

Bestemmingsplan

Zaltbommel, Lange Steigerstraat 5a – 5c



Toelichting

Plannaam : 'Zaltbommel, Lange Steigerstraat 5a – 5c'

Plantype : Bestemmingsplan

IMRO-code : NL.IMRO.0297.ZBMBP20230009-VS01

Projectnummer : 220067/6

Auteur : mr. A.G. van Keulen

Versie : 1

Kenmerk : 2023421/1

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	5
1.1	OMSCHRIJVING AANLEIDING	5
1.2	OMSCHRIJVING PLANGRENS / LIGGING PLANGEBIED	5
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER.....	6
2	BELEIDSKADER.....	7
2.1	RIJKSBELEID.....	7
2.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	7
2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	7
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren)	8
2.1.4	Nationale woon- en bouwagenda	10
2.2	PROVINCIAAL BELEID.....	11
2.2.2	Omgevingsvisie Gelderland	11
2.2.4	Omgevingsverordening Gelderland	13
2.3	REGIONAAL BELEID	16
2.3.1	Woondeal Rivierenland	16
2.4	WATERSCHAP.....	18
2.4.1	Waterbeheerprogramma.....	18
2.4.2	Nota Riolerings 'Samen door een buis'	18
2.5	GEMEENTELIJK BELEID.....	19
2.5.1	Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025	19
2.6	CONCLUSIE RUIMTELIJK BELEID	20
3	RUIMTELIJKE INPASSING.....	21
3.1	BESTAANDE SITUATIE	21
3.2	ONTWERP EN ARCHITECTUUR.....	22
4	HAALBAARHEID	27
4.1	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	27
4.1.1	Archeologie.....	27
4.1.2	Cultuurhistorie	30
4.2	MILIEU.....	30
4.2.1	Bedrijven en milieuzonering.....	30
4.2.2	Geluid verkeer	31
4.2.3	Bodem.....	32
4.3	EXTERNE VEILIGHEID.....	33
4.4	LUCHTKWALITEIT.....	35
4.5	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	36
4.6	WET NATUURBESCHERMING	37
4.7	NIET-GESPRONGEN CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN	38
4.8	WATER EN RIOLERING	39
4.8.1	WATER	39
4.9	LEIDINGEN	42
5	VERKEER EN PARKEREN	43
5.1	PARKEREN	43
5.2	VERKEER.....	43
6	JURIDISCHE PLANOPZET.....	44

6.1	ALGEMEEN	44
6.2	METHODIEK	44
6.2.1	Verbeelding	44
6.2.2	Regels	44
6.3	BESTEMMINGEN	45
7	UITVOERBAARHEID	46
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	46
7.2.1	VOOROVERLEG	46
7.2.2	VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN.....	47
7.2.3	ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN TER INZAGE	47
7.2.4	BURGERPARTICIPATIE.....	48
	BIJLAGEN:.....	48

1. INLEIDING

1.1 Omschrijving aanleiding

De eigenaar van een perceel aan de Lange Steigerstraat 5a t/m 5c te Zaltbommel wil een woongebouw met 4 appartementen bouwen. Op het betreffende perceel is nu een viertal garageboxen aanwezig. Deze worden gesloopt.

1.2 Omschrijving plangrens / ligging plangebied

De locatie ligt aan de Lange Steigerstraat te Zaltbommel. Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als gemeente Zaltbommel, sectie A, nummer 3070, en heeft een omvang van ongeveer 195 m².



Fig. 1.1 Afbeeldingen plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan *Binnenstad Zaltbommel, Parapluplan Parkeren* en *Parapluherziening verkamering woningen*. Concreet valt de ontwikkeling binnen de bestemming *Detailhandel*. Binnen deze bestemming is het bouwen van woningen niet toegestaan.

Tevens geldt ingevolge het bestemmingsplan *Binnenstad Zaltbommel* de volgende (dubbel)bestemmingen:

- Waarde – Archeologie 1
- Waarde – Beschermd stadsgezicht
- Vrijwaringszone Dijk – 1

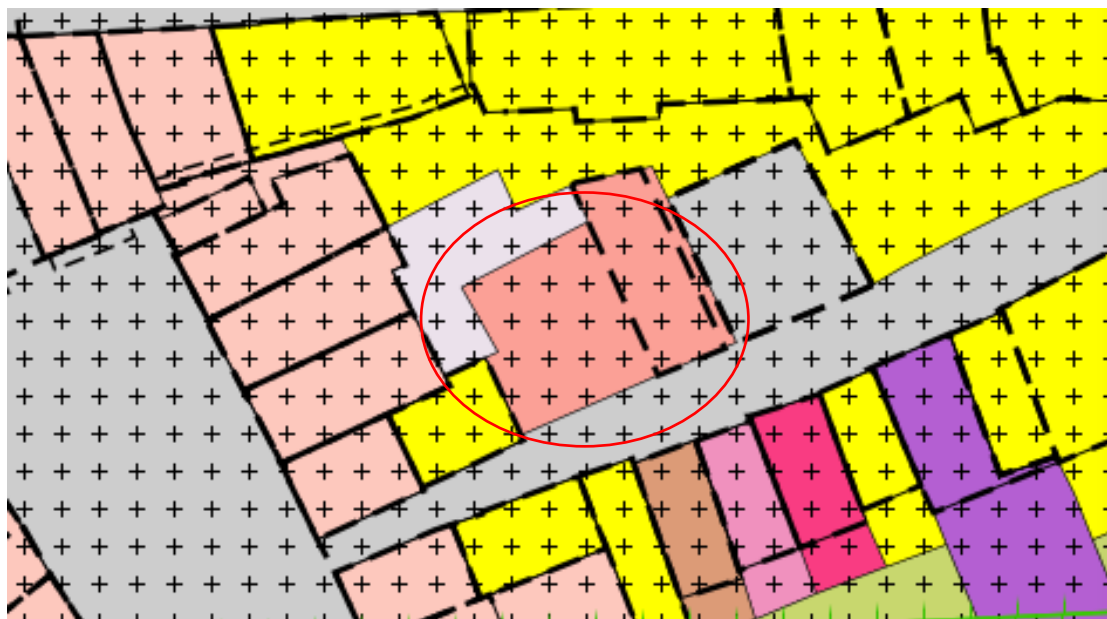


Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Binnenstad Zaltbommel

De voorgenomen plannen voor het plangebied zijn in strijd met dit bestemmingsplan. Dat betekent dat er een nieuw bestemmingsplan vastgesteld moet worden voor dit plan.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie. Hoofdstuk 3 gaat in op de inhoud van het plan. In hoofdstuk 4 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. Hoofdstuk 5 volgt met een juridische planbeschrijving. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 6 één en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

Bij de realisatie van dit plan aan de Lange Steigerstraat zijn geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

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

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de

introdactie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is het betreffende artikel (3.1.6 Bro) aangepast: hiermee zijn de vereisten aan de ladderonderbouwing ten aanzien van ontwikkelingen in het bestaande stedelijk gebied minder stringent geworden.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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.”

Planspecifiek

Bij de toepassing van voornoemd artikel dient allereerst de vraag te worden beantwoord of voor de locatie aan de Lange Steigerstraat te Zaltbommel daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

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

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Nu hier sprake is van een toevoeging van 4 woningen wordt er vanuit gegaan dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk de juridische kaders die nodig zijn voor het beleidsmatig borgen van het ruimtelijk rijksbeleid. Het Rijk heeft het Barro vastgesteld op 22 augustus 2011. De meest recente wijziging heeft op 18 mei 2016 plaatsgevonden. Het Rijk heeft in het Barro opgenomen:

1. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
2. Kustfundament
3. Grote Rivieren

4. Waddenzee en waddengebied
5. Defensie
6. Erfgoederen van uitzonderlijke waarde
7. Rijksvaarwegen
8. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
9. Natuurnetwerk Nederland
10. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
11. IJsselmeergebied
12. Elektriciteitsvoorziening
13. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Voor de gemeente Zaltbommel is binnen het Barro het rijksbeleid voor Grote Rivieren van belang. Dit beleid is uiteengezet in de Beleidslijn Grote Rivieren. Deze Beleidslijn omvat het gehele kader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid, vanuit rivierkundig en ruimtelijk oogpunt, van nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren. De Beleidslijn is van toepassing op onder andere het stroomgebied van de Waal. In de Beleidslijn wordt een onderscheid gemaakt in een stroomvoerend regime en een bergend regime.

Een stroomvoerend regime geldt voor delen van het rivierbed waar, op grond van rivierkundige overwegingen, specifiek omschreven riviergebonden activiteiten zijn toegestaan. Riviergebonden activiteiten zijn bijvoorbeeld waterstaatkundige werken, de uitbreiding van steenfabrieken en de realisatie van natuur. Niet-riviergebonden activiteiten zijn bijvoorbeeld woningbouwontwikkeling en de realisatie van niet-watergebonden bedrijventerreinen. Niet-riviergebonden activiteiten zijn niet toegestaan. Uitzonderingen zijn alleen toegestaan in situaties waarin sprake is van een groot openbaar belang en de activiteit niet buiten het rivierbed gerealiseerd kan worden, een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijvigheid, functieverandering binnen bestaande bebouwing en per saldo meer ruimte voor de rivier. Binnen de gemeente Zaltbommel vallen het Munnikenland (inclusief Slot Loevestein) ten westen van de Nieuwe Dijk, de Waal en de uiterwaarden langs de Waal onder het stroomvoerend regime.

Een bergend regime geldt voor delen van het rivierbed waar alle activiteiten zijn toegestaan als voldaan wordt aan de gestelde rivierkundige voorwaarden. De Afgedamde Maas inclusief uiterwaarden en het buitendijks gelegen deel van Eiland Nederhemert vallen onder het bergend regime.

