

**Bestemmingsplan
'Aalst, Prins Hendrikstraat 3b'**

Gemeente Zaltbommel

TOELICHTING

Maart 2021



Titel : Bestemmingsplan
Aalst, Prins Hendrikstraat 3b

Kenmerk : NL.IMRO.0297.AALBP20210021-VS01

Gemeente : Zaltbommel

Vastgesteld door de Raad d.d. : 8 juli 2021

Ontwerp : 16 Maart 2021

Auteur : F.G.P. Savelkouls MSc.
Buro Kours: Adviesburo voor
ruimtelijke ontwikkeling

-INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	6
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	6
1.2	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING.....	7
1.3	VIGERENDE PLANOLOGISCHE REGELING	8
2.	HET PROJECT	10
2.1	GEBIEDSANALYSE	10
2.2	BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE	11
3.	BELEID.....	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	13
4.	RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	15
4.1	FLORA EN FAUNA	15
4.2	ARCHEOLOGIE	16
4.3	CULTUURHISTORIE.....	17
4.4	BODEM	17
4.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	18
4.6	GELUID.....	18
4.7	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR.....	19
4.8	ACHTERGRONDGEURBELASTING	19
4.9	MOBILITEIT EN PARKEREN.....	20
4.10	LUCHTKWALITEIT	20
4.11	EXTERNE VEILIGHEID	21
4.12	VORMVRIJE MER-BEOORDELING.....	21
4.13	NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN	22
4.14	WATER.....	23
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	27
6.	JURIDISCHE PLANOPZET	28
6.1	INLEIDING	28
6.2	BESTEMMINGEN.....	28
6.3	VERBEELDING.....	28
6.4	HANDHAVING	29
7.	DE PROCEDURE.....	30
7.1	REACTIES VOOROVERLEG.....	30
7.2	PROCEDURE	30

BIJLAGEN

1. Resultaten verkennend archeologisch onderzoek en selectiebesluit
2. Resultaten verkennend bodemonderzoek
3. Digitale watertoets en wateradvies
4. Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De planlocatie is gelegen aan de Prins Hendrikstraat 3b, 5308 JJ, in Aalst. Het planperceel heeft een oppervlakte van ca 780 m² en bevindt zich in een woongebied. De initiatiefnemer, dhr. J.C. Koorevaar wenst om in het kader van de regeling Incidentele Particuliere Woningbouw van de gemeente Zaltbommel een nieuwe woning op te richten.

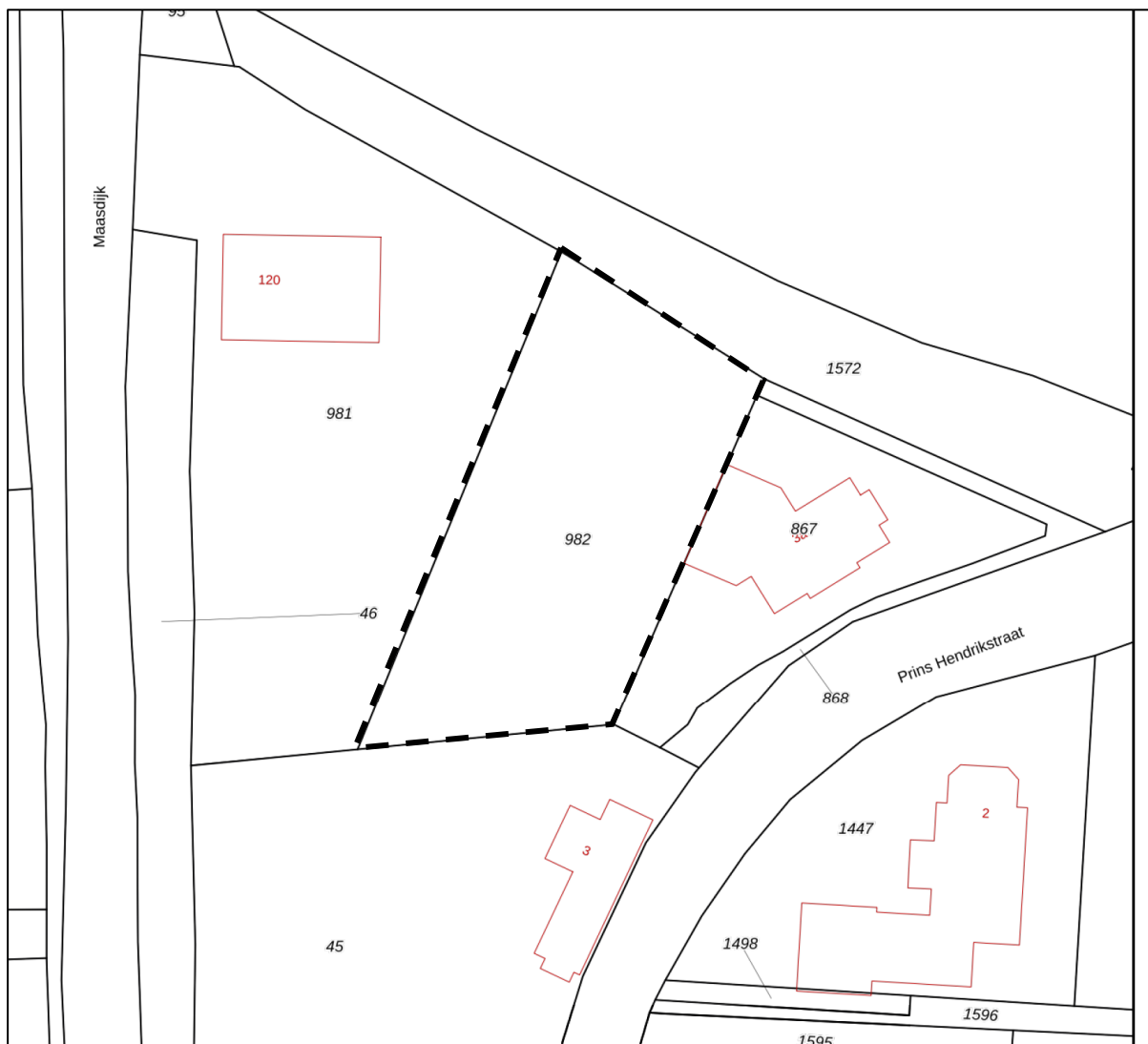
De locatie beschikt volgens de beheersverordening 'Aalst, Kerkwijk, Delwijnen' uit 2017 over de bestemming 'Wonen'. Nieuwe woningen kunnen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht. De planlocatie beschikt niet over een bouwvlak. In een beheersverordening zijn geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het oprichten van een nieuwe woning is mogelijk door af te wijken van de beheersverordening door middel van een bestemmingsplanherziening.

