

Bestemmingsplan 'Nederhemert, Kapelstraat De Meander'



GEMEENTE
Zaltbommel

Toelichting

Bestemmingsplan 'Nederhemert, Kapelstraat De Meander'

NL.IMRO.0297.NHNBP20200002-VS01

Vastgesteld, 30 september 2021

Gemeente Zaltbommel

Urban Jazz B.V. in opdracht van Boveneind Projectontwikkeling B.V.

Bijlagen

- 1 Quicksan ecologie, 19 februari 2020 met ecologisch veldonderzoek, 13 november 2020 en projectplan, 11 februari 2021 met aanvullende beantwoording 2 juli 2021
- 2 Archeologisch onderzoek, 22 januari 2020 met selectiebesluit, 10 maart 2020
- 3 Bodemonderzoeken, 13 september 2012, 9 september 2019, 13 september 2019, 28 december 2019, 6 januari 2020
- 4 Akoestisch onderzoek, 22 februari 2021
- 5 Geurrapportages, 6 en 7 februari 2020
- 6 Watertoets, 6 mei 2020
- 7 Memo verkeer, 13 februari 2020
- 8 Rapport industrielawaai, 21 januari 2021
- 9 Rapport munitie, 10 december 2019
- 10 Beeldkwaliteitplan, 2 augustus 2021
- 11 Verslag omgevingsdialoog, 2 juli 2019, Samenvatting tips-topsformulier, 2 juli 2019, Tussentijdse update bewoners, 9 januari 2020, StaVaZabrief bewoners, april 2020
- 12 Rapportage stikstof, 13 april 2021, Aanlegfase Aeries berekening 12 april 2021, Gebruiksfase Aeries berekening, 12 april 2021
- 13 Vooroverleg- en inspraakreacties met inspraaknota
- 14 Zienswijzenota
- 15 Onderzoek spuitzone, 6 november 2020
- 16 Schaduwstudie, november 2020
- 17 Akoestisch onderzoek verkeersaantrekkende werking, 22 februari 2021

Separate bijlagen

Regels

Verbeelding

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Beleidskaders	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	13
2.3	Gemeentelijk beleid	19
2.4	Toetsing beleidskaders	24
Hoofdstuk 3	Huidige en beoogde situatie	25
3.1	Zaltbommel - Nederhemert	25
3.2	Plangebied – bestaande situatie	27
3.3	Beoogde situatie	29
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten, kwaliteit van de leefomgeving	37
4.1	Bodem	37
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	39
4.3	Water	43
4.4	Geluidhinder	49
4.5	Luchtkwaliteit	50
4.6	Externe veiligheid	52
4.7	Ecologie / flora en fauna	54
4.8	Milieuzonering	59
4.9	Geurhinder	61
4.10	Overige belemmeringen, kabels en leidingen	63
4.11	Spruitzone boomgaarden	63
4.12	Explosieven	64
4.13	Vormvrije MER-beoordeling	65
Hoofdstuk 5	Juridische aspecten	68
5.1	Planvorm	68
5.2	Toelichting op de bestemmingen	68
1	INLEIDENDE REGELS	68
2	BESTEMMINGSGEGELS	68
3	ALGEMENE REGELS	69

4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	70
5.3	Handhaving.....	70
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	72
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	72
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	72

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Transportbedrijf Gebr. Vos is in 2009 vertrokken uit Nederhemert, hierdoor bestaat de mogelijkheid de locatie te herontwikkelen voor woningbouw.

In het verleden heeft woonstichting De Vijf Gemeenten (inmiddels opgegaan in Woonstichting De Kernen) voor de nieuwbouw de betreffend gronden aangekocht. In 2012 en 2013 heeft Waalwaardwonen gewerkt aan een Programma van Eisen en een anterieure overeenkomst op deze locatie. Het is echter niet verder gekomen dan concepten.

In 2017 heeft de huidige ontwikkelaar het voormalige Vos-terrein aangekocht. Daarnaast heeft hij nog andere omliggende percelen aangekocht

Aangelegen akkerbouwpercelen en weilanden worden hierbij betrokken. De herontwikkeling voorziet in 120 nieuwbouwwoningen, in diverse typen, gefaseerd te realiseren binnen het plangebied van circa 5,2 ha. In eerste instantie 108 woningen met een uitbreiding met 12. In het plan wordt ook een vrijgekomen agrarische woning Kapelstraat 24 betrokken, alsmede de vrijkomende bedrijfswoning Kapelstraat 6. Tot slot is het aangrenzende agrarisch bedrijf Maasdijk 2a meegenomen, in relatie tot milieuzonering, waarover in paragraaf 4.8 meer.

De gemeente Zaltbommel heeft in 2019 haar principemedewerking aan de ontwikkeling toegezegd en een Programma van Eisen opgesteld. Met het Programma van Eisen start de voorbereidingsfase. Het Programma van Eisen betreft een functionele lijst met uitgangspunten. Dit Programma van Eisen is een algemeen kader voor de ontwikkeling van het gebied. In het programma worden uitgangspunten en wensen van de partijen vastgesteld voordat de concretere ontwerpfase kan starten. In het Programma van Eisen is zo concreet mogelijk vastgelegd waar het toekomstig ontwerp aan getoetst wordt. Het ruimtelijk ontwerp en het bestemmingsplan zijn uitwerkingen van het programma. Logischerwijs dienen de uitwerkingen daarna te voldoen aan het vigerend beleid (gemeentelijk en regionaal) en gemeentelijke beleidsvisies, zoals op het terrein van volkshuisvesting en de openbare ruimte.

Op basis van een goede motivatie en met wederzijdse instemming kan van het programma van eisen afgeweken worden.

Het onderhavige bestemmingsplan wordt opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken én planologisch vast te leggen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

In figuur 1 en 2 zijn respectievelijk de ligging van het plangebied en een straatnamenkaart weergegeven. De percelen zijn kadastraal bekend als sectie T 918, 920, 1485, 1486, 1819, 1820, 158, 159.



Figuur 1: Ligging plangebied (topografische kaart 1888)



Figuur 2: Straatnamenkaart (bron: Google 2020)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan (figuur 3) 'Nederhemert' vastgesteld door de gemeenteraad van Zaltbommel op 15 april 2010.

Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied, ter plaatse van Kapelstraat 24 en Maasdijk 2a is het bestemmingsplan Buitengebied Zaltbommel van kracht, vastgesteld 27 juni 2013 en onherroepelijk op 17 september 2014 (figuur 4). Ook geldt er het Parapluplan Parkeren van 14 juni 2018 en Parapluherziening verkamering woningen van 5 november 2020.

Het middengedeelte is bestemd als Bedrijfsdoeleinden voor bedrijven in categorie A uit een bedrijvenlijst met tevens aanduiding Transportbedrijf. Tevens is één dienstwoning (Kapelstraat 6) van 600m³ toelaatbaar. Het bebouwingspercentage is 60% waarbij bedrijfsbebouwing tot 6 meter hoog kan worden gerealiseerd. Aangrenzend liggen gronden met de bestemming Landelijk groen, bestemd voor grasvelden, weilanden met voorzieningen zoals paardenbakken, sport- en spelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De waterloop is als Water bestemd met bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden en beschoeiingen. De gronden nabij de Afgedamde Maas hebben de dubbelbestemming Waterstaatkundige doeleinden voor het treffen van voorzieningen ten behoeve van het kwantitatieve waterbeheer én het behoud, bescherming en het vervullen van een waterkerende functie, onder meer door middel van de aanleg en instandhouding van een dijklichaam.

Kapelstraat 24 en Maasdijk 2a zijn beide agrarisch bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf én voorzien van een bouwvlak van 5575 m² resp. 1170 m². Ter plaatse is bedrijfsbebouwing toelaatbaar en een bedrijfswoning.

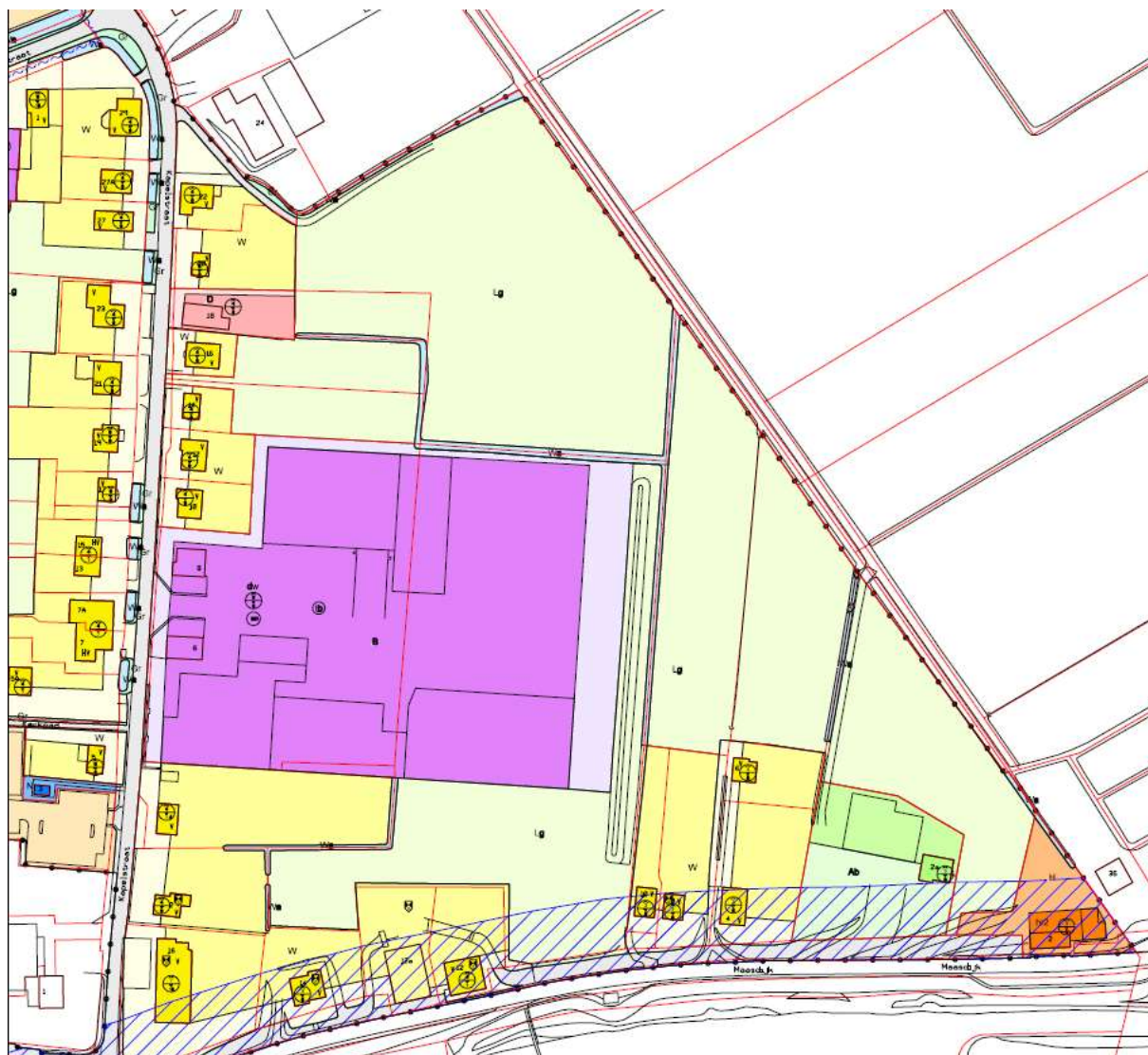
De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 en 3 is opgenomen voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Voor het realiseren van een bouwwerk groter dan 30 m² resp. 2500 m² en dieper dan 30 cm. is vooraf een onderzoek vereist.

De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering is bedoeld voor de aanleg, het beheer en de bescherming van de waterkering. De vrijwaringszone voor de dijk is voor de bescherming, onderhoud en de instandhouding van de primaire waterkering.

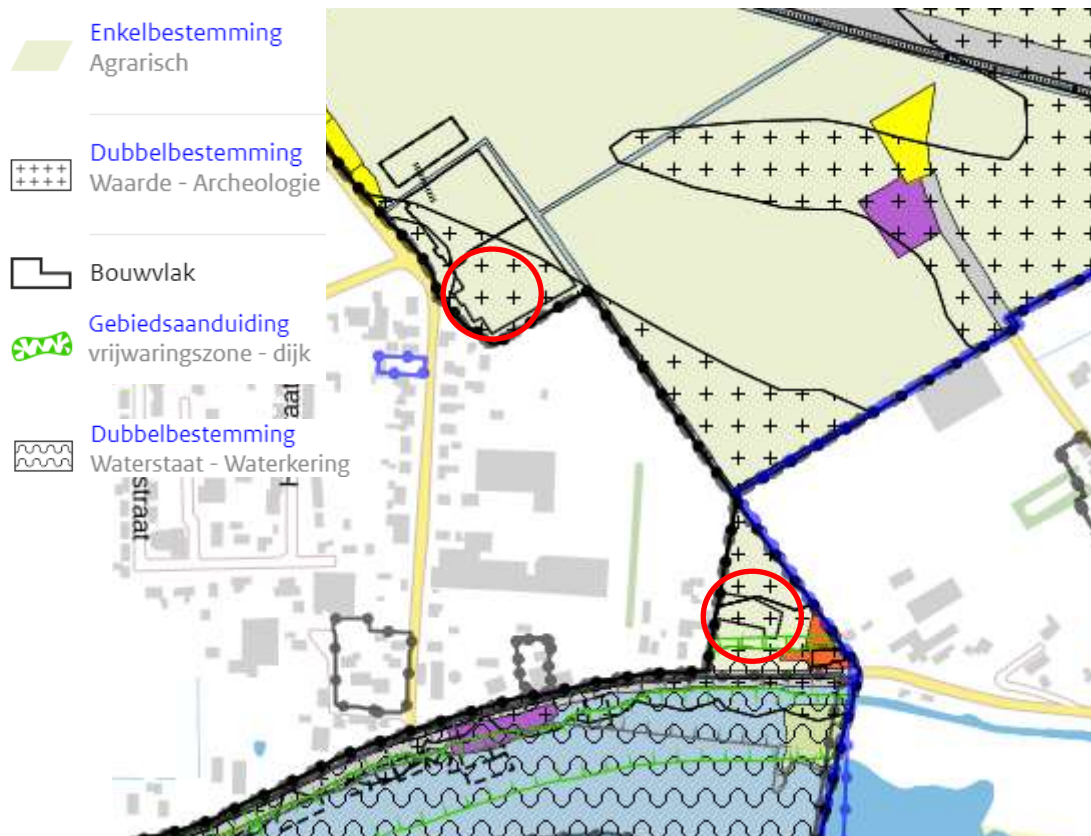
Beide bestemmingsplannen hebben vooral een beheersmatig karakter.

De beoogde ontwikkeling, die verder in hoofdstuk 3 wordt beschreven en gemotiveerd, past qua bouw- en gebruiksmogelijkheden daarmee niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Aangezien er tevens geen passende afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, dient er - om de ontwikkeling mogelijk te maken - een bestemmingsplan te worden opgesteld, waarbij de bedrijfs- en agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Het voorliggende bestemmingsplan biedt dus het juridisch planologische kader om de voorgestelde ontwikkeling ter plaatse mogelijk te maken.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan Nederhemert



Figuur 4: Vigerend bestemmingsplan Buitengebied (Kapelstraat 24 en Maasdijk 2a)

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor de planherziening weergegeven. In hoofdstuk 2 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en beoogde situatie. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven.

De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

In de structuurvisie van 13 maart 2012, schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De financiële middelen zijn de komende jaren beperkt en private investeerders zijn terughoudender. Hierdoor vertragen projecten, worden deze heroverwogen of zelfs gestopt. Daarnaast werkt de huidige wijze van financiering van gebiedsontwikkeling niet meer. Nieuwe verdienmodellen en andere kostendragers zijn nodig om gebiedsontwikkeling weer van de grond te krijgen. Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid om rijksbetrokkenheid.

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de 13 rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR:

1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten en
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten Het initiatief past dan ook binnen de beleidskader van de SVIR.

2.1.2 Barro

Omtrent het ontwerp van de structuurvisie vond inspraak plaats in 2011. Gelijktijdig is een eerste wijziging ter inzage gelegd van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro bevestigt de beleidsuitspraken uit de structuurvisie. Het gewijzigde Barro trad op 10 oktober 2012 in werking, ook wel genoemd Ontwerp Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk de juridische kaders die nodig zijn voor het beleidsmatig borgen van het ruimtelijk rijksbeleid. 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 en
14. ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

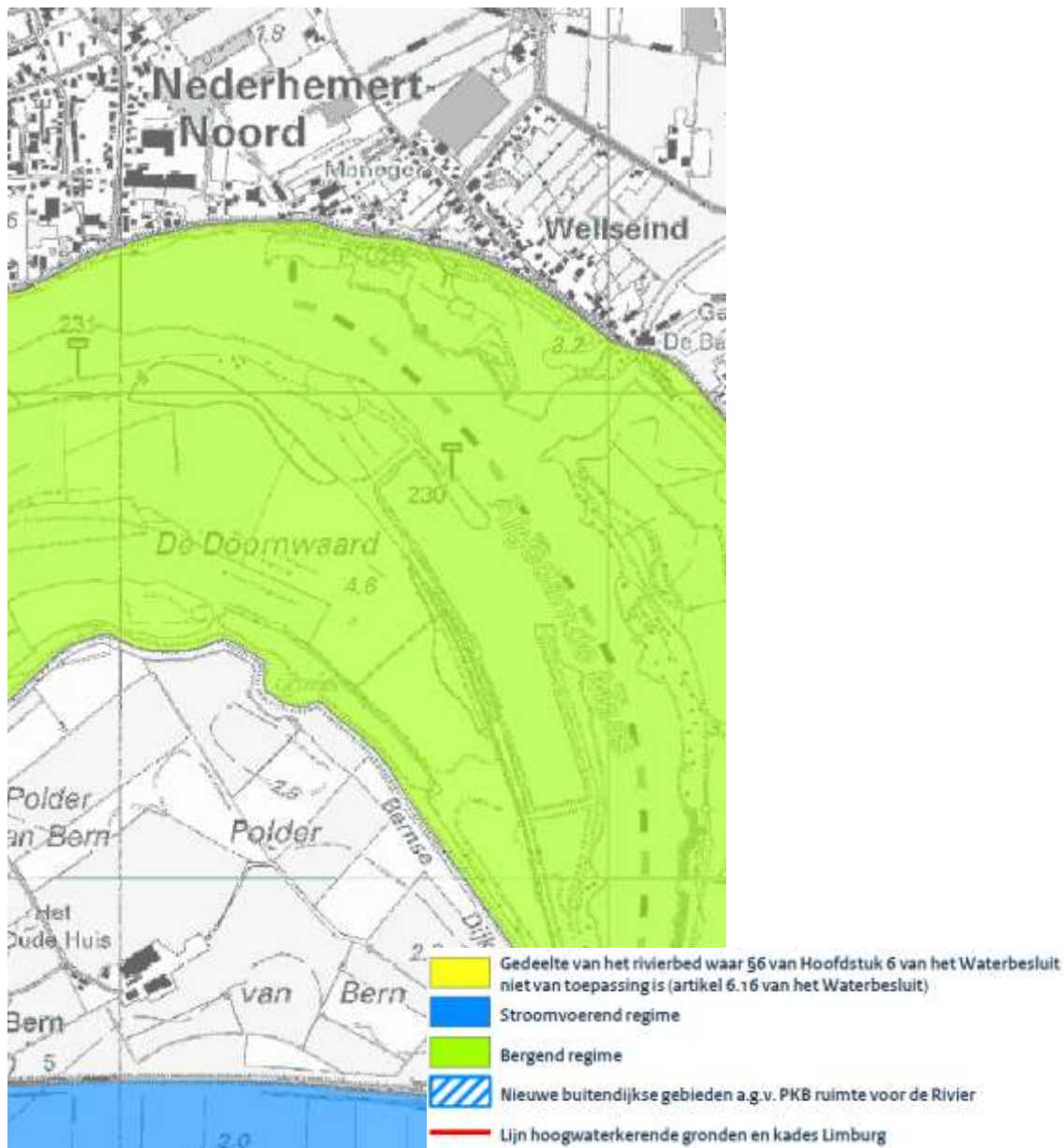
Voor de gemeente Zaltbommel is binnen het Barro het rijksbeleid voor Grote Rivieren van belang. Dit beleid is uiteengezet in de Beleidslijn Grote Rivieren. Deze Beleidslijn omvat het gehele kader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid, vanuit rivierkundig en ruimtelijk oogpunt, van nieuwe activiteiten 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.

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 (figuur 5), van toepassing is en/of binnen de ruimtelijke reservering ten westen van de kern Brakel.



Figuur 5: Beleidslijn Grote Rivieren

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Uit het gewijzigde Barro blijkt dat artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangevuld is. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe ruimtevraag en een zorgvuldige inpassing van de nieuwe ontwikkeling. De term SER-ladder is verder geïntroduceerd. Drie stappen moeten worden doorlopen met een motivatie in de toelichting bij het betreffende ruimtelijke plan:

1. beoordeling of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijven- en haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling gaat het ook om kwalitatieve vraag op regionale schaal;
2. beoordeling of de ontwikkeling kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten en
3. beoordeling door betrokken overheden of er sprake is van een passende ontsluiting.

Op 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen zijn gelegen in het vervallen van de begrippen 'actuele regionale' bij de behoeftebepaling. Aangezien de huidige jurisprudentie van toepassing blijft op de nieuwe ladder, leidt dit niet tot een wijziging in de toepassingspraktijk van de ladder. Daarnaast zijn treden 1 en 2 samengevoegd en is trede 3 komen te vervallen.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt nu: *“De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”*

De ladder moet worden doorlopen als het gaat om bouwmogelijkheden van enige omvang (meer dan 11 woningen). In de regio zijn ook afspraken gemaakt over toepassing van de ladder. Zeer kleinschalige bebouwingsmogelijkheden of functiewijzigingen die niet voorzien in een toename van het ruimtebeslag worden niet gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro 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.

Het plan De Meander wordt daarom gezien als stedelijke ontwikkeling. In de paragrafen 2.2.5 en 3.3.6 is de woningbehoefte nader kwantitatief en kwalitatief onderbouwd en getoetst. Naar deze paragrafen als ook naar de inspraaknota wordt dan ook uitdrukkelijk verwezen. Het is vanuit een duurzaam ruimtegebruik zeer wenselijk om gebruik te maken van inbreidingslocaties en/of herstructureringslocaties. Een groot deel van het plangebied is als herstructurering te beschouwen. Om het plan financieel mogelijk te maken, is het noodzakelijk deels ook tot uitbreiding over te gaan. De gemeente heeft bij de vaststelling van het Programma van Eisen al bepaald dat het plan, gelet op de omvang, vóórgaat op andere plannen in Nederhemert. Andere plannen in Nederhemert worden in programma en tijd hierop afgestemd.

