

Ruimtelijke onderbouwing
De Poortერი
Gemeente Zaltbommel

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
management

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: versie 3
Plan identificatie: Niet van toepassing
Datum: 2015-06-04
Contactpersoon Buro SRO: J.J. van Nuland
Kenmerk Buro SRO: SR140034
Opdrachtgever: Gemeente Zaltbommel

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
hoofdstuk 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.3 Ligging plangebied.....	6
1.4 Procedure.....	6
1.5 Leeswijzer.....	7
hoofdstuk 2 Initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
hoofdstuk 4 Haalbaarheid	16
4.1 Algemeen	16
4.2 Milieueffectrapportage	16
4.3 Milieuaspecten.....	17
4.4 Water	21
4.5 Ecologie	22
4.6 Verkeer en parkeren	23
4.7 Archeologie	24
4.8 Cultuurhistorie	25
hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid	26

hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Poorterij-complex wordt gevormd door een sociaal cultureel centrum (onder andere een theater) en een voormalige bibliotheek in de binnenstad van Zaltbommel. De eigenaren hebben in het verleden een plan opgesteld om het totale complex te herpositioneren. De herpositionering gaat uit van een gewijzigde bedrijfsvoering en daarmee samenhangende exploitatie waarmee de toekomst van de theaterfunctie zeker is gesteld.

Als onderdeel van de herpositionering is door de gemeente Zaltbommel in 2012 een omgevingsvergunning verleend welke beperkte detailhandel, expositieruimte en beperkte horeca toestaan. In navolging van deze omgevingsvergunning is door de gemeenteraad in oktober 2013 de intentie uitgesproken om de bestemming zodanig te wijzigen dat naast de maatschappelijke activiteiten volwaardige mogelijkheden ontstaan voor (lichte) horeca, detailhandel en overige bedrijfsmatige activiteiten, niet zijnde volumineuze detailhandel en gelegenheden/inrichtingen voor seksuele en/of gokactiviteiten. Het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van het Poorterij-complex is in lijn met het door de eigenaar opgestelde herpositioneringsplan. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing motiveert de volgende functies:

1. 'lichte' horeca (restaurant, café/bar, niet zijnde nachthoreca);
2. diverse bedrijfsfuncties (categorie 1 en 2);
3. detailhandel (aanvullend oppervlakte ten opzichte van de eerder vergunde situatie);
4. evenementen;
5. kleinschalige kantoorfunctie.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

In de huidige situatie valt de Poorterij binnen het bestemmingsplan "Oenselpoort". Het pand heeft hier de bestemming 'bijzondere doeleinden'. In het recente verleden (november 2012) is middels een omgevingsvergunning al een verruiming van gebruiksmogelijkheden toegestaan. Daarbij is onder meer beperkte detailhandel toegestaan.



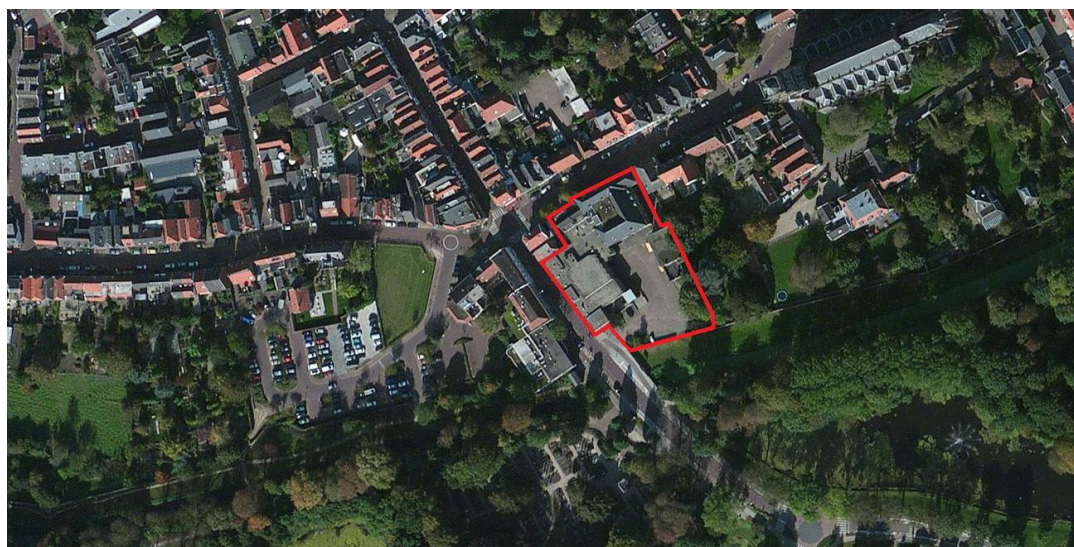
Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Oenselpoort"

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van de historische binnenstad van Zaltbommel aan de Nieuwstraat 2. Het plangebied maakt onderdeel uit van het cluster Omhoeken / Poorterij en bevindt zich direct naast de voormalige Bosche Poort (entree binnenstad).



