



Bestemmingsplan Buitengebied Gameren, Nieuwstraat 31

NL.IMRO.0297.BGBBP20190021-VS01

Gemeente Zaltbommel

HSRO STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ONTWIKKELING BV



Bestemmingsplan Buitengebied Gameren, Nieuwstraat 31

Toelichting

bestemmingsplan Buitengebied Gameren, Nieuwstraat 31
Datum: 28 september 2020
Versie: 1.4
Status: Vastgesteld
Imro-code: NL.IMRO.0297.BGBBP20190021-VS01

Inhoud

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING.....	5
1.1.Omschrijving aanleiding.....	5
1.2.Omschrijving plangrens / ligging plangebied.....	5
1.3.Geldend bestemmingsplan.....	6
HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER.....	9
2.1 Rijksbeleid.....	9
2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	9
2.1.2. Besluit ruimtelijke ordening	9
2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren).....	10
2.2 Provinciaal beleid.....	12
2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	12
2.3 Gemeentelijk beleid.....	14
2.3.1. Structuurvisie Buitengebied.....	14
HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING	16
3.1 Bestaande situatie.....	16
3.2 Uitgangspunten (stedenbouw en landschap).....	16
HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID.....	18
4.1 Archeologie en cultuurhistorie.....	18
4.1.1. Archeologie.....	18
4.1.2. Cultuurhistorie.....	19
4.2 Milieu.....	20
4.2.1 Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.2.2 Geluid.....	20
4.2.3 Geur.....	21
4.2.4 Bodem.....	21
4.2.5 Externe Veiligheid.....	21
4.2.6 Luchtkwaliteit.....	22
4.2.7 Programma aanpak stikstof en Aerius berekening.....	23
4.2.8 Besluit milieueffectrapportage	24
4.3 Wet Natuurbescherming.....	24
4.4. Niet-gesprongen Conventionele Explosieven.....	27
4.5 Water en riolering.....	28
4.5.1. Water.....	28
4.6 Leidingen.....	30
HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE PLANOPZET.....	31

5.1 Vormgeving.....	31
5.2 Bestemmingen	32
5.3 Verbeelding.....	33
5.4 Handhaving.....	34
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID.....	35
6.1 Economisch.....	35
6.2 Maatschappelijk.....	35
BIJLAGEN.....	37

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING

1.1. Omschrijving aanleiding

De initiatiefnemer, de heer G. Bioch, wil graag meer opslagcapaciteit voor zijn bedrijf. Het bedrijf van de heer Bioch is gespecialiseerd in de technische aspecten van hoveniersactiviteiten. Het gaat bijvoorbeeld om vijveraanleg, waterzuivering en beregening. Daarbij worden de installaties in hoofdzaak op locatie aangelegd. Op zijn locatie worden tevens een deel van de voorbereidende werkzaamheden zoals metaalbewerking van buis- en leidingsystemen, complexere koppelingen en pomp assemblage uitgevoerd. Het bedrijf is in de laatste jaren gegroeid en komt nu opslagruimte tekort. Momenteel staat er één opslagruimte, deze wordt gebruikt voor het bergen van kostbare voorwerpen en de bedrijfsvoertuigen. De bedrijfsvoertuigen worden in deze opslagruimte gestald i.v.m. diefstal wat al eerder is opgetreden. De opslagruimte is te klein om de voertuigen en al het materiaal veilig op te slaan, hierdoor wordt een groot deel van het materiaal buiten opgeslagen. Dit zorgt voor een rommelig beeld en onnodig extra ruimte gebruik, en bovendien zijn de materialen niet beschermd tegen diefstal of het weer. De heer Bioch heeft theoretisch de mogelijkheid om zijn bedrijf te verplaatsen naar het bedrijventerrein, maar kan deze optie niet benutten omdat zijn bedrijf hier te klein voor is. De heer Bioch verwacht niet dat zijn bedrijf in de komende jaren aanzienlijk zal groeien, hierdoor is de overstap naar het bedrijventerrein financieel gezien geen realistische optie. Bovendien is er in dat geen geval geen direct toezicht vanuit de naastgelegen woning mogelijk. Het bedrijf is en blijft bestemd als hoveniersbedrijf. Één van de onderdelen van het bedrijf is een handelsonderneming in de tuinbouw- en groensector.

1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen vier percelen welke kadastraal bekend staan als gemeentecode Kerkwijk, KWK02, sectie P en perceelnummers 472, 474, 732, 2023. Een deel van de voortuin valt onder gemeentelijke grond met perceelnummer 2086. De totale oppervlakte van de percelen in het plangebied welke in bezit zijn van de heer Bioch omvat 5090 m². Het gebied wordt begrensd door de watergangen welke zich aan de oost-, west- en zuidzijde van het gebied bevinden. De west- en zuidzijde van het plangebied worden tevens begrensd met beplanting, ook de oostzijde is deels begrensd door beplanting. Verder staan op het plangebied 2 gebouwen; de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw. Deze hebben een gezamenlijke oppervlakte van 350 m². Aan de noordzijde grenst het gebied aan de Nieuwstraat. Deze ontsluitingsweg heeft een maximale snelheid van 30 km/u. De zijden die grenzen aan de sloten moeten tot 4 meter afstand onbebouwd blijven voor het onderhoud van de watergangen.



Afbeelding 1: Luchtfoto met plangebied.



Afbeelding 2: Kadastrale kaart met perceelgrenzen.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel', en heeft de enkelbestemming bedrijf met een groot bouwvlak. Tevens heeft het plangebied de dubbelbestemming 'archeologie'. Daarbij zijn voor het voorterrein, het grootste deel van het bouwvlak en zeer klein hoekje in het uiterste zuidwesten van dit bouwvlak drie verschillende categorieën opgenomen.

Er geldt een maximale oppervlakte van 350 m² voor bedrijfsgebouwen, inclusief de bedrijfswoning. De bedrijfswoning beslaat circa 92 m². Het bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van ca. 250 m². Daarnaast is nog wat (semi)permanente bebouwing aanwezig.

Er kan van de bouwregels worden afgeweken om deze oppervlakte te vergroten. Hierbij mag de maximale uitbreiding 40% zijn van de oppervlakte zoals opgenomen in de regels (350 m²). Dit betekent dat er een maximale uitbreiding kan plaats vinden van (40% van 350 m²) 140 m².

Een uitbreiding van 140 m² is voor de uitbreiding van het bedrijf van de heer Bioch niet groot genoeg. Het door hem gewenste plan gaat uit van een uitbreiding van circa 350 m². Dat is bijna twee keer zoveel als vigerend is toegestaan.

In overleg met de gemeente op 28 September is besloten dat er akkoord kan worden gegaan met een grotere uitbreiding, mits de nieuwe bebouwing op de huidige verharding wordt gerealiseerd en de kwaliteit van de natuur aan de zuidzijde van het perceel hier niet onder lijdt. Daarnaast zal een deel van het buitenopslagterrein, wat nu bestemd is als bedrijf, omgezet moeten worden naar agrarisch gebied. Dit betekent dat de bedrijfsbestemming in het zuidelijk deel van het plangebied komt te vervallen tot de nieuw te bouwen bedrijfshal. Ook wordt een strook aan de westzijde van het plangebied omgevormd naar agrarisch om de bedrijfsbestemming nog wat in te perken.