Ten westen van de kern Brakel is een ruimtelijke reservering opgenomen. Deze reservering heeft als doel te zorgen dat op deze locatie in de toekomst rivierverruimende maatregelen mogelijk te maken. In dit gebied moeten nieuwe grootschalige en kapitaalintensieve ontwikkelingen afgestemd worden op de toekomstige rivierverruimingsmaatregelen. Het bestaand gebruik mag worden voortgezet. De reservering bij Brakel is bedoeld om de toekomst een dijkteruglegging mogelijk te maken.

Planspecifiek

De regels uit het Barro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het initiatief niet ligt:

- binnen de gronden waarop het regime van de beleidslijn Grote Rivieren van toepassing is en/of
- binnen de ruimtelijke reservering ten westen van de kern Brakel

2.1.4 Nationale woon- en bouwagenda

In het voorjaar van 2022 is de Nationale woon- en bouwagenda bekend geworden. Nationale woon- en bouwagenda plus 6 programma's op het gebied van wonen komen. De 6 programma's zijn:

- Woningbouw
- Betaalbaar wonen
- Een thuis voor iedereen
- Leefbaarheid en Veiligheid
- Verduurzaming gebouwde omgeving
- Wonen en zorg voor ouderen

Tot en met 2030 wordt voorzien dat 900.000 extra woningen nodig zijn. In de plannen wordt 2/3 deel daarvan betaalbaar, dat wil zeggen woningen met een huur tot 1000 euro per maand of een koopprijs tot 355.000 euro (NHG- grens).

Doel van het programma is het bouwen van 100.000 woningen per jaar. Van corporaties wordt verwacht dat zij de helft van de 'betaalbare' woningen bouwen. Meer regie, versnellen van het proces van initiatief tot realisatie, stimuleren van snellere bouw (waaronder flex- en transformatiewoningen) én het bouwen op grootschalige locaties, moeten zorgen dat deze doelstelling gehaald wordt.

Ander doel van dit programma is het versneld de CO2 uitstoot en het gasgebruik in de gebouwde omgeving verminderen. Het kwantitatieve doel is daarbij om minimaal 55% reductie in 2030 te realiseren. Isolatie van de woningen en gebouwen met de slechtste energie-labels is daarvoor noodzakelijk. Uitvoering van de door de gemeenten opgestelde transitievisies warmte is een belangrijk instrument. Die aanpak kenmerkt zich door een wijkgerichte aanpak. In aanvulling daarop worden voor individuele koop- en huurwoningen, instrumenten ontwikkeld om te komen tot alternatieven voor de klassieke CV-installatie (hybride warmtepomp) en arrangementen om zonder veel rompslomp woningen te isoleren.

Planspecifiek

Voor het bouwplan aan de Lange Steigerstraat 5a – 5 c dat er 4 appartementen worden gerealiseerd die geschikt zijn voor starters en senioren (betaalbaar).

Tevens draagt de bouw bij aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Zo worden de woningen in de nieuwbouw conform de Wet Voortgang energietransitie gasloos uitgevoerd. De woningen zullen ook gebouwd worden volgens het meest recente Bouwbesluit en dus zo veel mogelijk energiezuinig. Dit leidt tot een afname van de CO2-uitstoot ten opzichte van de bestaande bebouwing (inmiddels gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing). Verder worden op de daken van de woningen zonnepanelen opgenomen om aan het Bouwbesluit te voldoen (energieprestatieberekening).

Voorts worden de woningen voorzien van een gasloze energievoorziening (namelijk een warmtepomp en / of warmte-koudeopslag in combinatie met een warmte-terugwin-systeem).

Bij de bouw zal tevens zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Zo wordt ervoor gekozen om de woningen uit te voeren in houtbouw (definitie: zoveel als mogelijk hout als bouw materiaal toepassen) in samenwerking met Houtenhuizen.nu. Het is aan de eindgebruikers van de woningen om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie en/of het toepassen van LED-verlichting.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.2 Omgevingsvisie Gelderland

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

Duurzaam

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

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

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

Een krachtige economie

De 'oude' economie van ongelimiteerde groei verandert in een economie die in balans is met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving. Nieuwe verdienmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De maakindustrie beleeft in Nederland een her- en opwaardering. Vestigingsklimaat, arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden steeds belangrijker. De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is er een grote opgave om bestaande bouw te verduurzamen. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie – clustering van economische activiteit, maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

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

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

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

Blijvend verbonden

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

Met dit plan worden 4 woningen toegevoegd op een locatie binnen de bebouwde kom van Zaltbommel, wat dus niet ten kosten gaat van het landelijk gebied. Met dit plan wordt een bijdrage geleverd aan het verduurzamen van de bestaande bebouwde woonomgeving.

Conclusie

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

2.2.4 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de (gewijzigde) Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. De regels en overige voorwaarden uit de verordening hebben onder meer betrekking op (nieuwe) woningbouwlocaties, (nieuwe) bedrijventerreinen, detailhandel, recreatieterreinen, land- en tuinbouw, natuur en landschap (Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones, Waardevol Open Gebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie), waterwingebieden en duurzame energie.

Actualisatie Omgevingsverordening Gelderland

Vanaf 19 december 2018 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing. Inmiddels is ook het Actualisatieplan 9 Omgevingsverordening vastgesteld. Voor wat betreft de aansluiting op de nationale woon- en bouwagenda, wordt verwezen naar paragraaf 2.1.3 van deze toelichting.

Planspecifiek

Voor het woningbouwplan zijn vooral de instructieregels als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 en afdeling 2.7a (over klimaatadaptatie) relevant.

Artikel 2.2 lid 1:

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

De regio Rivierenland, waar Zaltbommel onderdeel van uitmaakt, houdt zich bezig met het opstellen van de regionale woonagenda. Belangrijk onderdeel hierin is het opstellen van een kwantitatief en kwalitatief regionaal woningbouwprogramma. Verwezen zij naar de volgende paragraaf (2.3), waarin wordt ingegaan op de Regionale woonagenda Rivierenland 2020 – 2030.

Gelet op het voorgaande (alsmede hetgeen wordt opgemerkt in paragraaf 2.3) kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de regels van de Omgevingsverordening.

Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

Tevens dienen de instructieregels als bedoeld in afdeling 2.7a (over klimaatadaptatie) in acht te worden genomen. Hierin wordt het volgende bepaald:

1. *Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:*
 - a. *waterveiligheid;*
 - b. *wateroverlast;*
 - c. *droogte; en*
 - d. *hitte.*
3. *De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.*

Waterveiligheid

Het plaatsgebonden overstromingsrisico van het Landelijk Informatiesysteem Water en Overstromingen (LIWO) laat het risico op overstroming zien. Voor de planlocatie geldt een kleine kans van 1/300 tot 1/3.000 per jaar dat een overstroming met >0 cm plaats zal vinden (zie figuur 2.1). De overstromingsdiepte kaarten geven aan hoe diep een gebied kan overstromen onder invloed van rivieren of de zee. In de kaart genaamd 'grote kans' is de overstromingsdiepte te zien voor een overstroming zoals deze eens in de 10 jaar plaatsvindt. Bij relatief beperkte overstromingen van de rivier ('grote kans') zal alleen de uiterwaard ten noorden van de planlocatie overstromen.

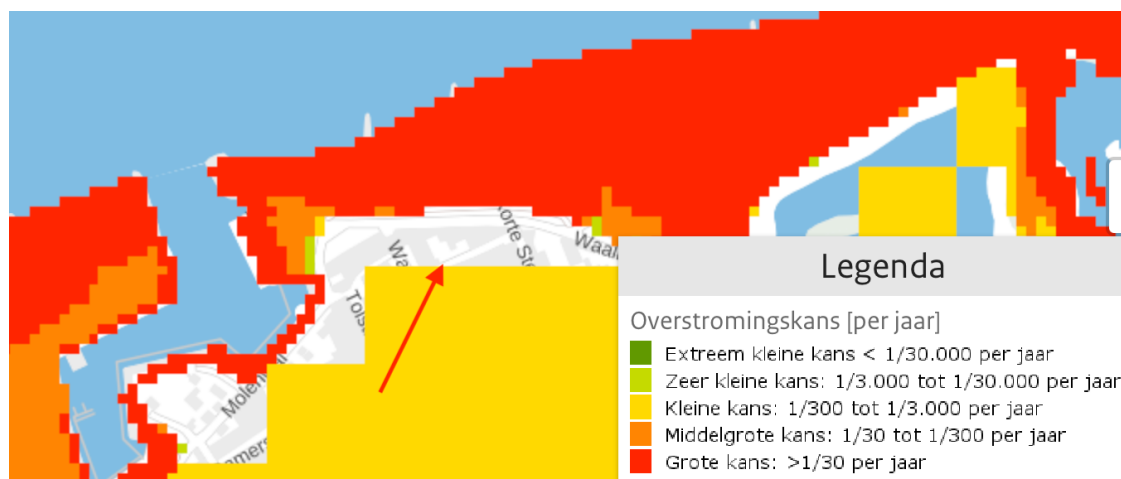


Fig. 2.1 Landelijk Informatiesysteem Water en Overstromingen (2022), overstromingsrisico

Wateroverlast

Voor de projectlocatie aan de Lange Steigerstraat 5a – 5c geldt dat er geen sprake is van een situatie van wateroverlast. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende riolering en afwatering aanwezig voor een goede afvoer, ook ingeval van piekbelasting.