Ligging plangebied (rood omcirkeld)



Begrenzing plangebied

1.4 Procedure

De beoogde ontwikkeling wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt middels het bestemmingsplan "Zaltbommel, Binnenstad". Daarbij fungeert voorliggende document, opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan, als motivering. De zienswijze- en bezwaarprocedure voor deze ruimtelijke ontwikkeling verloopt via het bestemmingsplan "Zaltbommel, Binnenstad".

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt allereerst een beschrijving van het ingediende initiatief. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan het geldend ruimtelijk beleid op verschillende schaalniveaus. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst op inpasbaarheid en uitvoerbaarheid aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten. De economische uitvoerbaarheid komt aan de orde in hoofdstuk 5.

hoofdstuk 2 Initiatief

2.1 Huidige situatie

De Poorterij is een sociaal-cultureel centrum in de binnenstad van Zaltbommel. Het totale complex heeft een grondoppervlak van circa 1.750 m². Direct ten zuiden van de bebouwing is een groot binnenterrein gelegen van circa 1.000 m². Het totale complex omvat de adressen Nieuwstraat 2, 2a, 4 en 6.



Impressie Poorterij-complex

Naast de theaterfunctie worden diverse zalen verhuurd aan onder andere diverse sociaal-culturele instellingen en verenigingen. Het theater biedt plaats aan 285 personen. Onderdeel van het totale complex is de voormalige bibliotheek. Het gebruik van de eerste bouwlaag van de voormalige bibliotheek is na een uitgebreide Wabo-procedure in 2012 gewijzigd ten behoeve van beperkte detailhandel, horeca (wijnproeverijen), kleinschalige evenementen (workshops) en een expositieruimte. De bovenliggende verdiepingen worden thans gebruikt ten behoeve van maatschappelijke activiteiten.



Inventarisatie huidig gebruik

Momenteel staan gedeelten van de tweede en derde bouwlaag van de voormalige bibliotheek, alsmede het gehele kantoor (maatschappelijke dienstverlening) aan de Nieuwstraat 6 leeg.

2.2 Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling voor het Poorterij-complex is enkel een functionele verruiming. Aanvullende bouw mogelijkheden worden niet verkregen. Derhalve wordt in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing enkel ingegaan op de beoogde functies.

2.2.1 Beoogde functies

De Poorterij beschrijft in het document 'Theater De Poorterij (Her)positionering' een nieuw businessmodel, waarmee de toekomst van de theaterfunctie kan worden gewaarborgd. Hierin wordt onder andere gezocht naar nieuwe vormen van cocreatie en co-ownership, bijzondere coalities en onorthodoxe functiecombinaties. Het nieuwe businessmodel, 'Klavertje vijf' genaamd, bestaat uit een aantal onderdelen (klaverbladen) die samen één geheel vormen. Deze klaverbladen worden gevuld door evenementen, theater/film, verenigingen, horeca, toerisme en kleine bedrijvigheid. Deze kleine bedrijvigheid kan betrekking hebben op (ambachtelijke) bedrijven en detailhandel. De herpositionering heeft als doel dat niet langer het theater de centrale positie innemen maar dat deze wordt ingenomen door evenementen. Uiteindelijk zal hierdoor meer levendigheid en een grotere aantrekkingskracht moeten ontstaan.

Om de herpositionering van het Poorterij-complex maximaal te faciliteren wordt, in lijn met het raadsbesluit van oktober 2013, het volgende aanbod aan functies toegestaan:

1. 'lichte' horeca (restaurant, café/bar, niet zijnde nachthoreca);
2. diverse bedrijfsfuncties (categorie 1 en 2);
3. detailhandel;
4. evenementen, zowel binnen als buiten op het buitenterrein;
5. kleinschalige kantoorfunctie (voor kantoren met een lokaal vestigingsgebied, niet zelfstandige kantoren (kantoor bij een bedrijf) of zelfstandige kantoren kleiner dan 1.500 m²);

De nieuwe functies zullen ingevuld kunnen worden in de thans leegstaande gedeelten van het Poorterij-complex. Het is tevens mogelijk dat een uitruil gaat plaatsvinden tussen functies in de verschillende gebouwen.

De evenementen worden zowel binnen als buiten op het buitenterrein georganiseerd. Het is nog niet duidelijk wat voor soorten evenementen georganiseerd worden, hoe vaak deze evenementen georganiseerd gaan worden en waar deze evenementen worden gehouden (binnen of buiten). Wel is duidelijk dat de evenementen allen relatief kleinschalig van aard zullen zijn, geen tot beperkte geluidsoverlast zullen veroorzaken en zich op de dag- en avonden richten. Voorbeelden van de beoogde evenementen zijn lezingen, braderieën, kleine streekmarkten, workshops en proeverijen. Daarnaast wordt het buitenterrein enkele keren per jaar gebruikt voor een muziek-evenement. Ook de jaarlijkse carnavalviering vindt hier plaats. Voor dit soort evenementen met (live) muziek wordt een maximum opgenomen van 12 keer per jaar.

Mede door de functieversteviging van de Poorterij krijgt het Poorterij/Omhoekengebied een nieuwe impuls. Daarmee wordt bijgedragen aan de ontwikkelvisie uit het bestemmingsplan "Zaltbommel, Binnenstad". In de hiernavolgende paragraaf wordt hier verder op ingegaan.