De locatie bevindt zich volgens de bouwverordening uit 2010 binnen de bebouwde kom van Gameren, dit heeft verder geen directe gevolgen voor de plannen.



Afbeelding 3: Verbeelding geldend bestemmingsplan

De voorgenomen plannen voor het plangebied zijn in strijd met dit bestemmingsplan. In dit onderhavige bestemmingsplan is het vigerend bestemmingsplan qua methodiek en regels leidend. Naast het verkleinen van de bedrijfsbestemming en het waarborgen van de landschappelijke inpassing is qua bedrijfsbebouwing het doel om de, in de regels toegelaten, oppervlakte van 350 m² aan gebouwen te verhogen naar 800 m². Hierdoor wordt de bouw van een nieuw en groter bedrijfsgebouw mogelijk. Onderhavig bestemmingsplan vormt daarmee een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR biedt een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk schetst in de SVIR zijn ambities voor 2040 om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Deze ambities zijn in de SVIR als volgt vertaald in (rijks)doelen, -belangen en -opgaven voor de middellange termijn tot 2028:

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

Het Rijk verplaatst in de SVIR bevoegdheden op het gebied van ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid naar de provincie en de gemeenten, bijvoorbeeld voor wat betreft verstedelijking, landschap en natuur. In de SVIR is vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. De gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering passend binnen provinciale kaders. Ook zijn gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningprogramma's. In de SVIR geeft het Rijk aan dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie op regionaal niveau evenals de behoeften van bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Daardoor zijn zij beter in staat om regionale beleidsafwegingen te maken.

Conclusie

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

2.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Het gaat hier om het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie afzonderlijke paragraaf) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Rijk stelt in het Bro de juridische kaders aan processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij overheden met als doel een goed systeem van ruimtelijke ordening.

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro staat dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving moet bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen':

Een onderzoek naar de behoefte, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan gaat over de vestiging van een dienst als bedoeld in [artikel 1 van de Dienstenwet](#) en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Bij de toepassing van voornoemd artikel dient allereerst de vraag te worden beantwoord of voor deze locatie daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De regels van het Bro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het niet gaat om een stedelijke ontwikkeling. Gezien de aard en de locatie van het initiatief lijkt in eerste instantie mede gelet op de omgeving sprake van een stedelijke ontwikkeling. De beoogde netto uitbreiding van het gebouw is echter kleiner dan de door de Raad van State aangehouden drempelwaarde. Er is immers sprake van een netto toevoeging aan bebouwing van 442 m² (792 m² – 350 m²).

Bij de uitleg van artikel 6 (bron infomil) staat dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. In dit geval betreft de functiewijziging van het plangebied een kleinere oppervlakte. Daarnaast zal de bedrijfsbestemming kleiner worden. Dit is ook geconstateerd door het RAP. Het advies vanuit het RAP luidt:

Het betreft hier een bestaand bedrijf welke reeds op een bedrijfsp perceel gevestigd is. Het gaat hier niet om een uitbreiding van het aantal m² bedrijventerrein maar om een uitbreiding van de bebouwing. In de nabije omgeving zijn er geen terreinen meer beschikbaar waar Bioch zich zou kunnen vestigen. Bij een verplichte verplaatsing zal het bedrijf zich dus moeten gaan oriënteren op een vestigingsplaats buiten haar eigen gemeente en kan er een ander bedrijf zich vestigen op de huidige locatie in Gameren. De gemeente kan door medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de bebouwing een kwaliteitsslag bereiken op het perceel in het buitengebied. De verrommeling wordt teruggebracht (door o.a. verbod op buitenopslag en minder verharding in voorgebied) wat de kwaliteit ten goede komt. De bedrijfslocatie wordt in oppervlakte terug gebracht naar een betere verhouding voor in het buitengebied. Deze kwaliteitsslag zou niet gehaald worden als het terrein door Bioch verkocht zou worden aan een ander bedrijf (de gemeente blijft dan buiten beeld). Gezien het bovenstaande heeft het RAP besloten dat een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing naar 792 m² acceptabel. Deze samenwerking tussen het bedrijf en de gemeente is een goed voorbeeld hoe in het buitengebied een kwaliteitsslag bereikt kan worden.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van het Bro. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren).

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

1. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
2. Kustfundament
3. Grote Rivieren
4. Waddenzee en waddengebied
5. Defensie
6. Erfgoederen van uitzonderlijke waarde
7. Rijksvaarwegen

8. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
9. Natuurnetwerk Nederland
10. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
11. IJsselmeergebied
12. Elektriciteitsvoorziening
13. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

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

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

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

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

Planspecifiek

De regels uit het Barro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het initiatief niet ligt binnen de gronden, waarop het regime van de beleidslijn Grote Rivieren, van toepassing is. Het ligt ook niet binnen de ruimtelijke reservering ten westen van de kern Brakel.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Het doel van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Vanuit het rijke verleden en het heden wordt gewerkt aan de toekomst. De wereld verandert ingrijpend: Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze wereldwijde ontwikkelingen raken ook Gelderland en zetten druk op de Gelderse leefomgeving. Ze vragen antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. De Gelderse leefomgeving is in omvang beperkt. Er zullen keuzes gemaakt moeten worden. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. Er zal gezocht worden naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. De focus wordt gelegd op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland.

In de omgevingsvisie Gaaf Gelderland worden hiervoor 7 ambities nagestreefd, namelijk:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam

In 2050 is Gelderland klimaatneutraal. Dit wordt bereikt door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. En innovatie en het uitrollen van bewezen technieken wordt gestimuleerd. Als tussendoel wordt in 2030 55% broeikasgasreductie in Gelderland gerealiseerd.

2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer

In 2050 is Gelderland klimaatbestendig. Goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar. In 2020 heeft men samen met partners de risico's en kansen van het veranderend klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor Gelderland.

3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen

Gelderland wil de eerste afvalloze provincie van Nederland zijn. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in de schone industrie. Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.

4. Biodiversiteit: werken met de natuur

In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. In Gelderland wordt natuur inclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overal waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden. In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.

5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden

In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen. In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal. In 2030 is al het busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!

De concurrerende positie binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen wordt verder versterkt. Om onderscheidend te blijven, wordt in 2050 maximaal profijt gehaald uit de unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten. In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. Gelderland wil koploper zijn in Nederland.

7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Planspecifiek

Het initiatief heeft zijdelings betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie, omdat de provincie inzet op hergebruik en concentratie van bedrijvenlocaties en duurzame energiewinning. In de omgevingsverordening ligt de nadruk op concentratie van bedrijvigheid en niet van versnippering. De provincie schrijft:

Wij zorgen voor een gevarieerd aanbod aan goed ontsloten, kwalitatief hoogwaardige, duurzame werklocaties. Het concentreren van economische activiteiten heeft daarbij onze voorkeur, boven versnippering. En: het ombouwen van bestaande en leegstaande bedrijvenlocaties gaat boven de aanleg van nieuwe terreinen. Het verzoek heeft echter betrekking op een bestaand bedrijf op een bestaand bestemd bedrijfsperceel. Vanuit dit oogpunt is er geen sprake van strijd met het ontwerp van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Dit blijkt ook uit de toets aan ontwerp-omgevingsverordening Gaaf Gelderland.