De woningbehoefte voor het type en aantal woningen dat met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is te bepalen aan de hand van het Woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard en de Regionale Woonagenda, die ook in dit bestemmingsplan worden besproken. Er is in Nederhemert een basisbehoefte van circa 130 woningen tot 2028. In Nederhemert is vanaf 2018 tot 2028 een harde capaciteit van 36 woningen. Hieruit blijkt dat er in kwantitatieve zin voor de komende jaren tot 2028 een woningbehoefte is aan voldoende woningen in Nederhemert. Het plan De Meander voorziet in 120 woningen in totaal. Voor 2028 worden er circa 50 woningen gerealiseerd. De eerste fase past goed bij de behoefte tot 2028. Fase 2 en 3 worden gefaseerd geprogrammeerd vanaf circa 2027/2028.

Er zijn in het huidige woningbouwprogramma (2015-2024) 883 woningen gepland met een capaciteit van 1115. De woningen van De Meander (108) passen dus binnen het huidige woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma wordt momenteel geactualiseerd. Er is een gemeentelijke woningbouwopgave tussen de 900 en 1450 woningen geraamd voor de komende 10 jaar (2020-2030). Vanaf 2020 zijn er circa 450 woningen gepland. Ook in het nieuwe woningbouwprogramma is De Meander dus passend. Uit bovenstaande blijkt dat er in kwantitatieve zin, inclusief de woningen uit de eerste fase, voldoende woningbehoefte is.

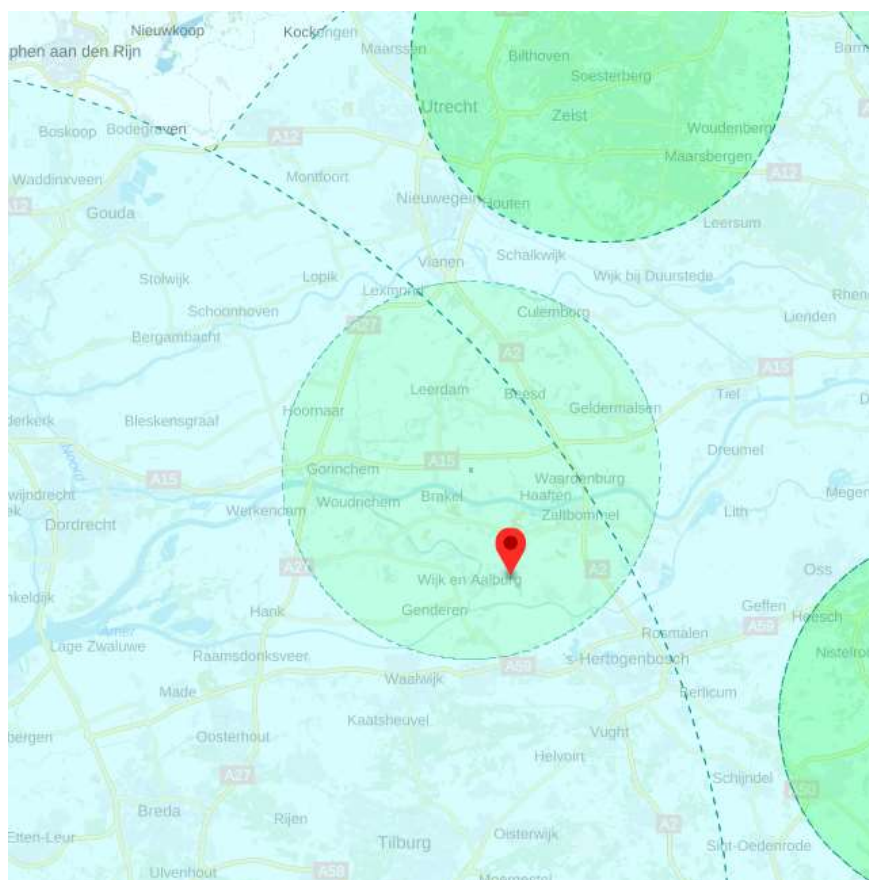
Het woningbouwprogramma voor De Meander wordt afgestemd op de behoefte en op de invulling van andere woningbouwlocaties in Nederhemert. Er wordt gedacht aan een mix van eengezins, starters, nultredenwoningen (onder andere voor senioren), eenpersoonshuishoudens, bouwkelevs

voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Particulier Opdrachtgeverschap (PO). 60% is voor de vrije sector bedoeld en 40% voor de sociale sector.

Het soort woningen dat gerealiseerd gaat worden, wordt niet op korte tot middellange termijn in dusdanige aantallen in Nederhemert gerealiseerd, dat voorzien kan worden in de vraag naar dit soort woningen in Nederhemert.

2.1.4 Radarverstoringsgebied Herwijnen

Het plangebied is gelegen in een radarverstoringsgebied (figuur 6) van defensie en het radarstation Herwijnen. In artikel 2.6.2 van het Barro wordt gesteld dat de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een radarverstoringsgebied in overeenstemming moet zijn met de regeling als opgenomen in het Barro. De maximale toegestane hoogte is 113 meter +NAP. De locatie ligt op circa 2 meter +NAP. Onderhavig plan biedt ruimte voor woningbouw met een bouwhoogte tot maximaal 11 meter. Deze hoogte past ruimschoots binnen de gestelde maximale bouwhoogtes uit het Barro. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er verder geen regels uit het Barro van toepassing.



Figuur 6: Radarverstoringsgebied

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Met de komst van de Wro in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van de provincie gewijzigd. Structuurvisies geven voortaan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid aan en stellen de provinciale belangen die met dat beleid worden behartigd veilig. Ter verwezenlijking daarvan heeft de provincie de beschikking over nieuwe juridisch mogelijkheden, te weten het provinciale bestemmingsplan ofwel inpassingsplan, de verordening en het opleggen van aanwijzingen. Met de inwerkingtreding van de Wro is de goedkeuringstaak van Gedeputeerde Staten ten aanzien van ruimtelijke plannen komen te vervallen. Dit betekent dat de provincie dient te handelen vanuit het provinciaal belang. Enkel op die basis kan de provincie gebruik maken van het instrumentarium dat op grond van de Wro beschikbaar is.

2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De nieuwe Omgevingsvisie van Gelderland, vastgesteld op 19 december 2018, geeft de richtlijnen voor de ruimtelijke, fysieke en economische inrichting van de provincie. Gemeentelijke plannen en initiatieven van ondernemers, burgers en instellingen kunnen aan dit beleid getoetst worden. De nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland kent een aantal nieuwe beleidsthema's (ambities) en een aantal aanpassingen van het beleid op bestaande thema's. Het beleid is meer strategisch van karakter.

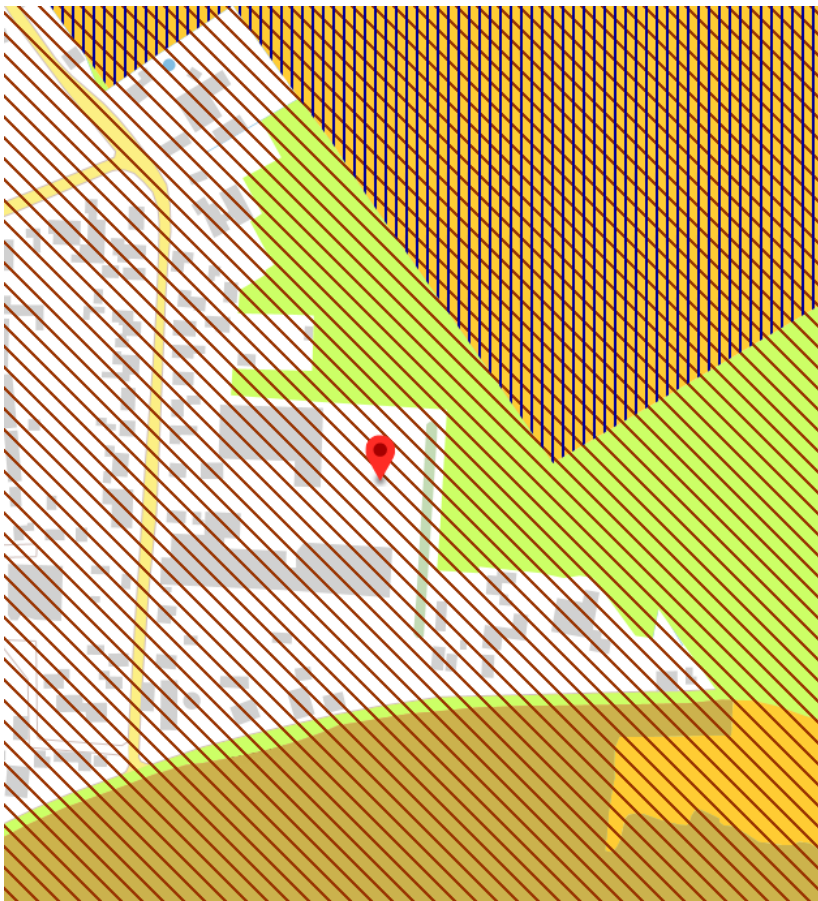
In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' beschrijft de provincie het beeld op de toekomst. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Gelderland bevindt zich op een cruciaal punt in de tijd. De wereld verandert ingrijpend met nieuwe vraagstukken zoals het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering.

Bij de taakinvulling legt de provincie de focus op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie als werkende bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wordt gedaan door het nastreven van zeven met elkaar samenhangende ambities:

1. energietransitie;
2. klimaatadaptie;
3. circulaire economie;
4. biodiversiteit;
5. bereikbaarheid;
6. vestigingsklimaat en
7. woon- en leefomgeving.

Ad 7) Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. Het benutten van bestaande gebouwen heeft de voorkeur. Gestreefd wordt naar concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, is uitbreiding aan de randen van de steden of dorpen in beeld. Bij de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop. Gestreefd wordt naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat weet te anticiperen op ontwikkelingen. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut. In 2050 zijn alle woningen klimaatneutraal. Het ruimtelijk beleid uit de provinciale omgevingsvisie van 2014 en de actualisatie wordt voortgezet. Dit zelfde geldt voor het waterbeleid, milieubeleid, natuur en landschapsbeleid en verkeers- en vervoersbeleid.

Uit het kaartbeeld bij de visie (figuur 7 en 8) blijkt voor het plangebied geen relevante informatie. Het is een aandachtsgebied voor windenergie, zonneparken zijn mogelijk en het ligt nabij een natuurnetwerk, waarover in paragraaf 4.7 meer.



Figuur 7: Themakaart Ruimtelijk beleid



Figuur 8: Themakaart Natuur- en landschapsbeleid, Gelders natuurnetwerk

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en bevat regels voor de gehele provincie en per gebiedsgericht thema. De nieuwe Omgevingsverordening van 19 december 2018 bouwt voort op de geldende Omgevingsverordening en wordt opgeschoond, aangepast en aangevuld. Hierbij wordt uitdrukkelijk gekozen voor een verordening die past binnen de kaders van de Omgevingswet. Naast redactionele wijzigingen zijn er ook enkele beleidsinhoudelijke wijzigingen (actualisatie). De aanleiding daarvoor ligt in maatschappelijke of wettelijke ontwikkelingen.

Ter borging van de beleidsdoelen en werkwijze uit het provinciale woonbeleid in de 'Koers Wonen' (januari 2018) worden de regels in de verordening verduidelijkt zodat de verordening in lijn blijft met de 'Koers Wonen'. Uitgangspunt is dat elke regio altijd beschikt over een actuele regionale woonagenda.

Hierbij worden netwerken van verschillende publieke en private partijen gecreëerd die capaciteit, kennis en middelen bundelen om gezamenlijk de opgaven op de regionale woningmarkt aan te pakken. Binnen de kwantitatieve opgave 'wonen' kunnen gemeenten en andere relevante partijen in de regio gezamenlijk nagaan wat nodig is voor een goed functionerende regionale woningmarkt. De bestaande gebouwde voorraad staat daarbij centraal. Afspraken worden gemaakt over aanpassing van bestaande woningen, sloop met vervangende nieuwbouw, verdunning, het benutten van kansen van functieverandering en tenslotte de nieuwbouw. Bij de provinciale programmering is aangegeven dat flexibiliteit is gewenst. Tijdelijke overcapaciteit kan gewenst zijn, bijvoorbeeld wanneer een gemeente een bepaald plan wil wisselen voor een plan dat beter tegemoet komt aan de woningbehoefte of aan het (locatiekeuze)beleid van de Omgevingsvisie. De provincie biedt daarvoor onder voorwaarden een mogelijkheid. Zij neemt hierin een regierol.

Een goede plek om te wonen voor iedereen, nu en in de toekomst, daar draait het om. Daar willen de provincie samen met alle partijen mee aan de slag. Wat er nodig is om dit doel te bereiken, de opgave, stellen we centraal. Deze opgave verschilt per regio en is deels regionaal. De provincie borgt dat elke regio hiervoor een regionale woonagenda opstelt. Hiermee zorgen zij voor een structuur waarbinnen partijen afspraken kunnen maken om de regionale opgave verder te brengen.

Artikel 2.1 (regionale woonagenda): Per regio stellen de gemeentebesturen een regionale woonagenda op. Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast, als de agenda in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid. Als nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of een noodzakelijke actualisatie van de vigerende regionale woonagenda nog niet heeft plaatsgevonden, beoordelen Gedeputeerde Staten, totdat die regionale woonagenda is vastgesteld of na actualisering opnieuw is vastgesteld een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:

- er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid en
- er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda): Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:

- er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid en
- er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling en
- Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

De locatie is opgenomen in de regionale woonagenda. Op basis van artikel 2.1 is de realisatie mogelijk. Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het provinciale beleid.

Verder is in de verordening binnen het plangebied een aantal regels opgenomen over landbouw en glastuinbouw, in dit kader niet belemmerend of relevant. De locatie grenst aan een gebied met aanduiding landschap.

2.2.3 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:

- regionaal woningbouwprogramma;
- bestaande woningvoorraad;
- wonen en zorg;
- doorstroming;
- arbeidsmigranten;
- verblijfsgerechtigden;
- woonlasten en betaalbaarheid en
- flexibele tijdelijke woonvormen.

Het Regionaal Woningbouwprogramma heeft direct invloed op woningbouwplannen. De Omgevingsverordening bepaalt namelijk in artikel 2.1 en 2.2 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.

De provincie Gelderland geeft aan dat het plan voorziet in de lokale woningbehoefte, dat het past in de regionale woonagenda.

2.2.4 Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland

De gemeenten in de Regio Rivierenland, waaronder de gemeente Zaltbommel, hebben afspraken gemaakt voor het opstellen en jaarlijks actualiseren van een regionaal woningbouwprogramma. Op 30 mei 2016 hebben de provincie en de regio(gemeenten) afspraken gemaakt over de Kwantitatieve Opgave Wonen voor de periode 2015 - 2024. Gedeputeerde Staten hebben deze afspraken op 12 juli 2016 vastgesteld.

Op basis van de Regionale woningbouwprogrammering, die binnenkort overigens wordt herzien, heeft de gemeente Zaltbommel een beschikbare capaciteit van ongeveer 1.115 woningen tot 2025 (op basis van Primos2016). Het woningbouwprogramma met bijbehorende kwantitatieve behoefte is herzien. Hiervoor is een regionaal woningbehoefte-onderzoek (WBO) uitgevoerd in december 2018.

2.2.5 Woningbehoefteonderzoek

Het Woning Behoefte Onderzoek Bommelerwaard 2018 (WBO 2018) van bureau Companen beslaat de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel. In Nederhemert wordt een behoefte gezien die nog niet is ingevuld. Er is een basis- en groeiscenario. Starters, arbeidsmigranten en statushouders zorgen voor een toenemende vraag. De kwantitatieve woningbehoefte voor de komende jaren ligt op 80 tot 130 woningen, waarvan ruim 30% in de huur- en sociale koopsector. De vraag richt zich sterk op koopwoningen; in eerste instantie in de klasse tussen €170.000-€250.000, maar ook in de klasse daarboven tot €350.000. Het aantal oudere huishoudens neemt de komende jaren toe, maar er valt ook nog een groei van het aantal jonge 1+2 persoonshuishoudens en gezinnen te verwachten. De markt voor sociale huur lijkt -ondanks een lange actieve zoektijd- relatief ontspannen.

De provincie eist een regionale woningbouwprogrammering die onderdeel uitmaakt van de regionale woonagenda. Deze is in 2016 tot stand gekomen én onlangs (vierde kwartaal 2020) opnieuw vastgesteld. De gemeentelijke woningbouwopgave ligt tussen de 900 en 1450 woningen voor de komende 10 jaar (2020-2030). Dit betekent dat de gemeente intensief met de regio in overleg blijft over zowel het regionale kwalitatieve als kwantitatieve woningbouwprogramma. Het lokale Zaltbommelse woningbouwprogramma (zie paragraaf 2.2.4) is hierop afgestemd. Binnenkort zal het regionaal woningbouwprogramma als onderdeel van de regionale agenda ook opnieuw worden vastgesteld.

Het WBO dateert dus van 2018. Hoewel dit enerzijds een goede indicatie geeft van de behoefte per kern is de woningmarkt de afgelopen jaren snel veranderd. Over de gehele gemeente is het groeiscenario gewenst en is een tekort aan betaalbare (starters) woningen. De ontwikkelaar geeft aan dat er ook al veel interesse is in het plan, met name van starters en doorstromers.

Het betreft het een zogenaamd flexibel bestemmingsplan. In de bouwvlakken is aangegeven hoeveel en welk type woningen -aaneengesloten, twee-aan-een, vrijstaand of gestapeld - is toegestaan. Hierdoor kan ingespeeld worden op de actuele marktvraag naar woningen voor starters, gezinnen, senioren etc. Daarbij wordt nog opgemerkt dat seniorenwoningen niet per definitie gestapelde woningen hoeven te betreffen. Dit kunnen ook levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn.

2.2.6 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) en
- woonmilieu, prijs en woningtype (projecten worden gespiegeld aan de geschetste behoefte uit het regionale woningbehoefteonderzoek).

2.2.7 Indeling projecten

De projecten zijn – na op de drie punten getoetst te zijn – ingedeeld in 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 2024 zijn voorzien of deel uitmaken van een groter project.

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

Het voorliggende plan is deels (zijnde fase 1) opgenomen in het woningbouwprogramma als categorie 2 plan en past daarmee binnen de regionale woningbouwprogrammering, gelet op woonmilieu, prijs en woningtype. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3.6.

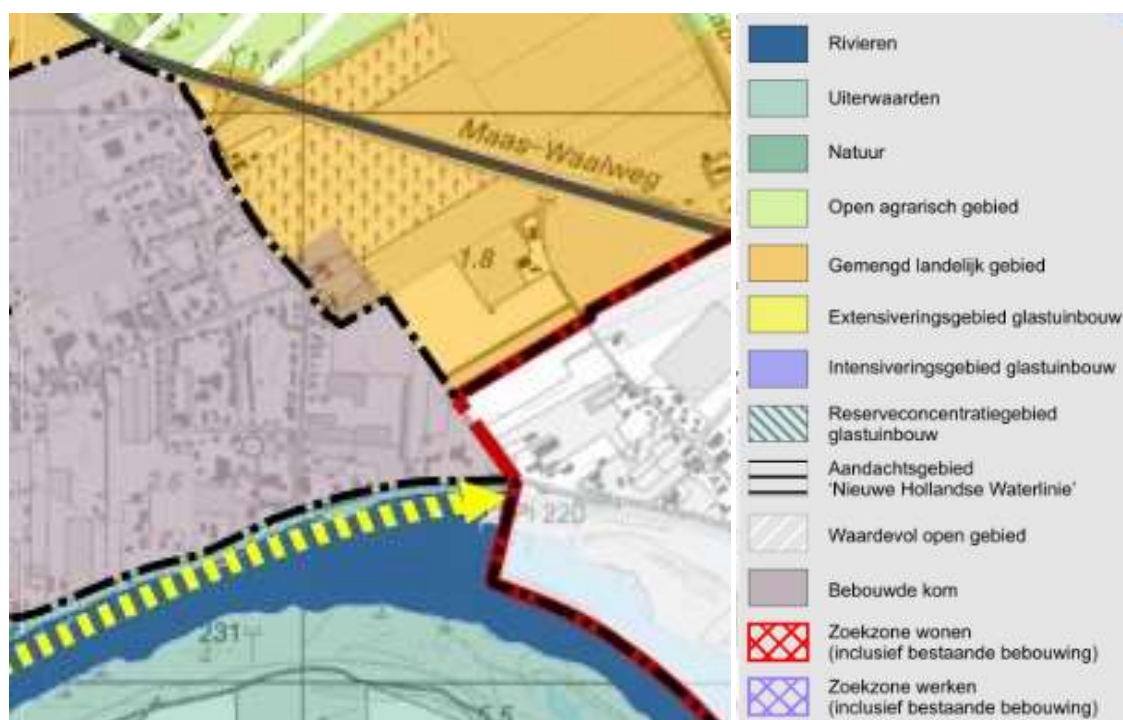
Fase 2 en 3 zijn nog niet in het woningbouwprogramma 2015 t/m 2024 opgenomen, omdat de woningen later ontwikkeld worden. Dit is vooralsnog een categorie 3-project. Momenteel wordt het regionaal woningbouwprogramma geactualiseerd. De nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het programma 2015-2024, inclusief voorliggend plan, zijn meegenomen in de nieuwe woningbouwprogrammering. Het recent uitgevoerde woningbehoefte-onderzoek laat zien dat er voldoende vraag is naar dit plan en de overige meegenomen plannen.

Voor wat betreft het programma scoort de ontwikkeling daarnaast goed, omdat dit voorziet in de sanering van een bedrijf. Dit plan past vanwege de fasering bij deze behoefte. De 108 + 12 woningen worden toegevoegd aan het woningbouwprogramma. Na het doorlopen van de procedure voor het bestemmingsplan wordt het plan opgenomen als categorie 1.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied

Op 31 januari 2012 en 19 september 2019 is een structuurvisie (figuur 9) voor het buitengebied van Zaltbommel vastgesteld waarmee het Regionaal Plan Bommelerwaard is vervallen. De structuurvisie geeft het beeld voor de langere termijn en dient als toetsingskader voor ontwikkelingen, waar het bestemmingsplan niet in voorziet. Alleen het perceel Kapelstraat 24 Nederhemert valt met de aanduiding gemengd landelijk gebied binnen dit plangebied. Dit betreft in grote lijnen de kleinschalige oeverwallen en bebouwingsconcentraties. Hier is sprake van een grote afwisseling van fruitteelt, glastuinbouw, bedrijvigheid en wonen, in contrast met het open agrarisch gebied. Door de kleinschaligheid van dit gebied is het geschikt voor een grotere diversiteit aan plattelandsfuncties. Binnen het Gemengd landelijk gebied wordt ruimhartig omgegaan met de mogelijkheden voor functieverandering, gelet op de kernkwaliteiten van dit landschappelijk deelgebied. Dit geldt tevens voor de extensiveringsgebieden glastuinbouw. Hierdoor is het in deze gebieden mogelijk om maximaal te zoeken naar mogelijkheden om bedrijven te saneren. Het VAB-beleid is hierbij een van de instrumenten om het gewenste beleid vorm te geven.



