

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- | voor het planologisch wijzigen van garage / berging naar een grondgebonden eengezinswoning
- | Zaltbommel, Oliestraat 66



September 2023

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het planologisch wijzigen van een berging / garage naar een grondgebonden eengezinswoning aan de Oliestraat 66 te Zaltbommel.

<i>Opdrachtgever</i>	<i>: Eigenaar</i>
<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	<i>: mr. A.G. van Keulen</i>
<i>Datum</i>	<i>: 4 september 2023</i>
<i>IMRO-nummer</i>	<i>: NL.IMRO.0297.ZBMPB20230015-OW01</i>
<i>Versie</i>	<i>: 1</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 2023323/1</i>

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	5
1.1	OMSCHRIJVING AANLEIDING	5
1.2	OMSCHRIJVING PLANGRENS / LIGGING PLANGEBIED.....	5
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	5
2	BELEIDSKADER.....	7
2.1	RIJKSBELEID	7
2.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	7
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren)	8
2.2	PROVINCIAAL BELEID	9
2.2.1	Omgevingsvisie Gelderland.....	9
2.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	11
2.3	REGIONAAL BELEID.....	12
2.3.1	Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma.....	12
2.4	GEMEENTELIJK BELEID	13
2.4.1	Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025.....	13
2.4.2	Overig gemeentelijk beleid	14
3	RUIMTELIJKE INPASSING	15
3.1	BESTAANDE SITUATIE.....	15
3.2	NIEUWBOUWPLAN.....	17
4	HAALBAARHEID	22
4.1	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	22
4.1.1	Archeologie	22
4.1.2	Cultuurhistorie	23
4.2	MILIEU.....	24
4.2.1	Bedrijven en milieuzonering.....	24
4.2.2	Geluid verkeer	24
4.2.3	Bodem	25
4.3	EXTERNE VEILIGHEID	26
4.4	LUCHTKWALITEIT	27
4.5	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	28
4.6	WET NATUURBESCHERMING	29
4.6.1	ALGEMEEN	29
4.7	WATER EN RIOLERING.....	31
4.7.1	Water.....	31
4.8	LEIDINGEN.....	32
5	EINDCONCLUSIE.....	33

6	UITVOERBAARHEID.....	34
6.1	ECONOMISCH.....	34
6.2	MAATSCHAPPELIJK.....	34

- *Waarde – Beschermd Stadsgezicht*

Het voorgenomen plan voor het plangebied is in strijd met dit bestemmingsplan. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing vormt een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