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

2.2.2. Omgevingsverordening

Vanaf 19 december 2018 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing. De regels in de Omgevingsverordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen.

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

Planspecifiek

In artikel 2.12, lid 3 zijn regels over uitbreiding van solitaire bedrijvigheid opgenomen:

Een bestemmingsplan maakt in het buitengebied uitbreiding van solitaire bedrijvigheid die leidt tot bedrijfsbebouwing groter dan 1.000 vierkante meter en waarbij de uitbreiding zelf groter is dan 250 vierkante meter bedrijfsbebouwing, niet mogelijk, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat:

- a. verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is;
- b. de uitbreiding regionaal is afgestemd;
- c. de uitbreiding landschappelijk goed wordt ingepast, en
- d. de uitbreiding wordt mogelijk gemaakt met een maatbestemming.

In de nieuwe situatie is sprake van een bebouwd oppervlak dat kleiner is dan de genoemde 1.000 m², te weten van 792m². Hierdoor is het initiatief niet in strijd met het de omgevingsverordening.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van de Omgevingsverordening, omdat voldaan aan de randvoorwaarden uit artikel 2.12. De uitbreiding valt bovendien binnen de bestemming bedrijven, is goed landschappelijk ingepast en leidt tot een kleiner als bedrijf bestemd areaal.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisie Buitengebied

De gemeenteraad heeft op 15 maart 2012 de structuurvisie "Buitengebied" vastgesteld. Het plangebied van de structuurvisie bestaat uit het binnendijs en buitendijs gelegen buitengebied met uitzondering van de uiterwaarden langs de Waal. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen het ontwikkelingskader weer voor de beleidsthema's land- en tuinbouw, niet-agrarische bedrijvigheid, functieverandering (hergebruiksmogelijkheden van agrarische bedrijvigheid), nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijvigheid, land- en waterrecreatie, natuur en landschap. Het buitengebied onderscheidt zich in enkele functionele zones, die verschillen voor wat betreft de landschappelijke kenmerken en het gebruik. Deze verschillen leiden ertoe dat de zones elk andere ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarisch en niet-agrarisch gebruik kennen. De structuurvisie is een belangrijk afwegingskader voor nieuwe initiatieven in het buitengebied.

Planspecifiek

Het initiatief ligt in het plangebied van de structuurvisie. Het perceel Nieuwstraat 31 ligt in Gemengd Landelijk Gebied. Voor niet agrarische bedrijven binnen Gemengd gebied kleiner dan 500 m² is bepaald dat deze met 40% van het bebouwd oppervlak mogen uitbreiden. Dit betekent dat het bedrijf mag uitbreiden met 140 m².

Conclusie

Het initiatief is in strijd met de structuurvisie, omdat de structuurvisie in dit geval een uitbreiding toestaat van 140 m² en initiatiefnemer wil per saldo uitbreiden met 442 m². Toch is besloten om mee te werken aan een aangepast plan. Met de ontwikkeling kan het bestemmingsvlak van de geldende bestemming Bedrijf worden verkleind. De verharding en visuele uitstraling van tijdelijke buitenopslag zal daardoor verminderd worden. Omdat vrijwel alle activiteiten nu inpandig kunnen plaatsvinden zal de kans op geluidsoverlast eveneens verminderen. Verder is er geen sprake van strijd met de overige uitgangspunten van de structuurvisie.

2.3.2 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 verstrekken, 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.

Planspecifiek

Het landschapsplan heeft wel betrekking op het initiatief, omdat het perceel gelegen is in de rand van Gameraen in het buitengebied. Het perceel is gelegen in de overgang van de Waaloeverwal naar het komgebied. Van belang is hier het nog relatief open en groene agrarische gebied tussen dorp, glastuinbouwgebied en de Van Heemstraweg als groene buffer en afronding te behouden. Het initiatief past binnen de doelstellingen uit het landschapsplan. De voorgestelde locatie ten westen van en aansluitend op de bestaande bebouwing heeft ruimtelijk relatief weinig impact op de groene buffer, zeker wanneer bestaande groene structuren intact worden gelaten. Dat geldt specifiek voor de groenstrook op het perceel ten oosten hiervan omdat deze het gebouw aan deze zijde groen inpast. Hierover dienen afspraken te worden gemaakt met de aanliggend eigenaar. Op het perceel is relatief veel verharding aanwezig aan de voor- (noord)zijde van de bebouwing. Deze ontwikkeling biedt kans om deze voor een deel te verwijderen. De vrijkomende oppervlakte zal met groen worden ingericht. Deze eis is in de regels opgenomen als een voorwaardelijke verplichting.

Conclusie

Het initiatief past binnen de doelstellingen uit het landschapsplan, omdat omdat geen specifieke gebiedskenmerken in het geding zijn. De bestaande groenstructuren blijven in stand.

HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Bestaande situatie

Karakteristiek kern

Het plangebied ligt ten zuidoosten van Gameren. De locatie ligt op de oeverwal ten zuiden van de Waal overgang van dorp en buitengebied. Ten noorden en ten westen liggen kassen en agrarische bedrijven. Ten zuiden liggen weilanden en akkers. In het zuiden liggen diverse opgaande groene hagen, boomgaarden en bossages. Het zicht op het plangebied is vanuit het zuiden en westen dan ook beperkt.



Afbeelding 6: situatietekening nieuwe situatie

Het plangebied ligt buiten het gebied dat in de streekplanuitwerking als waardevol landschap 16 Kom-oeverwal ensemble Bommelerwaard is aangemerkt. Het grenst in het noorden wel aan een intensiveringsgebied voor glastuinbouw maar maakt hier geen deel van uit.

3.2 Uitgangspunten (stedenbouw en landschap)

De Nieuwstraat is van oudsher een agrarisch lint in het verlengde van de Ridderstraat. Dit karakter is nog grotendeels behouden gebleven. Ter hoogte van het perceel gaat het beeld over van een lint met grote boerenerven in een aaneenschakeling van keuterboerderijen. De bedrijfswoning en bijgebouwen zijn relatief nieuw en hebben geen agrarische oorsprong. Toch past de huidige opzet van de gebouwen binnen de bandbreedte van de agrarische erven. Naast dit perceel zijn er in de Nieuwstraat geen percelen met een bedrijfsbestemming. Het past dan ook niet bij het karakter van de Nieuwstraat om het bedrijfskarakter hier verder uit te bouwen. Dit past bovendien niet binnen de fysieke bandbreedte van de bebouwingsclusters aan de zuidzijde van de Nieuwstraat. Het aangepaste plan gaat uit van een bedrijfsgebouw waarbij alle functies zich onder één eenvoudig dak bevinden. Dit gebouw heeft een opzet die aansluit bij het karakter van een agrarische schuur. Het

gebouw past daardoor (nog net) binnen de bandbreedte van gebiedseigen bebouwing voor deze omgeving. Het gebouw is weliswaar groter, maar doordat de buitenopslag achter het bestaande pand verdwijnt, ontstaat een rustigere indeling van het perceel. De (nok-)richting van het gebouw volgt de richting van het onderliggende landschap, hierdoor ontstaat een goede inpassing van het gebouw in het landschap

De bestaande groene structuren op en rondom het perceel dienen zoveel mogelijk in stand te worden gehouden. Indien mogelijk voor de bedrijfsvoering overbodige verharding op het terrein verwijderen als vorm van groene inpassing. Er dient een perceel inrichtingsplan te worden aangeleverd waarop ook duidelijk wordt gemaakt dat de verharding aan de voorzijde verminderd. Buitenopslag moet in de regels worden opgenomen als strijdig gebruik.