Figuur 9: Uitsnede Structuurvisie

2.3.2 Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020

De gemeente Zaltbommel heeft samen met de gemeente Maasdiel de Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 opgesteld. De visie is op 14 juli 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie zetten de gemeenten hun ambities uiteen uit op het gebied van wonen. De beide gemeenten willen samen met de woningcorporaties, partners en burgers werken aan:

- de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad: hierbij gaat het om het behoud en versterken van de kwaliteit van de woningen. Duurzaamheid, flexibiliteit en diversiteit zijn hierbij belangrijk;
- passende woningvoorraad: de gemeenten willen dat heel gericht woningen worden toegevoegd die passen bij de lokale vraag. Dit betekent maatwerk in de kernen en gefaseerde woningbouw zodat bijsturen mogelijk is;
- voldoende betaalbare woningen: er is vraag naar betaalbare woningen in de Bommelerwaard. Hier willen de gemeenten in voorzien met bijzondere aandacht voor starters en de lage- en middeninkomens;
- wonen, welzijn en zorg: uitgangspunt is het langer zelfstandig wonen van mensen met een ondersteuningsbehoefte. De geschiktheid van de woningen en woonomgeving, match tussen

vraag en aanbod van wonen met zorg en de bereikbaarheid van voorzieningen zijn van groot belang. Dit vraagt om samenwerking tussen veel verschillende partijen.

- kwaliteit van de woonomgeving: Uitgangspunt is de identiteit en de kracht van de dorpen en kernen zelf. De gemeenten faciliteren initiatieven vanuit de lokale gemeenschappen en bieden waar nodig professionele ondersteuning. Ontmoeten en verbinden zijn een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van de woonomgeving.

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

Het initiatief past binnen de woonvisie, omdat de kwaliteit van de woonomgeving met het verdwijnen van een bedrijfsbestemming in het dorp verbeterd. Het perceel houdt echter niettemin wel haar groene uitstraling maar zal niet meer voor bedrijfsmatige en/of agrarische doeleinden worden gebruikt.

In 2021 is een nieuwe woonvisie voorbereid. In de Woonvisie Bommelerwaard, vastgesteld op 8 juli 2021, is voor de kern Nederhemert een opgave van 140 woningen opgenomen. Ook komt hieruit naar voren dat we de woningbouw willen versnellen.

2.3.3 Uitwerking woningbouwlocaties gemeente Zaltbommel

In de Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 is aangegeven dat de lokale woningbouwbehoefte verder uitgewerkt zou gaan worden met maatwerk per kern. Met het opstellen van dit document wordt hier uitvoering aan gegeven. De resultaten van dit WBO zijn verwerkt in voorliggend document. Met de uitkomsten van dit WBO, waarin reeds per kern is aangegeven wat de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte is, is ook het doel van dit document iets gewijzigd. In deze uitwerking is op het niveau van de afzonderlijke kernen in Zaltbommel beschreven welke woningbouwprojecten op dit moment in uitvoering en voorbereiding zijn vanaf 1 januari 2018. Dit is voor het overzicht ook weergegeven op een kaart van de kern. Per kern wordt inzichtelijk in hoeverre de huidige projecten voorzien in de verwachte woningbehoefte in periode 2018-2028 zoals in het nieuwe WBO is voorspeld. Het plan De Meander is in de uitwerking meegenomen als zachte plancapaciteit. Met dit plan kan in het basis- en groeiscenario (80 tot 130 woningen) worden voorzien, samen met het plan De Ormelings II (harde capaciteit) en Maastuinen (zacht).

Het bestemmingsplan "Nederhemert, De Ormelings" heeft in het woningbouwprogramma nog een restcapaciteit van 6 woningen. Bestemmingsplan "Nederhemert-Het Boveneind" heeft nog een restcapaciteit van 1 woning. Samen bieden de plannen dus nog ruimte voor 7 woningen. Het project De Maastuinen betreft een plan wat is opgedeeld in twee fases. De eerste fase voor de periode tot 2028 bestaat uit 27 seniorenappartementen, 10 starterswoningen en 2 tweekappers. In totaal dus maximaal 39 woningen.

In de nieuwe woonvisie is voor de kern Nederhemert een opgave van 140 woningen opgenomen voor de periode 2021-2030. Zeven van deze woningen liggen vast in harde plancapaciteit.

Blijft over een opgave in nieuwe woningbouwplannen van circa 133 woningen. Het plan Nederhemert, Kapelstraat De Meander en het plan Nederhemert, Maastuinen vormen de zogenaamde zachte capaciteit. In totaal betreffen dit respectievelijk 108 en 39 woningen. In totaal dus 147 woningen. De 12 woningen in de wijzigingsbevoegdheid worden hierbij niet meegerekend aangezien dit pas onder voorwaarden na realisatie van fase 1 en 2 en bij aantoning van de woningbehoefte aan de orde is.

Voor het plan Nederhemert, Kapelstraat De Meander betekent dit dat fase 1 en een fors deel van fase 2 binnen de periode t/m 2030 kan worden gerealiseerd. Dit komt neer op ca 94 woningen t/m 2030.

Alternatieve inbreidingslocaties in Nederhemert zijn er op dit moment niet. Het is gezien de ruimtelijke kwaliteitsverbetering en de woningbehoefte daarom zeer goed te motiveren om op deze locatie woningbouw te realiseren.

2.3.4 Groenbeleidsplan

Op 26 januari 2017 heeft de raad het Groenbeleidsplan vastgesteld: 'Groen dicht bij de burger' Groenbeleid Ruimtelijk Beheer 2016-2026. Dit groenbeleidsplan (figuur 10) heeft uitsluitend betrekking op het openbaar toegankelijke groen binnen de bebouwde kom.

De kern Nederhemert met 53 m2 gemeentelijk groen per woning is slecht bedeed. Dit is ook duidelijk zichtbaar in de overzichtskaart. Ook dit dorp is vanuit de lintbebouwing langs de Maasdijk (bedrijven aan huis), de Molenstraat en de Nederhemertsekade dichtgegroeid. Vanuit de Maasdijk is het slagenlandschap nauwelijks zichtbaar. Langs de Nieuwstraat staan de bredere slagen gedraaid op die van de Maasdijk. Ook zijn de agrarische percelen hier breder en vanuit de Nieuwstraat is fraai zicht op het open landschap. De bedrijventerreinen aan de Nijverheidstraat en aan de Kapelstraat zijn niet landschappelijk ingepakt. Er is slechts één combi-speelplek inclusief basketbalmogelijkheid aanwezig midden in de kern. Bij bedrijventerrein aan de Nijverheidstraat is een groene enclave voorzien. Die is ruim genoeg voor een trapveld annex ontmoetingsplek, maar deze plek is niet goed bereikbaar voor de achterliggende woonwijken. Toch heeft Nederhemert-noord prachtige kansen voor interessante ommetjes door de prachtige groene enclaves zoals het Sterrebos (in eigendom en beheer bij Maatschappij van Welstand) en de oude kleigaten (zowel van Staatsbosbeheer als van Maatschappij van Welstand) - vanuit de Nieuwstraat langs de kavelstoot richting Sterrebos, oversteken naar het natuurgebied van de kleigaten, een stukje Maasdijk en via het Molenpad naar de molen. Het weinige aanwezige openbare groen langs de woonstraten heeft een hoge kwaliteit. Het overige openbare groen bestaat uit bermgras.

In dit kader kan opgemerkt worden dat met dit bestemmingsplan wordt bijgedragen aan de kwaliteit van de groene omgeving. Door het hele plangebied heen wordt zoveel mogelijk groen toegepast. Voornamelijk de brede groene meander die van noord naar zuid door het plan loopt, draagt hier aan bij. Het is een bruikbare natuurlijke zone met verspreid bomen en heesters en verlagingen in de vorm van wadi's. Kortom: onderhavig plan sluit aan op de doelstellingen van het Groenbeleidsplan. Per woning wordt in het plan 75m2 groen gerealiseerd, waarvan 30m2 gebruiksgroen.



Figuur 10: Uitsnede groenbeleidsplan

2.3.5 Landschapsplan Bommelerwaard

De gemeente Zaltbommel heeft in 2004 het Landschapsplan Bommelerwaard vastgesteld. Het doel van het landschapsplan is 'het vastleggen van een beleidskader voor het behouden en versterken van bestaande landschaps-, natuur-, cultuurhistorische en recreatieve waarden en voor een goede inpassing van ruimtelijke en functionele ontwikkelingen, alsmede het initiëren van nieuwe initiatieven en maatregelen gericht op het versterken van de cultuurhistorische identiteit en de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteit van de Bommelerwaard. Het Landschapsplan onderscheidt in de Bommelerwaard drie landschappelijke hoofdeenheden, namelijk de rivieren met de uiterwaarden, de oeverwallen en de komgronden. De hoofdeenheden zijn onder te verdelen in deelgebieden. Voor elk deelgebied beschrijft het Landschapsplan de kenmerkende landschappelijke, cultuurhistorische en

ecologische waarden. Verder brengt het plan in beeld welke ontwikkelingen zich in het buitengebied voordoen (glastuinbouw, fruitteelt, landbouw, infrastructuur, water etc.) en tot welke knelpunten en kansen deze ontwikkelingen voor het landschap leiden. Op het schaalniveau van de Bommelerwaard is het algemeen streven om de kernkwaliteiten te behouden, de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit te verstreken, nieuwe functies in te passen in het landschap en nieuwe landschappelijke structuren te ontwikkelen. Vanuit de landschappelijke hoofdstructuur formuleert het Landschapsplan specifieke beleidsuitgangspunten voor de rivieren en uiterwaarden, de oeverwallen en de komgebieden met als doel de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap te beschrijven.

De stroomrug van Bruchem-Kerkwijk-Delwijnen ligt midden in de Bommelerwaard tussen twee grote komgebieden in. Het maaiveld ligt circa een halve meter hoger dan de omgeving. De stroomrug kenmerkt zich door een kleinschalig mozaïek van bebouwing, boomgaarden, kassen en weilanden. In het plan ligt Nederhemert-Noord strikt genomen op de centrale stroomrug (oeverwal zone) op de overgang naar het komgebied. Het is een typisch dijkdorp. De hier aanwezige doorgaande noordoost-zuidwest georiënteerde wegen accentueren de langgerekte vorm van de oeverwal en vormen een dicht netwerk. Langs veel van deze wegen zijn wegbeplantingen aanwezig. Zeer bijzonder is de sterke ruimtelijke relatie van de bebouwing met de omringende komgebieden.

De landschappelijke waarden zijn:

- de sterke ruimtelijke structuur en samenhang van de karakteristieke oeverwaddorpen Bruchem en Kerkwijk en in mindere mate Delwijnen en de ruimtelijk gedifferentieerde overgang naar de komgebieden zijn zeer waardevol;
- op een aantal plaatsen zijn zeer karakteristieke bebouwingslinten aanwezig;
- de dijkdorpen Nederhemert-Noord en Wellseind hebben een karakteristieke bebouwingscontour, met waardevolle open ruimten;
- in Bruchem, Kerkwijk en Delwijnen zijn opgehoogde bewoningsplaatsen, dellen, vluchtheuvels en restanten van dorpskades aanwezig;
- de nog resterende oude hoogstamboomgaarden worden gezien als zeer karakteristiek en waardevol.

Voor de oeverwal zijn de volgende beleidsuitgangspunten vastgesteld:

- versterken karaktersverschillen oeverwallen Waal, Maas en Afgedamde Maas (...);
- landschappelijke structuurversterking, met name in dichtbebouwde delen, door inpassing, zonering en versterken structuurlijnen en routes;
- behoud/terugbrengen 'doorzichten' vanaf de oeverwallen naar komgebieden en uiterwaarden;
- stimuleren duurzaam behoud open gebieden op de oeverwallen;
- zorgvuldige landschappelijke inpassing woningen, glastuinbouw, champignonkwekerijen en bedrijven en
- veiligstellen waardevolle dorpskernen en randen door beschermde status.

Voor deze planlocatie is de ligging op de rand van de oeverwal naar de noordelijk gelegen komgronden waardevol. Hier de zichtlijnen richting open komgrond zoveel mogelijk behouden dan wel benadrukken. De historische verkaveling is al naar de komgronden gericht. Ook bijzonder is de ligging aan de dijk.

Het plan sluit hierop aan. Het verdwijnen van het bedrijf is vanuit landschappelijk oogpunt een verbetering. Een afronding van de kern wordt nagestreefd met een dorps beeld.

2.3.6 Welstandsnota 2017

De nota bevat het welstandsbeleid van de gemeente, teneinde burgers inzicht te geven in de gemeentelijke regels omtrent welstand. Het uitgangspunt is dat de gemeente het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt immers de leefkwaliteit, de waarde van onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Nederhemert-Noord is te typeren als een es- en een dijkdorp. De bebouwing bevindt zich voornamelijk langs de Molenstraat. Deze straat is dan ook de hoofdas van het dorp. Hier zijn de oude boerderijen nog een verwijzing naar het agrarische karakter van het dorp. Het straatbeeld is nu heel divers, de ruimtes tussen de boerderijen zijn opgevuld met woningen en bedrijfjes van verschillende aard. De molen en haven bij de rivier is een beeldbepalende plek die samen met de bebouwing langs de dijk en de doorzichten over de weides heen naar de rest van het dorp het karakter van dijkdorp eer aandoet. De nieuwe uitbreidingen van Nederhemert-Noord zijn gesitueerd op de hoek van de Nederhemertsekade en de Kapelstraat met de Molenstraat. Deze uitbreidingen bestaan uit enkele straten met eenvormige twee-onder-een kap- en rijtjeswoningen uit de jaren 50/60 van de vorige eeuw en enkele straten met gevarieerde vrijstaande bebouwing met een meer dorps karakter.

In de nota is het plangebied grotendeels getypeerd als 'keuze' en deels langs de Kapelstraat en Maasdijk, strikter, als 'respect'.

In 'keuze'-gebieden is verandering en handhaving van het (bebouwings)beeld beide mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur, maar altijd met behoud van stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden. Het uitgangspunt is: intact houden van de omgevingskwaliteit en geen uitschieters in de hoofdopzet van de omgeving. Het middel: voegen in bouwmassa's voegen zich binnen uitersten van de omgeving.

In 'respect'-gebieden worden de essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw/landschap en architectuur gerespecteerd. Het uitgangspunt: passen bij de omgeving en vloeiende overgangen in de hoofdopzet van de omgeving. Het middel: afstemmen op bouwmassa's voegen zich binnen uitersten van de omgeving én nemen ook de beeldbepalende elementen over.

Voor het buitengebied geldt: De waarde en kernkwaliteiten betreffen de specifieke gebiedskenmerken, waaronder de landschapskenmerken, de samenhangende bebouwingsclusters, de positionering op het kavel, de eenvoudige hoofd- en kapvormen, de traditionele bouwstijlen van de woningen, en de ingetogen, gedekte kleuren.

Het transportbedrijf dat verdwenen is, werd gezien als 'kantoren- en bedrijventerreinen'.

Zoals in paragraaf 3.3.4 is vermeld is er aanvullend op de welstandsnota een beeldkwaliteitplan (bijlage 10) opgesteld, dat ook door de gemeenteraad vastgesteld zal worden.

2.3.7 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). In hoofdstuk 4 wordt ook op deze beleidsstukken ingegaan.

En op 20 juni 2019 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zaltbommel 2019' vastgesteld. Dit beleid geldt als een actualisatie van hetzelfde beleid uit 2017. In het beleid regelt de gemeente Zaltbommel de huisvesting van arbeidsmigranten op twee verschillende manieren: Kleinschalige huisvesting in de bestaande woonomgeving en geconcentreerde huisvesting aan de rand van de kernen. De opgave om een goed huisvestingsbeleid te ontwikkelen, gericht op het huisvesten van ten minste 1.500 personen, is voor de gemeente een gegeven. De behoefte aan nieuwe huisvestingslocaties neemt als gevolg van nieuwe (bedrijfs)ontwikkelingen alleen maar toe. De gemeente wil dat iedere inwoner gedegen en verantwoord wordt gehuisvest. Dat geldt zodoende ook voor (tijdelijke) arbeidsmigranten. Tegelijkertijd wil de gemeente ook dat de omgeving zo min mogelijk hinder ondervindt van het (tijdelijk) huisvesten van arbeidsmigranten. Met dit beleid wil de gemeente Zaltbommel een helder kader bieden waarbinnen de huisvesting van arbeidsmigranten mag plaatsvinden. Het gemeentelijke beleid richt zich op het huisvesten van arbeidsmigranten die in de eerste instantie in de gemeente Zaltbommel werkzaam zijn.

In het beleid heeft de gemeente een aantal beleidsuitgangspunten opgesteld. Alle locaties voor huisvesting van arbeidsmigranten dienen aan deze uitgangspunten te voldoen. Deze uitgangspunten richten zich met name op de kwaliteit van wonen en de kwaliteit van de leefomgeving met betrekking tot arbeidsmigranten.

In 2020 is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht, om dit beleid in ruimtelijke zin te vertalen.

2.4 Toetsing beleidskaders

Een en ander is derhalve passend binnen het rijks- en provinciaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van het bestemmingsplan. Het rijksbeleid wordt niet aangetast. Het provinciaal beleid wordt in acht genomen. Om deze reden is er dan ook planologisch gezien geen probleem om de ontwikkeling door te zetten.

Hoofdstuk 3 Huidige en beoogde situatie

3.1 Zaltbommel - Nederhemert

De Gemeente Zaltbommel ligt in de noordwestelijke helft van de Bommelerwaard, in het Gelders Rivierengebied. In het noorden grenst Zaltbommel aan de Waal, in het zuiden aan de Maas en in het westen aan de Afgedamde Maas. De rivieren hebben door afzetting van zand en klei stroomruggen gevormd die bepalend zijn voor de woongeschiedenis van het gebied. Zaltbommel telt 28.910 inwoners, waarvan 1730 in het zuidelijk gelegen Nederhemert (1 januari 2020). Sinds 1999 hoort Nederhemert bij deze gemeente.

De gemeente bestaat naast de stad Zaltbommel, uit twaalf kernen te weten: Aalst, Bern, Brakel, Bruchem, Delwijnen, Gameren, Kerkwijk, Nederhemert (Noord en Zuid), Nieuwaal, Poederloijen en Zuilichem.

Nederhemert-Noord is te typeren als een es- en een dijkdorp. Bebouwing bevindt zich voornamelijk langs de Molenstraat. Nederhemert-Noord is ontstaan langs de grotendeels parallel liggende Maasdijk en Molenstraat en enkele haaks daarop liggende structuren. Het lineaire karakter met de naastgelegen lintbebouwing is dan ook karakteristiek voor de dorpskern. Het historische deel van de dorpskern bestaat uit de bebouwing langs de Maasdijk, Molenstraat, Nieuwstraat, Kapelstraat en Nederhemertsekade. In de oksel van de aansluiting van de Kapelstraat op de Maasdijk is sprake van een kleinschalige dorpskern bij de Protestantse Kerk en het Kerkplein.

De lintbebouwing langs de Kapelstraat heeft ten opzichte van de Nederhemertsekade een meer besloten karakter. De bebouwing langs de Maasdijk is meer sporadisch en ligt op enkele uitzonderingen na binnendijks onder aan de dijk.

Nederhemert, bestaande uit een noordelijk en een zuidelijk deel, wordt gescheiden door de Afgedamde Maas. Nederhemert-Zuid wordt aan de zuidkant begrensd door de Maas en wordt daarom ook wel 'het eiland' genoemd. Nederhemert wordt voor het eerst genoemd in een bron als 'Hamerthe' of 'Hamaritda'. De naam Hemert is mogelijk samengesteld uit '(H)a' (water) 'mer'(verlande stroombedding). Misschien dat de uitgang 'the' of 'itda' naar het Germaanse 'ithi' verwijst, dat verzamelplaats betekent.

In figuur 11 zijn kadastrale en historische kaarten opgenomen.



Figuur 11a: 1900



Figuur 11b: 1945



Figuur 11c: 1985

3.2 Plangebied – bestaande situatie

De Meander is een uitbreiding aan de oostelijke rand van Nederhemert-Noord (figuur 12 en 13). Het plangebied ligt aan de achterzijde van een strook van lintbebouwing aan de Kapelstraat en kijkt uit over diverse akkers en weilanden richting de Maas-Waalweg. De huidige functies van het plangebied zijn divers: bedrijventerrein en landbouwgrond, waaronder een kwekerij, akkerland en weiland.



Figuur 12: Luchtfoto Nederhemert (bron: Google 2020)



Figuur 13: Luchtfoto plangebied (bron: Google 2019)

3.3 Beoogde situatie

3.3.1 Inleiding

Het plangebied 'De Meander' (figuur 18) is gelegen ten oosten van de Kapelstraat en is de tweede uitbreidingslocatie van het dorp. De plannaam Meander refereert aan de slingerende groenstructuur die door het plan loopt. Deze groenstructuur verwijst op zijn beurt naar het meanderende karakter van de Afgedamde Maas en haar uiterwaarden die aan de zuidzijde van Nederhemert ligt. De Meander wordt een groene woonbuurt die een duidelijke en passende afronding van het dorp vormt.

Het plangebied is, waar het direct aansluit op bestaande bebouwing, meer traditioneel en kleinschaliger qua uitstraling. De bebouwing aan de randen van het plangebied grenst aan het buitengebied dat vooral uit akkers bestaat.

Wanneer er geen of lage gewassen op de akkers staan, is weids uitzicht over het landschap. Om het landschap vanuit het plangebied te laten ervaren, is de opzet van de bebouwing aan de randen groen met doorzichten op de omgeving.

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Maasdijk. Op de Maasdijk is goed zicht op het plangebied, belangrijk is dan ook dat deze zichtlijn optimaal benut wordt. De groene meander is hierop het antwoord. Deze meander loopt dwars door het plangebied en biedt met zijn open karakter een groene zichtlijn. De brede groenstrook, solitaire bomen en wadi's geven het plangebied een eigen identiteit die toch nauw verbonden is met het omliggend landschap.