2.2.2 Ontwikkelvisie Binnenstad

In het bestemmingsplan "Zaltbommel, Binnenstad" worden enkele clusters/gebieden met een bijzondere opgave beschreven. Een van deze clusters wordt gevormd door het gebied Omhoeken/Poorterij.

hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwgomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de vigerende beleidsdocumenten gedateerd. De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Om dit te bereiken formuleert het Rijk drie hoofddoelen:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij...' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Planspecifiek

Het voorliggend initiatief is zodanig kleinschalig dat direct raakvlak met het rijksbeleid uitblijft. Vanuit de verplichting uit artikel 3.1.1 Bro dient wel de ladder voor duurzame verstedelijking beantwoord te worden. Deze ladder is in paragraaf 3.1.3 behandeld.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwijzen.

In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro worden, na de aanvulling van 1 oktober 2012, vijftien onderwerpen beschreven: mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, waddenzee en waddengebied, defensie, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Planspecifiek

Het plan valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden aan voorliggende plan gesteld.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is met het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verstedelijking een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 juridisch verankerd in het Bro. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Planspecifiek

Op 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Bro een nieuw tweede lid opgenomen waarin de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking is neergelegd (Stb. 2012, 388). Op grond hiervan dient de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt aan een aantal voorwaarden te voldoen. Samengevat moet in drie stappen het beslag dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling op de ruimte legt, worden onderbouwd.

Het begrip “stedelijke ontwikkeling” is gedefinieerd in artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i van het Bro:

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

Indien een ontwikkeling niet onder deze definitie valt, behoeft niet te worden voldaan aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro, met andere woorden, de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft dan niet te worden toegepast.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kent inmiddels een ‘bestendigde lijn’ waar het betreft functieveranderingen. Uit de uitspraken van 10 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4421), 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) en 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) is te herleiden dat een functiewijziging voor bebouwing welke reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt niet gezien kan worden als een stedelijke ontwikkeling.

Gezien de ontwikkeling en de reeds toegestane functies is er geen sprake van een zodanige functieverruiming dat de 'ontwikkeling' is te zien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de artikel 3.1.6 Bro. Een verdere toets aan de ladder kan achterwege gelaten worden.

Naast de landelijke ladder voor duurzame verstedelijking heeft de provincie Gelderland in haar Omgevingsvisie (zie paragraaf 3.2) tevens een 'Gelderse variant' geïntroduceerd. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen, staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan (behoefte, bestaand stedelijk gebied, bereikbaarheid).

In de Omgevingsvisie wordt nadrukkelijk de relatie gelegd met de ladder voor duurzame verstedelijking.. Daarnaast spreekt de Omgevingsvisie over nieuwe gebouwen. Zoals hierboven reeds gemotiveerd is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 Bro. Daarnaast is er ook geen sprake van nieuwe gebouwen. Een toets aan de Gelderse ladder kan achterwege gelaten worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. Om flexibeler in te spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen is de omgevingsvisie via cocreatie tot stand gekomen. Bestuurlijke en maatschappelijke organisaties en inwoners van Gelderland hebben van februari 2012 tot en met april 2013 hun visie gegeven op de opgaven waar Gelderland op uiteenlopende terreinen voor staat. Provinciale Staten hebben op 9 juli 2014 de omgevingsvisie, samen met een omgevingsverordening, vastgesteld.

De titel 'Gelderland anders' duidt op de wijze van totstandkoming van de visie: in cocreatie met partners. Daarnaast betekent 'Gelderland anders' een andere manier van sturen door de provincie. Niet vooraf vastleggen wat wel of niet mag. Maar vanuit heldere doelen over economische structuur en kwaliteit van de leefomgeving ruimte bieden voor initiatieven in een veranderende omgeving. De visie kent drie hoofdthema's.

- *Dynamisch* duidt op economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid.
- *Mooi* verwijst onder meer naar de opgaven op terrein van natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit.
- *Divers* duidt op de regionale diversiteit en de andere wijze van werken.

Deze Omgevingsvisie is een eerste stap van de provincie om samen te werken aan 'opgaven' die de provincie en haar partners delen. Over wat er in Gelderland 'te doen' is en wat ons verbindt. Gelderland te ontwikkelen met kwaliteit. Dat betekent in veel gevallen afscheid nemen van regels en maatvoering en in plaats daarvan sturen op doelen. Dit vraagt om een deels aangepaste instrumentenkoffer, met bestaande maar ook met nieuwe instrumenten.

In de omgevingsvisie wordt de Gelderse variant van de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Kwalitatief goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied zijn belangrijk. De provincie wil en durft te variëren in het maken van de goede keuzes. Soms is een toevoeging aan het landelijk gebied een plus die gewenst is. Dit kan zijn op het gebied van kleinschalig wonen, werken, vrijetijdseconomie, mobiliteit etc. Het uitgangspunt is wel dat grote ontwikkelingen in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden.