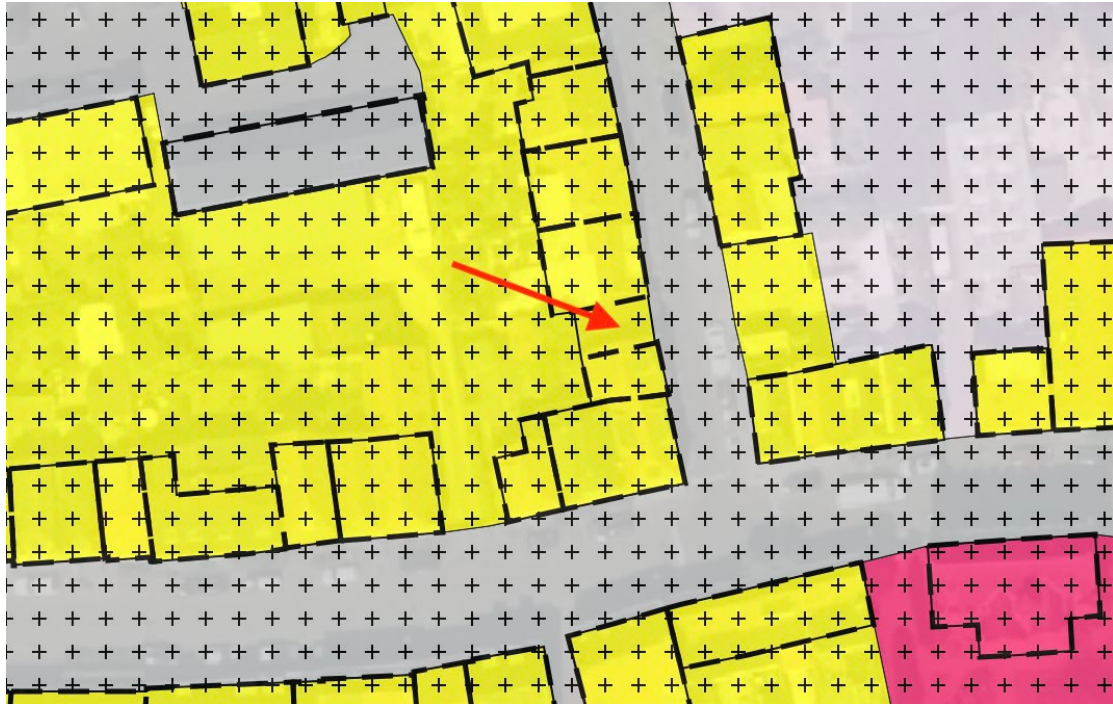


Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Binnenstad Zaltbommel

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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 woning aan de Oliestraat te Zaltbommel zijn er geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

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

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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 introductie 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 bij het plan voor de Oliestraat 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 1 woning, 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.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 ingestemd met de nieuwe 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland'. De kern van deze Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welarend 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.

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 toekomstvaste waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met nieuwe ontwikkelingen en deze ook faciliteren. Mobiliteit moet verder verduurzaamd worden.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

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

Planspecifiek

Met dit plan worden 1 woning toegevoegd op een onbebouwde locatie binnen de bebouwde kom van Zaltbommel. Hiermee wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan het verduurzamen van de bestaande bebouwde woonomgeving.

Conclusie

In de Omgevingsvisie worden verder geen locatiespecifieke doelen gesteld ten aanzien van dit perceel. Het bouwplan past binnen de uitgangspunten van de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Vanaf 21 december 2022 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing.

De regels in de Omgevingsverordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen.

De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland.

Conclusie

De Omgevingsverordening bevat geen specifieke bepalingen die een belemmering vormen voor de realisatie van de betreffende woning.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma

Regionale Woonagenda

De provincie Gelderland geeft in de Omgevingsverordening aan dat van de regio's wordt verwacht dat zij hun beleid op het gebied van wonen afstemmen met (externe) partners in een 'regionale woonagenda'. Hierin zijn de belangrijkste thema's omschreven waaraan de betreffende regio gaat werken. Het is feitelijk een regionaal actieprogramma. In de regionale woonagenda zijn de volgende thema's opgenomen:

1. Regionaal woningbouwprogramma
2. Bestaande woningvoorraad
3. Wonen en zorg
4. Doorstroming
5. Arbeidsmigranten
6. Verblijfsgerechtigden
7. Woonlasten en betaalbaarheid
8. Flexibele tijdelijke woonvormen

Het Regionaal Woningbouwprogramma heeft direct invloed op woningbouwplannen. De Omgevingsverordening bepaalt namelijk in artikel 2.2.1.1 dat in een bestemmingsplan nieuwe woningbouwlocaties, en de daar te bouwen woningen, slechts worden toegestaan wanneer dit past in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woningbouwprogramma en de vastgestelde Kwantitatieve Opgave Wonen voor de betreffende regio. De overige thema's worden op regionaal of lokaal niveau uitgewerkt in beleid of in uitvoeringsacties.

Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland

De gemeenten van Regio Rivierenland, waaronder de gemeente Zaltbommel, hebben afspraken gemaakt voor het opstellen en jaarlijks actualiseren van een regionaal woningbouwprogramma. In de regionale woonagenda is de woningbouwopgave voor de komende tien jaar opgenomen. Hierin staan per gemeente bandbreedtes voor het aantal toe te voegen woningen. In totaal verwacht de regio Rivierenland in de periode 2020-2030 tussen 7.900 en 12.500 nieuwe woningen te realiseren, om te voorzien in de regionale woningbehoefte. Voor Zaltbommel komt deze kwantitatieve opgave neer op de realisatie van 1.450 woningen.

Toetsing van projecten

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

- Planstatus (harde of zachte plancapaciteit);

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

Indeling projecten

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

1. Kansrijke plannen en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar)

Dit zijn plannen die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Alle projecten in categorie 1 zijn opgenomen in harde plancapaciteit. Kansrijke plannen waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor is, worden opgenomen in categorie 2;

2. Plannen met aandachtspunten en/of middellange termijn (realisatie over vijf tot tien jaar)

Dit kunnen bijvoorbeeld aandachtspunten op het gebied van milieu zijn. Ook zijn kansrijke plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld opgenomen in categorie 2;

3. Plannen voor de lange(re) termijn (realisatie tien jaar of verder)

Dit zijn plannen die pas na 2030 zijn voorzien of deel uitmaken van een groter project.

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

Planspecifiek

Het initiatief is vanwege de beperkte omvang (1 woning) niet opgenomen in het woningbouwprogramma in de lijst projecten categorie 1 of categorie 2. Met dit plan wordt in de eigen woonbehoefte van initiatiefnemer voorzien.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025

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

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

Snel voldoende woningen

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

Meer variatie

Tegelijkertijd zorgen we voor de juiste woningen voor de juiste prijs op de juiste plek. Alle doelgroepen moeten passend worden bediend. Starters, doorstromers en met name ook senioren, die naar een passende woning willen doorstromen. Woningen in verschillende typologieën, huur en koop, in verschillende prijsklassen.

Duurzame woningvoorraad

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

Wonen en zorg

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

Leefbaarheid

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

Conclusie

Dit bouwplan bestaat uit het realiseren van 1 grondgebonden woning. Met dit plan wordt een (bescheiden) bijdrage geleverd aan het voorzien in de behoefte aan woningen zoals beschreven in de Woonvisie Bommelerwaard 2021 – 2025.

2.4.2 Overig gemeentelijk beleid

De gemeente Zaltbommel beschikt verder over het Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2017-2021 (vastgesteld op 20 april 2017), de Visie Externe Veiligheid (vastgesteld op 28 november 2013) en de Geurverordening (vastgesteld op 14 januari 2010, wijziging 13 september 2012). Indien van toepassing wordt op deze beleidskaders nader ingegaan in hoofdstuk 4: Haalbaarheid.

3 Ruimtelijke inpassing

In dit hoofdstuk wordt een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van de ruimtelijke inpassing van het nieuwbouwplan aan de Oliestraat te Zaltbommel.

3.1 Bestaande situatie

Algemeen

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:

- *De hoofdstraten van de binnenstad, waaronder het assenkruis;*
- *De achterstraten als 'keerzijde' van het assenkruis en de hoofdstraten;*
- *Het resterende kleinschalige gebied van de binnenstad.*
- *Het schootsveld, de groene mantel, de stadswallen en de Waalbandijk.*

De Oliestraat maakt onderdeel uit van één van de '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, 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.

Perceel/niveau

De bergruimte behoort bij geen van de woningen die ernaast ligt, dus niet bij 64 en niet bij 68. Het is een losse bergruimte, destijds (2002) gekocht en aanvraag voorgedaan door iemand die woonde aan de Nonnenstraat 34. De vergunning is verleend op 22 augustus 2002.

In de directe omgeving van de projectlocatie is sprake van een gevarieerde bouwstijl wat betreft aanwezige stadswoningen.

Aan de achterzijde is een klein binnenplaatsje (figuur 3.1), welke in de nieuwe situatie als buitenruimte kan fungeren.