Plan (ontwerp en eindsituatie)

Inrichtingsplan

In de nieuwe situatie (bijlage 1) wordt het huidige bedrijfsgebouw van ca. 240 m² gesloopt en in plaats hiervan zal het nieuwe bedrijfsgebouw worden gerealiseerd. Het nieuwe gebouw krijgt een oppervlakte van 700 m², wat een uitbreiding is van 460 m². Het gebouw wordt gerealiseerd binnen de bestaande verharding en krijgt dezelfde nokrichting als het huidige gebouw. Hierdoor is het ook mogelijk om zonnepanelen te plaatsen op het dak. De mogelijkheid om voertuigen binnen te stallen blijft behouden, evenals de doorgang welke de noord- en zuidzijden van de percelen verbinden. Deze doorgang is echter verplaatst van de oostzijde van het gebouw naar de westzijde. Het gebouw zorgt voor geen verstoring van de groenvoorziening aan de zuidzijde van het plangebied, echter belemmert het wel een deel van de watergang aan de oostzijde, dit kan in overleg met het waterschap worden gecompenseerd in de zuidelijke watergang. De zuidelijke watergang zal een natuurvriendelijke oever krijgen. Verder wordt de inrit van het terrein versmald om de verharding te minderen. In de plaats van deze verharding zal groen ingepast worden. Dit staat op het onderstaande inrichtingsplan aangeduid als "nieuw groen" en zal aansluiten op het aanwezige groen aan de voorzijde van het plangebied.

Afbeelding 7: situatietekening nieuwe bebouwing

HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID

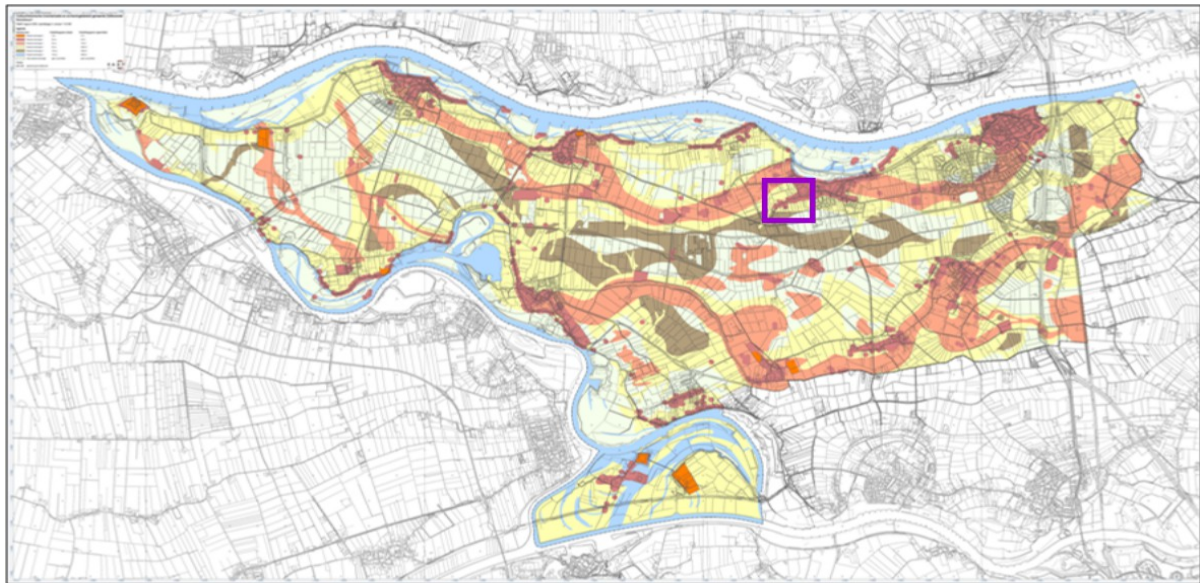
4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met Rijksbeschermden gebouwen en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Erfgoedwet moet de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden.

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



Afbeelding 8: beleidskaart Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid met dit deel van Gameren in een paars vierkant

Planspecifiek

Het bovengenoemde beleid is vertaald in dit bestemmingsplan. De beleidskaart Archeologie is opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Zaltbommel. De beleidszones met de daarbij behorende oppervlakten zijn vertaald in de planregels. Op verbeelding zijn ter plaatse van het plangebied de volgende beleidszones aangetroffen:

- Waarde-archeologie 1 (buiten het vigerende bouwvlak)
- Waarde-archeologie 3 (binnen het vigerende bouwvlak)
- Waarde-archeologie 4 (binnen het vigerende bouwvlak)

Uit de toets aan de beleidszones blijkt dat geen archeologisch onderzoek nodig is met als doel te bepalen of de voorgenomen activiteiten archeologische resten in de ondergrond mogelijk aantasten. Het te bebouwen deel van het perceel ligt namelijk in beleidszone 3. Dit betekent dat uit een inventariserend archeologisch veldonderzoek moet blijken of ter plaatse waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. Voor de beleidszones 3 geldt een vrijstellingsdiepte van 30 cm. De vrijstellingsgrens voor de oppervlakte is bij beleidszone 3 2.500 m². Er vinden geen nieuwe activiteiten plaats in het gebied met de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 1 en Waarde-Archeologie 4.

Conclusie

Het initiatief heeft een oppervlakte en een ontgravingsdiepte die veel geringer zijn dan de vrijstellingsgrenzen die beschreven zijn in beleidszone 3. Daarnaast wordt het nieuwe gebouw gebouwd op de bestaande reeds bebouwde en verharde locatie. De grond is ter plaatse geroerd. Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

4.1.2. Cultuurhistorie

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

- De aan de rivieren gerelateerde oeverwallen met bebouwingsstructuren;
- De wetering Capreton;
- De Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- Rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten (Zaltbommel en Nederhemert-Zuid);
- Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht (Gameren);
- Gemeentelijke en rijksmonumenten;
- Historische buitenplaatsen (Huis Brakel).

Planspecifiek

Het plangebied ligt buiten het gemeentelijke beschermde dorpsgezicht Gameren. Vanuit cultuurhistorie zijn er geen bijzondere aandachtspunten te vermelden.

Gemeentelijke en rijksmonumenten

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig.

Conclusie

Hoofdstuk 3.2 beschrijft de stedenbouwkundige uitgangspunten waarin onder meer staat hoe de cultuurhistorische kwaliteiten van de locatie worden meegenomen in het plan. Vanuit cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor het initiatief die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

4.2 Milieu

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Planspecifiek

Ten opzichte van de direct naastgelegen woningen aan de woningen Nieuwstraat 33, 29 en 27 verandert er in planologisch opzicht qua bestemming en bouwvlak niets. Het enige wat wezenlijk wijzigt, is de verruimde bouwbaarheid.