Droogte en hitte

De locatie aan de Lange Steigerstraat te Zaltbommel is wel een potentiële risicolocatie voor hitte door ligging en opsluiting binnen bebouwing. De planlocatie ligt in stedelijk gebied en hier kunnen temperaturen hoger uitvallen door het optreden van een stedelijk hitte eiland effect. Voor de planlocatie is het stedelijk hitte-effect berekend op 0,4 – 0,6 C (zie figuur 2.2) bron: Atlas Natuurlijk Kapitaal, 2017).

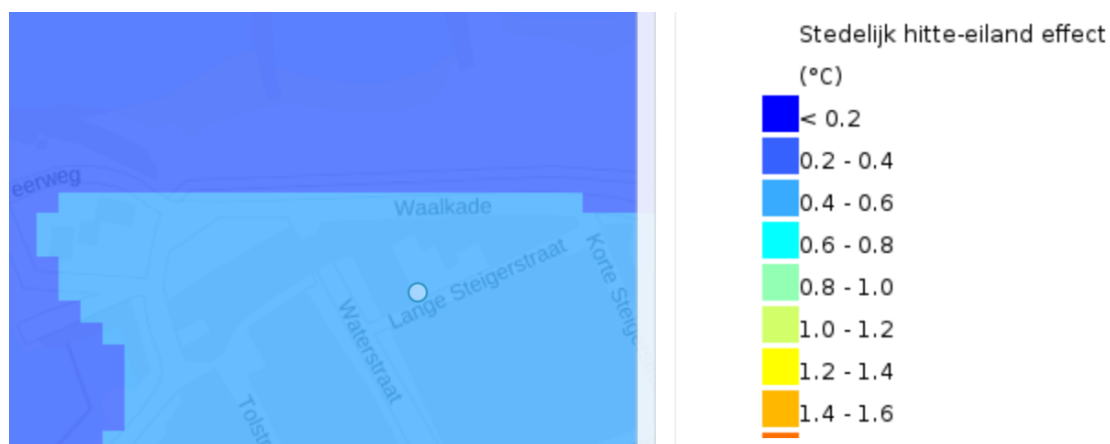


Fig 2.2 Uitsnede kaart 'Stedelijk hitte-eiland effect'

bron: Atlas Natuurlijk Kapitaal 2017

Op basis van de klimaateffectenatlas is het aantal nachten >20 C op de planlocatie 1 week per jaar. Langdurige tropische nachten kunnen hitte stress veroorzaken en worden geassocieerd met diverse gezondheidsklachten. In het model is geen rekening gehouden met de effecten van nabijgelegen grote waterlichamen waardoor het mogelijk is dat de hittestress minder hoog zal uitpakken dan in het model is voorzien.

De gemeente Zaltbommel heeft in het Lokale Adaptatieplan een aantal specifieke beleidsuitgangspunten met betrekking tot klimaatadaptatie vastgelegd:

- In beginsel worden platte daken bij nieuwbouw zoveel mogelijk voorzien van een groen dak in verband met hittestress / waterberging;
- Bij voorkeur wordt afgekoppeld water op particulier terrein vastgehouden en benut, of oppervlakkig aangeboden op de perceelsgrens;
- Er wordt toegewerkt naar dat particuliere verharding niet meer dan 50% van het perceel mag bedragen;
- Zoveel mogelijk behoud bestaande groen.

Voor het plan aan de Lange Steigerstraat betekent dit het volgende.

Voor wat betreft de erfverharding wordt gekozen voor 'half-verharding'. Dat draagt bij aan de infiltratiemogelijkheden van de locatie. Het is overigens niet mogelijk om het gedeelte van het plan met een plat dak te voorzien van een groen dak, omdat er de voorkeur aan wordt gegeven om op dit gedeelte van de bebouwing zonnepanelen te leggen.

Voorts zal er gebruik gemaakt worden van (slimme) regentonnen, waardoor er sprake is van extra opvangcapaciteit van hemelwater.

Verder kan worden opgemerkt dat de zogenaamde binnenplaats ingericht wordt met groen (zie impressie fig. 3.4), met passende bomen die uiteindelijk ook schaduw geven tegen hitte / zon. Een groene inrichting vermindert immers hittestress.

Ook zal gebruik gemaakt worden van licht gekleurde materialen (baksteen in zandkleur).

Conclusie

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

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Woondeal Rivierenland

De Woondeal Rivierenland die de 8 gemeenten in regio Rivierenland opstelden in samenwerking met de provincie Gelderland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken is de regionale uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda die in het voorjaar van 2022 verscheen (zie paragraaf 3.1.3).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

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

Met onderhavige plan worden 4 betaalbare woningen toegevoegd. Dit past binnen de uitgangspunten van de Woondeal Rivierenland 2022 – 2030.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan past binnen de Woondeal Rivierenland 2022 – 2030.

2.4 Waterschap

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

2.4.1 Waterbeheerprogramma

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

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

2.4.2 Nota Riolering ‘Samen door een buis’

Gewijzigde wet- en regelgeving (voornamelijk Waterwet en Wet Milieubeheer) hebben geleid tot veranderingen in organisatie en beleid van de waterketen. Een belangrijke ontwikkeling voor de wijze van samenwerking tussen waterschap en gemeenten is het landelijke Bestuursakkoord Water 2011 (BAW). In het BAW worden de watertaken ‘scherper’ toebedeeld aan de overheden én wordt een nieuwe impuls gegeven aan samenwerking tussen deze overheden. Om die reden heeft het Waterschap ervoor gekozen niet opnieuw een beleidsnota vast te stellen, maar te werken met ‘afsprakenkaders’.

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

De zorg voor de riolering blijft primair een gemeentelijke taak, waarbij het waterschap middels vergunningverlening op grond van de Waterwet en grond van de Aansluitverordening kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden stelt ten aanzien van het oppervlaktewater (overstorten) en de afvoer naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi). De provincies oefenen

invloed uit via de provinciale verordeningen en de milieu- en waterhuishoudingsplannen. Door de ontwikkelingen op het gebied van duurzaam waterbeheer raken watersysteem, riolering en zuivering in het bebouwd gebied meer en meer met elkaar vervlochten. Daardoor is een goede samenwerking tussen gemeente en waterschap van belang. Het beleid van het waterschap is gericht op het bereiken van ecologisch gezond water in bebouwd en onbebouwd gebied. Dit vraagt om aandacht voor een duurzame inrichting van het watersysteem, natuurvriendelijk beheer en het beperken van de toestroom van milieu-belastende stoffen tot een aanvaardbaar niveau. Het bereiken van ecologisch gezond water is mede afhankelijk van de maatregelen in de waterketen, waarvan de riolering deel uitmaakt. De uitwerking van dit beleid vindt onder andere plaats in dit rioleringsplan.

Voor de locatie aan de Lange Steigerstraat te Zaltbommel geldt geen specifiek beleid. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 5.1.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025

De gemeente Zaltbommel heeft samen met de gemeente Maasdriel de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 opgesteld. De visie is op 8 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie zetten de gemeenten hun ambities uiteen uit op het gebied van wonen. De centrale thema's van de Woonvisie zijn:

- Snel voldoende woningen: De woningbouwopgave voor de komende 10 jaar bestaat voor Zaltbommel uit ca 1.450 woningen;
- Meer variatie: voor woningbouwontwikkelingen met meer dan 10 woningen wordt een differentiatie gehanteerd, waarmee alle doelgroepen passend bediend kunnen worden. Woningen in verschillende typologieën, huur en koop, in verschillende prijsklassen. Er is aandacht voor de specifieke huisvestingsvragen van doelgroepen zoals arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenbewoners;
- Duurzame woningvoorraad: verduurzaming van de bestaande voorraad, woningen en andere gebouwen aardgasvrij maken. En een klimaatadaptieve, circulaire en natuurinclusieve leefomgeving.
- Wonen en zorg: de realisatie van een breed palet van woningen en woonvormen voor senioren wordt gestimuleerd. Woonvormen, waarbij een passende vorm van zorg geboden kan worden. Woonvormen waar ouderen zich comfortabel en veilig voelen in een vertrouwde omgeving.
- Leefbaarheid: Burgers worden ondersteund om de kracht uit de samenleving te benutten om de kernen aantrekkelijk te houden en mensen zich er thuis te laten voelen en verbonden te laten zijn met elkaar. Met nieuwbouw wordt hieraan bijgedragen door een goede differentiatie van woningen te realiseren.

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

De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande dorpskern. In de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 komt naar voren dat er behoefte is aan woningbouw voor kleine huishoudens zoals alleenstaanden, starters en senioren. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in lijn.

Daarnaast zullen de nieuwe woningen duurzaam, en zonder gasaansluiting worden gerealiseerd.

Conclusie

Bij kleine huishoudens zoals alleenstaanden, starters en senioren bestaat behoefte aan kleine woningen in de binnenstad van Zaltbommel. De komst van de 4 appartementen, in combinatie met de locatie (de binnenstad van Zaltbommel), sluit precies aan op de behoefte van deze doelgroep.

2.6 Conclusie ruimtelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de realisatie van de 4 appartementen in de binnen stad van Zaltbommel past binnen het ruimtelijke beleid van de diverse overheden.

3 Ruimtelijke inpassing

In dit hoofdstuk wordt een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van de ruimtelijke inpassing van het nieuwbouwplan aan de Lange Steigerstraat 5a – 5c te Zaltbommel.

3.1 Bestaande situatie

Historische kern van Zaltbommel

Het initiatief ligt in de historische kern van Zaltbommel. De historische kern van Zaltbommel is onder te verdelen in vier verschillende gebieden met ieder een eigen gezicht. Op stedenbouwkundige, architectonische en functionele gronden is een onderverdeling te maken in de volgende gebieden:

1. De hoofdstraten van de binnenstad, waaronder het assenkruis;
2. De achterstraten als 'keerzijde' van het assenkruis en de hoofdstraten;
3. Het resterende kleinschalige gebied van de binnenstad.
4. Het schootveld, de groene mantel, de stadswallen en de Waalbandijk.