Planspecifiek

In de provinciale omgevingsvisie staan twee hoofdoelen centraal. De provincie wil met haar visie een duurzame economische structuur bevorderen en de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving borgen. Het voorliggende plan draagt beperkt bij aan een duurzame en sterke economische structuur, behoud de kwaliteit van de leefomgeving en gaat niet ten koste van de veiligheid van deze omgeving. De bijdrage aan de economische structuur wordt met name gevonden in het gegeven dat door de voorgenomen ontwikkeling bij kan dragen aan het vestigingsklimaat in Zaltbommel en een impuls geeft aan een gezonde vrijetijdseconomie. Door de ontwikkeling wordt de theaterfunctie in de toekomst gewaarborgd. Daarmee is er aandacht voor cultuurbeleving.

Vanuit het hoofdthema 'dynamisch' wordt gestreefd naar krachtige steden en vitale dorpen. Het verder bundelen en concentreren van enkele stedelijke functies rondom de Poorterij is in lijn met dit streven. In hoofdstuk 4 van de voorliggende onderbouwing wordt aangetoond dat de ontwikkeling tevens in lijn is met het provinciale streven naar de gezonde en veilige leefomgeving (hoofdthema 'mooi'). Daarmee is de ontwikkeling in lijn met de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening

Op 9 juli 2014 stelden Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening vast. De verordening is een juridische vertaling van de Omgevingsvisie. De regels in de verordening hebben bestrekking op het hele provinciale grondgebied, delen hiervan of gebiedsgerichte thema's. De onderwerpen die in de RVG aan de orde komen en waarvoor regels zijn opgenomen, zijn: werken, energie, recreatie, landbouw, glastuinbouw, natuur, landschap, water en milieu.

Planspecifiek

In artikel 2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen om ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuren mee te voorkomen. Hiermee worden grootschaligere detailhandelsontwikkelingen slechts onder zeer specifieke voorwaarden toegestaan. Ook zijn voorwaarden opgenomen voor perifere detailhandel. Voorliggend initiatief omvat een kleinschalige functieverruiming. Hiertoe wordt onder meer de detailhandel vergroot, beperkte mogelijkheden gegeven voor aanvullende kantooroppervlakte. De verruiming blijft binnen de provinciale kaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie. Deze kaders zijn als volgt samen te vatten:

1. kantoren met een lokaal vestigingsgebied (onder meer bankfilialen) zijn toegestaan;
2. bij een bedrijf horende kantoren en kantoren kleiner dan 1.500 m² zijn toegestaan;
3. de detailhandelsverruiming is slechts beperkt zodat vast staat dat de lokale detailhandelsstructuur niet wordt ontwricht;

Thans is in beperkte omvang detailhandel aanwezig. In de uiteindelijke bestemmingslegging is een variëteit aan functies toegestaan, waaronder detailhandel. De systematiek laat een uitbreiding in detailhandelsmeters toe. Deze toename past binnen de Ontwikkelvisie: versterking van het cluster Poorteriej/Omhoeken, zonder dat dit aantal meters conflicteert met de belangen van de winkelstimuleringszone. Daarmee wordt de lokale detailhandelsstructuur niet ontwricht. Het initiatief is verder gesitueerd in de binnenstad van Zaltbommel. Verdere verstedelijking in binnensteden is in lijn met de verordening en niet strijdig aan de doelstellingen omtrent landbouw, natuur en landschap. De verantwoording voor de milieutechnische haalbaarheid, inclusief het aspect water, is in hoofdstuk 4 van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing gegeven. Daarmee wordt voldaan aan de verplichtingen vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Centrum Zaltbommel

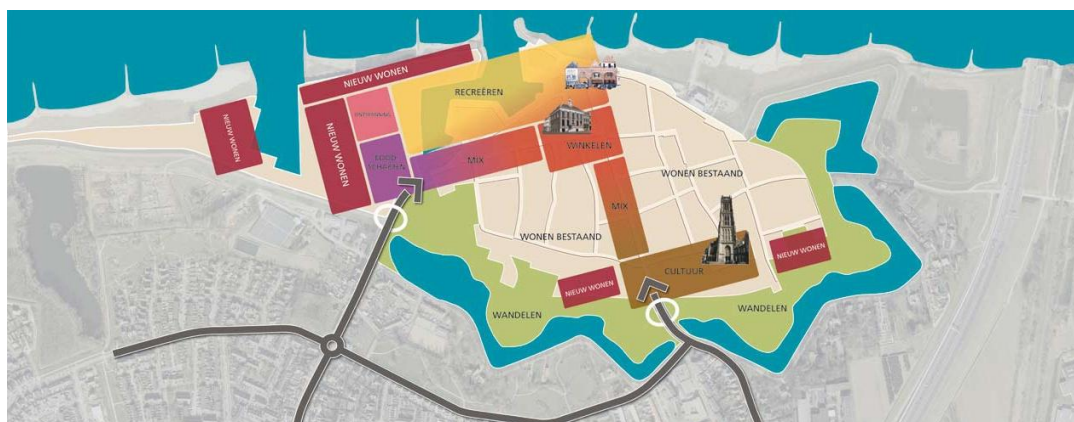
In 2008 is door de gemeenteraad van Zaltbommel de structuurvisie 'Centrum Zaltbommel' vastgesteld. Deze visie is opgesteld als integrale visie om sturing te geven aan toekomstige ontwikkelingen in het centrum. De visie omvat zowel het totale gebied binnen de vesting als de Waalkade Oost. De vesting en de Waalkade Oost worden in deze visie aangeduid als historische binnenstad, terwijl de Waalkade West met haven wordt aangeduid met nieuwe buitenstad. Tezamen vormen ze het centrum.