Fig. 3.1 Foto's achterzijde bestaande situatie



Fig. 3.2 Foto's projectlocatie en directe omgeving

3.2 Nieuwbouwplan

Beschrijving nieuwbouwplan

Bij de opzet van de nieuwbouw en de architectonische uitstraling dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de omliggende bebouwing.

Vanaf het openbaar gebied (met name Oliestraat), is enkel de voorgevel goed zichtbaar. Het uiterlijk van deze voorgevel zal echter nauwelijks veranderen. De voordeuren zullen vernieuwd worden. Tevens wordt het dakraam vervangen door een dakkapel.

Voor het overige zal de voorgevel hetzelfde blijven. De goot- en bouwhoogte zullen niet wijzigen.



Fig. 3.3 Voorgevel bestaand



Fig. 3.4 Voorgevel nieuw

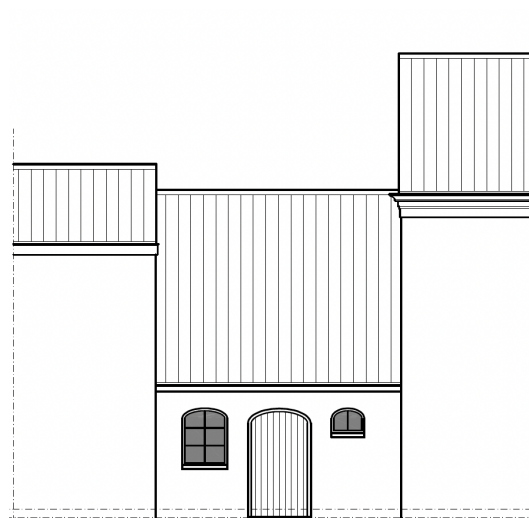


Fig. 3.5 Achtergevel bestaand

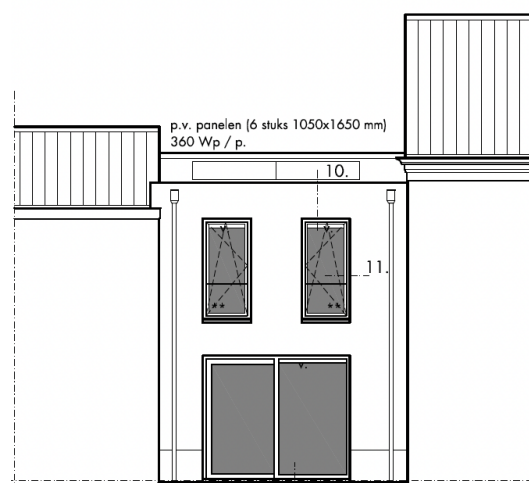


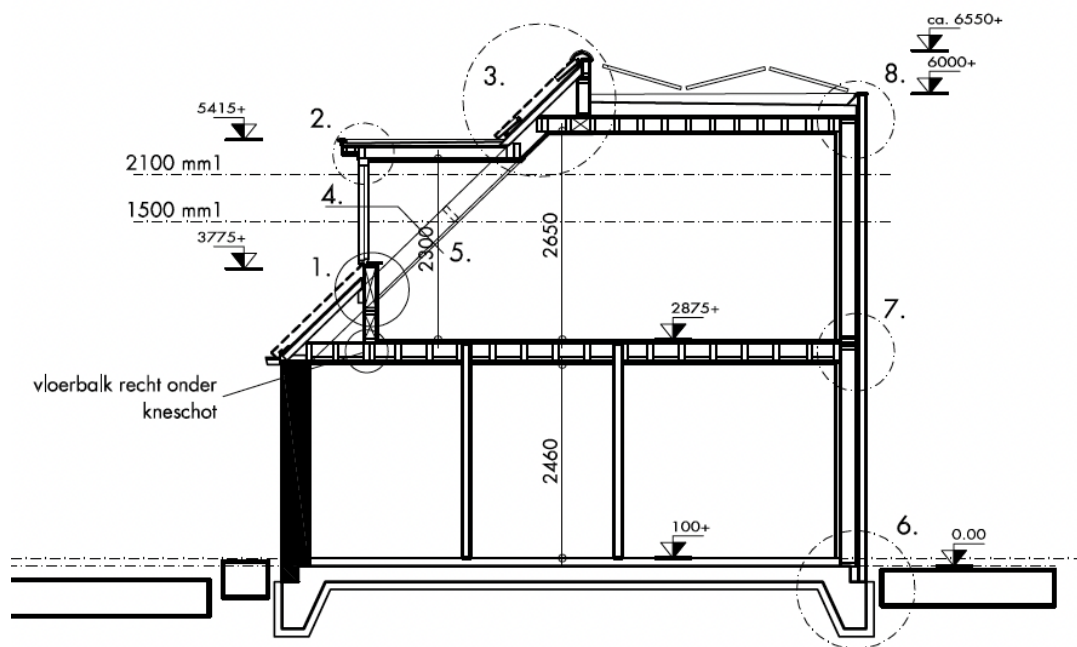
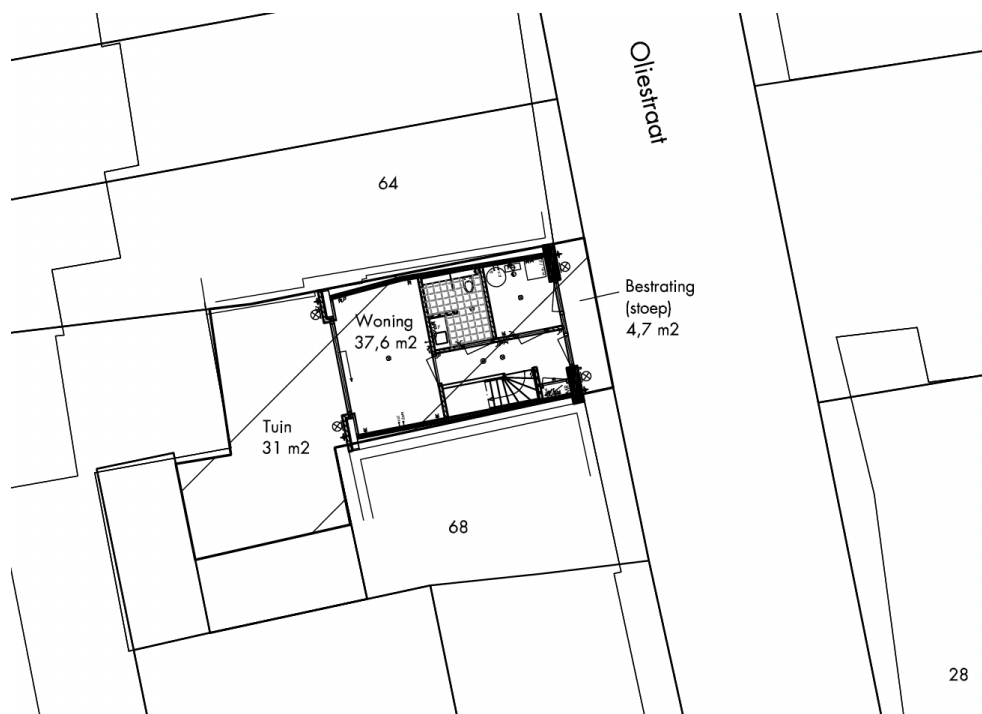
Fig. 3.6 Achtergevel nieuw

De achtergevel wordt gewijzigd, doordat de tweede bouwlaag wordt uitgebreid. De tweede bouwlaag wordt dus groter. De grondoppervlak c.q. het bebouwingsoppervlak wijzigt niet. De goothoogte wordt 6 meter.