De hoofdstraten bestaan uit de bebouwing direct grenzend aan de Gamerschestraat, de Markt, de Gasthuisstraat, de Boschstraat, Waterstraat, Nieuwstraat, Kerkstraat en Kerkplein. Dit gedeelte van de binnenstad vormt de hoofdstructuur, waaronder tevens het assenkruis, dat de ruimtelijke structuur van de rest van de stad bepaalt. De hoofdstraten buiten het assenkruis – Nieuwstraat, Kerkstraat en Kerkplein – herbergen weliswaar (bijna) geen winkelfuncties, maar sluiten met het formele karakter en de aanwezige rijke geveldecoraties, wel aan bij de bebouwing van het assenkruis.

In veel van de gebouwen (met name in het assenkruis) zijn op de begane grond bedrijfs- of winkelfuncties gevestigd. De woonfunctie is voornamelijk vertegenwoordigd op de bovenliggende verdiepingen. De meeste voorzieningen in de binnenstad bevinden zich in en rond deze straten.

Achterstraten

Het gebied van de achterstraten vormt als het ware de keerzijde van het assenkruis en de overige hoofdstraten. Hiertoe behoort de bebouwing aan de zuidzijde van de Molenwal, aan de Molengang, Walstraatje, Tolstraat, de zuidzijde van de Korte Tolstraat, de Lange Steigerstraat, Lange en Korte Strikstraat, Rozemarijnsteeg, Spiesmakersstraat, de oostzijde van de Oliestraat, de noordzijde van de Minnebroederstraat, het noordelijke deel van de Kloosterstraat, het noordelijke deel van zowel de Karstraat als Zandstraat en tenslotte de noordzijde van de Kommerstraat. Deze achterstraten zijn ontstaan als achterzides van de belangrijkste hoofdstraten. De percelen aan deze hoofdstraten liepen door tot aan de achterstraten, waardoor hier veelal achterkantsituaties zijn ontstaan. Vooral in de Kloosterstraat, Oliestraat en Minnebroederstraat, maar ook in de rest van de achterstraten bestaat de bebouwing grotendeels uit bedrijfsbebouwing, met oorspronkelijk pakhuizen, laad- en losmogelijkheden,

werkplaatsen, opslagruimten (waaronder ook winkelmagazijnen) en garages ten behoeve van de bebouwing aan de hoofdstraten.

Dat laatste betreft dus ook de garageboxen aan de Lange Steigerstraat welke nu op het projectgebied staan. Deze garageboxen worden overigens al lange tijd niet meer gebruikt voor auto's. Ze functioneren nu als bergingen waarin allerlei spullen zijn opgeslagen.



Fig. 3.1 Straatbeeld met projectlocatie Lange Steigerstraat

3.2 Ontwerp en architectuur

De stadskern van Zaltbommel is vanuit het verleden gekenmerkt door gesloten bouwblokken met binnenplaatsen/tuinen, zo ook de Lange Steigerstraat. Het straatprofiel was hierdoor compact, maar kwalitatief vormgegeven door positionering van de voorgevels op de rooilijn. De diversiteit van het straatbeeld kenmerkt zich door de verschillende kapvormen, kaprichtingen en de variatie in hoogte en breedte van de percelen. Momenteel heeft de Lange Steigerstraat een rafelig straatbeeld doordat er aan één zijde woningen zijn gesitueerd die nog onderdeel zijn van een bouwblok terwijl het bouwblok aan de andere zijde van de straat is opgebroken. De voormalige woningen hebben daar plaatsgemaakt voor éénlaagse garageboxen en voornamelijk gesloten gevels. Kortom: geen representatieve zijde en weinig levendigheid.

Kijkend naar de historische binnenstad viel met name de diversiteit op. Een diversiteit van volumes, bouwhoogtes, kaprichtingen, kleur- en materiaalgebruik. Ondanks deze diversiteit ontstaat toch een uniform geheel, juist door de aaneenschakeling van verschillende volumes met een gedeelde rooilijn krijgt het stedelijk weefsel vorm.

Om aan te sluiten bij de bebouwing in Zaltbommel met een voorgevel aan de rooilijn en buitenruimte aan de achterzijde van het perceel is voor deze locatie een samengesteld volume ontworpen dat refereert naar de grote diversiteit van vorm en schaal. Een belangrijk uitgangspunt voor het ontwerp is een zorgvuldige inpassing in de bestaande stedelijke context. Een inpassing die op een eigentijdse wijze reageert op de historie en het karakter van de plek. Het ontwerp vormt een abstracte vertaling van de aaneenschakeling van gebouwen in de historische binnenstad. Een hedendaagse sculptuur van meerdere volumes die samen één geheel vormen. Om deze vertaling krachtig en leesbaar neer te zetten, is, naast de eenvoudige vormtaal, gedacht aan een passende en rustige materialisering waarbij het ontwerp alzijdig een gelijke, lichte kleurstelling zal krijgen.

Daarnaast zijn er kenmerkende details te vinden in Zaltbommel, waaronder herkenbare dakranden, de opbouw van de plint en ornamenten op de gevel. Zo is er lokaal gekeken naar bouwhoogtes, kapvormen, parcellering, gevelopeningen, metselwerkverbanden, dakranden, plinten en historische bebouwingskenmerken.

Deze elementen worden op een hedendaagse en abstracte wijze vertaald in het ontwerp, zodat het gebouw op zorgvuldig wijze refereert naar de historische context.

Door aan te sluiten op de rooilijn van de Lange Steigerstraat wordt een deel van het historisch weefsel hersteld en ontstaat er tegelijkertijd een kwalitatieve buitenruimte aan de achterzijde van het volume. Deze buitenruimte zorgt voor een aangename afstand van de achtergevel ten opzichte van de achtergelegen gebouwen. Daarnaast is deze buitenruimte een kwalitatieve toevoeging van de bestaande openbare ruimte. De intieme binnentuin is gekoppeld aan het terras van de bakkerij. Vanaf de Lange Steigerstraat is de binnentuin openbaar toegankelijk via een subtiële onderdoorgang.

Op dit moment staan op het naastgelegen perceel stallingen, welke duidelijk niet met de voorgevels op de rooilijn zijn gepositioneerd. Tot op heden is het nog onzeker of deze 'rafelige' plek zijn huidige vorm en functie behoudt, of dat er op een later moment een ontwikkeling zal plaatsvinden. Vanwege deze potentiële toekomstige situatie is het deel van het gebouwvolume met het zadeldak lager vormgegeven. Zo geeft het een zachte inleiding en opbouw richting het hogere deel van het gebouwvolume.

Bij het ontwerpen van het plan is rekening gehouden met de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

1. *Het realiseren van een samengesteld volume dat refereert naar de diversiteit van vorm en schaal, uitgaande van twee afzonderlijke objecten.*
2. *De voorgevelrooilijn aanhouden van de huidige garageboxen Lange Steigerstraat 5abc.*
3. *De bouwhoogte van de nieuwe bebouwing krijgt een gevarieerde opbouw die qua hoogte aansluit bij de naastgelegen bebouwing.*
4. *De nieuwe bebouwing bestaat deels maximaal uit twee lagen met een eenvoudige kapvorm en deels uit drie lagen zonder kap.*
5. *De kaprichting bij de nieuwe bebouwing staat haaks op de straat.*
6. *De onderdoorgang dient te worden afgesloten met een open hek.*
7. *Een tweede toegang aan de zijde van Lange Steigerstraat is toegestaan.*
8. *Dakterrassen zijn toegestaan in de binnenstad van Zaltbommel, mits deze niet zichtbaar zijn vanuit openbaar gebied.*
9. *Inpandige- en hangende balkons zijn niet toegestaan aan de Lange Steigerstraat.*
10. *Een moderne, eigentijdse architectuur oftewel hedendaagse architectuur op deze locatie is voorstelbaar, mits er voldoende aansluiting wordt gezocht op het karakteristieke straatbeeld in de directe omgeving. Te denken valt aan afstemming in hoofdvorm, materiaalgebruik, detaillering, kleurstellingen, de ordening, verhouding en vormgeving van de gevelopeningen en de afleesbaarheid van de individuele panden. De welstandscriteria voor de stadskern van Zaltbommel vallen onder het beleidsniveau 'Behoud'.*
11. *De nieuwe bebouwing heeft een buitenruimte aan de achterzijde van het perceel.*

12. Het klimaatbestendig maken van de leefomgeving door de binnentuin zo groen mogelijk in te richten en een versteende binnentuin te voorkomen.
13. Er dient zoveel mogelijk aansluiting gezocht te worden op het bestaande kleur- en materiaalgebruik welke karakteristiek is voor woongebouwen in het beschermd stadsgezicht van Zaltbommel. De materialisering dient hoogwaardig en duurzaam te zijn, met aandacht voor een kwalitatief hoogwaardige detaillering.

Deze uitgangspunten zijn in acht genomen bij het ontwerp van het plan.

Het bouwplan bestaat uit 4 maisonnettewoningen. De maximale bouwhoogte van het volume bedraagt 9 meter. De vier appartementen hebben een oppervlakte van gemiddeld ca. 50-70 m² GO.

Voor de ontwikkeling van deze woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (het Beeldkwaliteitplan Lange Steigerstraat 5abc Zaltbommel, d.d. 2 oktober 2023). Dit is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Het beeldkwaliteitsplan zal als partiële welstandsnota van de gemeente Zaltbommel worden vastgesteld door de raad. Daarmee wordt het een officieel toetsingskader voor Welstand in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen.