Voor de gewenste herziening is medewerking van de Gemeente Zaltbommel noodzakelijk. Op 30 september 2020 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Per brief van 26 november 2020 zijn tevens de bijbehorende voorwaarden te kennen gegeven.

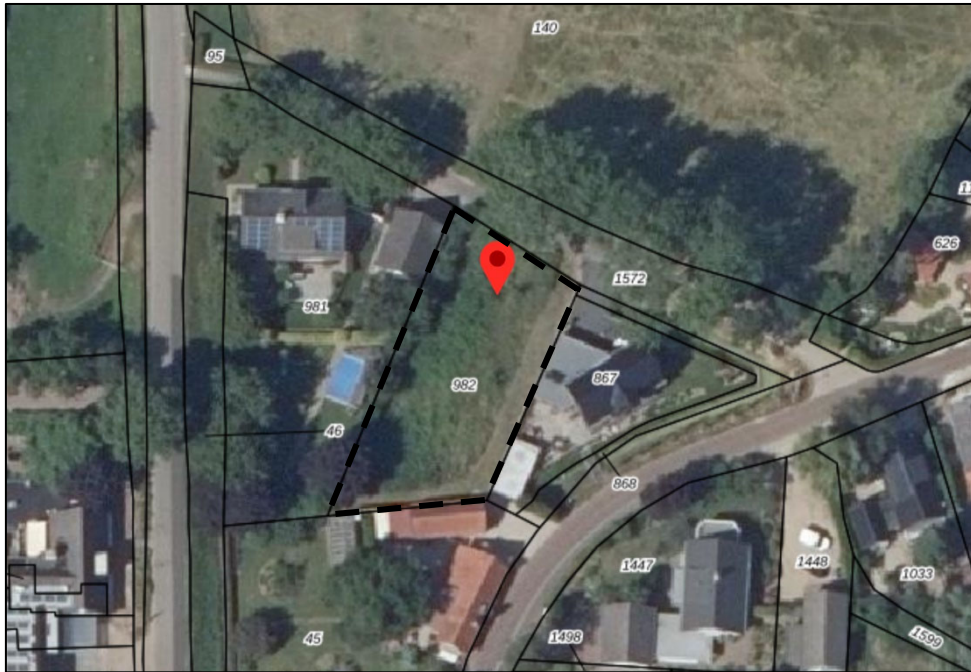
De initiatiefnemer verzoekt het College om medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling door middel van een partiële herziening van de geldende beheersverordening. Onderliggend bestemmingsplan maakt in afwijking van de beheersverordening 'Aalst, Kerkwijk, Delwijnen' de bouw van een woning binnen de bebouwde kom mogelijk.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De planlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Aalst, aan de westzijde van de kern. Kadastraal is de locatie bekend als Brakel, sectie L, nummer 982. Op de onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Figuur 1 Kadastrale situatie Brakel L, nr. 982 (Kadaster 2020)



Figuur 2 Plangebied Prins Hendrikstraat 3b luchtfoto

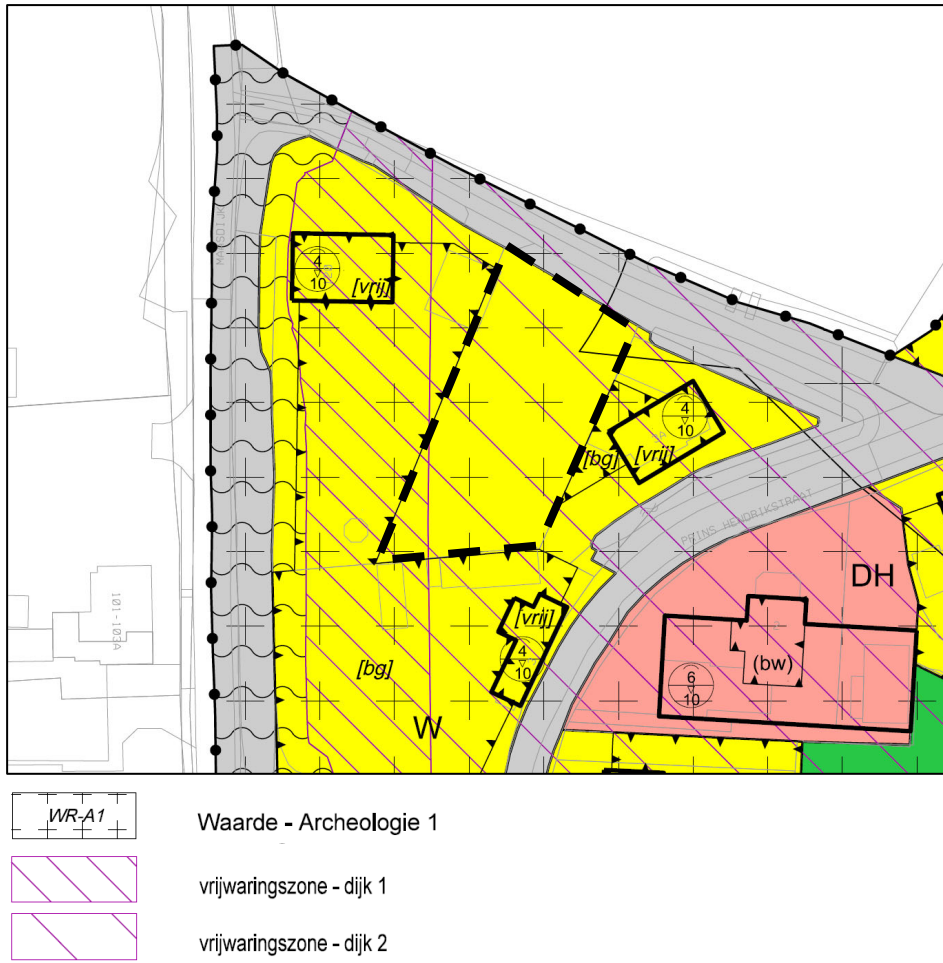
1.3 Vigerende planologische regeling

Ter plaatse is de beheersverordening 'Aalst, Kerkwijk en Delwijnen' uit 2017 van kracht. Aan de planlocatie is de bestemming 'Wonen' toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor woondoeleinden alsmede kleinschalige beroepsmatige- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. De planlocatie beschikt niet over een bouwvlak.