Op het gedeeltelijk platte dak zullen zonnepanelen worden gelegd (zie de doorsnede van figuur 3.9).



Fig. 3.7 Plattegrond bestaand



Belangen omwonenden

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

De wijziging van een bestaande berging / garage naar woning wordt hier uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht, nu de nieuwe situatie wat betreft functie aansluit op de reeds bestaande woonfunctie en de bebouwingshoogte niet wijzigt, behalve de goothoogte aan de achterzijde. Die goothoogte sluit echter nog steeds aan op de goothoogte van naastgelegen bestaande bebouwing.

Voorts is de korte afstand (beter gezegd: aaneengebouwde situatie) van de nieuwbouw tot de naastgelegen woningen voor een 'stedelijk' gebied in de binnenstad heel gebruikelijk, en daarmee acceptabel.

Daarbij wordt opgemerkt dat bij de realisatie van de woning de regels uit het (privaatrechtelijke) burennrecht zullen en ook kunnen worden gerespecteerd.

Het plan heeft dan ook geen onaanvaardbare gevolgen voor de privacy-situatie van omwonenden.

Parkeren

Er kan niet worden voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein, eenvoudigweg omdat daarvoor geen ruimte beschikbaar is. Dat betekent dat er in het openbaar gebied geparkeerd gaat worden. Het gaat hier om een vrij kleine woning. De verwachting is niet dat de gebruiker(s) meer dan 1 auto zullen hebben. De toename van deze parkeerdruk kan worden opgevangen in het omliggende openbare gebied.

Klimaatadaptatie

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 Oliestraat betekent dit het volgende.

Dit plan betekent in wezen slechts een wijziging van de functie van berging / garage naar woning, zonder dat er sprake is van extern verbouwen / uitbreiden. Het bebouwd oppervlak blijft gelijk.

Aan de achterzijde is een klein binnenplaatsje aanwezig, met 2 bomen. Deze bomen zullen blijven staan en geven ook schaduw tegen hitte / zon. Een groene inrichting vermindert immers hittestress in deze toch wel versteende omgeving.

Het is niet mogelijk om het plan te voorzien van een groen dak, omdat er geen sprake is van een plat dak. Wel worden de daken aan de achterzijde voorzien van zonnepanelen t.b.v. de energievoorziening.

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

Voor wateroverlast is dit volgens de klimaatstresskaart geen risicolocatie en er wordt, zoals gezegd, geen verharding toegevoegd.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan voor de extra woning aan de Oliestraat te Zaltbommel weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

4 HAALBAARHEID

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

De Erfgoedwet regelt 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		
legenda		
Beleidszones	Vrijstellingsgrens diepte	Vrijstellingsgrens oppervlakte
 Waarde-archeologie 0	0 cm	0 m²
 Waarde-archeologie 1	30 cm	30 m²
 Waarde-archeologie 2	30 cm	100 m²
 Waarde-archeologie 3	30 cm	2500 m²
 Waarde-archeologie 4	150 cm	2500 m²
 Waarde-archeologie 5	150 cm	5000 m²
 Geen waarde-archeologie	geen voorschriften	geen voorschriften
Overig		
	gemeente grens Zaltbommel	



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

Hier is sprake van een wijziging van gebruik, met aanpassing van de bestaande bebouwing, waarbij de grond niet wordt geroerd. Dat betekent dat er geen verstoring van eventueel aanwezige archeologische waarden zal plaatsvinden.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan aan de Oliestraat te Zaltbommel.

4.1.2 Cultuurhistorie

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:

- *De hoofdstraten van de binnenstad, waaronder het assenkruis;*
- *De achterstraten als 'keerzijde' van het assenkruis en de hoofdstraten;*
- *Het resterende kleinschalige gebied van de binnenstad.*
- *Het schootsveld, de groene mantel, de stadswallen en de Waalbandijk.*

De Oliestraat maakt onderdeel uit van één van de '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, 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.