De wadi's hebben een waterbergende functie, maar zijn ook ingericht als speelplek. Op andere plekken in het plangebied is ruimte voor spelen voor verschillende leeftijdscategorieën. Twee locaties worden ingericht met speelvoorzieningen, beide in de groene meander. Eén ten zuiden van de bestaande boerderij Kapelstraat 24 en één in de meest zuidelijke wadi in het plan. Doordat de meeste openbare ruimte zal bestaan uit gras met enkele bomen kan vrijwel overal ongehinderd gespeeld worden. Rekening is gehouden met de eisen van de gemeente ten aanzien van het aantal m² groen per woning, deels bruikbaar.

Bij het ontwerp is voorts rekening gehouden met het Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen en het Handboek inrichting openbare ruimte gemeente Zaltbommel.

Door de ligging aan de dijk loopt het plangebied van zuid naar noord af met enkele meters. De eerste meters van de dijk zijn beschermd, hier mag niet worden gebouwd. Verder van de dijk vandaag mag gebouwd worden onder voorwaarden. Door de nabijheid van de Afgedamde Maas is in het gebied mogelijkheid op kwel dit wordt opgevangen door de wadi's.

Aan de oostzijde van het plan De Meander ligt een A-watgang. Deze watgang heeft een onderhoudspad aan de overzijde van het plangebied, maar blijft ook vanaf het plangebied bereikbaar. In de groenstrook die hiervoor is gereserveerd is, wordt een uitgemaaid klompenpad gerealiseerd, dit klompenpad wordt verbonden met de voetpaden die door het plangebied heen lopen, tezamen kunnen zij een wandelroute vormen met routes buiten het plangebied, waardoor het plangebied verbonden wordt met zijn omgeving.

Er is een schaduwstudie uitgevoerd, opgenomen in bijlage 16, waaruit blijkt dat er als gevolg van het plan geen extra schaduwhinder is te verwachten.

Bij het planontwerp is ook rekening gehouden met enkele ecologische maatregelen vanwege de steenuil en huismus, waarover later in dit bestemmingsplan meer.

3.3.2 Stedenbouwkundige eenheden

De ligging van de locatie op het snijvlak van het dorp en het landschap betekent dat er zorgvuldig omgesprongen dient te worden met de uitstraling van de toekomstige randen van het plangebied. Daarom is gekozen voor een opdeling van het plan in verschillende buurten die de overgang van het bestaande dorp naar het buitengebied benadrukken. Het plan bestaat uit vier delen: het lint, de buurt, de groene meander en de hoven.



Figuur 14: Stedenbouwkundige eenheden

1. Het Lint

De Kapelstraat is een lint met veel vrij recente voornamelijk vrijstaande bebouwing. Om de uitstraling van het lint niet te onderbreken, worden drie vrijstaande woningen voorzien aan de Kapelstraat. Deze woningen sluiten aan op de bestaande lintbebouwing in massa en positie. Vanwege de grote diversiteit in architectuurstijlen wordt dit enigszins vrijgelaten, wel moet de nieuwe bebouwing passen in de straat. Traditionele architectuur met verwijzingen naar een boerderij of landelijke villa ligt voor de hand.

2. De buurt

De buurt heeft een traditionele en kleinschalige verkaveling passend bij een dorp. Het vormt daarmee een duidelijke afronding van de kern Nederhemert. De bebouwing in De buurt is een eigentijdse vertaling van de dorpse karakteristiek, waarbij de sobere vormgeving het onderscheidt maakt ten opzichte van de meer gedetailleerde architectuur van De hoven. Tevens kan gedacht worden aan bijvoorbeeld incidenteel een (gekeimde) topgevel als stedenbouwkundig accent en versprongen gevels. De buurt heeft een verscheidenheid aan bebouwing, twee-onder-een kap, vrijstaand en rijwoningen. Goot-en nokhoogtes zijn variabel. De buurt heeft een breed straatprofiel met veel ruimte voor groen met hier en daar een boom, zodat het vriendelijk en informeel aandoet.

3. De groene meander

Het uitgangspunt is om De groene meander leidend te laten zijn voor de stedenbouwkundige opzet van het plan. Aan weerszijde van de groene meander staat bebouwing dat uitkijkt op of een relatie heeft met De meander. Het brede groene profiel zorgt voor lucht in het plan en een duidelijke overgang van de kleinschalige, dorpse verkaveling naar een vrijere opzet.

In De groene meander liggen twee nieuwe bouwblokken en een bestaande terpboerderij. De twee bouwblokken refereren aan oude boerderijen in de directe omgeving. Het meest zuidelijke blok grenst aan de Maasdijk, in het blok zijn appartementen voorzien. Vanwege de ligging aan de Maasdijk is de architectuur van deze bebouwing geïnspireerd op de bestaande historische dijkwoningen aan de Maasdijk. Het noordelijke blok bevat appartementen in de kop en rug-aan-rugwoningen in de "schuur". Dit blok sluit qua architectuur aan op het zuidelijk blok aan de Maasdijk. Beide liggen in het groen. De terpboerderij aan de noordzijde van het plangebied (Kapelstraat 24) blijft behouden in zijn originele staat.

4. De hoven

De oostelijke bebouwing, De hoven, is ruim opgezet met doorzichten naar het buitengebied. Het bestaat uit vijf afzonderlijke hofjes met een informeel karakter. De hoven zijn onderling alleen door voor langzaam verkeer bereikbaar. De stedenbouwkundige opzet vormt een bijzondere afronding van het dorp en de overgang naar het buitengebied. De architectuur die hier wordt toegepast is traditioneel landelijk, waardoor De hoven goed aansluit op de bestaande historische bebouwing in Nederhemert. Dit betekent onder andere houten geveldelen en luiken en rijke detaillering.

3.3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van de woonbuurt vindt plaats op vier punten. Er zijn twee ontsluitingen voor zowel gemotoriseerd als langzaamverkeer (figuur 15 en 16). Voor langzaamverkeer zijn daarnaast nog twee secundaire ontsluitingen die verbinding maken met belangrijke functies in de omgeving.

De eerste ontsluiting van De Meander komt te liggen ten noorden van de Kapelstraat 24. Deze weg is tweerichtingen en heeft aan één zijde een voetpad. De tweede ontsluiting van De Meander wordt aangelegd ter hoogte van de huidige entree aan het bedrijventerrein. Dit wordt gezien als de hoofdentree. De weg wordt aan weerszijde aangezet door een rij van bomen en komt uit op een breed groen plein. Op dit plein splitst de weg in twee richtingen en loopt rond het centraal gelegen bouwblok en komt vervolgens uit op een lange afbuigende weg door de groene meander. De weg door de groene meander heeft vijf inprickers, deze inprickers komen uit op de hoven met woningen.

De beleving van De Meander en de omgeving ervan wordt in belangrijke mate bepaald door de routes die om en door het plan lopen. Hierin kan onderscheid gemaakt worden in enerzijds recreatieve routes voor wandelaars en anderzijds de bereikbaarheid van de woningen en het parkeren voor bewoners.

De groene rand van het plan langs de A-watergang maakt het mogelijk om een recreatieve langzaamverkeersroute langs de watergang aan te leggen in de vorm van een klompenpad. Deze route kan onderdeel uitmaken van een netwerk van wandelroutes die door het dorp en het omringende landschap heen liggen.



Figuur 15: Routing auto-en langzaamverkeer



Figuur 16: Wandelroutes langzaamverkeer

Een belangrijke route is het voetpad (Kerkpad) dat aan de overzijde van de Kapelstraat ligt. Dit wordt doorgezet in De Meander. Dit pad verbindt De Meander met het dorp. Op de Maasdijk is ter hoogte van het plangebied een bushalte aanwezig. Een wandelpad naar de dijk is daarom wenselijk. Richting de dijk wordt een informeel schelpenpad aangelegd dat het mogelijk maakt om de bushalte te bereiken. Het pad vormt samen met het klompenpad langs de A-watergang een route door De Meander en de directe omgeving.

Verkeerbewegingen

Op basis van de kengetallen voor productie en attractie zoals deze door het CROW worden beschreven, is een berekening gemaakt van de aantallen verkeersbewegingen die als gevolg van het realiseren van het plan De Meander worden verwacht (de productie en attractie). Hierbij is gebruik gemaakt van de kengetallen zoals beschreven in publicatie 381 ('Toekomstbestendig parkeren'). Deze publicatie maakt gebruik van onderverdelingen in verkeersgeneratie op basis van typen woningen. De tabel van aantallen woningtypen met bijbehorende verkeersbewegingen is opgenomen in bijlage 7. Het gaat hier om een overzicht van het aantal verkeersbewegingen per woning per gemiddelde weekdag en per gemiddelde werkdag (op basis van CROW 381). Een werkdag kent op basis van de kengetallen een ophogingsfactor van 1,11. De tabel resulteert in gemiddeld 1.064,9 verkeersbewegingen op een werkdag.

Voor de bepaling van het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad "weinig stedelijk" zoals deze ook in het parkeerbeleid van de gemeente Zaltbommel wordt gebruikt. Daarnaast is gebruik gemaakt van de gebiedstypering "rest bebouwde kom". De verkeersproductie wordt door het CROW in een bandbreedte opgegeven. Omdat vooraf niet te bepalen is of juist sprake is van een verkeersproductie aan de hoge of lage kant van de bandbreedte, wordt uitgegaan van de maximale kencijfers. Indien het plan passend is op basis van maximale kencijfers, is deze ook passend voor de minimale kencijfers.

De huidige aantallen autobewegingen op de Kapelstraat (gebaseerd op telgegevens uit rapportage "Verkeerstoets Nederhemert, Accent adviseurs, 2013) bedragen in totaal 1.323 bewegingen per etmaal (702 in noordelijke richting en 630 in zuidelijke richting). In die rapportage is geen ophoging gebruikt voor werkdagen. Wanneer dat alsnog wordt gedaan op basis van de vermenigvuldigingsfactor van 1,11 ontstaat een huidige verkeersstroom over de Kapelstraat van $(1323 \times 1,11 =) 1.469$.

De nieuwe woonwijk De Meander geeft op werkdagen extra 1065 bewegingen. Op basis van de huidige richtingsverdeling is de verwachting dat dit zich 50%: 50% over beide richtingen zal verdelen. Hoewel de toevoeging van De Meander naar verwachting een toename van 72% van het verkeer op de Kapelstraat oplevert, is de totale omvang van de verkeersstromen $(1.469 + 1.065 =) 2.534$ verkeersbewegingen per etmaal, nog altijd goed passend binnen een verblijfsgebied (30 km/u).

Parkeren

Het parkeren is berekend op basis van de parkeernormering, zoals deze is beschreven in de 'Parkeernota Zaltbommel 2018'. Het parkeren vindt bij voorkeur zoveel mogelijk plaats op eigen terrein of in de hoven. Daarnaast is rekening gehouden met voldoende parkeercapaciteit in de openbare ruimte. In fase 2 van De Meander wordt haaks geparkeerd aan de weg. Langs de groene meander (fase 1 en 3) wordt een enkele keer aan één zijde langs geparkeerd. In de hoven is per hof voldoende parkeergelegenheid voor het aantal woningen die daar staan. Dit geldt ook voor het aantal haaksparkerplaatsen in fase 2.

De parkeerplaatsen worden bij voorkeur uitgevoerd in groenbestrating. Bij het inrichten van de buitenruimte dient aandacht besteed te worden aan de wijze waarop het parkeren zich voegt in het groene karakter van de buurt en de omgeving, waarbij geparkeerde auto's zo min mogelijk het beeld bepalen. Vandaar ook de aandacht voor de groene inpassing van het parkeren.

De parkeernorm die is gehanteerd is 2 parkeerplekken per woning en 1,5 parkeerplekken bij sociale huur appartementen. Bij 120 woningen betekent dit 238 parkeerplekken, waarvan er 78,2 op eigen terrein worden gerealiseerd en 161 in de openbare ruimte. In totaal 239,2 en daarmee meer dan nodig wordt geacht.

In de openbare ruimte wordt rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Op eigen terrein worden het aantal parkeerplekken berekend aan de hand van de aangegeven kengetallen in de 'Parkeernota Zaltbommel 2018'. Voor de berekening van het aantal parkeerplekken op eigen terrein wordt verwezen naar bijlage 7.



Figuur 17: Verdeling parkeren in openbare ruimte

De openbare parkeerplekken zijn zo verdeeld dat er per fase voldoende parkeren aanwezig is. Openbare parkeerplekken zijn daar neergelegd waar de hoogste parkeerdruk is. Bijvoorbeeld nabij rijwoningen en appartementen. In figuur 17 is een overzicht te vinden van de locatie van de geplande parkeerplekken in de openbare ruimte. Hierbij zijn ook de aantallen per locatie aangegeven. Zie bijlage 7 voor de uitgebreide onderbouwing en toets van het verkeer en parkeren.



Figuur 18: Stedenbouwkundig plan

3.3.4 Beeldkwaliteit

Aanvullend op het welstandsbeleid is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Gelijktijdig met het bestemmingsplan, zal dit beeldkwaliteitplan als aanvulling op de welstandsnota door de gemeenteraad worden vastgesteld zodat het plan juridisch rechtskracht heeft. Hierin is aandacht besteed aan de verkaveling, de woningen, erfafscheidingen, buitenruimte, beheer, beplanting en verharding. Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar bijlage 10. Het plan maakt integraal onderdeel uit van de planregels.

3.3.5 Fasering

In de fase 1 en 2 (figuur 19) worden maximaal 108 woningen gerealiseerd. Om nog opbrengsten te genereren tot omstreeks 2027 wordt de bedrijfslocatie als fase 2 opgenomen. Fase 2 is pas te realiseren na volledige sloop van de bedrijfsbebouwing. In fase 3, vanaf 2030 maar mogelijk eerder, kunnen nog 12 woningen worden gebouwd. Met de gekozen bestemming (wonen zonder bouwvlak, maar met een wijzigingsbevoegdheid) voor fase 3 wordt geuid dat de locatie voor woningbouw is bedoeld, hoewel een directe bouwmogelijkheid niet wordt geboden, gelet op de gebruikelijke looptijd van een bestemmingsplan.



Figuur 19: Planfasering

3.3.6 Woningbehoefte en -types

De woningmarkt is een vraagmarkt. De woningen worden ontwikkeld vooral voor de woningzoekenden in Nederhemert. Ze worden bij het plan betrokken om zo draagvlak te creëren.

Het woningbouwprogramma wordt in overleg afgestemd op de behoefte en op de invulling van andere woningbouwlocaties in Nederhemert. Er wordt gedacht aan een mix van eengezins, starters, nultredenwoningen (onder andere voor senioren), eenpersoonshuishoudens, bouwkavels voor CPO en PO. 60% is voor de vrije sector bedoeld en 40% voor de sociale sector. De woningtypes (vrijstaand, halfvrijstaand, aaneengesloten, appartementen) worden bepaald conform het WBO (zie paragraaf 2.2.5). Voor sociale huur wordt de huurtoeslaggrens gehanteerd. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor betaalbare koopwoningen (<€215.000,- v.o.n.) en middeldure huur (€711,- - €950,-).

3.3.7 Duurzaamheid

In het PvE is aandacht gevraagd voor duurzaamheid, isolatie, EPCnorm, gasloos bouwen, zonnepanelen/boilers, zongericht verkavelen, herbruikbare materialen, natuurinclusief bouwen, energiezuinige dimbare LED-verlichting. Het ontwerp houdt hiermee rekening door onder andere gasloos te bouwen, de bebouwing zoveel mogelijk noord-zuid te oriënteren en door de toepassing van zonnepanelen, warmtepompen et cetera toe te staan en te stimuleren door in het beeldkwaliteitplan al een aanzet te geven voor architectuur waar dit makkelijk op in te passen is. Het ontwerp speelt ook in op klimaatverandering gerelateerde verschijnselen als wateroverlast door hoosbuien of langdurige hitte en droogte, door middel van brede groene profielen, halfverharde parkeerplekken in de openbare ruimte en meer als voldoende ruimte voor water in de vorm van wadi's en watergangen. Daarnaast worden bomen en heesters aangeplant die goed tegen de klimaatverandering kunnen en passen in de omgeving van Nederhemert.

3.3.8 Overig

Het perceel Maasdijk 2a wordt ook in het bestemmingsplan meegenomen zodat dit perceel qua milieuzonering geen belemmering voor de planvorming oplevert. De agrarische bestemming blijft behouden, maar het bouwvlak wordt verkleind, zodanig dat dit geen belemmering oplevert voor de nieuwbouw én in lijn met de bestaande naastgelegen woning Maasdijk 6. Hierover in paragraaf 4.8 milieuzonering meer.

Het perceel Kapelstraat 24 ligt ook in het plangebied. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt vanzelfsprekend gesloopt, aangezien daar op termijn nieuwbouw is voorzien. Hetzelfde geldt voor de voormalige bedrijfswoning Kapelstraat 6; deze woning krijgt een reguliere woonbestemming.

Een ander wordt behalve publiekrechtelijk op de verbeelding en in de regels, ook privaatrechtelijk geborgd in een realisatieovereenkomst.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten, kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt de minimaal vereiste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of afwijkingsbesluit. Bij grond afvoer en grondverzet vanaf het plangebied naar elders treden de regels van het Besluit bodemkwaliteit in werking. De uiteindelijke beslissing met betrekking tot de functionele geschiktheid van de bodem voor de beoogde doelstelling is strikt voorbehouden aan het bevoegd gezag.

Ten behoeve van de bodemtoets is als eerste het actualiserend, eindsituatie en nader bodemonderzoek van de Kapelstraat 6 van 13 september 2012 beschikbaar. Daarnaast is er ten behoeve van de planontwikkeling een aantal bodemonderzoeken recent uitgevoerd. Zie hiervoor bijlage 3.

Het bodemonderzoek van 13 september 2012 geeft aan dat met betrekking tot fase 2 van het plan er in de bodem geen asbest is aangetroffen. Tevens geeft het de stand weer van een viertal bij elkaar gelegen olieverontreinigingen aan de Kapelstraat 6.

Er is een verkennend onderzoek uitgevoerd op de grondwal Kapelstraat 6 (bijlage 3) d.d. 9 september 2019. De grondwal is, in overleg met de Omgevingsdienst rivierenland (ODR), op basis van de vrijstellingsregeling volgens art 42 lid 8b Besluit bodemkwaliteit (BBK) over het naastliggende perceel geëgaliseerd.

In bijlage 3 is ook het verkennend bodemonderzoek d.d. 13 september 2019 met betrekking tot (het overige deel van het plangebied) fase 1 van het plangebied gevoegd. Bij het veldwerk zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan welke wijzen op de aanwezigheid van verontreiniging. Op het maaiveld en in de opgeboorde grond is geen asbest aangetroffen. Van de verkregen bodemonsters zijn drie mengmonsters toplaag (MM1, MM2 en MM3, traject tot 0,5 m-mv) en twee mengmonster onderlaag (MM4 en MM5, traject 0,5 tot 1,5 mmv) samengesteld voor de analyse op het NEN 5740-analysepakket. Van de boringen 11 en 12 en de aanvullende boringen 30 t/m 34 is een mengmonsters (mm) toplaag van de laag tot 0,25/0,5 m-mv samengesteld voor de analyse op OCB's.

Bodem

In het toplaagmengmonster MM1 (bodemtraject 0-0,5 m-mv) ligt het cadmiumgehalte in zeer geringe mate boven de achtergrondwaarde. In het toplaagmengmonster MM3 (bodemtraject 0-0,5 m-mv) liggen de gemeten gehalten van cadmium, kwik en zink in geringe mate boven de achtergrondwaarden. In het onderlaagmengmonster MM5 ligt het nikkelgehalte enigszins boven de achtergrondwaarde. Het nikkelgehalte is vaak van nature licht verhoogd in de onderlaag van het riviereengebied. In het mengmonster (mm) van de toplaag tot 0,25/0,5 m-mv van de deellocatie voormalige boomgaard liggen de gehalten cadmium en kwik in zeer geringe mate boven de achtergrondwaarde. Van de gemeten OCB's liggen de gehalten van DDD en DDE in geringe mate boven de achtergrondwaarde.

Grondwater

In de grondwatermonsters van peilbuizen boring 5, 13 en 21 liggen de bariumgehalten boven de streefwaarde. Een verhoogd bariumgehalte heeft vaak een natuurlijke oorsprong. In het grondwatermonster van peilbuis boring 13 ligt het nikkelgehalte boven de streefwaarde. De enkele aangetroffen overschrijdingen zijn licht verhoogde waarden of hebben een natuurlijke oorsprong. Verder onderzoek is hierbij niet noodzakelijk/zinvol. De kwaliteit van de bodem en het grondwater is

dusdanig dat milieuhygiënisch bodemkundig er geen enkele belemmering bestaat voor de ontwikkelingsplannen van het onderzochte gebied.

Het bodemonderzoek met betrekking tot fase 2 van het plan is eveneens ingevoegd, d.d. 28 december 2019. Bij het veldwerk zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan welke wijzen op de aanwezigheid van verontreiniging. Op het maaiveld en in de opgeboorde grond is geen asbest aangetroffen. Van de verkregen bodemonsters zijn vijf mengmonsters toplaag (MM1, MM2, MM3, MM4 en MM7, traject tot 0,5/1,0 m-mv) en drie mengmonsters onderlaag (MM5, MM6 en MM8, traject 0,5 tot 1,5 m-mv) samengesteld voor de analyse op het NEN 5740-analysepakket. Van de uitgevoerde boringen van het verkennend onderzoek, welke gelegen waren binnen het voormalige boomgaardgebied is een mengmonster toplaag (MM9) samengesteld voor de analyse op OCB's.

Bodem

In de toplaagmengmonsters MM2, MM3 en MM7 ligt het kobaltgehalte in geringe mate boven de achtergrondwaarde. In het onderlaagmengmonster MM7 ligt het kobaltgehalte in geringe mate boven de achtergrondwaarde. In het onderlaagmengmonster MM6 (klei) ligt het kobalt- en zinkgehalte boven de achtergrondwaarde en het nikkelgehalte boven de tussenwaarde. In het mengmonster MM9 van monsters van de "toplaag" onder de verharding tot 0,5/1,0 mmv en van een klein deel weiland liggen de gehalten van de gemeten OCB's onder de achtergrondwaarde. Omdat in het onderlaagmengmonster MM6 (klei) het nikkelgehalte boven de tussenwaarde ligt, zijn de afzonderlijke deelmonsters van het mengmonster separaat geanalyseerd op nikkel. Uit de analyseresultaten van de nikkelgehalten van de separate deelmonsters van MM6 blijkt dat bij de deelmonsters boring 4 en 30 het nikkelgehalte boven de (11) achtergrondwaarde ligt. De overige gemeten nikkelgehalten liggen onder de achtergrondwaarde. In de kleiige ondergrond blijkt dus geen wezenlijke verontreiniging met nikkel aanwezig te zijn.