Ter hoogte van de planlocatie geldt tevens de archeologische gebiedsbestemming 'Waarde-Archeologie 1' voor de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond. Indien bodemversturende werkzaamheden worden uitgevoerd met een bewerkingsdiepte van 30 cm-mv en een bewerkingsoppervlakte vanaf 30m² dan geldt er een omgevingsvergunningplicht. De locatie is nader onderzocht op de aanwezigheid van waardevolle archeologische relictten. Zie tevens paragraaf 4.2.

Ter hoogte van het planperceel geldt de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone- dijk 2' (artikel 26.1) in verband met de buitenbeschermingszone van de Maasdijk. De oprichting van een woning mag de bescherming, onderhoud en in stand houding van de naastgelegen primaire waterkering niet belemmeren. De waterhuishoudkundige aspecten zijn nader onderzocht in paragraaf 4.14.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld (Partiele herziening). In de nieuwe situatie wordt ter plaatse een nieuw bouwvlak toegekend met een aanduiding waarmee de oprichting van een vrijstaand hoofdgebouw met bijgebouw mogelijk wordt. Voor de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels zoals die van toepassing zijn binnen de bestemming 'Wonen' (artikel 14) van de beheersverordening 'Aalst, Kerkwijk en Delwijnen'.



Figuur 3 Uitsnede beheersverordening plangebied (ruimtelijkeplannen.nl 2020)

2. HET PROJECT

2.1 Gebiedsanalyse

Het plangebied bevindt zich aan de westzijde van de bebouwde kom van Aalst, ten oosten van de Maasdijk. Direct ten oosten, westen en zuiden van het planperceel bevinden zich vrijstaande burgerwoningen behorende tot de kern Aalst. Het planperceel bevindt zich tussen een tweetal recent opgerichte woningen. Ten noorden van de planlocatie bevindt zich het open buitengebied.

De woning wordt ontsloten door middel van een uitloper van de Prins Hendrikstraat. De Prins Hendrikstraat is ten opzichte van het plangebied oost-west georiënteerd. De weg takt in oostelijke richting aan op de lokale ontsluitingsweg van de kern Aalst (Prins Hendrikstraat) en in westelijke richting loopt de straat over op een voetpad naar de Maasdijk.

De lokale Prins Hendrikstraat is samen met de Maasdijk en de Dorpsstraat een historische structuurvormende weg in de kern Aalst. Vanuit de oorspronkelijke kern is het dorp met name vanaf de jaren '50 middels planmatige uitbreidingswijken verder in oostelijk richting gegroeid tot de huidige omvang. Het plangebied maakt onderdeel uit van een recent inbreidingsgebied aan de rand van de bebouwde kom, tussen de historische Prins Hendrikstraat en de Maasdijk. Omliggende bebouwing heeft hoofdzakelijk een woonfunctie en is overwegend recent opgericht (> '90).

2.2 Bestaande en beoogde situatie

- Het planperceel ligt in de bebouwde kom van Aalst, in een woongebied en is in de huidige situatie onbebouwd;
- Volgens de geldende beheersverordening 'Aalst, Kerkwijk en Delwijnen' beschikt het plangebied over de bestemming 'Wonen';
- Het planperceel heeft een oppervlakte van circa 784 m²;
- In de nieuwe situatie wordt een vrijstaand hoofdgebouw (oppervlakte ca 9m x 13m) met bijgebouw opgericht;
- Met de beoogde ontwikkeling wordt het straatbeeld ter plaatse afgerond;
- Op eigen terrein wordt voorzien in de aanleg van 2 parkeerplaatsen;
- De nieuwe planologische regeling is wat betreft de bouw- en gebruiksregels gebaseerd op de regels van artikel 14 ('Wonen') van de geldende beheersverordening.



Figuur 4 Nieuwe situatie plangebied



Figuur 5 Nieuwe situatie plangebied

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. De SVIR geeft een integraal kader voor de Rijksdoelen en de nationale belangen op het gebied van ruimte en mobiliteit en vervangt onder meer de Nota Ruimte. Het beleidskader schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt van de SVIR is om ruimtelijke ordening te decentraliseren en regelgeving zo veel mogelijk te vereenvoudigen. De SVIR concentreert zich op (slechts) 13 nationale belangen die worden weergegeven in de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De rijksdoelstellingen voor de woningmarktontwikkeling bestaan uit het streven naar voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking is overgelaten aan provincies en de (samenwerkende) gemeenten. De nationale belangen uit het SVIR- belangen worden juridisch beschermd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de Rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR. Het initiatief past dan ook binnen de beleidskaders van de SVIR.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 maakt de ladder voor duurzame verstedelijking onderdeel uit van de SVIR. Op basis van artikel 3.1 lid 6 Bro dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren op welke wijze er toepassing is gegeven aan de voorwaarde van duurzaam ruimtegebruik. Op deze manier wordt een zorgvuldige en transparante afweging bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd en wordt de aanwezige ruimte in stedelijk gebied optimaal benut. Een stedelijke ontwikkeling is gemotiveerd als (artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro): 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Conclusie

Met het oprichten van één woning in de bebouwde kom is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is voor onderhavig project niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Gelderse omgevingsvisie

In maart 2019 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland met de daarbij behorende omgevingsverordening vastgesteld. De omgevingsvisie en de omgevingsverordening worden periodiek geactualiseerd. De omgevingsvisie beschrijft de ambities van de provincie op het gebied van verkeer, water, natuur en ruimtelijke ordening. De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in de centrale hoofddoelen: gezond, veilig, schoon, welvarend. Vanuit deze doestellingen zijn zeven ambities geformuleerd voor de thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid economisch vestigingsklimaat en het woon- en leefklimaat.

De provincie streeft een vitaal platteland na met een open landschap, concentratie van bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied en hergebruik van bestaande bebouwing.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Bestemmingsplannen die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen aan te tonen dat wordt voldaan aan een zorgvuldige locatieafweging. Op basis van regionaal woonbehoefteonderzoek hebben de gemeenten afspraken gemaakt over de lokale woningbouwopgave. Om regionale overcapaciteit te kunnen voorkomen, bouwen de kernen primair voor de opvang van de eigen bevolkingsgroei.