De milieucategorie van een Hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlakte groter dan 500 m² is en blijft cat. 3.1. De richtafstanden zijn 50 meter voor geluid en 30 m voor geur. Hieraan wordt niet voldaan voor de woningen Nieuwstraat 22, 24, 25, 27, 29, 33 en 35. Door het opnemen van een maatwerkvoorschrift met betrekking tot geluid waardoor vrachtwagenbewegingen niet toegestaan zijn in de avond- en nachtperiode (tussen 19:00 en 07:00) kan worden gewaarborgd dat er bij de woningen in de omgeving een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is. Op deze locatie wordt niet gecomposteerd en geen groenafval opgeslagen. Geurhinder is dan ook niet noodzakelijk. Er kan daarom gesteld worden dat dit plan geen geurhinder veroorzaakt die leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen in de omgeving.

Conclusie

Ten opzichte van de direct naastgelegen woningen aan de woningen Nieuwstraat verandert er in planologisch opzicht qua bestemming en bouwvlak niets. Het enige wat wezenlijk wijzigt, is de verruimde bouwbaarheid.

4.2.2 Geluid

Omdat sprake is van een herziening waardoor de bedrijfsbebouwing en de logistiek op het terrein wijzigt is het noodzakelijk om de mogelijke verandering in geluidhinder nader te onderzoeken. Nipa milieutechniek heeft hiervoor akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportnummer 17603, 19 juli 2019). Dit rapport is als bijlage 2 opgenomen. De conclusie van dit onderzoek is dat in alle waarneempunten wordt voldaan aan de toetsingswaarden die gelden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau conform de VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering". Voor maximale geluidniveaus is dit echter niet zo. Er kunnen piekgeluiden optreden doordat één vrachtwagen ten hoogste één keer per dag goederen komt afleveren.

Het bedrijf heeft dan ook een verzoek ingediend om een hogere toetsingswaarde voor het maximale geluidniveau in de dagperiode van ten hoogste 72 dB(A) toe te kennen. In hoofdstuk 4.3 van het rapport is dit nader gemotiveerd. Redenen zijn de beperkte overschrijding van 2 dB op 1 waarneempunt, het feit dat dit gebruik binnen de vigerende bestemming eigenlijk ook al mogelijk is en dat dat het waarneempunt nabij de doorgaande weg is gelegen en de woning reeds maximale geluidniveaus ondervindt van het bestaande verkeer op de Nieuwstraat. Ook mag worden aangenomen dat de betreffende woning een gevelisolatie van tenminste 20 dB heeft. Hierdoor wordt voldaan aan de grenswaarde voor het maximaal binnenniveau.

Per brief van 5-12-2019, kenmerk 021430604 (bijlage 3) heeft de Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) geadviseerd om een dergelijke procedure niet op te starten. De ODR stelt voor om via een maatwerkvoorschrift bij het Activiteitenbesluit een beperking op te leggen rondom het niet toestaan van vrachtwagenbewegingen in de avond- en nachtperiode. Dit betekent dat tussen 19.00 's avonds en 7.00 uur 's ochtends geen vrachtverkeer is toegestaan op het terrein. De voornaamste reden is het voorkomen van tegenstrijdigheden met artikelen van het Activiteitenbesluit. De inrichting valt onder type B van het Activiteitenbesluit. Ingevolge artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit is aangegeven dat de gestelde grenswaarde voor het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) in de dagperiode niet van toepassing is op laad- en losactiviteiten inclusief de bijbehorende rijbewegingen. Gelet bovenstaande uitsluiting is het niet verstandig om beperkingen of hogere grenswaarden toe te staan rondom de bestemmingsplanprocedure. Immers een HGW-procedure is hier niet aan de orde en zou een tegenstrijdigheid maken met artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit. Er is dan ook besloten om het advies van de ODR te volgen en de maatwerkvoorschriften vast te leggen.

4.2.3 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De Wgv vormt het expliciete toetsingskader voor zover het de beoordeling betreft van geurhinder afkomstig van veehouderijen. In de Wgv is verankerd welke geurbelasting een voor geurgevoelig object mag ondervinden. De Wgv beschermt geurgevoelige objecten tot een maximaal toegestaan niveau (norm) van geurbelasting. In 2010 heeft de gemeenteraad de geurverordening gemeente Zaltbommel vastgesteld. Hierin is per deelgebied het maximaal toegestane niveau van geurbelasting vastgelegd.

Planspecifiek

Een geuronderzoek is vanwege de beoogde ontwikkeling niet noodzakelijk omdat op deze locatie niet gecomposteerd wordt. Ook wordt geen groenafval opgeslagen. Er wordt geen nieuw geurgevoelig object gerealiseerd. De nieuwbouw van de hal is voornamelijk bedoeld om meer binnenopslag van goederen mogelijk te maken. De geurgevoeligheid neemt derhalve ten opzichte van de nu vigerende situatie niet toe.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen milieuhinderlijke functies aanwezig die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling. Vanuit het aspect geur(hinder) van (agrarische) bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen voor dit initiatief.

4.2.4 Bodem

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

Planspecifiek

Binnen het plangebied is door Nipa Milieutechniek conform de NEN 5740 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. Uit dit onderzoek (rapportnummer 17576, 8 augustus 2019), opgenomen als bijlage 4, blijkt dat zowel de vaste bodem als het grondwater niet noemenswaardig verontreinigd zijn met de onderzochte parameters. De uitvoering van aanvullend of nader onderzoek is volgens Nipa niet zinvol.

Conclusie

Op basis van de bekende bodemgegevens kan worden geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen functiewijziging.

4.2.5 Externe Veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Bij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten zoals onder meer woningen, dient de invloed van deze aspecten in beeld te worden gebracht.

Planspecifiek

Op basis van de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

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

Hierdoor vormen risicobronnen geen belemmering voor het plangebied. In de regels van het bestemmingplan buitengebied is voor de bestemming bedrijf in 4.4 aangegeven dat geen risicovolle inrichtingen zijn toegestaan. In de begrippen is aangegeven dat onder een risicovolle inrichting (1.77) een inrichting wordt verstaan waarvoor op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Bij de regels van het onderhavige bestemmingsplan is deze bepaling overgenomen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;

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

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

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

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

Planspecifiek

Het initiatief betreft de uitbreiding bedrijfsbebouwing op 1 bedrijfsperceel. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.7 Programma aanpak stikstof en Aerius berekening

Teveel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Voor activiteiten waarbij stikstof vrijkomt is een natuurvergunning of een toestemmingsbesluit nodig. Tot 29 mei 2019 was toestemming hiervoor gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof (Pas). De Raad van state heeft het Pas ongeldig verklaard. Vanaf 21 oktober 2019 is het echter weer mogelijk om berekeningen met het vernieuwde rekenprogramma Aerius uit te voeren. Projecten waarbij, na berekening met het Aerius model, geen effecten op Natura 2000 gebieden ontstaan, kunnen verleend worden.

Op deze locatie is momenteel al een bedrijfsgebouw aanwezig en een terrein waar parkeren en buitenopslag mogelijk is. In het nieuwe bestemmingsplan wordt planologisch het areaal bedrijfsterrein verkleind maar de oppervlakte van de te bouwen hal vergroot. Qua verkeer verandert er vrijwel niets. Mogelijk zullen vanwege de verruimde opslagmogelijkheden minder bezorgmomenten noodzakelijk zijn, maar kunnen hiervoor wat zwaardere en grotere voertuigen worden ingezet. Extra verkeer zal waarschijnlijk niet gegenereerd worden. Desondanks is als “worst case” extra verkeer ingevoerd.