In hoofdlijnen is de visie nog steeds actueel. Gelet op de leeftijd en de sterk veranderende omstandigheden afgelopen jaren is met het bestemmingsplan "Binnenstad Zaltbommel" gekozen de visie nader uit te werken in een Ontwikkelvisie Binnenstad.

Planspecifiek

Het Poorterij-complex valt in de structuurvisie onder de aanduiding cultuur. Dit is te danken aan de aanwezigheid van diverse culturele voorzieningen in de omgeving van de Poorterij en Omhoeken. In de visie wordt geconcludeerd dat het voorzieningenaanbod nog niet volledig is en op punten verder versterkt dient te worden. Voor de culturele sector in Zaltbommel zijn de volgende punten opgenomen:

1. Toeristisch-recreatieve en culturele kapitaal meer aan elkaar knopen, met elkaar verbinden, en daarmee sterker maken;
2. Op een aantal onderdelen het kapitaal versterken, de kansen benutten;
3. Veel meer promoten van de binnenstad van Zaltbommel als een culturele en toeristisch-recreatieve bezienswaardigheid van allure.



Uitsnede Structuurvisie centrum Zaltbommel

De functieverbreiding van de Poorterij kan gezien worden als het benutten van kansen. Daarmee wordt het kapitaal behouden en versterkt. Detailhandel bij de Poorterij is niet geheel in lijn met de Structuurvisie. De ontwikkelvisie Binnenstad geeft hiertoe echter wel mogelijkheden. In de Ontwikkelvisie wordt voor het gebied Omhoeken/Poorterij een verdere versterking gezocht. Deze versterking is in hoofdlijnen in lijn met de aanwijzing uit de structuurvisie als trekker. De voorliggende functieverbreiding van de Poorterij is passend binnen deze versterking.

hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling aangetoond worden. Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Gezien het feit dat enkel de functie verbreed wordt en er geen bouwwerkzaamheden plaats vinden heeft de beoogde ontwikkeling een zeer kleine invloed op de milieuaspecten.

4.2 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.
- e. aan de hand van een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 kan geconcludeerd worden dat het plan mogelijk m.e.r.-plichtig is.

Planspecifiek

Het plan is niet direct m.e.r.-plichtig. Voorts wordt functieverbreiding binnen bestaand bebouwd oppervlak niet genoemd in kolom 1 van het besluit m.e.r. Derhalve geldt er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel een vormvrije m.e.r. beoordeling uitgevoerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt gevormd door de hiernavolgende paragrafen. Daarin worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen gesignaleerd. Deze gevolgen kunnen derhalve worden uitgesloten waardoor een nadere m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

4.3 Milieuaspecten

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

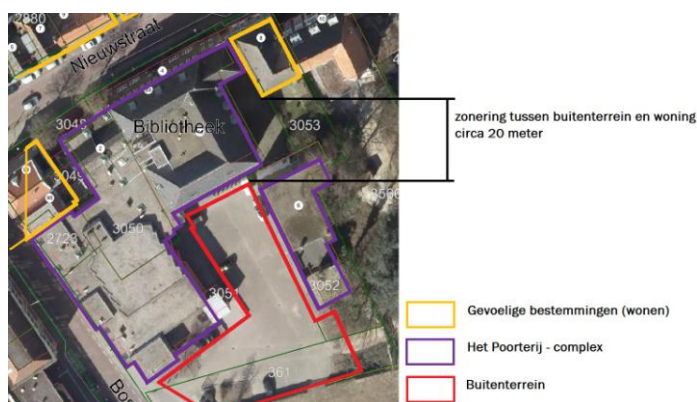
Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Naast enkele andere functies, zoals kantoor, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen zijn in de directe omgeving woningen gesitueerd. Daarmee is er sprake van functiemenging en is het plangebied aan te wijzen als gemengd gebied. De hiernavolgende afbeelding geeft inzicht in de situering van het plangebied ten opzichte van de nabijgelegen woningen.



Situatieweergave bedrijven en milieuzonering

In de VNG-publicatie is het theater aangewezen als categorie 2 bedrijf. De overige huidige functies zoals detailhandel, kantoren en dienstverlening zijn allen in categorie 1 aangewezen. Door de aanwijzing van het gemengde gebied zijn beide categorieën goed inpasbaar met gevoelige bestemmingen zoals woningen. De beoogde ontwikkeling gaat uit van de hiernavolgende functies. In de opgenomen tabel zijn de functies direct gecategoriseerd.

<i>Beoogde functie</i>	<i>Bedrijfs categorie</i>
'lichte' horeca (restaurant, café/bar, niet zijnde nachthoreca)	1
diverse bedrijfsfuncties (categorie 1 en/of 2)	1 en 2
detailhandel	1
evenementen	zie hiernavolgende paragraaf
kantoren	1

Daarmee komen bedrijfscategorieën van de beoogde functies overeen met de categorieën in de huidige situatie. Een grotere milieuzonering is derhalve niet noodzakelijk. Voor evenementen is met name het geluid maatgevend. De zonering van de andere milieuzoneringsaspecten (geur, stof en gevaar) worden in de VNG publicatie geschaard onder bedrijfs categorie 1 of 2. Op het zoneringsaspect geluid na, is de aanwijzing van het buitenterrein als evenemententerrein passend binnen een goede milieuzonering. Het aspect geluid wordt in de hiernavolgende paragraaf behandeld.