Conclusie

Concentratie van woningbouw binnen de bebouwde kom past binnen het streven van de provincie naar een vitaal platteland, concentratie van ontwikkelingen in de kernen en het stimuleren van particulier initiatief. Er is geen sprake van een grootschalig initiatief of een ontwikkeling met grote ruimtelijke invloed. Het initiatief past binnen het regionale ruimtelijke beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Nota IPW- beleid 2012

Met het IPW- beleid heeft de gemeente een vaste werkwijze en beoordelingskader opgesteld op basis waarvan aanvragen voor particuliere woningbouw worden beoordeeld en behandeld. Hiermee wordt tevens gehoor gegeven aan de wens van de rijksoverheid om particulier opdrachtgeverschap te faciliteren. De initiatiefnemer heeft in mei 2020 door middel van een aanvraagformulier IPW aangetoond aan alle voorwaarden te voldoen voor particuliere woningbouw. Per brief van 24 juni heeft de gemeente bevestigd dat de aanvraag in principe voldoet aan de voorwaarden.

Welstandnota

Binnen de gemeente geldt de Welstandsnota Zaltbommel 2012. Het plangebied maakt onderdeel van de dorpskern van Aalst, maar ligt buiten het historische deel van de dorpskern. De Maasdijk is een historische ontsluitingsweg.

Het karakteristieke dorpsbeeld van Aalst wordt bepaald door de Maasdijk, de wetering en het oudste deel van het dorp tussen de Dorpsstraat en de Donkerstraat. De terpen, woerden, ophogingen en bekading zijn karakteristiek voor het dorp.

De bebouwing in de kernen bestaat voornamelijk uit panden van één of twee bouwlagen met kap. Vrijwel alle panden staan wisselend georiënteerd op de kavel, niet allemaal op gelijke afstand van de weg en met verschillende oriëntatierichtingen. Ook de afstand tussen de woningen is wisselend.

Plangebied

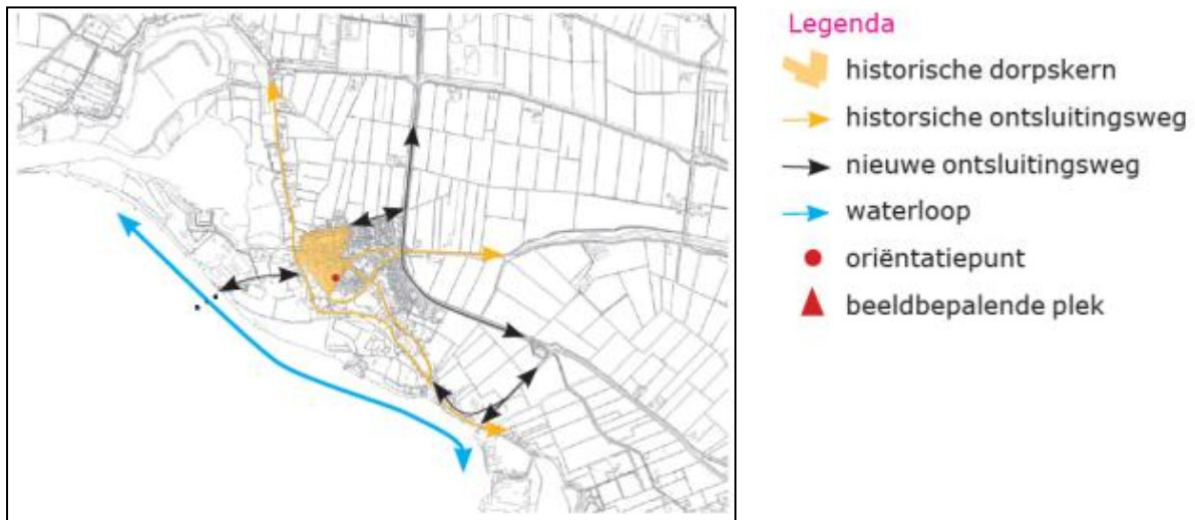
De welstandscommissie beoordeelt of een bouwontwerp past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. De nieuwe bebouwing dient zich te voegen in de essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwing- en omgevingskarakteristiek (waaronder bouwmassa: 'dorpse maat', traditionele uitstraling, materiaalgebruik en kleurstelling). Het beleidsniveau ter hoogte van de planlocatie is in de welstandsnota gedefinieerd als 'respect'. Nieuwe ontwikkelingen worden in deze gebieden getoetst aan de inpasbaarheid

Ontwerp woning

Het plangebied bevindt zich binnen recent uitbreidingscluster van bebouwing ten westen van de historische dorpskern. Het perceel is in de huidige situatie een braakliggend terrein tussen twee recent opgerichte vrijstaande woningen. Ter plaatse zal een vrijstaande woning met tuin in een

landelijke bouwstijl worden opgericht. Met de rooilijn wordt aangesloten op de voorgevelrooilijn van de aanliggende percelen. De nieuwe woning zal bestaan uit een eenvoudige bouwmassa met een eenvoudige kapvorm.

De kaprichting volgt de oriëntatie van de bouwmassa. De toe te passen materialen zijn natuurlijk (rode baksteen, hout). De bebouwingstypologie en materiaalgebruik sluiten aan bij de aanliggende bebouwing. De maximale bouw- en goothoogte van de nieuwe woning zijn in de regels van het bestemmingsplan gelijk aan de aanliggende kavels.



Figuur 6 Uitsnede welstandnota Kern Aalst

Conclusie

De beoogde vrijstaande woning bevindt zich binnen een recent uitbreidingscluster. De locatie ligt tussen de historische dorpskern en de historische Maasdijk. De nieuwe woning heeft geen invloed op de herkenbaarheid of de structuur van de historische delen van de kern.

Met de beoogde vrijstaande woning op een braakliggend perceel wordt het straatbeeld ter plaatse afgerond. De beoogde woning zal wat betreft bouwstijl in uitstraling, situering, bouwvorm, kleur- en materiaalgebruik aansluiten bij de omliggende woningen en de stedenbouwkundige structuur van het gebied.

4. RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

In hoofdstuk 4 staan op hoofdlijnen de belangrijkste ruimtelijke en milieukundige randvoorwaarden beschreven.

4.1 Flora en fauna

De soortenbescherming is in Nederland sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wn), voorheen de Flora- en Faunawet. Een ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk te maken of er door het plan mogelijke negatieve effecten kunnen optreden op beschermde soorten.