Planspecifiek

Er dient met dit plan aansluiting gezocht te worden bij de historische structuur van het rijksbeschermd stadsgezicht. De invloed van dit bouwplan op het beschermd stadsgezicht is minimaal. Vanaf het openbaar gebied (met name Oliestraat), is enkel de voorgevel goed zichtbaar. Het uiterlijk van deze voorgevel zal echter nauwelijks veranderen. De voordeuren zullen vernieuwd worden. Tevens wordt het dakraam vervangen door een dakkapel. Dat betekent dat er qua stedenbouwkundige uitstraling c.q. invloed op het beschermd stadsgezicht slechts zeer weinig verandert.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor het initiatief.

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 het plangebied worden milieuhindergevoelige functies in de vorm van 'wonen' mogelijk gemaakt. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen milieubelastende functies aanwezig.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig 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 hoofdindeling van geluidgevoelige gebouwen:

- Woningen;
- Andere geluidgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- Geluidgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Planspecifiek

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.

Door De Milieuadviseur is een geluidsonderzoek uitgevoerd voor deze locatie (*Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Oliestraat 66 te Zaltbommel*, d.d. 18 april 2023, zie bijlage I).

Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

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 bedraagt 60 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5dB, afkomstig van de omliggende 30 km-wegen.

Bij de nieuwe woning 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.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling, mits er een binnenwaarde van 31 dB wordt gehaald bij de realisatie van dit plan. Dit dient bovendien juridisch geborgd te worden, door een voorwaarde op te nemen in de te verlenen omgevingsvergunning.

4.2.3 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan 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 Lawijn een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennend bodemonderzoek Oliestraat 68, d.d. 16 december 2022, bijlage II*). In het bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- *In de bovengrond van de locatie zijn lichte verontreinigingen met koper, kwik, lood, zink en PAK geconstateerd. Zintuiglijk is zwakke bijmenging van puinresten waargenomen in de bovengrond.*
- *Bij het onderzoek op asbest is in de zwak geroerde laag in de bovengrond van de locatie van de locatie, zowel visueel als analytisch, geen verontreiniging geconstateerd.*
- *In de ondergrond van de locatie zijn lichte verontreinigingen met kobalt, koper, kwik, lood, nikkel en zink geconstateerd. Zintuiglijk is bijmenging van sporen puin en grind waargenomen in de ondergrond.*
- *In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetroffen.*

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren voor het afgeven van een omgevingsvergunning.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande bestaat er vanuit milieu-hygiënisch oogpunt geen belemmering voor de realisatie van dit bouwplan.

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, over de Rijksweg A2 en over het spoortraject Meteren – 's Hertogenbosch.

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

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

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

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

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

- 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 zijn er gezien vanuit het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. 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 verbetert 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 (nieuw)bouw van één extra woning. 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 (hierna: Besluit m.e.r.). Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in D-lijst van de bijlage bij het Besluit m.e.r. opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

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

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

Gelet op het feit dat sprake is van de toevoeging van één woning binnen de bebouwde kom, kan worden gesteld dat het project niet wordt beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat geen milieueffectbeoordeling behoeft te worden opgesteld, omdat het bouwplan hier geen 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in de bijlage (D-lijst) van het Besluit m.e.r. betreft.

4.6 Wet Natuurbescherming

4.6.1 Algemeen

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. In de nieuwe Wet Natuurbescherming zijn drie bestaande wetten samengevoegd, te weten de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet.

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 Maasdiel. 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. Beschermde 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 een ecologische quick-scan uitgevoerd door Blom Ecologie BV (*Quickscan Wet natuurbescherming, Oliestraat 66 te Zaltbommel*, d.d. 5 mei 2023, zie bijlage III).