De gehanteerde uitgangspunten bij de berekening (bijlage 5) komen voort uit een “worst case” benadering. Het bij de bouw in te zetten materieel en de hoeveelheid bouwverkeer is dan ook qua draaiuren en brandstofverbruik zwaarder ingevoerd in het rekenprogramma Aerius.

Daarbij is gekozen voor de categorie industrie basismetaal met uitstoot van 100 kg NO_x per jaar. Voor de doorrekening van het verkeer is gekozen voor een permanente bron van lichtverkeer (20 voertuigen per etmaal), middelzwaar vrachtverkeer (8 voertuigen per etmaal) en zwaar vrachtverkeer (6 voertuigen per etmaal). Hiervoor is een rijlijn aangehouden naar de van Heemstraweg. In

werkelijkheid zullen al deze waarden aanzienlijk lager liggen omdat gasloos gebouwd gaat worden, de verkeersintensiteit lager ligt, er steeds meer elektrisch aangedreven voertuigen zullen komen, veel werkzaamheden en leveranties op locatie plaatsvinden, zonnepanelen geplaatst gaan worden en er voor groot van de bedrijfsoppervlakte meer sprake is van opslag dan productie. De resultaten van deze zeer sterk overdreven berekening zijn dat er in omliggende Natura 2000 gebieden geen depositie plaatsvindt boven 0,00 mol/ha/jaar. In de bijlage is de tevens uitdraai van de berekening opgenomen.

Conclusie

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.8 Besluit milieueffectrapportage

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage moeten de milieueffecten van activiteiten die worden genoemd in de bijlage C of D van dat besluit beoordeeld worden, voordat het bevoegd gezag een besluit neemt of een plan vaststelt. Ook als de richtwaarden uit onderdeel D van het besluit niet worden overschreden moet het bevoegd gezag zich ervan vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing is vormvrij, maar aan de inhoud worden wel eisen gesteld. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Getoetst moet worden op:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van mogelijke gevolgen.

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 en het plan kan worden vastgesteld;
2. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn niet uitgesloten. Er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

M.e.r.-plicht op grond van de Wet natuurbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Met het opstellen van een plan mogen de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de soortenhabitats niet verslechteren. Het plan mag geen verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Indien dat niet kan worden uitgesloten, is een plan m.e.r.-plichtig.

Planspecifiek

Het bestemmingsplan maakt alleen een verruiming van de oppervlakte bouwwerken mogelijk. Deze ontwikkeling valt onder een activiteit opgenomen in bijlage II van het Besluit m.e.r. In deze bijlage zijn ook drempelwaarden opgenomen. De activiteit blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden. Ook gelet op de ligging van het plangebied worden geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Om de milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. Deze milieugevolgen zijn ook in samenhang met andere activiteiten in de omgeving bekeken (cumulatie). De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk.

Conclusie

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

4.3 Wet Natuurbescherming

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming van kracht. Deze wet vormt het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming en regelt de bescherming van flora en fauna, gebieden en bossen. Ook geeft de wet invulling aan de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn via de aanwijzing van Natura 2000-gebieden. In de nieuwe Wet Natuurbescherming zijn drie bestaande wetten samengevoegd, te weten de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet.

Natura 2000-gebieden

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

Gebiedsbescherming

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

Soortbescherming

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

Bescherming houtopstanden

De oude Boswet kende twee belangrijke instrumenten: meldingsplicht en herplantplicht. Wie (een deel van) een houtopstand velt, moet dit tevoren melden en heeft de plicht om hetzelfde areaal te herplanten. Dit instrumentarium blijft behouden. Provincies gaan bepalen welke gegevens bij een melding moeten worden aangeleverd. De herplantplicht vervalt voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

Planspecifiek

Het initiatief bevindt zich niet in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelzone (GO). Het initiatief bevindt zich niet in of in de directe omgeving van een beschermd (Natura 2000) natuurgebied vanuit de Wet Natuurbescherming. Met een Flora en Fauna quick scan kan worden nagegaan of de voorgenomen werkzaamheden gevolgen hebben voor beschermde Flora en Fauna

en of een ontheffing vanuit de Wet Natuurbescherming dan wel een mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Het perceel bestaat grotendeels uit bebouwing en intensief onderhouden grasland zonder hoger opgaande begroeiing. De kans op (zwaarder) beschermde soorten vanuit de Wet Natuurbescherming is hier gering. Wel is het perceel omringd door watergangen, hierin is de kans op beschermde flora en fauna groter. Een Flora en Fauna quick scan wordt hier niet persé noodzakelijk geacht, tenzij de werkzaamheden ook betrekking hebben op de watergangen. In alle gevallen dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht vanuit de Wet Natuurbescherming.

Stikstofdepositie

In 4.2.7. is het Aerius rapport meer in detail beschreven. De locatie van het bedrijf van de heer Bioch ligt op circa 9 km afstand van de Natura 2000 gebieden in het westen van de gemeente. De Kil van Hurwenen ligt op circa 7 km afstand. Omdat de aard van de werkzaamheden en de verkeersaantrekkende werking op het bedrijf niet structureel wijzigen en het aannemelijk is dat steeds schonere voertuigen voor transport worden gebruikt zal de stikstofdepositie niet toenemen door de bestemmingswijziging. Daarnaast is heer Bioch voornemens om zonnepanelen op zijn dak toe te passen. De bestaande gasgestookte verwarmingsketel zal daardoor verdwijnen.

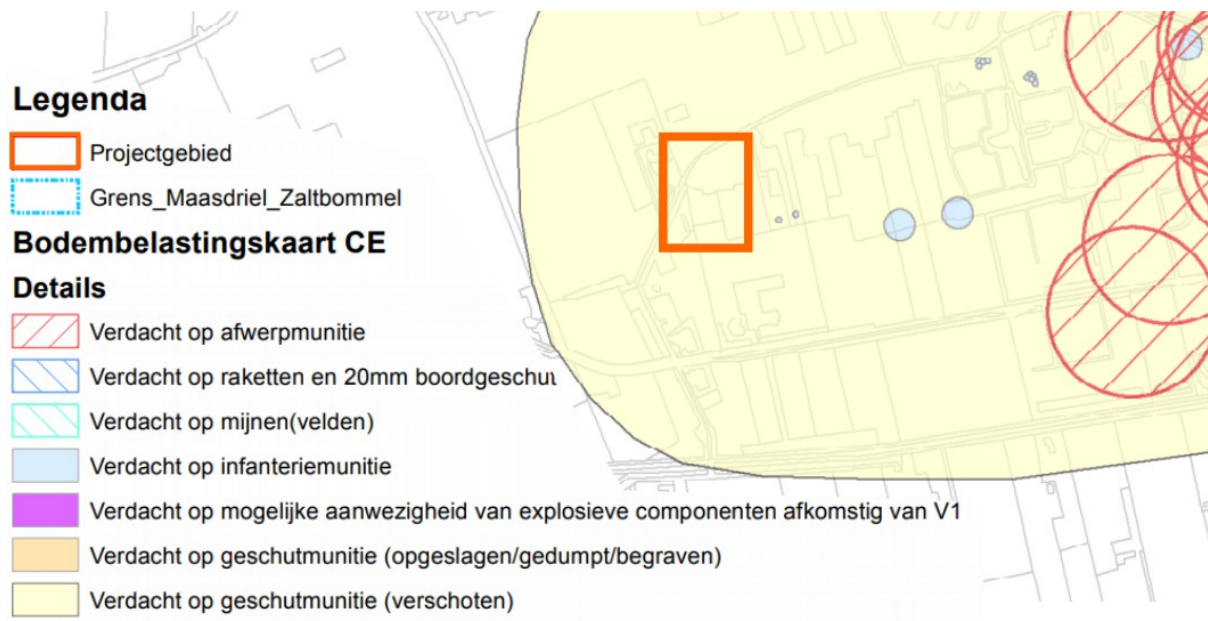
Uit het Aerius rapport (bijlage 5) blijkt dat er geen depositieresultaten ontstaan die hoger zijn 0,00 mol/ha/jaar. Bij de berekening is gewerkt vanuit een "worst case scenario" waarbij het initiatief als volledig nieuw en qua activiteiten verzwakt is ingevoerd. Ook is extra verkeer toegevoegd. In de praktijk is echter sprake van vervanging en nauwelijks verandering in de verkeersaantrekkende werking. Door deze overdreven simulatie met permanente en tijdelijke bronnen is het uitgesloten dat vanwege tijdelijke effecten bij de sloop en bouw er hogere depositieresultaten op Natura 2000-gebieden zullen ontstaan.