Uitgangspunt van de Wet natuurbescherming is dat handelingen die leiden tot (opzettelijke) verstoring of schade aan leefgebieden van beschermde soorten zijn verboden.

Europese Vogelrichtlijn

Alle vogels worden op basis van de Europese Vogelrichtlijn beschermd en zijn in de Wn opgenomen in artikel 3.1 Wn. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren opzettelijk beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Natura 2000 gebieden

De bescherming van natuurgebieden is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. Bovengenoemde wet regelt de bescherming van de in Europees verband vastgelegde Natura 2000- gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en de op nationaal niveau beschermde natuurgebieden. Voor soorten die op grond van de Europese Habitatrichtlijn en het verdrag van Bern/ Bonn worden beschermd, geldt artikel 3.5 van de Wn. Conform artikel 12 van de Habitatrichtlijn geldt voor soorten die via artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming worden beschermd, dat ook het onopzettelijk beschadigen of vernielen van de in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van beschermde soorten is verboden. Voor een aantal soorten geldt een specifieke gedragscode.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) vindt plaats via lokaal en regionaal beleid. Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. Binnen het NNN zijn in principe geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die de kernkwaliteiten negatief kunnen beïnvloeden. Een uitzondering kan worden gemaakt voor ontwikkelingen waarvoor geen reëel alternatief bestaat en er sprake is van een groot openbaar belang. Voor dergelijke ontwikkelingen geldt de 'nee- tenzij' toets. Indien schade ontstaat, moet deze worden gemitigeerd en/of gecompenseerd.

Zorgplicht

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen is een algemene zorgplicht van toepassing. Schade aan flora en fauna dient op basis van deze zorgplicht in alle gevallen zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Planlocatie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient de aanvrager te waarborgen dat de uitvoering van het project geen nadelige gevolgen heeft op beschermde soorten of natuurgebieden. De planlocatie bevindt zich op grote afstand van beschermde Natura-2000 gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft het Habitatrichtlijngebied 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem' op een afstand van meer dan 4km. Het oprichten van een woning in een bebouwingscluster binnen de bebouwde kom is een kleinschalige ontwikkeling. Nadelige effecten op Europees beschermde natuurgebieden kunnen worden uitgesloten.

Aan de overzijde van de Maasdijk bevinden zich gronden die onderdeel uitmaken van het Gelders natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO). Binnen de zonering van deze gelderse natuurlandschappen zijn alleen ontwikkelingen toegestaan die samengaan met het behoud van de landschappelijke basiskwaliteiten. De planlocatie bevindt zich buiten de GNN en GO en staat niet in rechtstreekse verbinding met de natuurgebieden. Nadelige effecten kunnen worden uitgesloten. Indien in de nieuwe situatie opgaande beplanting wordt gerooid is het uitvoeren van een flora- en faunaonderzoek noodzakelijk. Vooralsnog is dit niet aan de orde. Ook in de nieuwe situatie dient aan de algemene zorgplicht te worden voldaan. De oprichting van een woning in de bebouwde kom in een woongebied is een kleinschalige ontwikkeling.

Conclusie

Er zijn geen significante effecten op omliggende beschermde natuurgebieden of beschermde soorten te verwachten.

4.2 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is sinds de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in 2007 hoofdzakelijk de verantwoordelijkheid van de gemeente. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden.

Planlocatie

Ter hoogte van het plangebied geldt een archeologische dubbelbestemming (Archeologie -1). Er vinden op het perceel grondwerkzaamheden plaats met een grotere bewerkingsoppervlakte dan 30m² en een grotere bewerkingsdiepte dan 0,3 m-mv. In de voorbereiding van de planologische procedure is het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk. In oktober 2020 is door ADV Archeo Projecten een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Resultaten

Het plangebied is in het verleden in gebruik geweest als boomgaard. Uit het inventariserend booronderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse grotendeels verstoord is tot op een diepte van ca 0,5 tot 0,9 m-mv. Binnen een klein oppervlak zijn nog intacte grondlagen aangetroffen. Ten behoeve van de oprichting van de beoogde woning zal de ondergrond worden opgehoogd met zeker 70 tot 80cm om op gelijke hoogte met omliggende percelen te komen. Er is geen sprake van de aanleg van een kelder. De bouwwerkzaamheden leiden niet tot grootschalige graafwerkzaamheden ter plaatse. De woning zal worden gefundeerd op palen. De heiwerkzaamheden zullen ter plaatse van de palen de ondergrond verstoren. Bij de bouwaanvraag zal op basis van het uitgewerkte funderingsplan worden beoordeeld of vervolgonderzoek in de vorm van een karterend onderzoek aan de orde is.

Selectiebesluit

Op 30 november 2020 heeft de gemeente Zaltbommel een selectiebesluit genomen op basis van het inventariserend (verkennend) veldonderzoek. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde

onderzoek wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren door middel van een karterend booronderzoek mits de beoogde fundering wordt aangelegd tot in de onverstoorde bodem.

Conclusie

De kans dat zich ter plaatse archeologisch waardevolle relictten bevinden die door de ontwikkeling kunnen worden geschaad is klein. De bescherming van archeologisch waardevolle relictten is voldoende geborgd in onderhavig plan. Het aspect archeologie heeft geen invloed op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Cultuurhistorie

Ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden vindt er steeds meer een verschuiving plaats van verantwoordelijkheden van het Rijk naar gemeenten. Hiermee wordt de koers die met de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg 2009 (MoMo) is ingegaan verder doorgezet. De moderne monumentenzorg heeft twee uitgangspunten: van objectgericht naar omgevingsgericht en van conserverend naar ontwikkelend. Dit vertaalt zich in een beleid met minder regels, het meewegen van cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening en meer mogelijkheden voor het herbestemmen van gebouwen.

Sinds de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van 1 januari 2012, dienen cultuurhistorische en archeologische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd. Ten westen van het plangebied bevindt zich de historische Maasdijk. In de directe omgeving spelen geen andere provinciale cultuurhistorische belangen (Provinciale cultuurhistorische waardenkaart). De direct omliggende woningen zijn recent opgericht. Aan de Maasdijk 118 (>85m afstand) bevindt zich een woonboerderij met een cultuurhistorische waarde als gemeentelijk monument (beheersverordening).

Conclusie

De beoogde oprichting van een woning binnen een recente bebouwingsstructuur heeft geen invloed op de cultuurhistorische of de landschappelijke waarde van de omgeving. Het ontwerp van de woning sluit in situering, karakter en bouwvorm aan op omliggende bebouwing. Met de beoogde ontwikkeling wordt het straatbeeld ter plaatse afgerond.