4.3.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

De ontwikkeling voorziet niet in de toevoeging van gevoelige bestemmingen waarvoor wegverkeers-, spoorweg-, of industrielawaai moet worden getoetst. Wel dient beoordeeld te worden of als gevolg van de ontwikkeling geen normoverschrijdende geluidsbelasting bij nabijgelegen gevoelige bestemmingen optreedt. Spoorweg- en wegverkeerslawaai kunnen daarbij buiten beschouwing gelaten worden. Enkel het industrielawaai zal beoordeeld moeten worden.

Zoals gemotiveerd in voorgaande paragraaf hoeft daarbij enkel naar de aanwijzing van het buitenterrein als evenemententerrein te worden gekeken. Indien aan de evenementen voldoende voorschriften worden verbonden is het woon- en leefklimaat bij omliggende woningen in voldoende mate te beschermen. Voor wat betreft het verbinden van voorschriften aan een evenement, kunnen in principe twee regelingen aan de orde zijn: het Activiteitenbesluit milieubeheer of de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Het organiseren van (live)muziek evenementen op het buitenterrein zal niet meer dan 12 keer per jaar plaatsvinden. Derhalve is de activiteit als incidenteel aan te merken. Incidentele activiteiten worden in het Activiteitenbesluit buiten beschouwing gelaten.

Derhalve dient teruggevallen te worden op de APV. Binnen de APV worden geluidsnormen (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (Lar,lt)), het maximum aantal bezoekers en de begin- en eindtijd geregeld. De APV neemt echter geen normen op voor de hoeveelheid evenementen of de duur van de

evenementen (meerdaagse evenementen). Dit wordt aanvullend in het bestemmingsplan 'Zaltbommel, Binnenstad' geregeld. Naast het maximum van 12 evenementen per jaar is tevens de evenementenduur op 56 aaneengesloten uren gemaximaliseerd (incl. opbouwen en afbreken). Dit komt doorgaans neer op een eendaags evenement. Hierbij is een specifieke regeling opgenomen voor het carnaval. In afwijking van de andere muziekevenementen zijn de carnavalsvieringen niet in 56 aaneengesloten uren (inclusief het opbouwen en afbreken) te organiseren. Het tandem bestemmingsplan - APV is voldoende sluitend om het woon- en leefklimaat bij omliggende woningen te beschermen.

In het kader van de APV dient een evenementenvergunning aangevraagd te worden. Omwonenden hebben hierbij de mogelijkheid om, middels de bezwaar en beroep procedure, in overleg met de gemeente nadere eisen te stellen aan evenementen. In de regeling van 'Zaltbommel, Binnenstad' zal hiertoe een nadere eisen bepaling opgenomen worden.

4.3.3 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in sloop- en/of bouwwerkzaamheden. Het buitenterrein, thans parkeergelegenheid, kan incidenteel gebruikt worden voor evenementen. Door de volledige verharding ontbreken contactmogelijkheden. Derhalve zullen geen nieuwe of aanvullende contactmogelijkheden ontstaan. Het aspect bodem vormt geen belemmerende factor bij de beoogde ontwikkeling.

4.3.4 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg)

mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO2 dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling omvat geen gevoelige bestemmingen. Wel worden nieuwe functies mogelijk gemaakt. Deze functies hebben een aanvullende verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige planologische situatie. Deze aantrekkende werking is sterk afhankelijk van de definitieve invulling van de verbrede planologische gebruiksruimte en is derhalve vooraf niet exact te voorzien. In paragraaf 4.6 is, uitgegaan van een worstcase benadering waarbij de leegstaande ruimten (circa 1.000 m²) van het Poorterij-complex worden gevuld met kantoren, bedrijven, detailhandel en detailhandel, een inschatting gemaakt van het aantal extra verkeersbewegingen. Uit toetsing van de NIBM-tool (versie mei 2013) blijkt dat dit aantal verkeersbewegingen niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nadere toetsing is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering bij voorliggende ontwikkeling.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		75
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
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		

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

Uitsnede rekenprogramma NIBM tool (versie mei 2013)