Hieronder een impressie van de toekomstige situatie.

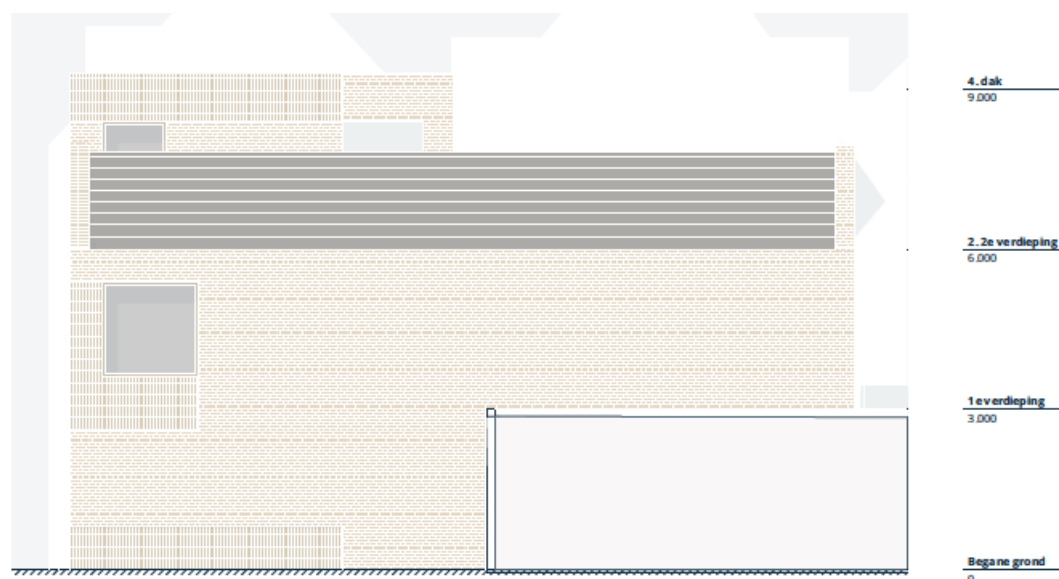


Fig. 3.2 Zijgevel (oostelijk)



Fig. 3.3 Voorgevel (aan de Lange Steigerstraat)



Fig. 3.4 Impressie binnentuin



Fig. 3.5 Nieuwe situatie aan de Lange Steigerstraat



Fig. 3.6 Situatietekening begane grond

4 HAALBAARHEID

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 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. Hierin zijn onder meer vrijstellingsgrenzen voor oppervlakten en diepten opgenomen.

Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel
Beleidskaart
RAAP-rapport 2025, kaartbijlage 3, schaal 1:15.000

Beleidszones	Vrijstellingsgrens diepte	Vrijstellingsgrens oppervlakte
 Waarde-archeologie 0	0 cm	0 m ²
 Waarde-archeologie 1	30 cm	30 m ²
 Waarde-archeologie 2	30 cm	100 m ²
 Waarde-archeologie 3	30 cm	2500 m ²
 Waarde-archeologie 4	150 cm	2500 m ²
 Waarde-archeologie 5	150 cm	5000 m ²
 Geen waarde-archeologie	geen voorschriften	geen voorschriften

Overig
 gemeente grens Zaltbommel

RAAP
2011

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

en verwachtingskaart doet dan ook globaal uitspraken over de mate van bodemverstoring, maar doet geen uitspraken over de gaafheid van te verwachten archeologische resten. Als een initiatiefnemer kan aantonen dat het terrein diepgaand is verstoord, geldt voor het verstoorde deel geen onderzoeksverplichting.

Planspecifiek

Hieronder is een uitsnede van de beleidskaart archeologie van het plangebied opgenomen.



Fig. 4.1 Uitsnede archeologische beleidskaart (met projectgebied: rode pijl)

Op het plangebied is de volgende beleidszone(s) van toepassing:

- Waarde-archeologie 1

Conform het gemeentelijke beleid moet in deze gebieden voor bodemingrepen groter dan 30 meter m2 en dieper dan 30 cm -mv een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Door Transect is een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor deze locatie (Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend, Lange Steigerstraat, Zaltbommel, d.d. 26 januari 2023, zie bijlage II). Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

Volgens het bureauonderzoek ligt het plangebied in de historische stadskern van Zaltbommel. Deze stadskern is in de Vroege Middeleeuwen gevormd en is sindsdien in meerdere fases opgehoogd en bebouwd. De natuurlijke ondergrond van het plangebied bestaat uit oeverwalafzettingen van de Onbedijkte Waal stroomrug die actief geweest is tussen 625 en 1400 na Chr. (Late Middeleeuwen). De top van oeverwalafzettingen van deze stroomrug kunnen aangetroffen worden vanaf een diepte van 3,4 m +NAP. Aan de hand van reeds uitgevoerde onderzoeken in de directe omgeving van het plangebied worden in het plangebied archeologische resten vanaf de Vroege Middeleeuwen verwacht.

Op basis van historische kaarten blijkt dat in het plangebied sinds in ieder geval 1560 bebouwing aanwezig was. Archeologische resten uit de Vroege Middeleeuwen worden in de top van oeverwalafzettingen op een diepte vanaf circa 3,4 m +NAP verwacht. Resten uit de Late

Middeleeuwen en Nieuwe Tijd zullen zich in ophogingslagen bovenop de oeverwalafzettingen bevinden. Deze zullen bestaan uit funderingsresten, huisplattengronden, putten en beerputten en overige erf-gerelateerde resten. Resten uit oudere periodes worden niet in het plangebied verwacht.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat de ondergrond van het plangebied uit zandige ophogingslagen op oeverwalafzettingen (vanaf 195 cm -Mv; 4,42 m +NAP) op beddingafzettingen (vanaf 215 cm -Mv; 4,22 m +NAP) bestaat. Bovenop de oeverwalafzettingen bevinden zich minstens twee verschillende ophogingslagen, waarvan de top van de onderste zich op een diepte van 130 cm - Mv bevindt. In de erboven liggende ophooglaag zijn houtskoolspikkels, fragmenten rood en geel baksteen (ook gruis), mortel en ondefinieerbaar bouwpuin aangetroffen. Deze bovenste ophooglaag is in alle vier de boringen aangetroffen. De onderliggende ophooglaag en oeverwalafzettingen is in één boring bereikt. Op basis van deze resultaten is de archeologische verwachting op resten vanaf de Vroege Middeleeuwen, zoals opgesteld in het bureauonderzoek, bevestigd. In het plangebied bevinden zich meerdere archeologisch relevante ophogingslagen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is in het plangebied een hoge verwachting op resten vanaf de Vroege Middeleeuwen vastgesteld. Archeologische resten worden hierbij vanaf circa 15 cm -Mv verwacht.

In het kader van de geplande sloop van de bestaande garageboxen en de realisatie van een viertal appartementen in het plangebied, adviseert Transect een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

Omdat in het plangebied archeologische resten en sporen verwacht worden, adviseert Transect dit vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een archeologische begeleiding (IVO-AB) tijdens de ondergrondse sloop van de garageboxen. Hierna kan in het plangebied, ter plaatse van de toekomstige bouwvlakken van de appartementen een archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P) plaatsvinden.

Vanwege het relatief kleine oppervlak (circa 128 m²) adviseert Transect de optie tot het uitvoeren van een aansluitende archeologische opgraving op te nemen. Voor een dergelijk gravend onderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld, dat op voorhand van de werkzaamheden door de bevoegde overheid (de gemeente Zaltbommel) goedgekeurd moet zijn.

Reactie namens bevoegd gezag

Namens gemeente Zaltbommel is de regioarcheoloog Rivierenland akkoord met de resultaten en conclusies van dit onderzoek. Het advies is om de aanbevelingen uit het rapport (de aanbevelingen) in zijn geheel over te nemen. De ondergrondse sloop van de garageboxen zal archeologisch begeleid moeten worden. Voor de locatie van de appartementen dient een proefsleuvenonderzoek met optie tot definitieve opgraving uitgevoerd te worden. Hiervoor zal eerst een Programma van Eisen opgesteld en vervolgens door het bevoegd gezag beoordeeld moeten worden.

Conclusie

De ondergrondse sloop van de garageboxen zal archeologisch begeleid moeten worden. Voor de locatie van de appartementen dient een proefsleuvenonderzoek met optie tot definitieve opgraving uitgevoerd te worden. Hiervoor zal eerst een Programma van Eisen opgesteld en vervolgens door het bevoegd gezag beoordeeld moeten worden.

4.1.2 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).

Planspecifiek

De projectlocatie ligt in het beschermde stadsgezicht van Zaltbommel. Bij de stedenbouwkundige opzet en de architectuur is hier nadrukkelijk rekening mee gehouden (hierover zij verder verwezen naar hoofdstuk 3).

4.2 Milieu

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand heeft als doel bijvoorbeeld om ter plaatse van een 'gevoelig' object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Het gaat daarbij zowel om de invloed van omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving.

Planspecifiek

In de VNG-handreiking wordt een onderscheid gemaakt in richtafstanden voor omgevingstypen 'gemengd gebied', 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.

De directe omgeving van het perceel Lange Steigerstraat 5a – 5c kan door de afwisseling van woningen, winkels en kleine (aan huis verbonden) bedrijven worden aangemerkt als een omgevingstype ‘gemend gebied’. De omliggende functies hebben enkel milieucategorie 1 of 2. Dat betekent dat er sprake is van een richtafstand van 10 meter.

Aan de overzijde van de Lange Steigerstraat is een aantal functies aanwezig die binnen die 10 meter valt. Dit betreft echter de functies maatschappelijk, dienstverlening, en cultuur en ontspanning.