Grondwater

In het grondwatermonster van peilbuis boring 4 ligt het gehalte van barium en zink boven de streefwaarde. In het grondwatermonster van peilbuis boring 14 ligt het gehalte van barium, molybdeen, zink, Tetrachlooretheen en som-dichloorethenen boven de streefwaarde. In het grondwatermonster van peilbuis boring 19 ligt het gehalte van barium, molybdeen en zink boven de streefwaarde.

Er is een aantal licht verhoogde gehalten in de bodem en grondwater aangetroffen. Het betreft overschrijdingen boven de achtergrondwaarde/streefwaarde. Verder onderzoek is hierbij niet noodzakelijk/zinnig. De kwaliteit van de bodem en het grondwater op het onverdachte deel van de onderzoeklocatie is dusdanig dat er voor dit deel milieuhygiënisch bodemkundig er geen enkele belemmering bestaat voor de ontwikkelingsplannen.

De locatie Kapelstraat 24 te Nederhemert betreft een onderdeel van Fase 1 plan "De Meander". Het bodemonderzoek voor Kapelstraat 24, d.d. 6 januari 2020, is eveneens in de bijlagen gevoegd. Er is een aantal licht verhoogde gehalten in de bodem en grondwater aangetroffen. Het betreft overschrijdingen boven de achtergrondwaarde/streefwaarde. Verder onderzoek is hierbij niet noodzakelijk/zinnig. Bij dit bodemonderzoek is bij de oprit een puinlaag bij boring 2B aangetroffen. Ter plaatse van de oprit met puinverharding zal daarom nog een onderzoek naar asbest in grond en een onderzoek naar asbest in puin worden uitgevoerd. Worden bij dit asbestonderzoek verhoogde asbestgehalten aangetroffen dan zal middels een saneringsplan de bodem ter plaatse geschikt worden gemaakt t.b.v. de woonfunctie. De kwaliteit van de bodem en het grondwater is dusdanig dat milieuhygiënisch bodemkundig er geen wezenlijke belemmering bestaat voor de verdere ontwikkeling van de locatie.

Concluderend kan worden gesteld dat de bodem van fase 1 van het plan voldoet aan de bodemklasse wonen. De oprit van locatie Kapelstraat 24 vergt echter nog aandacht. Deze conclusie geldt ook voor fase 2 van het plan met uitzondering van de vier genoemde olieverontreinigingen.

Ten behoeve van de sanering van de geconstateerde ernstige bodemverontreinigingen binnen fase 2 van het plan zal een saneringsplan (PM) worden opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag, de Provincie.

Ten behoeve van de sanering van de geconstateerde bodemverontreiniging, welke valt onder de zorgplicht van de Wet bodembescherming, binnen fase 2 van het plan, zal een Plan van Aanpak worden opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag, de Omgevingsdienst Rivierenland (ODR).

Bij de daadwerkelijke realisatie van de herontwikkeling zullen deze plannen in uitvoering worden gebracht waarbij de bodem ter plaatse geschikt wordt gemaakt voor de woonfunctie.

Met uitzondering van de saneringslocaties wordt zoveel mogelijk gestreefd naar een gesloten grondbalans.

(PM: aanvullend bodem/asbestonderzoek t.b.v. oprit Kapelstraat 24)

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde ‘Verdrag van Malta’ tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Op 1 januari 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta worden hiermee in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Sinds 2007 zijn gemeenten wettelijk belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dat wil zeggen dat men rekening dient te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische resten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn. Is de verwachting dat er archeologisch waardevolle zaken aanwezig kunnen zijn, dan is vooronderzoek nodig.

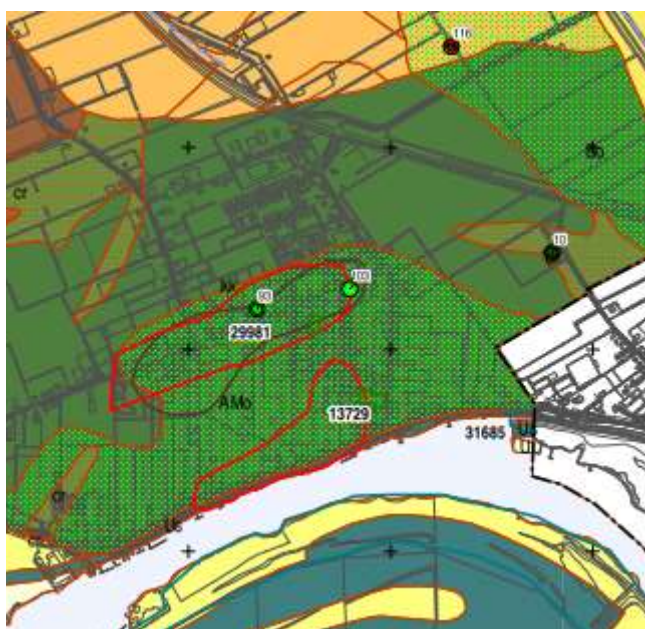
Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel een archeologische inventarisatie en archeologiebeleid met een bijbehorende kaart vastgesteld. Hierin zijn onder meer vrijstellingsgrenzen voor oppervlakten en diepten opgenomen.

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 dit bestemmingsplan. 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.



Figuur 20: Beleidskaart

Op de beleidskaart (figuur 20) is de planlocatie geduid met waarde archeologie 1 en 3. Het gebied is tevens te scharen onder Vroege middeleeuwen en oeverzone, met middelhoge verwachten, aldus de verwachtingenkaart (figuur 21).



Figuur 21: Archeologische vindplaatsen en verwachtingen



Figuur 22: Uitgevoerde boringen

Het bureauonderzoek en verkennend booronderzoek naar een deel van het plangebied dat is uitgevoerd in 2009 geeft aan dat de verstoorde top van de mogelijk bewoonbare oeverafzetting op 100 tot 200 cm –MV is aangetroffen. Omdat deze top verstoorde is zal het eventuele vondstenniveau verdwenen zijn waarbij op zijn best nog resten van diepere sporen te vinden zijn. Echter er blijft nog een groot deel over welke niet archeologisch zijn onderzocht.

Op grond van de resultaten van het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend verkennend veldonderzoek van 22 januari 2020 (bijlage 2 en figuur 22) adviseert het bureau om, ten aanzien van de geplande bodemingrepen binnen onderhavig plangebied, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ), geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden. Op basis van de aangetroffen bodemopbouw wordt geconcludeerd dat archeologische resten daterend vanaf de Romeinse tijd niet meer worden verwacht of hooguit een ligging ex-situ zullen hebben. Op het voorkomen van archeologische resten ouder dan de Romeinse tijd was en blijft de verwachting laag, met tevens een eventueel voorkomen op grotere diepte, buiten de geplande bodemingreep (behalve een beperkte verstoring door heipalen). Er zijn dus geen gevolgen voor de voorgenomen bodemingrepen binnen het plangebied waarvoor het aanvullend verkennend booronderzoek is uitgevoerd.

Op 10 maart 2020 is een 'selectiebesluit archeologische monumentenzorg, aanvullend archeologisch verkennend bodemonderzoek' genomen (bijlage 2). Met het rapport van 22 januari 2020 wordt

ingestemd. Het terrein wordt vrijgegeven. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij Onze Minister c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, namens deze de gemeente Zaltbommel, verplicht.

Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is artikel 3.1.6 Bro gewijzigd en verdient cultuurhistorie nadrukkelijk aandacht in een bestemmingsplan. De wet- en regelgeving op rijksniveau rondom cultureel erfgoed is vastgelegd in de Erfgoedwet uit 2016. Het is het belangrijkste sectorale instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed. In de Erfgoedwet is geregeld hoe monumenten aangewezen kunnen worden als beschermd monument. De wet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

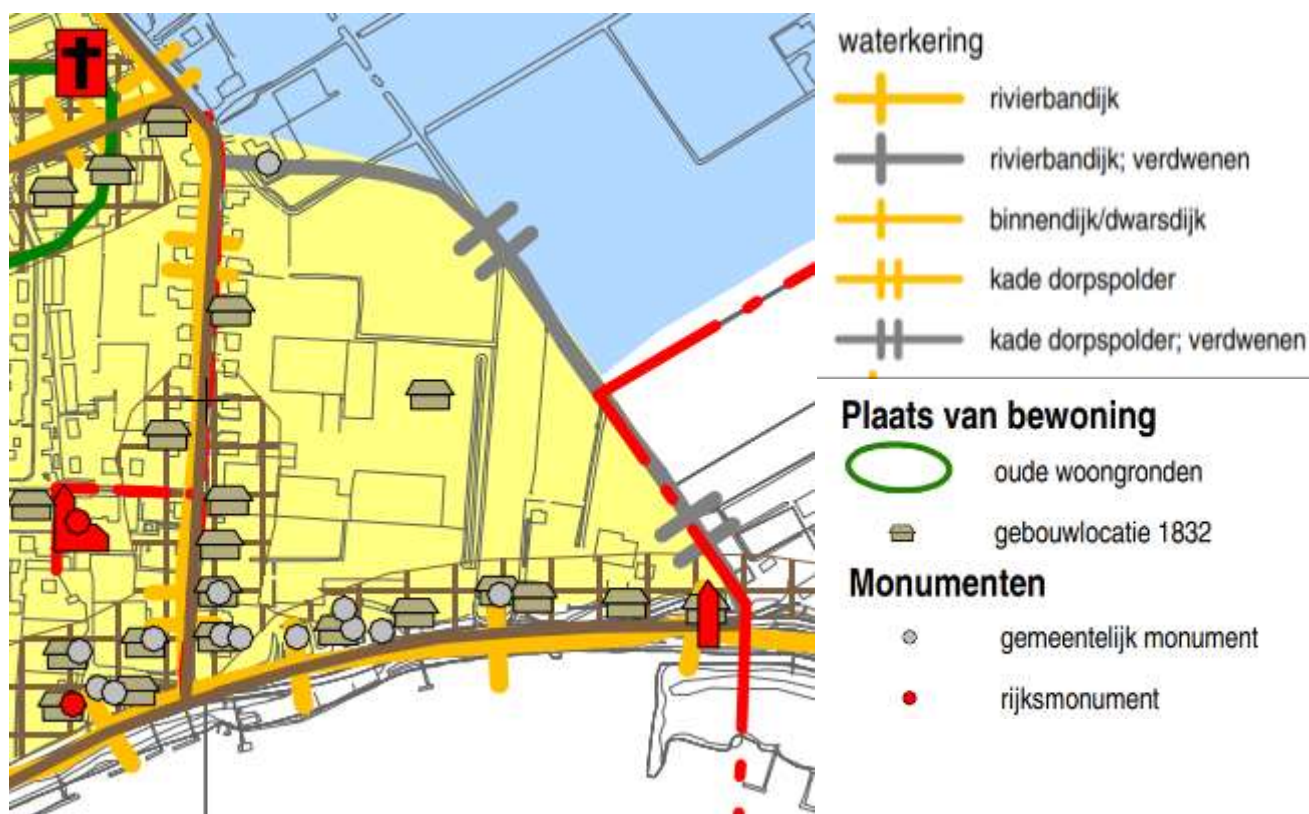
Menselijke ingrepen hebben voor kenmerkende en waardevolle cultuurhistorische waarden gezorgd. In de gemeente Zaltbommel zijn waardevolle elementen aanwezig die een natuurlijke geschiedenis hebben en die een door de mens gevormde geschiedenis hebben. De gemeente Zaltbommel heeft een cultuurhistorische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

- de aan de rivieren gerelateerde oeverwallen met bebouwingsstructuren;
- de wetering Capreton;
- de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten (Zaltbommel en Nederhemert-Zuid);
- gemeentelijk beschermd dorpsgezicht (Gameren);
- gemeentelijke en rijksmonumenten en
- historische buitenplaatsen (Huis Brakel).



Figuur 23: Provinciale cultuurhistorische waardenkaart

De planlocatie is deels een oude ontginning in de kom, een waardevol open komgebied. Onderstaand (figuur 23) een uitsnede van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Het versterken van de regionale identiteit en eigenheid van Gelderland is een ambitie uit het uitvoeringsprogramma Cultuur & Erfgoed. Het kaartbeeld geeft geen totaalbeeld van al het erfgoed dat Gelderland rijk is, maar is een weergave van de identiteiten waarmee Gelderland zich onderscheidt van andere provincies. Het erfgoed is weergegeven in objecten, lijnelementen en landschappen. Op de kaart is het rivierengebied zichtbaar, de watergang en de ringdijk.



Figuur 24: Cultuurhistorische inventarisatiekaart gemeente

Ook op de gemeentelijke cultuurhistorische kaart (figuur 24) zijn er voor de locatie geen belemmerende aandachtspunten. Kapelstraat 24 is als gemeentelijk monument aangewezen en blijft behouden. Het gebied ligt nabij de historische dorpskern Nederhemert-Zuid, maar is daarop niet van invloed.

4.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging te voorkomen. Volgens het Bro is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht.

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van de beoogde ontwikkeling wordt overlegd gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het waterschapsbeleid en het gemeentelijk beleid nader worden behandeld.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een 'goede ecologische toestand' (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Nationaal Waterplan (NWP)

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2016-2021. Dit nieuwe Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het kabinet streeft naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

Het waterveiligheidsbeleid in het rivierengebied berust op twee pijlers: rivierverruiming en dijkversterking.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In de aard en omvang van de nationale waterproblematiek doen zich structurele veranderingen voor. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. In februari 2001 sloten daarom Rijk, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en Vereniging van Nederlandse Gemeenten de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Daarmee werd de eerste stap gezet in het tot stand brengen van de noodzakelijke gemeenschappelijke aanpak. Twee jaar later worden de resultaten van die samenwerking en van voortschrijdende kennis en inzicht neergelegd in dit Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Het NBW-actueel 2008 is een actualisatie van het NBB uit 2003. Met dit NBW akkoord leggen de overheden vast op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdspad zij gezamenlijk de grote wateropgave voor Nederland in de 21e eeuw willen aanpakken.

Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren.

Waterwet

De Waterwet van 22 december 2009 vervangt een aantal bestaande wetten, zoals het Waterbeleid 21e eeuw en de Kaderrichtlijn Water, op het gebied van waterbeheer. De Waterwet is gericht op integraal waterbeheer, met de doelstelling voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en vervulling van maatschappelijke functies van watersystemen.

Provinciaal Waterplan 2016-2021.

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

Regionaal Waterprogramma Gelderland

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

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

Raakvlakken worden in elk geval voorzien tussen water en de beleidsterreinen van bodembeheer, natuur-/ soortenbescherming, Natura 2000, klimaatadaptatie en met de programma's van gebiedsontwikkeling. Waar en hoe, wordt de komende jaren onderzocht, met de ambitie dit concreet te maken in programma('s) onder de nieuwe Omgevingswet. Zo staat Gelderland gesteld voor de toekomst.

Dit waterprogramma is daarvoor een begin. Het bevat geen nieuw beleid, maar is een voortzetting van het bestaande waterbeleid.

Waterschapsbeleid

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

- Gebiedsgericht werken;
- Waterbewustzijn;
- Innovatie.

Het waterbeheerprogramma is het centrale beleidsdocument van het waterschap. Het programma biedt houvast voor bestuurders en ambtenaren. De doelen en maatregelen in het waterbeheerprogramma zijn opgesteld samen met provincies, gemeenten en andere partijen. Het waterschap houdt rekening met provinciale functies en werkt mee aan het realiseren van provinciale doelen.

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

Water- en rioleringsplan Bommelerwaard 2017-2021

Het WRP is hét overkoepelend beleidsplan waarin de gemeente de ambities rondom riolering en water verwoordt. De bekostiging van de maatregelen hiervoor wordt geborgd in het uitvoeringsprogramma.

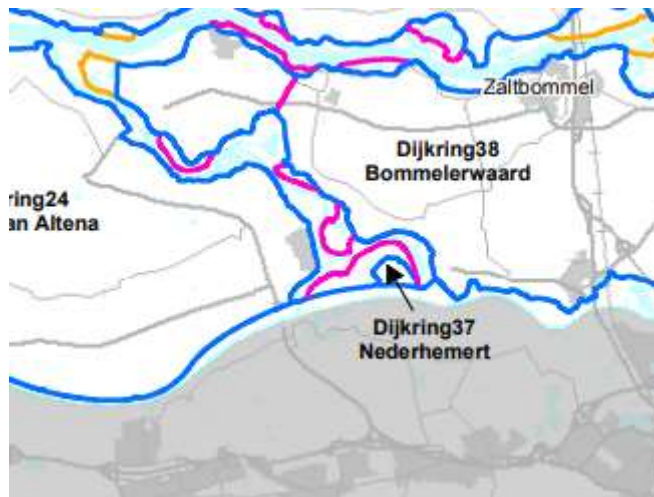
Bij dit WRP zet de gemeente de werkwijze van het WRP 2012-2016 voort. Een resultaatgerichte methodiek wordt gehanteerd waarbij op basis van beelden en keuzes beleid is vastgelegd. Het beleidskader richt zich op de kenmerken veilig, functioneel, heel en schoon.

Het beleidskader voor de gemeentelijke watertaken bestaat uit vier onderdelen, stedelijk afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater. De eerste drie onderdelen corresponderen met de drie wettelijke zorgplichten van de gemeente. Het vierde onderdeel is een gemeenschappelijke taak van gemeenten en waterschap voor schoon en voldoende water (in lijn met de Waterschapswet en Waterwet).

Bij het bepalen van de ambitie, kunnen drie kwaliteitsniveaus worden gebruikt, met elk een eigen prijskaartje. Gekozen is voor de basis-ambitie ten aanzien van stedelijk afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater.

Keur Waterschap Rivierenland 2014

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



- Primaire waterkeringen
- Hoge grond
- Regionale waterkeringen (o.a. boezemkaden, voorlandkeringen, lingedijken)
- Overige waterkeringen (o.a. zomerakaden)
- Primaire waterkeringen geen legger
- Regionale waterkeringen geen legger
- Overige waterkeringen geen legger



- Beschermingszone Regionaal Vastgesteld
 - beschermingszone
- Waterstaatswerk waterkering Regionaal Vastgesteld
 - Kernzone
- Beschermingszone Primair Vastgesteld
 - beschermingszone
 - buitenbeschermingszone
- Waterstaatswerk waterkering Primair Vastgesteld
 - waterstaatswerk

Figuur 25: Legger waterkeringen

Er ligt een buitenbeschermingszone en kernzone Waterkering over het plangebied (figuur 25) en er is sprake van A-, B- en C-watgangen incl. onderhoud- en beschermingszones in of nabij het gebied. Gezien de omvang van het plan en daarbij verwachte toename in verhard oppervlak dient deze gecompenseerd te worden in de vorm van waterberging. Met name de ligging van het kernzonegebied (dijk) heeft consequenties voor de bouw mogelijkheden. Een kelder kan niet worden gerealiseerd.

Watertoets

Als bijlage 6 is de watertoets van 6 mei 2020 over dit plan opgenomen. Met het waterschap is al overleg gevoerd.

Bij nieuwbouw is de aanleg van een gescheiden stelsel verplicht en bijkomende verharding op eigen terrein verwerkt wordt. Vanwege de kleiige ondergrond met hoge grondwaterstanden en de ligging

in het rivierengebied wordt meestal uitgegaan van bijkomende waterberging in oppervlaktewater om bijkomende verharding te compenseren. Tevens dient rekening gehouden te worden met bestaande knelpunten en overige waterstromen (zoals afvalwater).

Het plangebied ligt oostelijk op de rand van de kern van Nederhemert-Noord in de oksel van de Maasdijk en de Kapelstraat. Het maaiveld is globaal aflopend vanaf de Maasdijk (ca. 2,9-3 meter +NAP) tot ca. 2,6 meter +NAP centraal en ca. 2-2,2 meter +NAP in noordelijke richting. Het oppervlaktewaterpeil in de Bommelerwaard wordt ter plaatse beheerd op een zomerpeil van 0,95 m +NAP en winterpeil van 0,80 m +NAP. Ter plaatse is geen kwel te verwachten aanwezig maar door de kleibodem zal er weinig infiltratie optreden. De onderzoekslocatie bevindt zich zover bekend niet binnen een attentie of beschermingsgebied behorend tot een waterwingebied.

Zuidelijk van de onderzoekslocatie stroomt de Afgedamde Maas met tevens een primaire waterkering (de Maasdijk). De zuidelijke punt van het plangebied ligt binnen de kernzone van deze waterkering. Verder ligt het plangebied deels binnen de (buiten)beschermingszone. Nieuwbouw binnen de kern- en beschermingszone is vergunning plichtig.

In de Kapelstraat is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Het afvalwater van de bestaande bedrijfsbebouwing en woningen nabij het plangebied wordt verzameld en naar de RWZI getransporteerd. Bij de herontwikkeling wordt een volledig gescheiden stelsel aangelegd waarbij het hemelwater binnen het plangebied verwerkt wordt. Door aan de milieuhygiënische voorwaarden te voldoen, zal door de aanvoer van de afgekoppelde neerslag de kwaliteit van het ontvangende grond- of oppervlaktewater niet verslechteren.

De beoogde activiteiten hebben een bijkomende afvalwaterhoeveelheid tot gevolg. Het is momenteel nog niet bekend of het bestaande stelsel dit kan verwerken. Binnen het plangebied zal in elk geval een nieuw DWA-stelsel aangelegd worden. Ter plaatse worden in fases ca. 120 woningen gerealiseerd. De bijhorende verwachte vuilvracht bedraagt ca. 300 equivalenten of een gemiddelde afvoer van ca. 3,6-4 m³/uur. Of dit afvalwater op het bestaande stelsel of via een nieuw transportemaal verwerkt wordt, dient nog bepaald te worden bij de verder planontwikkeling in relatie tot de fasering van de nieuwbouw. Dit is afhankelijk van het bestaande rioolstelsel en de beschikbare capaciteit hierin. Bij de nadere planuitwerking zal dit aspect concreet met het bevoegd gezag afgestemd worden.

Voor nieuwbouwwoningen wordt vanuit het waterschap een ontwateringsdiepte van 1 meter en bij voorkeur 1,3 meter geadviseerd. Ter plaatse zullen geen kruipruimtes aangelegd worden. De bestaande bebouwing ligt reeds hoger als het bestaande maaiveld. Bij de toekomstige nieuwbouw wordt eenzelfde vloerpeil als de bestaande bebouwing of ca. 20-30 cm boven de kruin van de nabijgelegen weg geadviseerd. Hiervoor is plaatselijk een lichte ophoging benodigd. Geadviseerd wordt een weg- en bouwpeil van minimaal 2,25 m +NAP (bij voorkeur 2,5 m +NAP onderzijde vloerplaat) aan te houden. Hierdoor wordt voldaan aan de benodigde drooglegging en is geen grondwateroverlast te verwachten.