4.4 Bodem

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient inzichtelijk gemaakt te worden of de milieu hygiënische gesteldheid van de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond.

Planlocatie

De planlocatie is gelegen in een woongebied. In de voorbereiding van de planologische procedure is in oktober 2020 door Linge Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het plangebied is onderzocht op verontreinigende stoffen in de bodem en het grondwater. Tevens is het planperceel visueel en analytisch onderzocht op de aanwezigheid van asbest.

Resultaten

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bodem licht te zijn verontreinigd. Tevens is het grondwater licht verontreinigd. De aangetroffen lage concentraties vormen geen risico voor de volksgezondheid.

Conclusie

De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem is geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. Aanbevolen wordt om eventuele vrijkomende grond binnen het perceel te hergebruiken. Indien er bij de uitvoering van de werkzaamheden sprake zou zijn van afvoer van grond naar elders, dan dienen de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit in acht te worden genomen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening dient er voldoende afstand te bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de VNG- handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 staan richtafstanden opgenomen voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfs categorie. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoont.

Planlocatie

In het kader van de omgekeerde werking dient voor de planlocatie getoetst te worden of het toevoegen van een woonfunctie kan leiden tot een beperking voor omliggende bedrijven. Op een afstand van meer dan 25 meter ten oosten van de planlocatie aan de Prins Hendrikstraat 2 bevindt zich een detailhandelsbestemming (kleinschalige onderneming in haar- en schoonheidsverzorging). Gezien de ligging van de locatie in een bestaand woongebied en de afstand tot omliggende bedrijven (>100m), is nader onderzoek niet nodig.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan de richtafstanden voor functiescheiding. Hiermee kan ervan uit worden gegaan dat ook in de nieuwe situatie ter hoogte van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de omgekeerde werking levert de nieuwe functie geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

4.6 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaai is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgoedige bebouwing. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. Op basis van artikel 74 van de Wet geluidhinder gelden de onderstaande normen voor geluidzones:

Tabel 1: Geluidszone wegverkeerslawaaai

Gebied	Aantal rijstroken	Breedte geluidzone in meters
Stedelijk	1 of 2	200
	3 of meer	350
Buitenstedelijk	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidgevoelige objecten binnen deze geluidzones is 48 dB. Voor binnenstedelijke gebieden geldt bij nieuwbouw een maximale ontheffingswaarde tot 63 dB (wegen) op de gevel van de woning. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de

geluidbelasting op de gevel binnen de maximaal toelaatbare waarde blijft, kan het College van B&W via een besluit tot vaststelling hogere waarden een ontheffing verlenen. Bovendien dienen maatregelen genomen te worden om zeker te stellen dat de geluidsbelasting op de binnengevel van de woning maximaal 33 dB bedraagt.

Plangebied

Een woning is een geluidgevoelig object in het kader van de Wet Geluidhinder. De planlocatie bevindt zich binnen de invloedssfeer van de Maasdijk (50 km/uur). In de directe omgeving van de locatie bevinden zich diverse ontsluitingswegen (30km/uur) waarvoor geen geluidszonering is vastgesteld.

Standaardrekenmethode

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient inzichtelijk te worden gemaakt of kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. In februari 2021 is door Kragten BV een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat ter hoogte van het plangebied kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder en er ter hoogte van de nieuwe woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat (zie bijlage 4).

Conclusie

Op basis van de berekende geluidsbelasting is duidelijk dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling van de woning.

4.7 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals riolering en andere nutsvoorzieningen (water, elektra). De woning zal worden aangesloten op alle gangbare infrastructuur. Ten tijde van de bouwaanvraag zal een nieuwe aansluiting op de gemeentelijke riolering worden aangevraagd.

In de omgeving zijn geen overige zakelijke rechtsstroken bekend in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven. Voor aanvang van de werkzaamheden zal een KLIC- melding worden gedaan.

4.8 Achtergrondgeurbelasting

Het plangebied bevindt zich op voldoende afstand van omliggende veehouderijen om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen (zie tevens paragraaf 4.5). In de Atlas leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat het percentage geurgehinderden door agrarische activiteiten laag is (bedraagt 2 à 3 %).

In de kern Aalst bevindt zich één intensieve veehouderij waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld (zie tevens paragraaf 6.6 toelichting Beheersverordening Aalst, Kerkwijk, Delwijnen). Aan de vaste afstanden ten opzichte van overige veehouderijen wordt voldaan. Een woning is een geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en Veehouderij. De beoogde woning wordt opgericht binnen een bestaande woonstructuur binnen de bebouwde kom en veroorzaakt geen belemmering voor omliggende veehouderijen in het kader van de omgekeerde werking.

Conclusie

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners van het plangebied.

4.9 Mobiliteit en parkeren

De planlocatie wordt aan de noordzijde ontsloten via een doodlopend ontsluitingspad (Prins Hendrikstraat) die aantakt op de lokale Prins Hendrikstraat. Het deel van de Prins Hendrikstraat ter hoogte van de planlocatie bestaat uit een smal pad zonder wegmarkering en zonder gescheiden fiets- of wandelpad. De centrale Prins Hendrikstraat ten oosten van het plangebied bestaat uit een lokale ontsluitingsweg met gescheiden voetpad aan één zijde. Op de centrale Prins Hendrikstraat geldt een maximumsnelheid van 30km/uur. De Prins Hendrikstraat sluit via de kern Aalst en via de Donkerstraat/ Maasdijk aan op de lokale en regionale infrastructuur (de Maas-Waalweg en de N322/van Heemstraweg).



Figuur 7 Ontsluiting plangebied

Parkeren vindt in de nieuwe situatie plaats op eigen perceel. Er is voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 2 voertuigen op eigen perceel.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.10 Luchtkwaliteit

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Via de wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging beschermd. Hiervoor zijn getalsmatige grenswaarden opgenomen (titel 5.2 Wm) voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Voor bepaalde projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Conclusie

De beoogde oprichting van een enkele woning leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. Het project draagt Niet In Betekende Mate bij aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.1.1 Externe veiligheid

Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beheersen van risico's door opslag en transport van milieugevaarlijke stoffen afkomstig van industriële activiteiten. Tot risicobronnen behoren inrichtingen en transportroutes waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en luchthavens. Het wettelijk kader voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de 'Besluit externe veiligheid transportroutes' en de 'Regeling Basisnet'. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Voor transport via buisleidingen geldt het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen'. In het externe veiligheidsbeleid zijn normen voor het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) opgenomen. Op basis van het Registratiebesluit externe veiligheid en de Wet milieubeheer moeten risicobronnen inzichtelijk worden gemaakt. Het risicoregister wordt gepubliceerd door middel van een digitale risicokaart.