Lange Steigerstraat 8

Voor dit perceel geldt een maatschappelijke bestemming. Hier zit een praktijk gevestigd voor haptonomie en kindfysiotherapie. Deze functie veroorzaakt geen overlast voor de omgeving.

Lange Steigerstraat 10

Voor dit perceel geldt de bestemming ‘Dienstverlening’. Hier is een schoonheids- en pedicuresalon gevestigd. Deze functie veroorzaakt geen overlast voor de omgeving.

Lange Steigerstraat 12

Voor dit perceel geldt de bestemming ‘Cultuur en ontspanning’. Hier is een kunstatelier gevestigd. Ook deze functie veroorzaakt geen overlast voor de omgeving.

Geen van de aanwezige functies heeft een onaanvaardbaar negatieve invloed op de beoogde ontwikkeling. De beoogde functiewijziging heeft eveneens geen belemmerende werking naar diezelfde functies, mede omdat er reeds woningen op kortere afstand van de betreffende bedrijven aanwezig zijn.

Verder zijn in de omgeving van het plangebied (aan de Waterstraat) diverse centrumfuncties aanwezig. Het betreft horecagelegenheden, winkels, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke functies. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' zijn deze functies direct aangrenzend aan het plangebied toegestaan (ook ten aanzien van deze functies wordt voldaan aan de richtafstanden).

Kortom: in de directe omgeving zijn geen milieubelastende functies aanwezig die een belemmering zouden kunnen vormen voor de realisatie van de appartementen. Voorts betekent de komst van de appartementen eveneens niet dat het voortbestaan van omliggende (bedrijfs)functies in het geding zijn.

Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaat er vanuit het oogpunt van ‘bedrijven en milieuzonering’ geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

4.2.2 Geluid verkeer

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk te worden gemaakt of de geluidsinvloed van omliggende wegen en spoorlijnen voldoet aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh hanteert de volgende hoofddeling van geluidgevoelige gebouwen:

- Woningen;
- Andere geluidgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);

- Geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Planspecifiek

Door De Milieuadviseur is een akoestisch onderzoek opgesteld waarbij wordt ingegaan op de geluidsbelasting op de beoogde woningen (*Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Lange Steigerstraat, Zaltbommel*, d.d. 2 augustus 2023, zie bijlage III). De Milieuadviseur komt tot de volgende conclusies.

De omliggende 30 km-wegen hebben op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen zijn de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime.

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de omliggende 30 km-wegen, bedraagt 58 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh.

Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt voldaan. De geluidsbelastingen liggen binnen de geluidsnormen uit de Wgh. Op grond van de Wgh zijn de optredende geluidsbelastingen dan ook acceptabel.

Daarbij dient, op grond van het Bouwbesluit 2012, wel een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaï gegarandeerd te worden. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek (dat wordt uitgevoerd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning) moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn om de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 te halen. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.2.3 Bodem

Bij een planologische ontwikkeling moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de voorgenomen bestemming niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. In het belang van de bescherming van het milieu zijn, om de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming. Deze wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie, in dit geval voor de functie wonen.

Planspecifiek

Binnen het plangebied is op door Verhoeven Milieutechniek BV een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd (*Actualiserend (bodemonderzoek, Lange Steigerstraat 5a-c te Zaltbommel*, d.d. 14 september 2022, zie bijlage IV). Verhoeven Milieutechniek BV komt tot de volgende conclusies.

Met de uitgevoerde onderzoeken is, formeel gezien, de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling (realisatie appartementen) ter plaatse van de Lange Steigerstraat 5a-c te Zaltbommel in onvoldoende mate onderzocht.

Aanvullend onderzoek wordt echter niet zinvol geacht, aangezien binnen de onderzoekslocatie geen sterke verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters zijn aangetoond. De aangetoonde verhoogde gehalten voor koper die formeel aanleiding geven tot vervolg, zijn aangetroffen in de kleiige ondergrond vanaf 1,5 m-mv. Derhalve kunnen in de huidige situatie humane, ecologische en verspreidingsrisico's kunnen worden uitgesloten, aangezien de verontreiniging in de diepe ondergrond is aangetoond en sprake is van immobiele parameters.

De aangetroffen (licht) verhoogde gehalten voor zware metalen, waaronder koper in de ondergrond, zijn naar verwachting te relateren aan de ophogingen/dempingen in het verleden, wat kenmerkend is voor de binnenstad van Zaltbommel.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er volgens Verhoeven Milieutechniek BV derhalve geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling (realisatie appartementen), rekening houdend met onderstaande aanbevelingen.

Indien bij toekomstige herontwikkeling en/of civieltechnische werkzaamheden sprake is van contact met de kleiige ondergrond met de licht (index > 0,5) verontreinigde grond zijn, afhankelijk van de werkzaamheden, een nader onderzoek en/of sanerende maatregelen mogelijk wel noodzakelijk.

Geadviseerd wordt de asbesthoudende materialen op de locatie te verwijderen door een daartoe gecertificeerde onderaannemer. Aanvullend wordt geadviseerd om, na verwijdering van de momenteel aanwezige belemmering, nog een maaiveldinspectie uit te voeren om een definitieve uitspraak te kunnen doen over de contactzone. Mocht er asbest in de bodem worden aangetroffen en ontgraven moeten worden, zal dit worden gemeld bij het waterschap.

Conclusie

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling (realisatie appartementen), rekening houdend met bovenstaande aanbevelingen.

4.3 Externe Veiligheid

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

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

Planspecifiek

- Risicovolle bedrijven

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

- Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute (binnen de 200 meter), waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten het plasbrandaandachtsgebied.

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

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

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 30 mei 2023 een advies uitgebracht. De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft geadviseerd om een centraal afschakelbare mechanische ventilatievoorziening voor te schrijven (dit wordt in de planregels opgenomen). Dat is een effectieve manier om giftige dampen buiten het gebouw te houden, bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen op de Waal.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Hiervoor is in de planregels het aanbrengen van een centraal afschakelbare mechanische ventilatievoorziening voorgeschreven. 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.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen en gelet op de in de planregels voorgeschreven centraal afschakelbare mechanische ventilatievoorziening, zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze

transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.4 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- gevoelige bestemmingen (waaronder woningen, scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet wordt overschreden, te weten:

1. Woningbouw: 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
2. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen moet middels een berekening worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden. Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt

voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Planspecifiek

Het initiatief betreft de nieuwbouw van 4 woningen. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Besluit milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. *de kenmerken van het project;*
2. *de plaats van het project;*
3. *de kenmerken van de potentiële effecten.*

Planspecifiek

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor het project aan de Lange Steigerstraat te Zaltbommel. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij de realisatie van de woningen is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als het plan een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Op 15 januari 2020 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het uitwerkingsplan "Ravelijnstraat" in de gemeente Maastricht (ECLI:NL:RVS:2020:100). Uit deze uitspraak blijkt dat de bouw van 12 vrijstaande woningen door de Raad van State niet worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r..

Het voorliggend plan ziet op de realisatie van 4 woningen. Op basis van voornoemde uitspraak kan worden geconcludeerd dat er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

4.6 Wet Natuurbescherming

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming van kracht. Deze wet vormt het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming en regelt de bescherming van flora en fauna, gebieden en bossen. Ook geeft de wet invulling aan de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn via de aanwijzing van Natura 2000-gebieden.

Natura 2000-gebieden

Binnen de gemeente Zaltbommel liggen de Natura 2000-gebieden 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem' en 'Uiterwaarden Waal'. Het natuurgebied Munnikenland en Loevestein dat onderdeel is van het Natura 2000-gebied 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem' ligt in het westen van de gemeente Zaltbommel. Het Natura 2000-gebied 'Kil van Hurwenen', dat deel uitmaakt van het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal' ligt in het oosten van de gemeente Zaltbommel en, voor het overgrote deel, op het grondgebied van de gemeente Maasdriel. Voor Natura 2000-gebieden kan sprake zijn van externe werking. Dat betekent dat ontwikkelingen buiten deze gebieden van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelen binnen de Natura 2000-gebieden.

Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient te worden onderzocht of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Wet Natuurbescherming ligt. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten mogen niet worden aangetast. Er is nagegaan of het plangebied zich in, of in directe omgeving van, beschermd natuurgebied bevindt.

Soortbescherming

Een ander doel van de Wet Natuurbescherming is het in standhouden van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Beschermd diersoorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen. De bescherming wordt geregeld op drie manieren. Ten eerste via het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen. Ten tweede kunnen kleine objecten (bijv. grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort. En ten derde moet voor ingrepen, waarbij soorten of objecten zijn betrokken die vallen onder de Wet Natuurbescherming, een ontheffing worden aangevraagd.

Bescherming houtopstanden

De oude Boswet kende twee belangrijke instrumenten: meldingsplicht en herplantplicht. Wie (een deel van) een houtopstand velt, moet dit tevoren melden en heeft de plicht om hetzelfde areaal te herplanten. Dit instrumentarium blijft behouden. Provincies gaan bepalen welke

gegevens bij een melding moeten worden aangeleverd. De herplantplicht vervalt voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

Planspecifiek

Voor de projectlocatie is door Blom Ecologie een quickscan uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte (*Quickscan Wet Natuurbescherming, Lange Steigerstraat ong. te Zaltbommel*, d.d. 8 augustus 2022, zie bijlage V). Blom Ecologie komt tot de volgende conclusies:

- *De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).*
- *De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Aeries-berekening is niet noodzakelijk.*
- *Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.*

Om daadwerkelijk uit te kunnen sluiten dat er negatieve effecten zijn op Natura2000-gebieden heeft Walraven Advies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Stikstofdepositie-onderzoek (aanleg- en gebruiksfase), project: Lange Steigerstraat ong. Zaltbommel*, d.d. 25 april 2023, bijlage VI). Walraven Advies komt tot de conclusie dat voor de aanleg- en gebruiksfase blijkt dat de activiteiten niet leiden tot een andere of hogere stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol N per hectare per jaar stikstofdepositie op de omringende Natura 2000-gebieden.