Voor het uitgeefbaar gebied is uitgegaan van een gemiddelde verharding van 80%. Voor het parkeren wordt uitgegaan van een halfverhard oppervlak ter plaatse van de parkeerplaatsen behorende bij fase 1 en 3. Bij fase 2 kan dit aanvullend ook toegepast worden. Bij het definitief bouwplan zal het verhard oppervlak en de bijhorende watercompensatie hierop aangepast worden. De toename aan verharding bedraagt circa 11.978 m². De benodigde watercompensatie voor een bui van T=10 bedraagt circa 522 m³ waarbij een bui van T=100 circa 795 m³ geen wateroverlast bij de bebouwing of derden mag veroorzaken.

Het omliggende maaiveld dient zo ingericht te worden dat water van de panden wegstroomt naar een hemelwatervoorziening en/of het nabijgelegen oppervlaktewater. Bij het planontwerp zijn enkele wijzigingen in het bestaand oppervlaktewatersysteem gepland. Enkele C-watgangen en de B-watgang door het plangebied wil men dempen (in totaal ca. 212 m²). Ter compensatie wordt de

zuidelijke C-watergang verlengd en verbreedt. Mogelijk wordt deze watergang ingericht als B-watergang. Hierover lopen nog gesprekken met de belendende eigenaar. De watergangen worden 1 op 1 gecompenseerd.

Ter compensatie van de bijkomende verharding worden in het plangebied wadi's ingepast. De inhoud van de nieuwe wadi's bedraagt circa 837 m³ waardoor voldaan wordt aan de benodigde waterretentie van circa 795 m³. Door de wadi's met elkaar te verbinden (bovengronds of met overloopkolken en duikers) en de aanleg van een uitstroomvoorziening met noodoverloop naar de noordelijke watergang wordt een robuust stelsel aangelegd.

Zuidelijk binnen de beschermingszone van de primaire waterkering is bebouwing gepland. Ter plaatse is geen bouwlijn aanwezig. Naast de aanvraag van een vergunning mag het bestaande profiel van de kering door de nieuwbouw niet verstoord worden. De kern van de primaire waterkering ligt maximaal 5 meter binnen het plangebied. De nieuwbouw wordt op circa 7,7 meter uit de perceelsgrens gebouwd. Deze wordt boven het bestaande profiel gebouwd waardoor geen nadelige invloed op de kering te verwachten is. Voor de bouw van de woningen zal tijdig een vergunning aangevraagd te worden.

Voor de bestemmingsplanfase zijn geen belemmerende wateraspecten aanwezig. Door bij de verdere planuitwerking rekening te houden met de genoemde aandachtspunten is bij de planontwikkeling geen (grond)wateroverlast te verwachten. De uiteindelijke detaillering en bijhorende compensatie voor het planvoornemen wordt in een volgende fase uitgewerkt in een waterhuishoudkundig en rioleringsplan en zal overlegd te worden met het bevoegd gezag.

Bij werkzaamheden binnen (de beschermingszone van) het oppervlaktewater kan een melding of watervergunning vereist zijn. Voor de aanleg van het bijkomend verhard oppervlak en de nieuwbouw nabij de primaire waterkering is een watervergunning benodigd. Deze vergunningen dienen middels het Omgevingsloket de benodigde vergunningen aangevraagd te worden en worden niet geregeld middels deze waterparagraaf en ruimtelijke onderbouwing. Voorafgaand wordt een vooroverleg met de afdeling Vergunningen van Waterschap Rivierenland geadviseerd.

4.4 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Geluidsgevoelige ontwikkelingen moeten aan deze wet worden getoetst. In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en/of industrielawaai op de gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden. In een 30 km/uur-gebied kan toetsing veelal achterwege blijven. De Kapelstraat en Maasdijk zijn als 50 km/uur aangewezen.

Er is in 2012 een akoestisch onderzoek verricht voor een deel van het plangebied. Hieruit blijkt dat de 48 dB(A)-geluidcontour het westelijk en zuidelijk deel van het plangebied marginaal overschrijdt. De 48 dB(A)-contour vanwege het wegverkeer op de Kapelstraat ligt op circa 20 meter - en de 48 dB(A)-contour vanwege het wegverkeer op de Maasdijk ligt op circa 10 meter van de plangrens verwijderd. Dit onderzoek diende geactualiseerd te worden om te kijken of deze 48 dB(A) contour nog op deze afstanden is gesitueerd. Binnen de contouren is woningbouw niet zonder meer mogelijk. Indien woningen binnen deze contouren geprojecteerd worden zal een hogere grenswaarde procedure moeten worden doorlopen. Als er vanuit stedenbouwkundig oogpunt redenen zijn om binnen de contour woningen te realiseren en dit past binnen de maximale grenswaarde van de wet geluidshinder (63dB(A)), dan kan een procedure hogere grenswaarde gevoerd worden.

Voor dit plan is een geluidsonderzoek uitgevoerd, bijlage 4, d.d. 22 februari 2021 waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor uitvoering van het plan op voorwaarde dat een hogere waarden-procedure wordt doorlopen. De geluidbelasting ten gevolge van de Maasdijk en de Kapelstraat bedraagt meer dan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Maatregelen ten einde

het verlagen van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren. Derhalve is de ontwikkeling alleen mogelijk als het bevoegd gezag, de gemeente Zaltbommel, hogere waarden vaststelt voor de woningen met een overschrijding van de voorkeurswaarde vanwege de Maasdijk en/of de Kapelstraat.

Indien de Kapelstraat een 30 km/uur-gebied zou zijn, is de geluidswaarde op De Meander lager. Weliswaar is er de wens om de Kapelstraat als zodanig in te richten, echter kan hier niet juridisch op vooruit worden gelopen, aangezien er geen concreet zicht op een aanpassing van het snelheidsregime is. De Kapelstraat zal qua snelheid worden afgewaardeerd zodra De Meander wordt gerealiseerd, gelijktijdig met het vervangen van de riolering en dergelijke. Op dat moment ontstaat er mogelijk fysiek ook ruimte om een voetpad aan de Kapelstraat te realiseren. Dit is te zijner tijd aan de gemeente.

In de onderzoeken is ook meegenomen de uitstraling c.q. weerkaatsing van het geluid op bestaande woningen alsmede de toename van het verkeer op bestaande wegen als gevolg van het plan. Aanvullend is in bijlage 17 het onderzoek van 22 februari 2021 opgenomen waarin de akoestische consequenties zijn beschreven van het bouwplan op lokale ontsluitingswegen. Ook uit dit onderzoek blijken geen belemmeringen. Ten gevolge van de toename van het verkeer op de Kapelstraat zal de geluidbelasting ter plaatse van de nabijgelegen woningen met hoogstens 1,29 dB toenemen. Hiermee bedraagt de toename niet meer dan 2 dB. De verkeerstoename op de Kapelstraat heeft geen relevante invloed op het aanwezige akoestische woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen.

De (indicatieve) geluidtoename vanwege het planverkeer op de Maasdijk ter plaatse van de nabijgelegen woningen bedraagt 0,48 dB. Hiermee bedraagt de toename niet meer dan 2 dB. De verkeerstoename op de Maasdijk heeft geen relevante invloed op het aanwezige akoestische woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen.

Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel zal moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. Bij de aanvraag Omgevingsvergunning wordt een gevelweringsonderzoek uitgevoerd. Er is in deze situatie enkel sprake van wegverkeerslawaaï. Daarmee is er geen sprake van cumulatie in de zin van de Wet geluidhinder.

4.5 Luchtkwaliteit

Doel van de Wet luchtkwaliteit 2007 is het verbeteren van de luchtkwaliteit waarbij gewenste ruimtelijke ontwikkelingen doorgang kunnen vinden. In deze wet is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (AmvB), verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof en daarmee geen verdere toetsing nodig is. De Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof en stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof als stikstofdioxide. Voor woningbouw aan één ontsluitingsweg is een grens van 1500 woningen bepaald. Het project ligt heel ver onder deze grens. Het project leidt dus 'niet in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

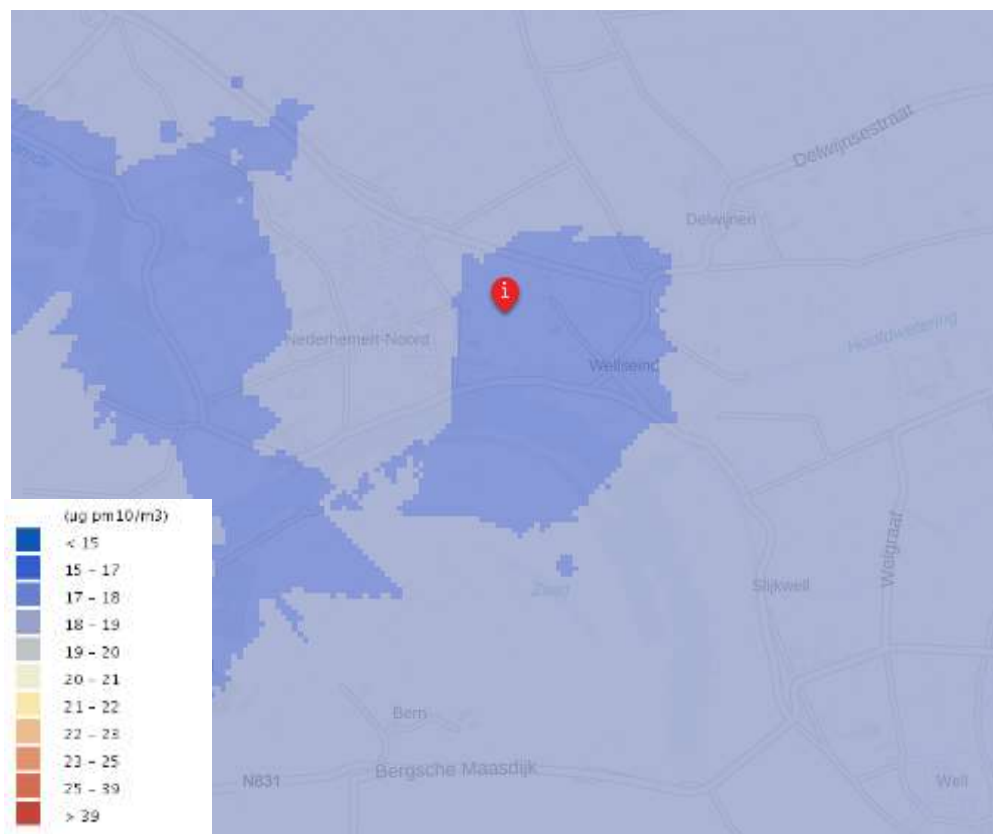
Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is niet alleen het Besluit NIBM maar ook het Besluit gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in dit besluit. Bovendien ligt de planlocatie niet binnen een dergelijke zone.

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

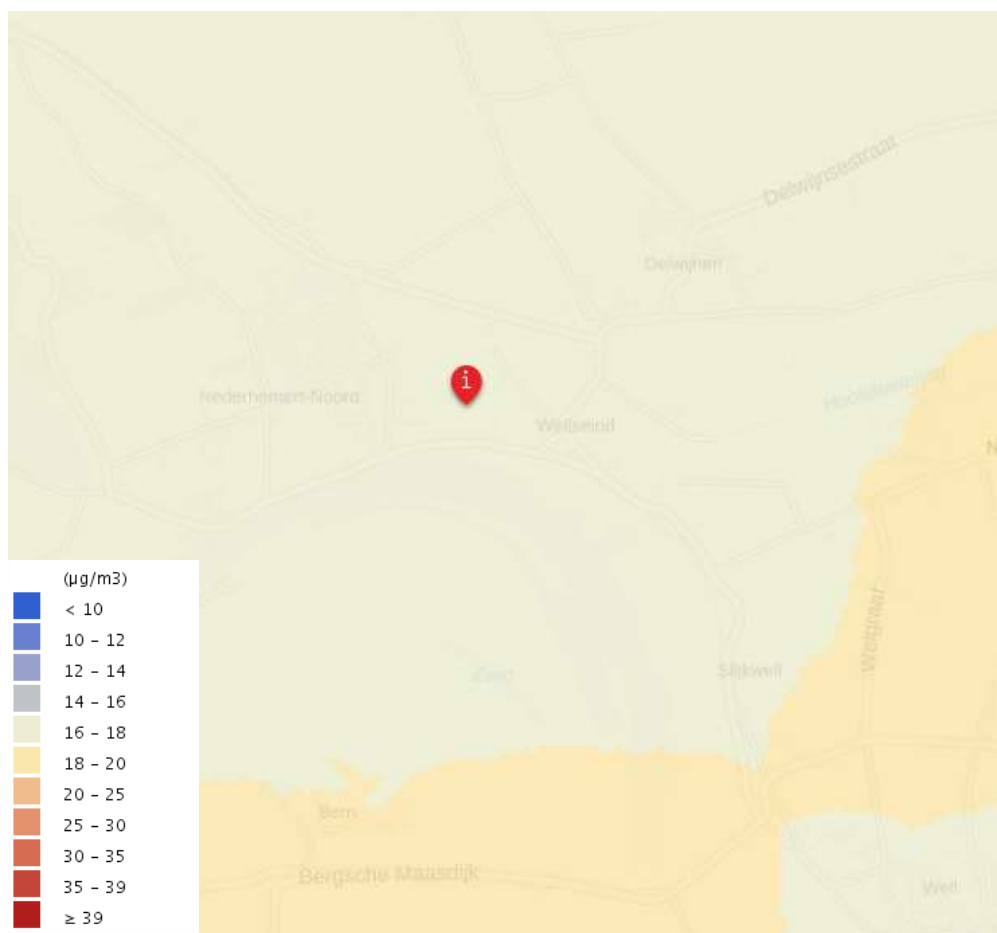
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		960
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,78
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,14
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Op de website van het milieu- en natuurplanbureau zijn grootschalige concentratiekaarten (GCN-kaarten, Atlas Leefomgeving) van luchtverontreinigende stoffen opgenomen. De kaarten (figuur 26) geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en hebben betrekking op zowel recente als toekomstige jaren. Voor het jaar 2017 is de achtergrondconcentratie in het projectgebied voor stikstofdioxide 17.40 µg/m³ en voor fijn stof is dit 17.96 µg/m³. De grenswaarden zijn in 2020 voor stikstofdioxide 40 µg/m³ en voor fijn stof 40 µg/m³. Dit betekent dat de achtergrondconcentraties ver onder de normen blijven.

Een en ander betekent dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en dat dit aspect geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.



Figuur 26a: Fijn stof 2017



Figuur 26b: Stikstofdioxide 2017

4.6 Externe veiligheid

Inleiding

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

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

Beleidsvisie Gemeente Zaltbommel

Met de beleidsvisie externe veiligheid van 28 november 2013 geeft de Gemeente Zaltbommel haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's. De gemeente Zaltbommel hanteert de onderstaande ambities bij nieuwe situaties in de omgeving van aanwezige risicobronnen en bij nieuwe risicobronnen.

1. Provinciale en gemeentelijke wegen binnen de gemeente worden niet beschouwd als relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

2. Een risicobedrijf, dat vergelijkbaar is met een Bevi-inrichting, en de omgeving daarvan worden op een gelijke wijze behandeld als een Bevi-inrichting en haar omgeving. Vergelijkbare risicobedrijven zijn bijvoorbeeld een LNG-tankstation of een mijnbouwinrichting voor gaswinning.
3. Een specialist externe veiligheid en de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid worden vroegtijdig betrokken bij een ruimtelijk besluit voor een plangebied dat ligt in de in deze visie vastgestelde zones.
4. Een standaard verantwoordingstekst mag worden gebruikt bij een ruimtelijk besluit voor een plangebied, waarbij de gevolgen op een zwaar ongeval zeer gering zijn en/of de mogelijkheden voor de zelfredzaamheid/bestrijdbaarheid redelijk tot goed zijn.
5. Het bestuur wordt in ieder geval actief betrokken bij de voorbereiding van besluiten waarbij wordt afgeweken van onderstaande ambities.
6. In woongebieden worden geen nieuwe Bevi-inrichtingen en andere stationaire risicobronnen geïntroduceerd. Voor een nieuw gasdrukregel- en meetstation geldt (onder bepaalde voorwaarden) een uitzondering.

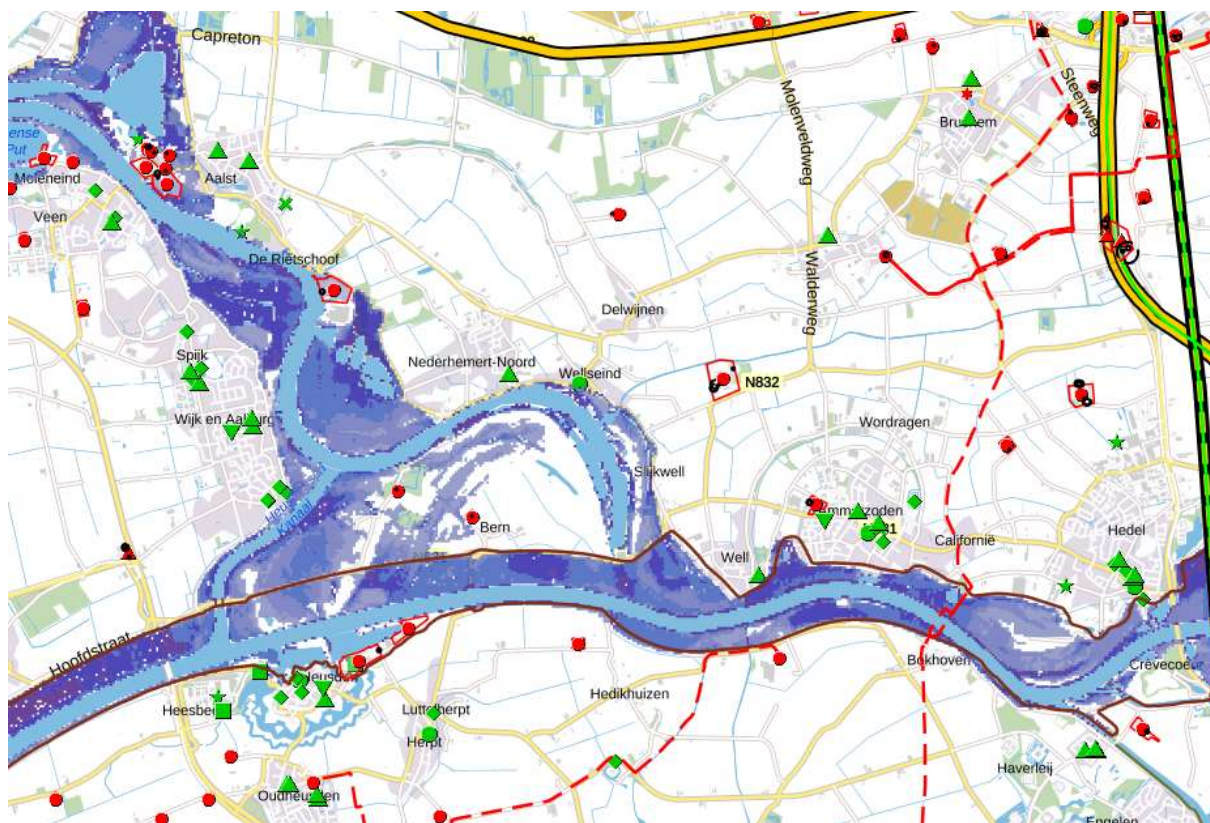
De verantwoordelijkheden bij de uitvoering van EV-taken en (eventueel) specifieke actiepunten worden elk jaar in een uitvoeringsprogramma opgenomen. Dit programma wordt vastgesteld door het college en zo nodig ter informatie aan de gemeenteraad gestuurd.

Planspecifiek

Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), of van een andere stationaire risicobron. Uit de regionale signaleringskaart en de risicokaart (figuur 27) blijkt verder dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Bevi;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een relevante transportweg of een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water of het spoor;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid is voor het plangebied dus niet relevant.



Figuur 27: Provinciale risicokaart

4.7 Ecologie / flora en fauna

Op basis van de natuurwetgeving is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In onderstaande paragrafen wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Volledigheidshalve kan verwezen naar de ecologische quickscan van 19 februari 2020 (bijlage 1).

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is reeds beschermd in het Barro en provinciale Vr.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Zoals uit figuur 28 blijkt, ligt de planlocatie niet in of nabij een gebied dat voor de Natura 2000 en/of Natuurbeschermingswet relevant is. Op dit vlak zijn er geen belemmeringen. De Natura 2000-gebieden Loevestein, Pompveld & Kronsche Boezem en Rijntakken liggen op circa 8 km. en zijn daarmee weinig relevant. Gezien de afstand tot het omliggende Natura 2000-gebied en omdat er tussen het gebied en de beoogde ontwikkeling veel landschapselementen aanwezig zijn zoals opstallen in de vorm van woningen, bossen en wegen, is er op de omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake van negatieve effecten zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling. Verder wordt op onderhavige locatie een bedrijf gesaneerd. Hierdoor nemen de emissies af. Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Woningbouwprojecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie als gevolg van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen, grondverzet op de bouwplaats en woon-werkverkeer van bouwvakkers). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie als gevolg van het gebruik van aardgas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen. Daarentegen zullen, wanneer de woningbouw plaatsvindt ten koste van agrarische functies, grote stikstofemissies verdwijnen. Dit "interne saldo" mag worden meegewogen bij de beoordeling van de stikstofeffecten van een plan of project. Tenslotte speelt de afstand van een plan of project tot stikstofgevoelige delen van Natura 2000 een belangrijke rol bij de beoordeling van de mogelijke effecten.

De potentiële stikstofeffecten van de onderhavige woningbouwlocatie zijn uitsluitend het gevolg van verkeer en tijdelijke werkzaamheden in de aanlegfase. Vanwege het grote agrarische en bedrijfsareaal dat uit productie wordt genomen, vanaf dag 1 van de aanlegfase, wordt er veel meer stikstofemissie opgeheven dan toegevoegd. Omdat de woningen daarnaast gasloos worden gebouwd zal de stikstofdepositie daarom per saldo afnemen.

Dit wordt onderbouwd in de herziene Aerius-berekening d.d. 13 april 2021, bijlage 12. In verband met de PAS/stikstof-casus die speelt sinds mei 2019 is elke toename van stikstof vanwege een project in principe ontoelaatbaar. Uit de berekening, volgens de invulijst data stikstofdepositie, blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar, in de gebruiks- en aanlegfase. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

Vanwege de geringe ontwikkeling en de ruime afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied' kunnen ook vermeting/verzuring worden uitgesloten. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten.