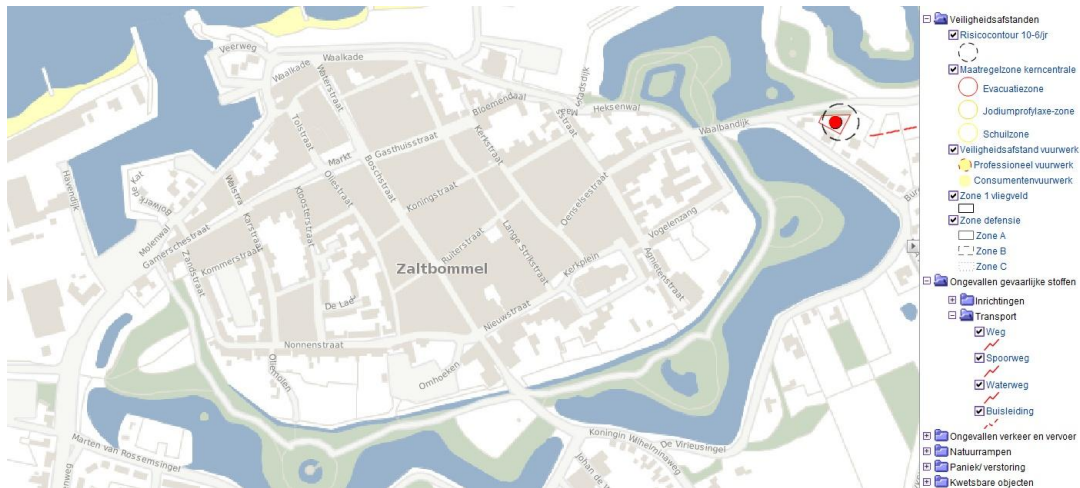
4.3.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat met name over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Ook worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen plaatsgebonden risicocontouren, bevi inrichtingen of buisleidingen aanwezig. Ook is er in de directe omgeving geen transport van gevaarlijke stoffen over het spoor. Aangezien de rijksweg A2 is aangewezen als transportroute, is het transport van gevaarlijke stoffen over de weg wel van belang. Het toetsingskader hiervoor wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).



Uitsnede risicokaart

Op basis van het vigerende planologische regime is het gehele Poorterij-complex momenteel al te gebruiken ten behoeve van een bibliotheek, theater, detailhandel en maatschappelijke dienstverlening. De verdere gebruiksverruiming zal een de personendichtheid gering laten toenemen. Voor een plangebied dat ligt binnen het invloedsgebied, maar buiten de 200 meter zone van een relevante transportroute is enkel artikel 7 Bevt relevant. Dit artikel stelt dat ingegaan moet worden op de zelfredzaamheid voor nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten in het plan en de bestrijdbaarheid. De gebouwen hebben allen vluchtmogelijkheden die van de A2 zijn afgelegen. Daarnaast voldoen de gebouwen en de mogelijke invullingen allen aan de eisen van de brandweer. Bij evenementen zal aandacht worden besteed aan mogelijk vluchtroutes en de bereikbaarheid van nooddiensten. Voor gevoelige doelgroepen zoals rolstoelgebruikers zullen aparte vluchtmogelijkheden aanwezig zijn. Daarmee vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering.

4.4 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Om bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met het water dient een watertoets te worden uitgevoerd. De watertoets is geen technische toets, maar het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

In de beoogde situatie vindt er enkel een functieverruiming plaats. Ingrepen in de gebouwde omgeving, zoals een toename van verharding, of ingrepen in het watersysteem worden niet mogelijk gemaakt. Daarmee zijn de belangen van het Waterschap Rivierenland niet in het geding.

4.5 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in binnenstedelijk gebied. Het valt niet binnen een van de beschermingsgebieden. Gebiedsbescherming vormt derhalve geen belemmering op de beoogde ontwikkeling. Gezien er geen sloop en/of bouwwerkzaamheden plaats vinden worden effecten op beschermde soorten flora en fauna uitgesloten. Het onderdeel ecologie vormt derhalve geen belemmering op de beoogde ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van de beoogde ontwikkeling op de lokale verkeersstructuur en de parkeerdruk in de directe omgeving.

Planspecifiek

In de huidige situatie is het gebruik van het Poorterij-complex ten behoeve van een bibliotheek, detailhandel, kantoor (maatschappelijke dienstverlening) en een theater toegestaan. Inzichtelijk moet worden gemaakt in hoeverre het beoogde gebruik een verzwarende invloed heeft op de verkeersstructuur en parkeerdruk vormt ten opzichte van het huidige gebruik. Gegeven het feit dat het toekomstige gebruik nog niet vaststaat is daarvoor een worstcase berekening uitgevoerd. Hiernavolgend is de berekening en de uitkomst opgenomen voor zowel het aspect parkeren als het aspect verkeer. Omdat uit het herpositioneringsdocument blijkt dat evenementen de optelsom zijn van de verschillende functies zijn deze niet nog eens separaat opgevoerd.

	Parkeerkencijfer	Huidige situatie		Worst case		Toename	
		Programma	Parkeerplaatsen	Programma	Parkeerplaatsen		
Theater	7,4 per 33 zitplaatsen	285	63,9	285	63,9		
Bibliotheek	0,7 per 100 m ² bvo	750	5,25	-	-		
Detailhandel	3,5 per 100 m ² bvo	500	17,5	750	26,25		
Kantoor/maatschappelijk	2,5 per 100 m ² bvo	500	12,5	-	-		
Horeca	8,0 per 100 m ² bvo	-	-	250	20		
Overige bedrijven*	1,5 per 100 m ² bvo	-	-	750	11,25		
Totaal				99,2	121,4		22,3