Dat betekent dat er geen vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming en kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief.

4.7 Niet-gesprongen Conventionele Explosieven

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

en de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen. Werkgevers zijn volgens ARBO-wetgeving verantwoordelijk voor het veilig kunnen uitvoeren van werkzaamheden door werknemers binnen onze gemeente. Daarom zijn zij verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen historisch vooronderzoek te doen om de kans op de aanwezigheid van niet gesprongen CE met zekerheid te kunnen uitsluiten. In 2016 heeft de gemeente Zaltbommel een historisch vooronderzoek en explosievenkansenkaart voor de gehele gemeente laten opstellen. Op deze kaart zijn alle risicogebieden of wel 'verdachte' gebieden op het gebied van niet gesprongen CE aangegeven.

Planspecifiek

Uit de explosievenkansenkaart Bommelwaard blijkt dat de planlocatie binnen het gebied ligt waarbij er een verhoogde kans is op het aantreffen van niet gesprongen explosieven. Op het moment dat een ontwikkeling valt binnen verdacht gebied voor wat betreft aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven, adviseert de gemeente Zaltbommel in samenspraak te kijken of vervolgonderzoek nodig is. De voorgenomen ontwikkeling vindt echter plaats in naoorlogse vergraven of verstoorde grond, aangezien zich hier al een gebouw bevond. Het is daarom redelijkerwijs aan te nemen dat eventueel aanwezige explosieven toen al zijn opgemerkt dan wel weggenomen. Hierdoor is nader onderzoek naar niet-gesprongen explosieven niet nodig. Wel dient in alle gevallen het Protocol Toevalsvondst te worden nageleefd. Het aspect niet-gesprongen explosieven zal daarom ook geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van de appartementen.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er geen belemmering aanwezig is wat betreft eventueel aanwezige explosieven.

4.8 Water en riolering

4.8.1 Water

Algemeen

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het bestemmingsplan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in. Via de 'De Digitale Watertoets' (www.dewatertoets.nl) kan een automatisch gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden.

Onderzoek

Onderstaand zijn de consequenties van de herontwikkeling vanuit het aspect water beschreven. Dit op basis van de opgestelde watertoets (bijlage IX) voor het plangebied.

Verharding

Wanneer er sprake is van verharding en de eventuele plicht tot compenserend waterberging, is het mogelijk om eenmalig gebruik te maken van een vrijstelling. Dat geldt voor bij plannen binnen stedelijk gebied tot een maximale toename van verharding van 500 m² en bij plannen in het landelijk gebied tot een maximale toename van verharding van 1.500 m², mits de

initiatiefnemer nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van een vrijstelling. Dit perceel telt als stedelijk gebied.

Uit onderstaande tabel blijkt dat er sprake zal zijn van een toename van verharding van bijna 2 m². Er is sprake van een totaal onverhard oppervlak van 58,92 m². Hier zal echter een vorm van halfverharding worden toegepast.

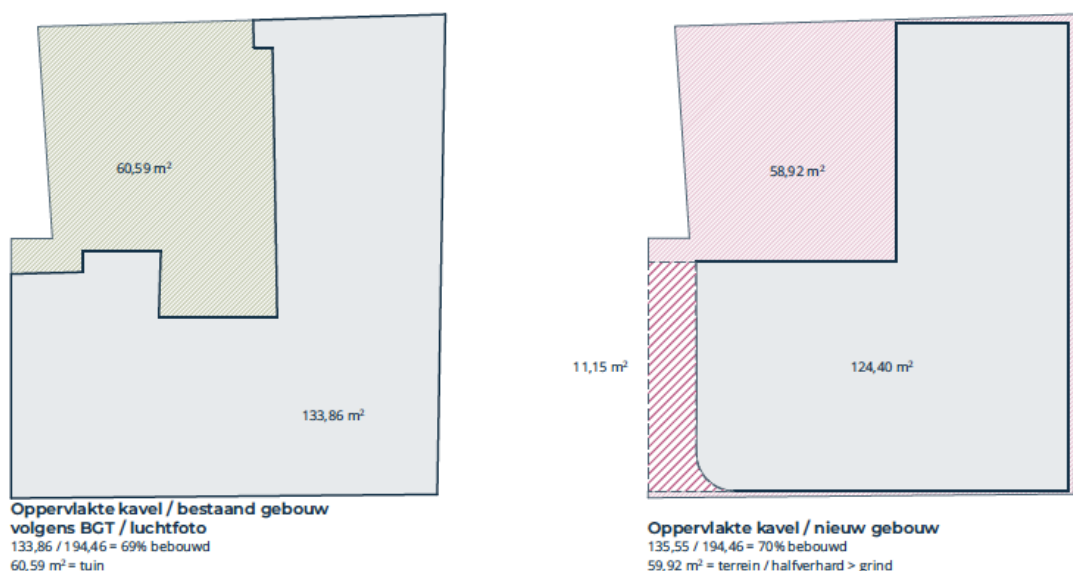


Fig. 4.2 Overzicht oppervlakte huidige en toekomstige verharding

De (theoretische) conclusie is dat de oppervlakte aan verharding op dit perceel iets toeneemt. Voor dit gebied hoeft echter geen compensatie van verharding te worden aangelegd, omdat initiatiefnemer nooit eerder van deze vrijstelling gebruik heeft gemaakt.

Watergangen en status watergangen

Binnen of ter plaatse van het plangebied bevinden zich geen watergangen. Wel bevindt de locatie zich binnen de beschermingszone van een primaire waterkering (zie figuur 4.3).

Voor werken en werkzaamheden in, op en in de buurt van wateren, waterkeringen en wegen die in beheer van Waterschap Rivierenland zijn, heeft het waterschap regels opgesteld. Deze regels zijn in de verbodsverordening van het waterschap, de Keur Waterschap Rivierenland 2014 uitgewerkt. De keur geeft het waterschap de grondslag voor het stellen van eisen aan werken en werkzaamheden in, op en in de buurt van wateren, waterkeringen en wegen.

De realisatie van dit bouwplan heeft geen relevante gevolgen voor de instandhouding van deze primaire waterkering. Daarbij is het wel van belang dat er kruipruimteloos wordt gebouwd. Er zal in dit geval ook geen kruipruimte worden aangebracht.

Voor het realiseren van onderhavig bouwplan is een watervergunning nodig.

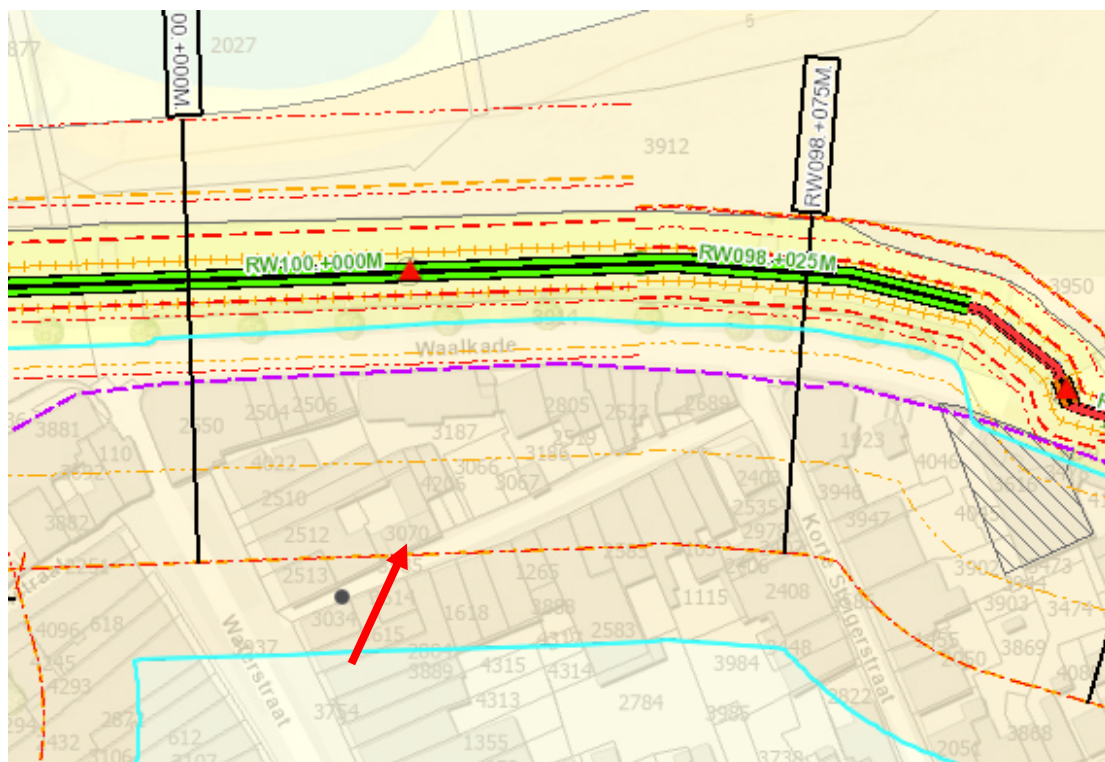


Fig. 4.3 Uitsnede Legger Waterkeringen Waterschap Rivierenland (projectlocatie: rode pijl)

Wateropgave

Uit de hiervoor beschreven situatie volgt dat geen wateropgave noodzakelijk is.