Blom Ecologie concludeert dat de beoogde ruimtelijke ingreep niet leidt tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Volgens Blom Ecologie leidt de beoogde ruimtelijke ingreep niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Zekerheidshalve is door Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Memo onderzoek stikstofdepositie verbouwen bergruimte naar woning Oliestraat Zaltbommel*, d.d. 25 juni 2023, bijlage IV). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase (cumulatief) niet leidt tot een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.*
- *Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.*
- *Voor het project geldt geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstofdepositie.*

Conclusie

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

4.7 Water en riolering

4.7.1 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 V) voor het plangebied.

Verharding

Voor plannen met meer dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Om te voorkomen dat particulieren voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes een enkele woning, moeten compenseren geldt voor particulieren een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied.

Voor de planlocatie geldt dat de bestaande schuur wordt gesloopt.

BESTAANDE SITUATIE	
Oppervlakte perceel	68,6 m ²
Bestaande bebouwd / verhard oppervlak	37,6 m ²
TOTAAL onverhard oppervlak	31 m²
NIEUWE SITUATIE	
Oppervlakte perceel	68,6 m ²
Nieuw bebouwd / verhard oppervlak	37,6
TOTAAL onverhard oppervlak	31 m²
TOTAAL afname / toename verhard oppervlak	0 m²

Fig. 4.1 Tabel oppervlakte huidige en toekomstige verharding

De conclusie is dat de oppervlakte aan verharding in dit stedelijk gebied niet verandert. Voor dit gebied hoeft geen compensatie van verharding te worden aangelegd. Dit betekent dat er geen sprake is van een opgave wat betreft watercompensatie.

Watergangen en status watergangen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen aanwezig.



Fig. 4.2 Uitsnede Legger Waterschap Rivierenland

Wateropgave

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

Afvalwater

Langs de Oliestraat is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De woning zal aan dat gemengde rioolstelsel worden aangesloten. Vanuit de nieuwe woning, wordt het afvalwater wel gescheiden aangeboden.

Hemelwater

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Het hemelwater zal voor zover mogelijk worden opgevangen door een regenton en voor het overige naar de riolering worden afgevoerd.

Conclusie

De waterparagraaf is ter goedkeuring aangeboden aan het Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de waterparagraaf.

4.8 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 EINDCONCLUSIE

Uit de beleidsmatige beoordeling (hoofdstuk 2), de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing (hoofdstuk 3) en de beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 4) van het initiatief blijkt dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarom kan een omgevingsvergunning worden verleend op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectafwijkingsbesluit).

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economisch

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen bij:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins geregeld als de gemeente Zaltbommel met ontwikkelaar een anterieure overeenkomst heeft gesloten.

De gemeente Zaltbommel en de initiatiefnemer hebben in het kader van dit plan een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de plannen en het verhalen van ambtelijke kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig; het kostenverhaal is namelijk anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijk

Zienswijzen (later in de procedure invoegen)

Met de tervisielegging van het ontwerpbesluit (voor de duur van zes weken) begon de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging, van tot....., kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. PM: Tegen het plan is wel / geen zienswijze ingediend. In de als bijlage bijgevoegde 'Procesnota projectomgevingsvergunning wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijze. De zienswijze heeft wel / niet geleid tot aanpassing van het plan.

Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Rechtbank Gelderland. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Bijlagen:

- I. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Oliestraat 66 te Zaltbommel, De Milieuadviseur, d.d. 18 april 2023*
- II. Verkennend bodemonderzoek Oliestraat 68, Lawijn, d.d. 16 december 2022*
- III. Quicksan Wet natuurbescherming, Oliestraat 66 te Zaltbommel, Blom Ecologie BV, d.d. 5 mei 2023*
- IV. Memo onderzoek stikstofdepositie verbouwen berguimte naar woning Oliestraat Zaltbommel, Langelaar Milieuadvies, d.d. 25 juni 2023*
- V. Watertoets Oliestraat te Zaltbommel, d.d. 20 juni 2023*