Worstcaseberekening parkeervraag

	Verkeersgeneratie	Huidige situatie		Worst case		Toename	
		Programma	Verkeersbewegingen	Programma	Verkeersbewegingen		
Theater	10,3 per 33 zitplaatsen	285	89,0	285	89,0		
Bibliotheek	5,3 per 100 m ² bvo	750	39,75	-	-		
Detailhandel	25 per 100 m ² bvo	500	125	750	187,5		
Kantoor/maatschappelijk	9,6 per 100 m ² bvo	500	48	-	-		
Horeca	24 per 100 m ² bvo**	-	-	250	60		
Overige bedrijven*	5,3 per 100 m ² bvo	-	-	750	39,75		
Totaal				301,7	376,2		74,5

* norm bedrijfsverzamelgebouw

** aanname op basis van het driedubbelgebruik van tafels

Worstcaseberekening verkeersgeneratie

De vraag naar parkeerplaatsen zal met maximaal 22 plaatsen stijgen, verder zal het aantal motorvoertuigbewegingen met circa 75 toenemen. In de directe omgeving, namelijk het achterterrein en de parkeervoorziening Omhoeken, zijn voldoende parkeerplaatsen te vinden om deze groei op te vangen. Gelet op de ontsluitingsmogelijkheden van de locatie kan het verkeer direct de binnenstad verlaten. Een gemiddelde erftoegangsweg kan zonder problemen 2.500 motorvoertuigbewegingen per etmaal verwerken. Een toename van 75 bewegingen, slechts 3% van de capaciteit, zal gelet op het huidige aantal verkeersbewegingen over de Boschstraat, Koningin Wilhelminaweg en Maarten van Rossemingsel, niet direct tot problemen leiden. Daarmee is de effect van de beoogde ontwikkeling acceptabel.

4.7 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. De gemeenteraad van Zaltbommel heeft in zijn vergadering van 7 juli 2011 beleid vastgesteld hoe het aan die wettelijke verplichtingen invulling wenst te geven. Daarvoor zijn onder andere verschillende archeologische (beleids)kaarten vastgesteld.



Uitsnede gemeentelijke beleidskaart archeologie

Planspecifiek

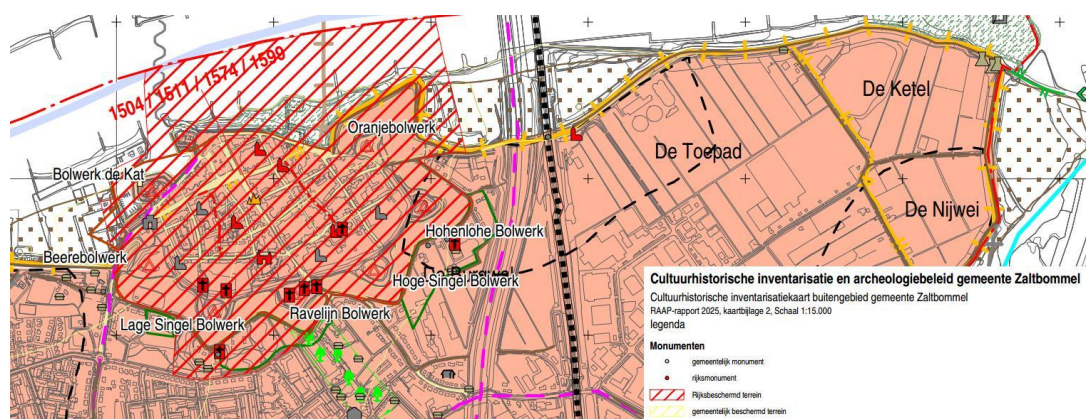
Het plangebied is gesitueerd in "waarde-archeologie 2"-gebied. Bij bodemverstoringen groter dan 30 m² en dieper dan 30 cm dient eerst een archeologisch onderzoeksrapport overhandigd te worden. De beoogde ontwikkeling voorziet echter niet in enige bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Er vindt derhalve geen verstoring aan de grond plaats. Daarmee worden archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaard en wordt aangesloten bij het archeologische gedachtegoed.

4.8 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. De gemeente Zaltbommel heeft in 2011 haar cultuurhistorisch erfgoed laten inventariseren. Het resultaat van deze inventarisatie is een kaart verwerkt. Deze kaart vertelt de geschiedenis van de stad en haar ommeland.

Planspecifiek

Het plangebied is gesitueerd in een rijksbeschermd stadsgezicht. Als gevolg van deze situering dienen ingrepen in de omgeving vooraf beoordeeld te worden. Het theater en het voormalige kantoorgebouw aan de Nieuwstraat 6 zijn niet aangewezen vanwege bijzondere cultuurhistorische kwaliteiten. De voormalige bibliotheek heeft een gemeentelijke monumentenstatus. De voorgenomen ontwikkeling heeft enkel betrekking of een functieverruiming. Daarmee zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Cultuurhistorische inventarisatiekaart

hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling dient de economische uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling te worden gewaarborgd.

Planspecifiek

De voorliggende procedure voor een functieverruiming is als gevolg van een raadsbesluit ingezet. De procedurekosten worden door de gemeente Zaltbommel gedragen. Mogelijke overige kosten, zoals planschade, zijn middels een anterieure overeenkomst teruggelegd op de eigenaar van de gebouwen en gronden. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid voldoende geborgd. De uiteindelijke realisatie- en procedurekosten zullen voor rekening van de ondernemer zijn.