Drooglegging

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden dient hier nader onderzoek naar te worden gedaan. Dat is hier echter niet aan de orde.

Afvalwater

Langs de Lange Steigerstraat is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De nieuwbouw zal aan dat gemengde rioolstelsel worden aangesloten. Vanuit het nieuw te bouwen woongebouw wordt het afvalwater wel gescheiden aangeboden.

Doordat er nieuwe appartementen op deze locatie komen waar eerst garageboxen stonden, is er een toename van belasting op het rioleringsstelsel. De gemeente heeft aangegeven dat het rioleringsstelsel hier voldoende capaciteit voor heeft.

In dit kader wordt nog opgemerkt dat er geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen bij het aanleggen van nieuwe riolering.

Hemelwater

Het hemelwater wordt via het rioleringsstelsel in de binnenstad afgevoerd. Niettemin wordt ook geprobeerd om zoveel water op eigen perceel op te kunnen vangen. Voor wat betreft de erfverharding wordt gekozen voor 'half-verharding'. Dat draagt bij aan de

infiltratiemogelijkheden van de locatie. Het is overigens niet mogelijk om het gedeelte van het plan met een plat dak te voorzien van een groen dak, omdat er de voorkeur aan wordt gegeven om op dit gedeelte van de bebouwing zonnepanelen te leggen.

Voorts zal er gebruik gemaakt worden van (slimme) regentonnen, waardoor er sprake is van extra opvangcapaciteit van hemelwater. Ook zal in de buitenruimte een vorm van halfverharding worden toegepast. Onderzocht wordt nog of het mogelijk is om een groen dak aan te leggen. De initiatiefnemer wil de appartementen echter ook voorzien van zonnepanelen op het dak. Of dit beide kan (groen dak en zonnepanelen) wordt nog nader onderzocht.

Conclusie

Het plan voldoet aan de waterhuishoudkundige eisen die de gemeente en het waterschap eraan stellen.

4.9 Leidingen

Planspecifiek

Binnen het plangebied bevinden zich geen leidingen die planologisch relevant zijn.

Conclusie

Binnen dit bestemmingsplan zijn geen relevante leidingen met bijbehorende beschermingszones opgenomen.

5 Verkeer en parkeren

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

5.1 Parkeren

Voor de betreffende appartementen wordt ingevolge de Parkeernota Zaltbommel 2018 uitgegaan van 1,5 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor openbaar parkeren. Dat betekent dat er in totaal 6 parkeerplaatsen nodig zijn. Het plangebied biedt geen ruimte om in deze parkeerplaatsen te kunnen voorzien (zie figuur 5.1).

Het is ook niet mogelijk om hier parkeren te realiseren, om de navolgende redenen:

- Het betreft hier de binnenstad van Zaltbommel, die de bewoners zelf juist graag zoveel mogelijk autoluw willen hebben (en de gemeente volgens mij ook);
- Het betreft hier het beschermde stadsgezicht, auto's in het straatbeeld doen daar afbreuk aan;
- Met het creëren van parkeerruimte voor auto's wordt echt afbreuk gedaan aan het concept / ontwerp van het plan, m.b.t. binnenplaatsje;
- Ontwerp, architectuur dient in de binnenstad van Zaltbommel te prevaleren boven parkeren;
- De straat, de Lange Steigerstraat, leent zich niet goed voor verkeer: het is erg smal. Dat betekent dat in- en uitdraaien heel lastig is, en onoverzichtelijk zal zijn (ook niet goed in het kader van verkeersveiligheid).

Er is op circa 250 meter lopen een grote parkeerplaats aanwezig. Die parkeerplaats biedt voldoende parkeergelegenheid.

5.2 Verkeer

Om te bepalen hoeveel verkeersbewegingen de woningen in het plan genereren, wordt gebruik gemaakt van CROW-publicatie 381 (toekomstbestendig parkeren). De locatie wordt getypeerd als "matig stedelijk gebied" in "centrum".

Voor wat betreft de verkeersgeneratie gaat de CROW uit van 6,4 tot 7,2 verkeersbewegingen. Dat is gemiddeld 6,8 verkeersbewegingen.

Dat betekent een verkeersgeneratie van in totaal 27,2 verkeersbewegingen.

Dit is een zodanig beperkte toename dat ervan kan worden uitgegaan dat dit op te vangen is binnen de huidige verkeersinfrastructuur.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

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

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

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

b. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2 Methodiek

6.2.1 Verbeelding

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

6.2.2 Regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent één bestemming, namelijk 'Wonen'. De bestemmingsregels kennen allen veelal eenzelfde opbouw met de volgende leden:

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

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

7 UITVOERBAARHEID

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

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

De herontwikkeling van de planlocatie aan de Lange Steigerstraat te Zaltbommel is een ontwikkeling van een particulier. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg

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

7.2.2 Voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van donderdag 9 november 2023 tot en met woensdag 29 november 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 2 inspraakreacties ingediend. Voor een inhoudelijke reactie op deze inspraakreacties wordt verwezen naar bijlage VII. De ingediende inspraakreacties geven geen aanleiding om het plan te wijzigen c.q. af te zien van deze ontwikkeling.

7.2.3 Ontwerp-bestemmingsplan ter inzage

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor zes weken ter inzage gelegen, van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024.

Gedurende deze termijn is er 1 zienswijze ingediend, namelijk door het Waterschap Rivierenland. De opmerkingen van het waterschap zagen op de inhoud van de waterparagraaf. Het betrof hier opmerkingen die op 29 november 2023 reeds aan de gemeente zijn kenbaar gemaakt, in het kader van de inspraakprocedure. Abusievelijk waren deze opmerkingen niet verwerkt in de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan. De opmerkingen zijn nu alsnog verwerkt.

Het betreft onderstaande opmerkingen (cursief):

- *In de tekst staat nu dat het plangebied in de buitenbeschermingszone ligt van het waterstaatswerk. Echter ligt dit in de beschermingszone. Graag dit aanpassen in de tekst.*

Reactie: Aangepast.

- *Tevens wordt gemeld dat onderzocht zal worden of infiltratiekratten kunnen worden toegepast. Gezien de ligging in de beschermingszone is dit niet mogelijk.*

Reactie: Aangepast.

- *Gezien de ligging in de beschermingszone dient kruipruimteloos gebouwd te worden. Hier wordt nog niets over gemeld in de toelichting of men dit eventueel voornemens was: dit graag toevoegen.*

Reactie: Aangegeven dat er kruipruimteloos zal worden gebouwd.

- *Er wordt geadviseerd de asbesthoudende materialen te verwijderen en een maaiveld inspectie te doen: mocht er asbest in de bodem worden aangetroffen en ontgraven moeten worden dit graag ook melden bij het waterschap.*

Reactie: Aangevuld.

- *In de tekst staat dat het plangebied als landelijk gebied wordt gezien. Het plangebied ligt echter in de bebouwde kom dus wordt door het waterschap gezien als stedelijk gebied, dit graag corrigeren.*

Reactie: Aangepast.

- *Doordat er nieuwe appartementen op deze locatie komen waar eerst garageboxen stonden, is er een toename van belasting op het rioleringsstelsel. Graag dit in overleg met de gemeente of het rioleringsstelsel hier voldoende capaciteit voor heeft.*

Reactie: Is gedaan. Er blijkt voldoende capaciteit te zijn.

- *Graag in de tekst opnemen dat er geen gebruik mag worden gemaakt van uitloogbare materialen bij het aanleggen van nieuwe riolering.*

Reactie: Aangepast.

Conclusie

De door het waterschap ingediende zienswijze heeft niet geleid niet tot het wijzigen c.q. afzien van deze ontwikkeling.

7.2.4 Burgerparticipatie

De initiatiefnemer heeft in het kader van het vooroverleg contact gelegd met omwonenden en een toelichting gegeven op de plannen. Ook heeft er een informatieavond plaatsgevonden d.d. 3 maart 2022. De reacties op het plan waren overwegend positief. Een klein aantal omwonenden heeft bedenkingen tegen het plan vanwege de gevolgen van de verdichting van de locatie, en vanwege de ontwerpstyl die is gekozen. Een groter aantal omwonenden heeft geen bezwaren tegen het plan.

De realisatie van dit plan heeft gevolgen voor de locatie en de directe omgeving. De realisatie van het plan wordt als een verbetering beschouwd van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De impact op de stedenbouwkundige omgeving wordt echter als aanvaardbaar beschouwd. Ook het woon- en leefklimaat van omwonenden zal niet op onaanvaardbare wijze worden aangetast.

Bijlagen:

- I. *Beeldkwaliteitsplan Lange Steigerstraat 5abc Zaltbommel, d.d. 2 oktober 2023*
- II. *Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend, Lange Steigerstraat, Zaltbommel, Transect, d.d. 26 januari 2023,*
- III. *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Lange Steigerstraat, Zaltbommel, De Milieuadviseur, d.d. 2 augustus 2023*
- IV. *Actualiserend (bodem)onderzoek, Lange Steigerstraat 5a-c te Zaltbommel, Verhoeven Milieutechniek BV, d.d. 14 september 2022*
- V. *Quicksan Wet Natuurbescherming, Lange Steigerstraat ong. te Zaltbommel, Blom Ecologie, d.d. 8 augustus 2022*
- VI. *Stikstofdepositie-onderzoek (aanleg- en gebruiksfase), project: Lange Steigerstraat ong. Zaltbommel, Walraven Advies, d.d. 25 april 2023*
- VII. *Nota beantwoording inspraakreacties voorontwerp-bestemmingsplan Zaltbommel, Lange Steigerstraat 5 a – 5c*