Natuurnetwerk

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Het NNN is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. In het NNN (figuur 29) liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee en
- alle Natura 2000-gebieden.

Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied. Het plangebied grenst aan een NNN.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Het uitgangspunt is dat in het GNN geen nieuwe initiatieven plaatsvinden, behalve ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor geen alternatieven bestaan. In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De ecologische verbindingzones maken deel uit van de GO, evenals de weidevogelgebieden en de rustgebieden voor winterganzen. De provincie treft maatregelen vanwege de bescherming, de instandhouding of het herstel van biotopen, leefgebieden, een gunstige staat van instandhouding en het NNN. De provincie beschermt de achttien Natura2000 gebieden die in het GNN liggen. Verder richt het beleid zich op behoud van de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland. Voor de landschappen van bovenregionale waarde geldt een beschermingsregiem met kernkwaliteiten en met

een juridisch vangnet in de verordening, zodat de provincie in gesprek kan komen indien het provinciaal belang in het geding raakt.

Soortenbescherming

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

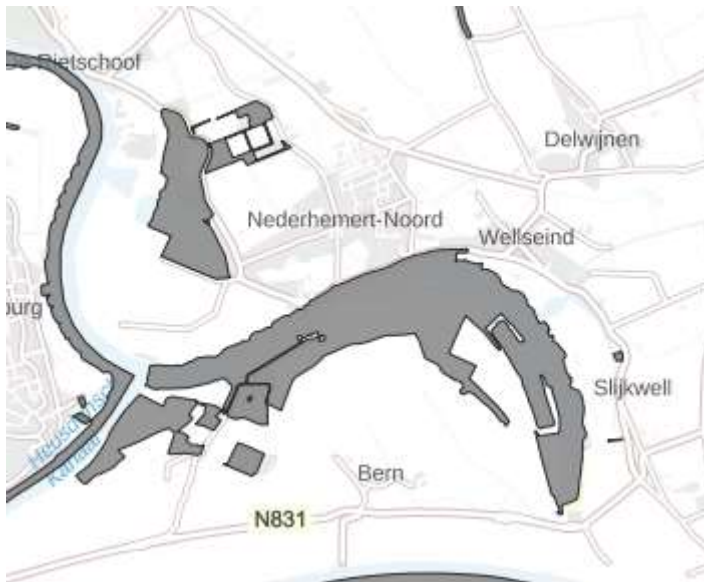
1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.



Figuur 28: Overzicht natuur (alles op 8 km) tevens PAS gevoelig



Figuur 29: Natuurnetwerk Nederland (NNN en GNN)

Alle vogelsoorten hebben een bepaalde mate van bescherming. Er geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat, indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van volgens. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. De wet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het gaat erom of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan globaal worden aangehouden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden.

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

Uit de quickscan d.d. 19 februari 2020, bijlage 1, blijkt het volgende: Het woonhuis aan de Kapelstraat 8 is in potentie geschikt voor huismussen, gierzwaluwen en gebouwbewonende vleermuizen. Bij sloop- of renovatiewerkzaamheden, nodig vanwege het feit dat de woning gedateerd en kwalitatief niet geschikt meer is voor bewoning, is er mogelijk sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Om vast te stellen wat de functie van de bebouwing is voor deze soorten is te zijner tijd aanvullend onderzoek noodzakelijk, waarbij aangetekend wordt dat sloop van de woning pas in fase 2 is voorzien. Aangezien een onderzoek feitelijk maar 3 jaar geldig blijft, is onderzoek nu nog niet nodig. Daarnaast is er een steenuil vastgesteld. De onderzoekslocatie maakt deel uit van de functionele leefomgeving van de soort. Aanvullend onderzoek zal moeten aantonen in hoeverre leefgebied wordt aangetast, waar mogelijke nestplaatsen zich bevinden en wat uitwijkmogelijkheden zijn, ofwel hoeveel geschikt leefgebied in de omgeving bezet is door andere steenuilen. Op basis van de resultaten van het veldbezoek kan een mitigatieplan worden opgesteld en kan worden vastgesteld of een ontheffing noodzakelijk is voor de aantasting van functioneel leefgebied.

De nok van gebouw 2 (de stal die in fase 3 bij Kapelstraat 24 wordt gesloopt) is in potentie geschikt als vaste rust- en voortplantingsplaats voor steenuilen. Middels een inspectie met endoscoopcamera en/of zaklamp kan aangetoond worden of de nok in gebruik als vaste rust- of voortplantingsplaats door steenuilen. Deze inspectie kan gecombineerd worden met het overige aanvullende onderzoek naar steenuilen.

Uit de rapportage ecologisch veldonderzoek van 13 november 2020, ook te vinden in bijlage 1, blijkt dat er in totaal in de omgeving van het plangebied drie territoria van steenuilen aangetroffen zijn,

waarvan twee op de onderzoekslocatie zelf. Daarnaast zijn er twee huismusnesten aanwezig in gebouw 6 (Kapelstraat 8). Gierzwaluwnesten en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn op basis van de geleverde onderzoeksinspanning uit te sluiten op de onderzoekslocatie. Met de voorgenomen herontwikkeling is mogelijk sprake van overtreding van de wet natuurbescherming ten aanzien van huismussen en steenuilen. Om negatieve gevolgen voor deze soorten te voorkomen zal een nadere effectanalyse en een uitgebreid mitigatieplan noodzakelijk zijn. Omdat ondanks het treffen van maatregelen overtreding van de Wet natuurbescherming niet uit te sluiten is, zal het mitigatieplan getoetst moeten worden door de provincie Gelderland, middels een ontheffingsaanvraag.

De provincie verstrekt een ontheffing als de navolgende voorwaarden voldoende kunnen worden onderbouwd: (1) er bestaat geen ander bevredigende oplossing, (2) er is sprake van een wettelijk belang en (3) er wordt geen afbreuk gedaan van de gunstige staat van instandhouding. De sloop van opstallen is noodzakelijk om de nieuwe woningbouwlocatie te realiseren. Het initiatief kan qua sloop of te slopen gebouwen niet anders worden gepresenteerd zodat er minder effecten op zouden treden. Oftewel er is geen alternatief of andere bevredigende oplossing. Op de locatie wordt asbest gesaneerd, een (wettelijk verplichte) activiteit ter bevordering van de volksgezondheid, en dus een valide argument in het kader van de ontheffing. Middels tijdelijke en permanent maatregelen kunnen effecten worden gemitigeerd en gecompenseerd. Hiertoe zijn in de directe omgeving ruimschoots voldoende mogelijkheden.

Nesten van gierzwaluwen en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn op basis van de geleverde onderzoeksinspanning uit te sluiten op de onderzoekslocatie. De voorgenomen ingreep zal dan ook niet leiden tot negatieve gevolgen voor deze soorten, waardoor vervolgstappen voor gierzwaluwen en vleermuizen niet noodzakelijk zijn.

In de planregels zal daarom een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen voor sloop van gebouwen in fase 2 en ter plaatse van Kapelstraat 24. Als de definitieve resultaten van de effectanalyse en mitigatieplan gereed zijn, bijvoorbeeld in de ontwerp- of vaststellingsfase van het bestemmingsplan, kunnen de planregels waar nodig definitief worden bijgesteld c.q. kunnen eventuele mitigerende maatregelen aanvullend juridisch worden verankerd en/of worden privaatrechtelijke afspraken gemaakt.

Uit het projectplan van 11 februari 2021, bijlage 1, blijkt reeds het volgende. Het plangebied heeft voor de huismus een functie als nestplaats en voor de steenuil maakt het plangebied onderdeel uit van het functioneel leefgebied. Voor de huismus betreft het twee nestplaatsen, omdat er in de omgeving meer nesten van huismussen aanwezig zijn is de staat van instandhouding niet in het geding. Het plangebied maakt voor de steenuil 9,7% onderdeel uit van het bejaagbaar gebied van 3 territoria. De staat van instandhouding is daarom nog niet in het geding. Door het treffen van maatregelen blijft de functionaliteit van de vaste rust- of voort-plantingsplaatsen behouden. Voor de huismus dienen de twee nestplaatsen zowel tijdelijk als in de nieuwe situatie gecompenseerd te worden. Voor de steenuil dient het plangebied en directe omgeving landschappelijk ingepast te worden om de eigenschappen van het functioneel leefgebied op lange termijn te waarborgen. Gezien de woningbehoefte in Nederhemert is het vanuit duurzaam oogpunt gezien de beste mogelijkheid om hierin te voorzien om de oorspronkelijk bedrijfslocatie te herstructureren. Omdat de ingreep grotendeels herstructurering betreft en slechts voor een klein deel uitbreiding is dit voor beschermde soorten de minst verstorende oplossing.

Vanwege de uitkomsten van dit projectplan met aanvulling van 2 juli 2021 wordt voor de steenuil een aantal maatregelen voorgesteld zoals het aanleggen van een struweelhaag (1,50 hoog en 1,50 breed), houtwal, steenuilenkasten, extra fruitdragende bomen, extra knotwilgen en dubbele rasters met weidapaaltjes en kruidenzoom. Grotendeels zijn deze maatregelen binnenplans op te lossen en wordt dit op de verbeelding en/of in de (bijlage bij de) regels vastgelegd. Enkele maatregelen zijn buitenplans nodig; dit gebeurt op basis van privaatrechtelijke afspraken. Door deze maatregelen die tevens met een voorwaardelijke plicht zijn vastgelegd, kan de steenuil blijven voortbestaan en komt de gunstige staat van instandhouding niet in het geding. Voor de huismus wordt een tijdelijke mitigerende maatregel in de vorm van een kast gerealiseerd op meerdere locaties, namelijk een inmetstelsteen voor

elke woning in fase 1. Op lange termijn moet bij de nieuw te bouwen woningen het vogelschroot onder de dakpannen geplaatst worden op de derde rij dakpannen of worden er voldoende inbouwvoorzieningen gerealiseerd.

Te allen tijde geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten op soorten zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden, of daar direct aan voorafgaand.

Indien alsnog (onvermoed) zwaarder beschermde soorten worden aangetroffen, dient invulling te worden gegeven aan zorgvuldig handelen. Om invulling te geven aan het zorgvuldig handelen dient gewerkt te worden volgens de voorschriften van een gedragscode. Geadviseerd wordt om de 'Gedragscode flora en faunawetgeving, Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van de vereniging Stadwerk' te hanteren. Deze gedragscode is van toepassing op de uitvoering van aanlegwerkzaamheden in groenvoorzieningen. Door te handelen volgens deze gedragscode wordt schade aan (lokale) populaties van beschermde planten en dieren voorkomen of tot een minimum beperkt.

Het woningbouwplan houdt rekening met het foerageer- en leefgebieden van meerdere diersoorten door een brede groenzone aan te leggen (de groene meander). Deze groene meander krijgt een natuurlijke inrichting met solitaire bomen, een brede struweelhaag en wadi's die de biodiversiteit sterk zal vergroten. Voornamelijk aan de randen van het plangebied worden struweelhagen en houtwallen aangelegd die aantrekkelijk zijn voor diverse fauna, waaronder de steenuil. Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten van de aanvullende onderzoeken ecologie is de inrichting van het plangebied en directe omgeving geoptimaliseerd.

4.8 Milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Bij deze toets blijft een eigen bedrijfswoning buiten beschouwing. Een bedrijfswoning van derden wordt als reguliere burgerwoning beschouwd.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn aan de bedrijven dan wel bedrijfsactiviteiten milieucategorieën en richtafstanden toegekend. De genoemde afstanden zijn adviserend en indicatief, de situatie ter plaatse kan reden zijn om hiervan af te wijken. Bedrijven worden beoordeeld op gevaar, stof, geur en geluid. Deze brochure is als hulpmiddel (niet als blauwdruk) opgesteld om toe te passen bij plannen en toetsmomenten van ruimtelijke ontwikkeling, aldus ook de ondertitel van de brochure. De brochure is niet bedoeld om bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor milieu te worden geraadpleegd. Er bestaat geen plicht om de brochure te hanteren. Wel is dit een algemeen aanvaarde methode in Nederland gebleken.

Milieucategorie in relatie tot afstand 'rustige woonwijk'

1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter.

De afstanden zijn de afstanden tussen de bedrijvigheid/voorzieningen en de milieugevoelige bestemming; dus in beginsel de afstand van het bedrijfsperceel tot de gevel van de woning. De VNG-publicatie geeft richtafstanden tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke

wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit geldt ook voor lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarisch en andere bedrijvigheid. Hiervan is thans geen sprake.

Nu Kapelstraat 24 bij de planontwikkeling wordt betrokken, door sanering, zijn deze bedrijven niet langer relevant voor de milieuzonering.

Er hoeft voorts geen afstand te worden aangehouden tussen de woningen en naastgelegen onbebouwde agrarische gronden.

Aan de Maasdijk 2a is een akkerbouwbedrijf gevestigd (aardappelen en snijbloemen). Feitelijk is dit een categorie 2 bedrijf waarbij een richtafstand van 30 meter geldt ten opzichte van bedrijfsbebouwing. Ten opzichte van de bestaande woning Maasdijk 6 wordt deze afstand nu ruimschoots gehaald. Maar op basis van het geldende bestemmingsplan kan het bedrijf de bedrijfsbebouwing uitbreiden; er geldt een ruim bouwvlak, waardoor de afstand te klein zou worden, zowel ten opzichte van Maasdijk 6 als de nieuwe bebouwing. Met de ondernemer is overeenstemming bereikt om zijn agrarisch bouwvlak met een strook van 6,5 meter breed te verkleinen, waardoor een afstand van 30 meter worden aangehouden tussen de woningen en het nieuwe bouwvlak. De onbebouwde delen van het bedrijfsperceel, binnen en buiten het bouwvlak, kunnen in de praktijk voor opslag benut worden, ook binnen de 30 meter zone. Dit is hier niet aannemelijk aangezien het product (snijbloemen) binnen wordt bewerkt én de bedoelde zone bedoeld is om achterliggende percelen met vervoersmiddelen te bereiken.

Op de verbeelding wordt een extra aanduiding aangebracht om een mantelzorgvoorziening, in de achtertuin van de nieuwe woning naast Maasdijk 6, beperkt mogelijk te maken. Een dergelijke voorziening kan namelijk niet de in de 30 meter zone worden gerealiseerd.

Hiermee is voor iedereen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd en wordt bedrijfsvoering niet belemmerd.

Aan de Lenshoek is een kwekerij gevestigd met gronden grenzend aan het plangebied, gescheiden door een watergang. In paragraaf 4.11 is nader ingegaan op de milieuzonering van dit bedrijf, vanwege de specifieke spuitzone. Ter plaatse van het plangebied is er geen bouwvlak, waarvoor een richtafstand zou gelden. De gronden liggen op ruim 10 meter van de nieuwe bouwvlakken voor de woningen.

Aan de Maasdijk 1a is een grindhandel gevestigd; dit is als een 3.2-bedrijf aan te merken, waar een richtafstand van 100 meter bij hoort vanwege geluid. Het bedrijf ligt op circa 65 meter. Op 21 januari 2021 is een onderzoek industrielawaai uitgevoerd, bijlage 8.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de planlocatie wordt voldaan aan de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_A,L_T). De streefwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie wordt niet gerespecteerd. Wel wordt voldaan aan de streefwaarde van 50 dB(A) uit stap 3 van de VNG—publicatie. Daarnaast blijkt dat ter plaatse van de planlocatie wordt voldaan aan de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit voor het maximaal geluidniveau (L_Amax). De streefwaarde van 65 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie wordt niet gerespecteerd. Wel wordt voldaan aan de streefwaarde van 70 dB(A) uit stap 3 van de VNG-publicatie.

Door het bevoegd gezag dient te worden afgewogen dat de geluidniveaus acceptabel kunnen worden geacht. Er dient dan nader te worden gemotiveerd dat hogere geluidniveaus kunnen worden toegestaan (stap 3). Argumenten om hogere geluidniveaus toe te staan, zijn:

- De optredende geluidniveaus worden veroorzaakt door vrachtwagens. De vrachtwagens zijn van derden. De inrichtinghouder heeft geen invloed op de geluidemissie van voertuigen van derden. De voertuigen betreffen normale en moderne transportmiddelen die in West-Europese landen conform de huidige stand der techniek zijn uitgevoerd.
- Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet realistisch en niet wenselijk. De inrichting is gelegen op een dijklichaam (talud). Het plaatsen van een scherm tussen de woningen en de inrichting stuit op bezwaren van financiële, verkeerskundige, landschappelijke en stedenbouwkundige aard.

- De piekniveaus treden maar een beperkt aantal keren per dag op. Bovendien is de stijgsnelheid van de optredende piekniveaus minimaal, waardoor schrikreacties beperkt zijn.
- In de avond- en nachtperiode vinden geen werkzaamheden, waardoor geen slaapverstoring plaatsvindt.
- Er wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Op basis van bovenstaande wordt gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het bouwplan vanwege de inrichting Van Dam Bouwgrondstoffen aan de Maasdijk 1a.

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van en naar de inrichting (verkeersaantrekkende werking) bedraagt ten hoogste 48 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de planlocatie. De streefwaarde van 50 dB(A) uit de "Schrikkelcirculaire" wordt hiermee gerespecteerd. Geconcludeerd wordt dat ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van de inrichting sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Kortom, Ten aanzien van de nabijgelegen inrichting Van Dam Bouwgrondstoffen is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Tijdens de bouwfase 1 zal de bedrijfsbebouwing in fase 2 nog worden gebruikt, echter zodanig beperkt dat de milieuzonering wordt gerespecteerd. Er kunnen maatwerkvoorschriften voor geluid worden opgenomen ter meerdere zekerheid. Door de Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) zijn indicatieve berekeningen uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege het transportbedrijf op basis van de maximale planologische invulling. Uit deze berekeningen volgt dat de woningen binnen fase 1 aan de LAr,LT-richtwaarde van 45 tot 50 dB(A) voor een rustig woongebied voldoen. Bij deze woningen wordt voldaan aan een goed woon en leefklimaat.

4.9 Geurhinder

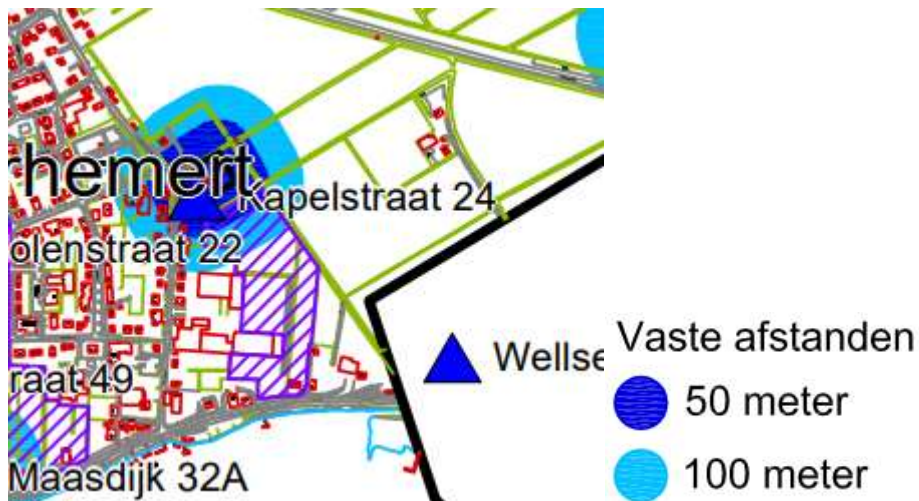
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

Om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat wordt bij een ruimtelijke ordeningstoets voor de omgekeerde werking eveneens de Wet geurhinder en veehouderij toegepast. De geurbelasting is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld (bijvoorbeeld varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten). De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (ouE/m³). De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of niet-concentratiegebieden en binnen of buiten de bebouwde kom).

Naast geurnormen houdt de Wgv ook rekening met (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (bijvoorbeeld melkrundvee en paarden). De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. De bedrijfswoning die tot de veehouderij zelf behoort, wordt niet aangemerkt als geurgevoelig object. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt. Daarnaast moet de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf (onafhankelijk van de diersoort die er gehouden wordt) minimaal 25 meter bedragen tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 50 meter bedragen tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom.

Iedere gemeente heeft de mogelijkheid om eigen geurbeleid op te stellen. De gemeente Zaltbommel heeft een geurverordening vastgesteld. In deze geurverordening is de locatie opgenomen. De gemeenteraad heeft voor deze locatie een maximale geurbelasting vastgesteld. Dit in afwijking van de wettelijke regels van het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder en veehouderij.

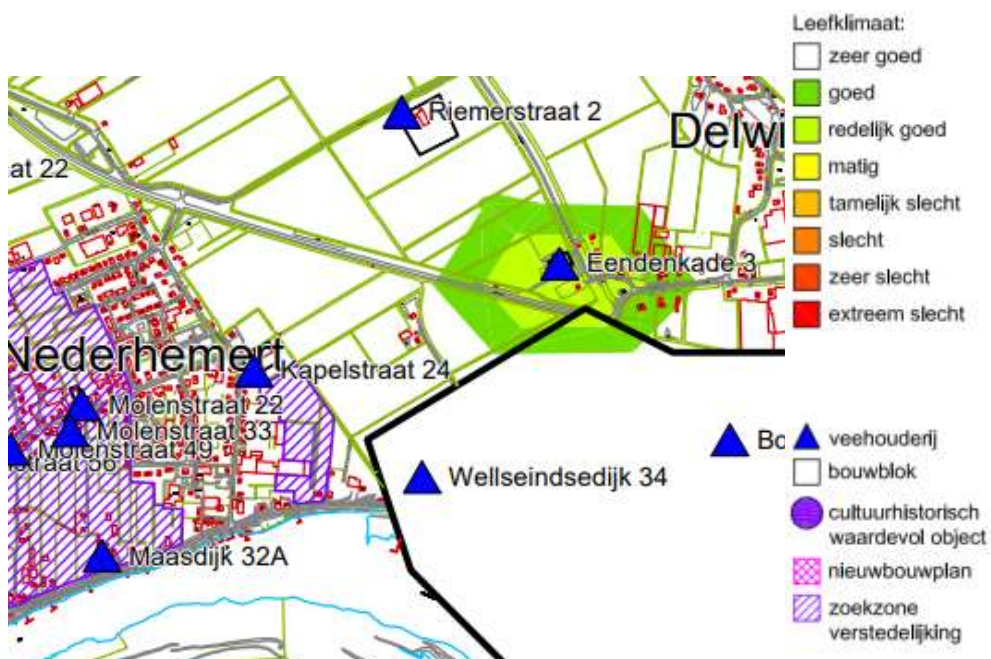
Voorgrondbelasting is de geurbelasting veroorzaakt door de veehouderij die voor dat geurgevoelige object dominant is. Dus de geurbelasting van die veehouderij die de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt. Omdat het een grote veehouderij is of omdat veehouderij dichtbij het geurgevoelige object ligt.