Het uitgangspunt van het externe veiligheidsbeleid is het ruimtelijk scheiden van risicobronnen en kwetsbare objecten. Zonering vindt plaats door middel van veiligheidsafstanden op basis van berekende risico's of te verwachten effecten bij calamiteiten.

Plangebied

Het oprichten van een burgerwoning is geen activiteit met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een woning is binnen het externe veiligheidsbeleid aangemerkt als een gevoelige bestemming. Volgens de Nationale Risicokaart en de Atlas Leefomgeving van de Provincie Gelderland bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die een belemmering vormen voor het plan. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes, Besluit externe veiligheid Buisleidingen of de Regeling Basisnet.

Het op te stellen ontwerp van de woning zal voldoen aan de actuele brandveiligheidsvereisten uit het Bouwbesluit 2012. De woning wordt opgericht binnen de bestaande kernstructuur en is bereikbaar voor hulpdiensten via de Prins Hendrikstraat. Hiermee is de veiligheid van de nieuwe bewoners voldoende geborgd.

Conclusie

Het oprichten van de beoogde woning vormt geen veiligheidsrisico voor de omgeving. De veiligheid voor nieuwe bewoners is geborgd.

4.1.2 Vormvrije MER-beoordeling

Het Besluit tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht (reparatie en modernisering milieueffectrapportage) (Staatsblad 102, jaargang 2011) zijn op 28

februari 2011 gepubliceerd. Deze reparatie van het Besluit milieueffectrapportage was nodig door het arrest van het van de EU van 15 oktober 2009 (Commissie tegen Nederland, zaak C-255/08). Het Besluit milieueffectrapportage kende een systeem van absolute drempelwaarden. Het systeem van absolute drempelwaarden bood in de praktijk vanwege de duidelijkheid grote voordelen. Gebleken is echter, dat het onmogelijk is om de drempelwaarden zo te formuleren dat rekening wordt gehouden met alle criteria van bijlage III van de richtlijn, zoals bijv. cumulatie, en daarbij te garanderen dat onder die drempelwaarde geen sprake kan zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu.

Dit betekent dat de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst van het Besluit mer een indicatief karakter krijgen. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn keuze om géén mer-beoordeling te maken voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moeder-besluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

Ingeval de vormvrije m.e.r.-beoordeling als resultaat heeft dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten moet die conclusie door het bevoegd gezag worden opgenomen in de tekst van het uiteindelijke besluit in de moederprocedure.

Plan-specifiek

Onderliggend bestemmingsplan maakt de oprichting van een nieuwe woning mogelijk. Deze ontwikkeling valt onder een activiteit opgenomen in bijlage II van het Besluit m.e.r. In deze bijlage zijn ook drempelwaarden opgenomen. De activiteit blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden. Om de milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk.

Conclusie

De conclusie is dat geen milieueffectbeoordeling hoeft te worden opgesteld gelet op de kenmerken van de activiteit en de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen en het gebied waarop het effect zou kunnen hebben.

4.13 Niet gesprongen 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 conventionele explosieven gevonden. Onder Conventionele Explosieven wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. Voorheen werden CE ook wel aangeduid als Niet Gesprongen Explosieven. 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 publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen.

Planspecifiek

Uit de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard van 10 juni 2016 blijkt dat het plangebied niet verdacht is voor wat betreft aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven.

Conclusie

Er is geen nader onderzoek in de vorm van een projectgebonden risicoanalyse voor deze locatie noodzakelijk.

4.14 Water

Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element in de ruimtelijke ordening is. Ruimtelijk relevante aspecten van het waterbeleid worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Om te bepalen of er voor de geplande werkzaamheden een vergunning of ontheffing vereist is, dient getoetst te worden aan de regels uit de Keur oppervlaktewateren.

Het plangebied bevindt zich binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vertaalt de wet- en regelgeving naar concrete beleidsdoelstellingen voor het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en de afvalwaterketen.

Planlocatie

- Keur oppervlaktewateren

Direct aangrenzend aan de planlocatie bevinden zich geen watergangen die zijn opgenomen in de Keur met een A-status en/of B-status. Ten oosten van de planlocatie bevindt zich een kavelsloot aangemerkt met een C-status. Deze watergang heeft voornamelijk een waterbergende functie en een gering belang voor het watersysteem. Voor deze kavelsloot geldt geen onderhoudsplicht.



Figuur 8 Uitsnede Legger wateren Keur

Ten westen van het plangebied bevindt zich de Maasdijk. De Maasdijk is een primaire waterkering die wordt beschermd op grond van de Keur. Het plangebied bevindt zich binnendijks en in de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. De buitenbeschermingszone heeft een attentiefunctie. De achterzijde van het perceel bevindt zich in de beschermingszone van de waterkering. Het plangebied ligt in zijn geheel buiten de kernzone.

- Watercompensatie

Sinds 2003 vormt volgens het Besluit op de Ruimtelijke Ordening de Watertoets een verplicht onderdeel van de afweging van elk ruimtelijk plan. In een waterparagraaf dient te worden beschreven hoe met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding wordt omgegaan. Met de watertoets krijgt het onderwerp water een volwaardige rol binnen de planvorming. Hierbij dient ook afstemming met de waterbeheerder plaats te vinden.

Leidende principes binnen de waterwetgeving met betrekking tot waterkwantiteit en waterkwaliteit zijn:

Waterkwantiteit:

- Stap 1- voorkomen van hemelwaterafvoer (vasthouden);
- Stap 2- benutten of infiltreren van hemelwater (bergen);
- Stap 3- vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater (afvoeren).

Waterkwaliteit:

- Stap 1- Voorkomen
- Stap 2- Scheiden
- Stap 3- zuiveren

Duurzaam omgaan met water betekent voor de beoogde bestemmingswijziging het volgende:

Voldoende en schoon water

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden afgestemd op een optimale grond- en oppervlaktewaterstand en voldoende aan- en afvoerwater. De waterkwaliteit moet bovendien voldoen aan (Europese) normen voor de chemische, ecologische en biologische waterkwaliteit van oppervlaktewateren.