Figuur 30: Vaste afstanden bouwblokken



Figuur 31: Voorgrondbelasting huidige situatie



Figuur 32: Achtergrondbelasting huidige situatie

Achtergrondbelasting is de totale geurbelasting van alle veehouderijen in de omgeving van het geurgevoelige object. Dus de geurbelasting door de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object.

Kapelstraat 24 wordt inmiddels bij het plan betrokken en vormt daarmee niet langer een belemmering voor de planontwikkeling. Uit het geuronderzoek d.d. 6 februari 2020, bijlage 5, blijkt dat uitvoering van het plan geen inbreuk maakt op de vergunde en planologische geurrechten van omliggende veehouderijen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden onderzocht of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er zijn meerdere veehouderijen (figuur 30 t/m 32) met OUD-ieren gelegen binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied. Hiertoe dient aanvullend de achtergrondgeurbelasting vanwege de omliggende veehouderijen te worden berekend. Uit de quickscan blijkt dat het aanvullend onderzoek noodzakelijk is naar de achtergrondgeurbelasting ten gevolge van de omliggende intensieve veehouderijen binnen een gebied van 2 kilometer rondom het plangebied.

Dit aanvullend onderzoek is 7 februari 2020 gedaan, bijlage 5. Uit de berekening blijkt dat de achtergrondgeurbelasting ter plaatse van het plangebied tussen de 0 en 1,5 OUE/m³ bedraagt. Hiermee is het woon- en leefklimaat als gevolg van de achtergrondgeurbelasting te kwalificeren als 'zeer goed.' Het aspect 'geur' is niet een belemmering voor planuitvoering.

4.10 Overige belemmeringen, kabels en leidingen

Er zijn geen overige belemmeringen bekend. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal een Klic-melding worden uitgevoerd, waardoor eventueel overige aanwezige kabels en leidingen aangetoond kunnen worden waarmee rekening gehouden dient te worden bij werkzaamheden.

De benodigde tracébreedte voor de aan te leggen ondergrondse kabels en leidingen bedraagt circa 1 meter. Voor de toegankelijkheid van kabels en leidingen dient het nutstracé onder het trottoir gepland te worden (niet onder groen (strook)). In principe 0.30 meter uit de perceelsgrens. In bijzondere stedenbouwkundige situaties kan, na overleg met de gemeente, hier van afgeweken worden. Het nuts tracé moet gevuld worden met zand.

Ontwikkelaar spant zich in voor de aanleg van bijvoorbeeld glasvezel.

De locatie ligt niet binnen de molenbiotoop van de molen aan de Maasdijk (grondzeiler) 'Gebr. Remmerde'.

4.11 Spuitzone boomgaarden

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld, zoals fruitbomen, en nabij gelegen woningen.

In de ruimtelijke ordeningspraktijk bestaat een vuistregel om een afstand van 50 meter aan te houden. Het is een afstand die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State algemeen wordt toegepast en geaccepteerd wordt tussen percelen met open teelten en woningen.

Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden.

Een woning is een spuitzone-gevoelig-object. Hetgeen door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is daarbij bepalend. Bij het beoordelen van de gevolgen van het gebruik van gewasbeschermende middelen wordt gekeken naar de gezondheid van mensen en de kwaliteit van het oppervlaktewater. Het is redelijk daarbij uit te gaan van de woning en niet van de tuin.

De in de praktijk gehanteerde vuistregel van 50 meter is een indicatieve afstand. Dat wil zeggen dat er omstandigheden zijn waarin hiervan kan worden afgeweken. Voor de gemeente bestaat er een onderzoeksplicht naar de te hanteren afstand in de specifieke situatie. In de nabijheid van het plangebied zijn geen boomgaarden. Binnen de omliggende agrarische bestemming is het evenwel mogelijk om boomgaarden te hebben/ houden.

Ingevolge jurisprudentie over spuitzones hoeft niet in alle gevallen rekening te worden gehouden met agrarische gronden waar fruitbomen mogelijk zijn (zie uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 december 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:3524)).

Indien de wijziging van het gebruik van de agrarische gronden naar teelt met een spuitzone binnen de planperiode niet wordt voorzien en als de eigenaar/gebruiker van de gronden geen concreet voornemen heeft om de gronden als boomgaard te gebruiken is zo'n wijziging zodanig onwaarschijnlijk dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan dat woningbouw mogelijk maakt, geen rekening hoeft te houden met spuitzones.

Bovenstaande is hier van toepassing en dus behoeft er geen rekening te worden gehouden met spuitzones c.q. is gebleken dat de spuitzone geen belemmering voor het plan vormt. In het onderzoek dat aanvullend vanwege de spuitzone is gedaan vanwege de naastgelegen sierteelt-gronden (zie bijlage 15) wordt dit bevestigd. Verder wordt verwezen naar hetgeen hierover in de zienswijzenota is gezegd. Aan de oostzijde wordt een haag met een hoogte van 1,50 meter gerealiseerd; de haag dient daarmee in eerste instantie voor de steenuil maar kan tevens dienst doen als windhaag. Het is een aanvullende en extra voorzorgmaatregel. Uit het rapport blijkt dat er geen specifieke reductie hoeft te worden bereikt. Een haag met een comfortabele breedte van 1,50 meter is in ieder geval voldoende redundant qua onverhoopte inboet (als aanplant in de haag uitvalt, is er voldoende vegetatiebreedte over zodat de haag dan toch nog zijn functie kan vervullen).

Gelet op de aard van de agrarische teelt hier zal nauwelijks worden gespoten als een windhaag nog kaal is (vroege lente bijvoorbeeld). Zou dit desalniettemin het geval zijn, dan zal ook het te behandelen gewas nog heel erg klein zijn, waardoor ook de spuithoogte erg laag is. In lijn daarmee zou er dan bij een nog kale windhaag een veel kleiner risico zijn op driftblootstelling. In de gegeven omstandigheden is het dus niet nodig om de haag jaarrond groenblijvend/bladhoudend uit te voeren. De haag moet over de 1,50 meter hoogte wel een dicht vegetatieoppervlak kunnen blijven bieden.

4.12 Explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks niet-gesprongen conventionele explosieven gevonden. Ook in en boven de Bommelerwaard hebben tijdens de Tweede Wereldoorlog allerlei oorlogshandelingen plaatsgevonden waarbij niet tot ontploffing gekomen explosieven en munitie is achtergebleven. Onder Conventionele Explosieven (CE) wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. CE worden ook wel aangeduid als Niet-Gesprongen Explosieven (NGE). Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de werknemers en de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen. Werkgevers zijn volgens ARBO-wetgeving verantwoordelijk voor het veilig kunnen uitvoeren van werkzaamheden door werknemers binnen onze gemeente. Daarom zijn zij verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen historisch vooronderzoek te doen om de kans op de aanwezigheid van niet gesprongen CE met zekerheid te kunnen uitsluiten. In 2016 heeft de gemeente Zaltbommel een historisch vooronderzoek en explosievenkansenkaart voor de gehele gemeente laten opstellen. Op deze kaart (figuur 33) zijn alle risicogebieden of wel 'verdachte' gebieden op het gebied van niet gesprongen CE aangegeven. Het plangebied is als 'verdacht' aangemerkt waaronder: geschutmunitie (verschoten), afwerpmunitie, raketten en 20mm boordgeschut, en infanteriemunitie.



Figuur 33: explosievenkansenkaart

Om een veilige werkomgeving te creëren in munitie technische zin, zal voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een explosieven opsporingsonderzoek worden uitgevoerd. Eventuele aanwezige explosieven zullen door een hiervoor gecertificeerde partij worden gedetecteerd, benaderd en veiliggesteld. Vervolgens zullen de explosieven worden overgedragen aan de Explosieven Opruimingsdienst Defensie (EOD).

Ten behoeve van de opsporingswerkzaamheden is een Projectplan Explosieven Opsporing opgesteld, bijlage 9 d.d. 10 december 2019. Op advies van de ODR wordt dit projectplan met een aantal onderdelen uitgebreid en wordt ook fase 2 meegenomen.

4.13 Vormvrije MER-beoordeling.

Aanleiding

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Deze paragraaf wordt als aanmeldnotitie beschouwd, waarover hierna meer.

Wettelijk kader

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande drie criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan dus leiden tot twee conclusies:

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

Aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die via het herzien van een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, middels een vormvrije m.e.r.- beoordeling in beeld moeten worden gebracht met een meldnotitie, op basis waarvan beoordeeld wordt of het noodzakelijk is een milieu effectrapportage op te stellen.

De meldnotitie moet voldoen aan de criteria die zijn opgenomen in Bijlage III Richtlijn 2011/92/EU. De criteria vallen uiteen in de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

Voorliggende milieuparagraaf is als meldnotitie bedoeld. Hierin zijn de milieueffecten in relatie tot het planvoornemen geïnventariseerd en gebundeld weergegeven. Op basis van de meldnotitie dient het bevoegd gezag een besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapportage.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling,

Activiteit en drempelwaarde

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van 120 woningen. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst.

Het bouwen van woningen komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van maximaal 120 grondgebonden woningen en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Passende beoordeling

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto artikel 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt weliswaar dat het

plangebied ligt nabij het Gelders natuurnetwerk, echter uit onderzoek is gebleken dat het netwerk niet wordt aangetast. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Verder zijn de volgende aspecten onderzocht, met verwijzing naar de voorgaande paragrafen uit hoofdstuk 4 met bijbehorende uitgevoerde onderzoeken en is daaruit niet van een milieubelemmering gebleken. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. De bodemgesteldheid is onderzocht (deels PM), er wordt waterberging gerealiseerd, er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, externe veiligheid is beoordeeld.

De effecten van het planvoornemen blijven beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling stuit niet op bezwaren in relatie tot de aangehaalde milieuaspecten. Er is geen sprake van ‘belangrijke nadelige’ milieueffecten.

MER-plicht

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening.

Conclusie

In het kader van deze notitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling. Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

Gelet op het vorenstaande wordt voorgesteld om op basis van deze aanmeldnotitie te besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is. De omgevingsdienst heeft aldus geadviseerd.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Nederhemert, Kapelstraat De Meander' kan gekarakteriseerd worden als een flexibel ontwikkelingsplan. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een globaal kaartbeeld en een uniforme opzet van de bepalingen. Het plan wordt digitaal vastgesteld volgens SVBP2012/IMRO2012. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een set regels met bijbehorende geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0297.NHNBP20200002-VS01. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De regels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen, hoofdstuk 3 omvat de algemene regels en in hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en de slotregels weergegeven. Voorzover relevant zijn parapluplannen verankerd zoals de Parapluherziening verkamering woningen van november 2020 en het vastgestelde plan met betrekking tot parkeren.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2 BESTEMMINGSREGELS

Agrarisch (artikel 3)

Dit artikel is opgenomen om het bestaande bedrijf Maasdijk 2a te respecteren, waar een verkleind bouwvlak wordt opgenomen. In de regels is het bestaande beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing verwerkt. Er wordt een aanduiding ingevoegd voor de aanplant van een rij knotwilgen, nodig als mitigerende maatregel voor de steenuil.

Groen (artikel 4)

De bestemming 'Groen' omvat de openbaar toegankelijke groenvoorzieningen binnen het plangebied. Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor beplanting, de aanleg van paden, speelvoorzieningen, plaatsing van beeldende kunstwerken en waterberging. Vanwege de schouwzone voor een naastgelegen watergang, wordt een aanduiding toegevoegd. Er wordt een aanduiding ingevoegd voor de aanplant van een houtwal, nodig als mitigerende maatregel voor de steenuil.

Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 5)

De gronden in deze bestemming zijn in de eerste plaats bestemd voor wegen en parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' is verder ruimte voor de aanleg van speel- en groenvoorzieningen en retentievoorzieningen (berging regenwater). In de regels is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bewegwijzering en speeltoestellen.

Water (artikel 6)

De gronden zijn bestemd voor watergangen en waterberging. Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming toegestaan.

Woongebied (artikel 7)

Deze bestemming is gegeven aan de gronden waar de woningen met de bijbehorende tuinen gebouwd (en aangelegd) kunnen worden. Binnen de bestemming Woongebied is ruimte voor maximaal 108 woningen. Alle woningen dienen in een bouwvlak te worden gebouwd, in of uit een gevellijn. Op de verbeelding is aangegeven welk type woning is toegestaan en is de maximale goot- en nokhoogte weergegeven als deze niet de standaardhoogte van 6 resp. 11 meter heeft. Aan de Kapelstraat is dit maximaal 4 resp. 9 meter. Voor de rug-aan-rugwoningen geldt een lagere hoogte van 5 resp. 10 meter.

In de regels is de maximale bebouwingsdiepte opgenomen. De aangebouwde en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken van de woningen dienen op een minimale afstand van 3 meter achter het verlengde van de voorgevel(lijn) van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Over de bijbehorende bouwwerken is verder onder andere bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde, vrijstaande bijbehorende bouwwerken, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 100 m², mits de bebouwing niet meer dan 50% van de ruimte van het perceel inneemt dat achter het verlengde van de achtergevel van het hoofdgebouw gelegen is.

Fase 3 wordt eveneens als woongebied bestemd echter zonder bouwvlak maar wel met een wijzigingsbevoegdheid. Dit omdat de realisatie langer dan 10 jaar op zich laat wachten. Met deze bestemming wordt wel duiding gegeven aan de toekomstige bedoeling.

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen vanwege de ecologietoetsen alsmede voor de tijdige sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing als fase 2 wordt gerealiseerd c.q. als hiervoor de vergunningaanvraag wordt ingediend en verleend, een en ander met in acht name van de Wet natuurbescherming en de tijdige rapportage over aanvullende ecologietoetsen.

Er wordt een aanduiding ingevoegd voor de aanplant van een houtwal, nodig als mitigerende maatregel voor de steenuil met een voorwaardelijke verplichting.

Wonen (artikel 8)

Voor de bestaande woningen Kapelstraat 6 en Kapelstraat 24 wordt de bestemming Wonen gebruikt, voorzien van een bouwvlak en toegesneden op de bestaande maatvoering.

Waarde - Archeologie 1 en Waarde – Archeologie 3 (artikel 9 en 10)

Dit is een conserverende dubbelbestemming, voor de Maasdijk 2a en Kapelstraat 6 en 24.

Waterstaat – Waterkering (artikel 11)

Met deze bestemming wordt de waterkering beschermd.

3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 12)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze zogenaamde dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 13)

In dit artikel wordt een en ander vastgelegd over ondergeschikte bouwdelen en over de mitigerende maatregelen voor de steenuil.

Algemene aanduidingsregels (artikel 14)

Dit artikel regelt de vrijwaringszones van de dijk en voorwaarden omtrent sloop van de schuur bij Kapelstraat 24.

Algemene afwijkingsregels (artikel 15)

In dit artikel is een afwijkingsbevoegdheid volgens de Wabo opgenomen betreffende het overschrijden van de in het plan opgenomen maatvoeringen met maximaal 10%. Deze geldt niet voor de hoogte van het appartementengebouw aan de Maasdijk.

Overige regels (artikel 16)

In dit artikel zijn specifieke regels over parkeren, waterberging en laden en lossen opgenomen. In principe is de parkeernota leidend; er kan van worden afgeweken in een specifieke situatie mits de openbare ruimte niet wordt aangetast.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 17)

In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het bestemmingsplan in werking is, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Wabo en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot.

Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend. Dit geldt niet voor bouwwerken die zonder Omgevingsvergunning voor het bouwen zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken. Een afwijkmogelijkheid is opgenomen om in te springen op onbillijkheid van overwegende aard.

Lid 2 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit plan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Slotregel (artikel 18)

In dit artikel is ten slotte de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

5.3 Handhaving

Het bestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het ruimtelijk beleid dat de komende periode van tien jaar gevoerd zal worden. Naast een evenwichtig en doelmatig opgezet bestemmingsplan is bij de realisering van de ruimtelijke doelstellingen een actieve opstelling van de gemeente gewenst om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en anderzijds zo mogelijk ook gewenste ontwikkelingen actief te stimuleren. Ruimtelijk beleid is dynamisch van aard. Bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid heeft de gemeente naast het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde vergunningstelsel meerdere instrumenten, waaronder bekendheid geven aan en draagvlak creëren voor het ruimtelijk beleid, en toezicht en handhaving. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt gestreefd naar helderheid in regelgeving, zodat in praktijk geen misvattingen kunnen ontstaan.

De term handhaving wordt vaak eng uitgelegd als uitsluitend het toepassen van sancties achteraf, zoals bestuursdwang en dwangsommen. Dit wordt de repressieve vorm van handhaving genoemd. Handhaving bestaat echter ook uit het stellen van normen, het geven van voorlichting en het houden van toezicht op een goede uitvoering. Dit is de preventieve invalshoek. In de meest optimale situatie zou sanctionering niet nodig moeten zijn.

De gemeente heeft de beginselplicht om het bestemmingsplan te handhaven. De mogelijke vervolgstappen zijn het toepassen van het overgangsrecht, het rechtstreeks legaliseren binnenplannen, het legaliseren na afwijking en het aanschrijven en toepassen van bestuursdwang. In bijzondere situaties kan een afwijking van het bestemmingsplan worden gedoogd. Van belang is om eenmaal geconstateerde afwijkingen gestructureerd en zo mogelijk integraal af te handelen. In de Wro wordt voorgeschreven dat er jaarlijks gerapporteerd wordt over het gevoerde beleid. In dat kader zal ook verantwoording worden afgelegd over het handhavingsbeleid.

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.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. Hieronder valt onder meer de bouw van een of meer woningen, alsmede de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlakte.

In de Wro (artikel 6.12, lid 2) is tevens opgenomen dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen dan wel als kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

In het bestemmingsplan worden nieuwe woningen gerealiseerd, zodat van een bouwplan sprake is. Voor dit bestemmingsplan wordt gekozen voor een anterieure overeenkomst. Ambtelijke kosten, kosten voor het bestemmingsplan en eventuele planschade enzovoorts worden hierin opgenomen. Conform artikel 6.12 Wro jo artikel 6.2.1 Bro hoeft derhalve niet voldaan te worden aan de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. Voor de gemeente Zaltbommel verloopt het plan budgettair neutraal.

Als een plan niet financieel haalbaar is, kan dat een reden zijn om niet tot vaststelling over te gaan.

Conform artikel 3.1.6, sub f Bro is ook aandacht geschonken aan de economische uitvoerbaarheid van het plan. Initiatiefnemer bekostigt het project uit eigen middelen (mede door de verkoop van de kavels). Door het plan gefaseerd uit te voeren is ook voor de ontwikkelaar de financiële haalbaarheid gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Namens de initiatiefnemer is de omgeving al eerder in een omgevingsdialoog (via informatiebijeenkomsten) geïnformeerd omtrent de plannen. Voor de informatieavond is een brief rondgestuurd aan alle omwonenden van het plangebied, daarnaast is ook in de lokale krant een uitnodiging geplaatst voor de avond.

De avond was zo ingestoken dat omwonenden en geïnteresseerden voldoende tijd kregen om hun vragen en opmerkingen te stellen. Er is gestart met een plenair deel waarin het plan werd geïntroduceerd door de wethouder en toegelicht door Urban Jazz Stedenbouw en landschap. Alle essentiële thema's (onder andere verkeer, woningtypen, groen en parkeren) zijn aan bod gekomen. Door de zaal heen hingen posters met daarop het inrichtingsplan met een aantal uitgewerkte thema's, die elk mondeling werden toegelicht. Ook was er de mogelijkheid om een formulier in te vullen met tips en tops en overige opmerkingen. De aanwezigen hadden de mogelijkheid om hierop hun gegevens achterlaten, zodat zij per mail op de hoogte kunnen worden gehouden van de ontwikkelingen van het plan. De opmerkingen en vragen op deze formulieren en de vragen die tijdens de avond gesteld zijn, zijn zoveel mogelijk beantwoord op de avond zelf en verwerkt in het inrichtingsplan. Het verslag van de avond is bijgevoegd als bijlage 11 samen met een overzicht van de tips en tops.

Na de informatieavond zijn omwonenden en belanghebbenden op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen van het plan door middel van brieven en mails, eveneens terug te vinden in bijlage 11. De brieven zijn samengesteld door de gemeente en de ontwikkelaar. Na de avond hebben omwonenden aanvullende vragen gesteld, die zijn beantwoord; Dit is inhoudelijk meegenomen c.q. meegewogen en gemotiveerd in deze bestemmingsplantoelichting, het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan. Hierbij gaat het onder meer over vragen als: de toename van de verkeersintensiteit,

de verschillende woningtypen en de voorziene architectuur hiervan, wandelroutes en de vormgeving en hoogte van het appartementencomplex aan de Maasdijk. Vragen met betrekking tot de aanlegfase zijn genoteerd en worden verspreid onder de partijen die betrokken worden bij de aanleg.

Het plan is ook ingevolge de gemeentelijke inspraakverordening van 27 augustus 2020 t/m 7 oktober 2020 ter inzage gelegd in voorontwerp gelijktijdig met het vooroverleg. Bij aanvang van de ter inzage termijn is op 3 september 2020 een inloop-/informatieavond georganiseerd waar geïnteresseerden meer informatie kregen over het plan en de procedure. De omwonenden en belanghebbenden zijn sowieso per brief op de hoogte gebracht van de start en het verloop van de procedure en mogelijkheden die zij hadden tijdens het ter inzage termijn. Ook konden zij contact opnemen met de gemeente en de ontwikkelaar indien zij vragen hebben. De inspraakreacties en inspraaknota zijn in bijlage 13 opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan is na het vooroverleg zes weken terinzage gelegd van 11 maart 2021 t/m 21 april 2021, waarbij de mogelijkheid is geboden zienswijzen in te dienen, alvorens de gemeenteraad een besluit omtrent vaststelling zal nemen. Daarna staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan is digitaal ontsloten via de gemeentelijke website en de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. In de Staatscourant en het gemeentelijk weekblad is van de procedure kennisgegeven. Zienswijzen zijn ingediend, die worden behandeld in de zienswijzennota, bijlage 14.

Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, het waterschap, met Rijks- en provinciale diensten et cetera. Voor dit plan is, gelijktijdig met de inspraak/informatie-procedure, onder meer overleg -op digitale wijze- gepleegd met:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap;
- Regionale Brandweer.

De vooroverlegreacties zijn in bijlage 13 opgenomen. De provincie Gelderland geeft aan dat het plan voorziet in de lokale woningbehoefte, dat het past in de regionale woonagenda, dat met leefgebied van (dier)soorten is rekening gehouden met voldoende ruimte voor biodiversiteit. De provincie stemt met het plan in.