Het perceel is in de huidige situatie onbebouwd, het water infiltreert direct in de bodem. In de nieuwe situatie zal een woning met bijgebouw worden opgericht. Het schone hemelwater dat op de nieuwe daken en terreinverharding valt, infiltreert via in de omgeving aanwezige watergangen. Het afvalwater afkomstig van de woning wordt via het gemeentelijk riool geloosd. Hergebruik van water is beperkt mogelijk door middel van het opvangen van regenwater als gietwater voor de siertuin.

Beperken van schade door wateroverlast of watertekort

Om wateroverlast door het veranderende klimaat te voorkomen dient de waterbergingscapaciteit in het hele beheergebied te worden vergroot. In natte perioden ligt de nadruk op water opvangen en in droge perioden wordt water optimaal vastgehouden en verdeeld.

Het plan heeft door de beperkte schaal geen invloed op de waterbergingscapaciteit van het gebied.

Waterneutraal inrichten

Door een verduurzaming van onttrekkingen van grondwater en infiltraties, kunnen negatieve effecten hiervan voor menselijke consumptie, het grondwaterevenwicht en de grondwaterstand en -stroming zo veel mogelijk worden beperkt. Het waterschap hanteert voor ontwikkelingen met een beperkte toename aan verhard oppervlak binnen de bebouwde kom een eenmalige vrijstelling van 500m². Toename aan verhard oppervlak boven de vrijstellingsnorm, moet worden gecompenseerd.

Door het initiatief is sprake van een kleine toename van verhard oppervlak. De toename bedraagt minder dan 500m². De toename aan verhard oppervlak valt onder de vrijstellingsgrens van het waterschap. Er zijn geen compenserende maatregelen voor waterberging noodzakelijk.

Conclusie

Met het oprichten van een woning is, na toepassing van de vrijstellingsregel van het waterschap, sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Met de bouwaanvraag voor de nieuwe woning gelden de beleidsregels vanuit de keur voor het oprichten van bouwwerken in een beschermingszone van een primaire waterkering.

De waterparagraaf is in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Bro voor advies en ter beoordeling aan Waterschap Rivierenland voorgelegd. Het waterschap heeft op 22 januari 2021 gereageerd. De opmerkingen zijn verwerkt in de bestemmingsplantoelichting. Tevens is in het kader van de bouwaanvraag ook het aanvragen van een watervergunning noodzakelijk ten behoeve van de beoogde oprichting van een bijgebouw binnen de beschermingszone van de Maasdijk.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan zal geheel door initiatiefnemer gerealiseerd worden. De gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro zal voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst voor de grondexploitatie worden gesloten. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

In de anterieure overeenkomst zijn tevens bepalingen met betrekking tot planschade opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente is, maar wordt verhaald op de initiatiefnemer. Voor belanghebbenden bestaat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de mogelijkheid om een (gemotiveerde) aanvraag voor een tegemoetkoming in schade in te dienen.

Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een juridisch- planologische regeling ten behoeve van de oprichting van een nieuwe woning aan de Prins Hendrikstraat 3b in Aalst. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hiermee dienen bestemmingsplannen in digitale vorm (RO-standaarden) te worden vastgesteld. De planregels sluiten aan op de vigerende Beheersverordening 'Aalst, Kerkwijk en Delwijnen' en op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

6.2 Bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

Bestemming 'Wonen'

Op de planlocatie is een reguliere woonbestemming van kracht. De in dit bestemmingsplan opgenomen bouw- en gebruiksregels sluiten aan bij de regels voor Wonen uit de geldende Beheersverordening Aalst, Kerkwijk en Delwijnen.

Bouwvlak

Ter hoogte van de beoogde woning wordt een nieuw bouwvlak toegekend.

Bouwaanduidingen

Ter hoogte van de aanduiding 'vrijstaand' [vrij] mag een vrijstaande woning worden opgericht. Ter hoogte van de aanduiding 'bijgebouwen' [bg] is het oprichten van bijgebouwen toegestaan.

Maatvoeringen

De maximaal toegestane bouwhoogte en goothoogte zijn afgestemd op de omliggende panden en bedragen respectievelijk 10m en 4m.

Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 1'

Op het gedeelte van het perceel met deze bestemming gelden regels ter behoud en bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem. Voor deze gronden is het aanlegvergunningstelsel van toepassing.

Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone- dijk 1'

Ten behoeve van de beschermingszone van de Maasdijk is een aanduiding opgenomen.

Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone- dijk 2'

Ten behoeve van de buitenbeschermingszone van de Maasdijk is een aanduiding opgenomen. Deze aanduiding heeft een attentiefunctie.

6.3 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond met de schaal 1:500.

6.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving houdt in elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking. Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

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

7. DE PROCEDURE

Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen. Er is geen reden om aan te nemen dat de functiewijziging van agrarisch naar wonen geen maatschappelijk draagvlak heeft.

Gezien de beperkte impact van het plan is ervoor gekozen om direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Aan het waterschap en de omgevingsdienst Rivierenland (ODR) is om een advies gevraagd. Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

7.1 Reacties vooroverleg

Waterschap Rivierenland

Namens de initiatiefnemer is op 25 november 2020 de digitale watertoets uitgevoerd via de website www.dewatertoets.nl. In bijlage 3 bij dit plan is het betreffende formulier watertoets opgenomen. Het plan is voorgelegd aan het waterschap voor advies. Het waterschap heeft op 22 januari 2021 gereageerd. De opmerkingen van het waterschap op de waterparagraaf zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Reacties omwonenden

Direct omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen. Aan omwonenden is door middel van een draagvlakformulier de mogelijkheid gegeven om een reactie op het plan te geven. De functiewijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Uit de formulieren zijn geen bezwaren gebleken. Omwonenden geven aan zich in principe te kunnen verenigen met de functiewijziging.

7.2 Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft tussen 22 april en 2 juni 2021 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft eenieder de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerp bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1
Resultaten verkennend archeologisch onderzoek en Selectiebesluit
ADC Archeo Projecten
d.d. oktober 2020

BIJLAGE 2
Resultaten verkennend bodemonderzoek
Linge Milieu BV
d.d. oktober 2020

BIJLAGE 3
Digitale watertoets
d.d. 25 november 2020

Advies Waterschap Rivierenland
d.d. xx

BIJLAGE 4
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa
Kragten BV
Februari 2021