Conclusie

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

4.4. Niet-gesprongen Conventionele Explosieven

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



Afbeelding 9 uitsnede CE-Bodembelastingskaart Bommelerwaard

Planspecifiek

Uit de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard 2016 (vastgesteld op 6 maart 2018) blijkt dat het plangebied verdacht is voor wat betreft geschutmunitie (verschoten). De voorgenomen werkzaamheden vinden echter plaats, in naoorlogs vergraven of verstoorde grond. De beoogde bouwlocatie al enige tientallen jaren in gebruik als bedrijfsterrein en is momenteel deels bebouwd en geheel verhard. Het is daarom redelijkerwijs aan te nemen dat CE toen al zijn opgemerkt dan wel weggenomen. Het is daarom niet noodzakelijk nader onderzoek naar explosieven uit te voeren. Wel dient in alle gevallen het Protocol Toevalsvondst te worden nageleefd

Conclusie

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

4.5 Water en riolering

4.5.1. Water

Algemeen

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het bestemmingsplan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in. Via de 'De Digitale Watertoets' (www.dewatertoets.nl) kan een automatisch gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden. De uitgevoerde watertoets is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

Planspecifiek

Ten westen van het perceel bevindt zich een A-watgang met beschermingszone en ten zuiden en oosten van een B watgang met beschermingszone. Om de nieuwbouw en verplaatsing van de hal mogelijk te maken zal de doodlopende B-watgang waarin deels het gebouw met damwand komt te

liggen gedempt worden. Voor deze oplossing is in overleg met het waterschap gekozen omdat het onderhoud van dit deel van de B-watergang anders een probleem wordt omdat aan de andere zijde, op het perceel van de burens, sprake is van een groenstrook van waaruit onderhoud dan niet mogelijk is. Uiteraard moet de watergang wel voldoende gecompenseerd worden. Hiervoor is aan de zuidzijde aansluitend aan de B watergang een waterpartij met een oppervlakte van 389 m² aangelegd. De waterpartij zal worden opgenomen in de legger van het waterschap en een B status krijgen.

Drooglegging

De maaiveldhoogte ligt op circa NAP +2 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast of kwel bekend is, is nader onderzoek nodig. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd op het bestaande gemengd stelsel.

Vermindering aanlegmogelijkheden verhard oppervlak

Voor plannen met meer dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Om te voorkomen dat particulieren voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes een enkele woning, moeten compenseren geldt voor particulieren een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Het nieuwe gebouw komt in de plaats van een bestaand gebouw en wordt op momenteel verhard terrein aangelegd. Door de verandering van de bestemming wordt de planologische bestemde ruimte op het perceel bovendien kleiner. Aanleg van verharding is hier dan ook niet meer mogelijk.

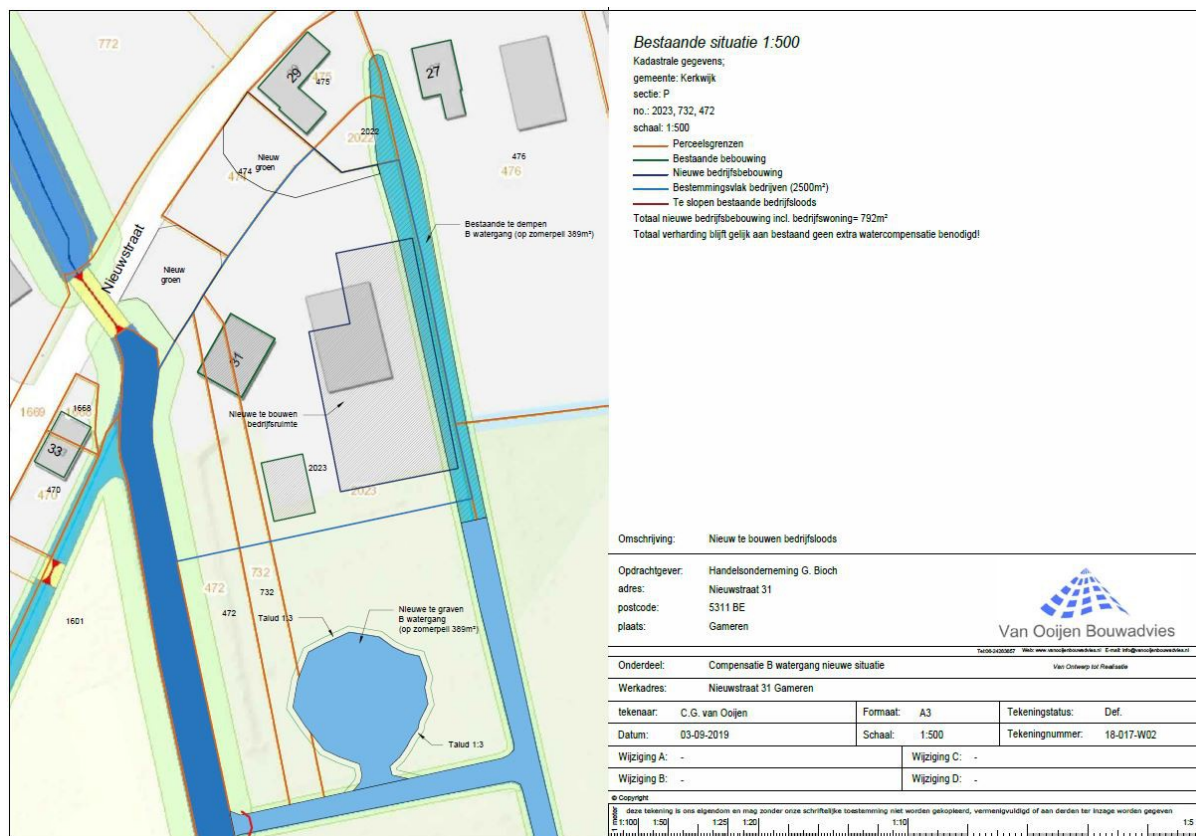
Hemelwater

Het uitgangspunt is dat de afvoer van het hemelwater wordt verbonden met de zuidelijke watergang. Dit past bij het beleid van de gemeente en het waterschap. Bij de herstructurering van bestaande woonwijken of herbouw van woningen is er de kans om het rioolsysteem zodanig aan te passen dat hemelwater wordt afgekoppeld. Het uitgangspunt is dat er minimaal tot aan de erfgrans een gescheiden stelsel wordt aangelegd.

- Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.
- Bij bedrijventerreinen wordt gestreefd om het hemelwater van het verhard oppervlak gescheiden van het vuilwaterriool af te voeren. Bij risico's voor waterverontreiniging wordt gestreefd naar een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel.

Conclusie

De waterparagraaf is ter goedkeuring aangeboden aan het Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven (datum 21-11-2019, dossiercode 20191121-9-21858), waardoor het bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar is.



Afbbeelding 10 voorgestelde watercompensatie

4.6 Leidingen

Planspecifiek

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

HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Vormgeving

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal inleidende regels. In deze paragraaf volgt een korte toelichting op deze regels. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een toelichting;
- regels;
- een digitale verbeelding, die ook een analoge versie heeft.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden weergegeven. Naast een bestemming worden er ook aanduidingen en dubbelbestemmingen op de verbeelding weergegeven. Deze bestemmingen, aanduidingen en dubbelbestemmingen zijn nader uitgewerkt in de regels. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt gemotiveerd hoe de keuze van de bestemmingen tot stand is gekomen en waarom de regels zijn opgenomen.

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Niet alle begrippen worden verklaard. Slechts die begrippen waarover interpretatiekwesties kunnen ontstaan en die daardoor een eenduidige toepassing van de regels kunnen verhinderen worden toegelicht. Ook is de wijze van meten in dit hoofdstuk bepaald (artikel 2).

2. Bestemmingsregels. In het tweede hoofdstuk zijn de bestemmingsregels opgenomen. Per bestemming is aangegeven welke functies tot de bestemming worden gerekend en wat de specifieke bouw- en gebruiksregels van de gronden zijn.

3. Algemene regels. Het derde hoofdstuk bevat bepalingen met een algemeen karakter. Hierin is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen, alsmede de algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en de slotbepaling opgenomen. Hoewel het hier ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen. Hieronder worden de regels, voor zover dat nodig is voor een juiste interpretatie van de juridische regeling in het plan, nader toegelicht.

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal inleidende regels. In deze paragraaf volgt een toelichting op deze regels.

Begrippen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Het begrip bestaand is in een aantal regelingen opgenomen en verklaard in de begripsomschrijving. Bij de bepaling van de bestaande situatie kan worden teruggevallen op de (veld)inventarisatiegegevens, alsmede de gemeentelijke bouw- en milieudossiers, de luchtfoto's, de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) en de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ-gegevens), zoals deze bij de gemeente bekend waren bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Specifiek voor de woonschepen, aanlegsteigers, recreatiewoningen en stacaravans zijn rapportages en/of inventarisaties beschikbaar.

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van onder meer de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken, is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Ook is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de regels. Dit betreffen ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en masten en dergelijke.

5.2 Bestemmingen

De bestemmingen zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Samen geeft dit de regels voor gebruik en bebouwing van de grond. De bestemmingen worden hierna besproken.

Enkelbestemming

Bedrijf

In de huidige situatie heeft het plangebied nu ook al de bestemming Bedrijf. Dit blijft in het nieuwe bestemmingsplan ook het geval. In de toelichting van dit bestemmingsplan is onder 5.4 beschreven dat er qua bedrijven verschil is gemaakt in overige bedrijven, niet agrarisch verwante en agrarisch verwante en aan het buitengebied verbonden bedrijven. Deze methodiek blijft onveranderd. Het enige wat wijzigt is de, qua oppervlakte, verruimde bouwmogelijkheid.

In de tabel bij artikel 5.1 is momenteel aangegeven dat het bedrijf aan de Nieuwstraat 31 is aangemerkt als overig bedrijf. Het type bedrijf is hovenier. Daarnaast is aangegeven dat het bedrijf ligt in "Gemengd landelijk gebied. De bestaande oppervlakte is 350 m².

In 5.3 is aangegeven dat een dergelijk bedrijf maximaal 40 % mag uitbreiden. In dit geval zou dit 140 m² extra bebouwing mogelijk maken. Dit zal in het nu voorliggende bestemmingsplan verruimd worden tot 800 m².

De bouwregels sluiten voor wat betreft de overige aspecten zoveel mogelijk aan bij de regels voor Bedrijf onder artikel 5 lid 2 uit het bestemmingsplan Buitengebied Zaltbommel. Zo moet binnen het bouwvlak gebouwd worden en blijven de huidige maten qua bouwhoogte en goothoogte gelden. Ook de bepalingen met betrekking tot gebruiksregels zijn overgenomen.

Agrarisch

Het deel van de bestemming Bedrijf, dat in verband met de afspraken met de gemeente ingeleverd zal worden om een grotere bouwoppervlakte te verkrijgen, zal in aansluiting op de direct aansluitende percelen van de burens de enkelbestemming Agrarisch krijgen. Deze gronden herbergen geen bijzondere landschappelijke of ecologische waarden. Er is dan ook geen reden om qua bestemming aan te sluiten bij de bestemming Agrarisch met waarden. Deze bestemming is momenteel toegekend aan de percelen die direct ten zuiden van de vigerende bedrijfsbestemming gelegen zijn. De regels die van toepassing zijn binnen het vigerende bestemmingsplan buitengebied worden overgenomen. Omdat hier geen bouwvlak ligt zijn er, behalve voor de binnen de vigerende regels toegestane teeltondersteunde voorzieningen, geen bouwmogelijkheden voorzien.

Dubbelbestemmingen

Waarde-Archeologie

Het archeologiebeleid vermeldt dat bij plannen zonder concreet geplande bodemingrepen (actualisatieplannen waarbij de bestaande situatie grotendeels wordt gehandhaafd, zoals het bestemmingsplan buitengebied) de gebieden waar archeologische resten verwacht worden of zijn vastgesteld op de verbeelding worden aangeduid met dubbelbestemmingen. Hieraan zijn regels gekoppeld met een regeling voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Bij dergelijke plannen is het vooraf uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Dat is pas, afhankelijk in welk gebied een initiatief ligt, aan de orde bij een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het is niet zo dat voor alle omgevingsvergunningsplichtige activiteiten een onderzoeksplicht geldt. Slechts als beide vrijstellingsgrenzen (diepte en oppervlakte) worden overschreden, moet een initiatiefnemer onderzoek uitvoeren. Veelal wordt dat bepaald d.m.v. een inventariserend veldonderzoek. Afhankelijk van de uitkomsten uit dit onderzoek wordt bepaald of nader archeologisch onderzoek nodig is. Onderzoek is niet noodzakelijk als een ingreep binnen de vrijstellingsgrenzen valt. Planologische 'kruimelgevallen' zijn zo veel mogelijk binnen de vrijstellingsgrenzen, dus buiten de onderzoeksplicht, gehouden. Indien uit het onderzoek blijkt dat archeologische waarden niet aanwezig zijn of als aanwezige waarden veilig gesteld kunnen worden (door behoud in de bodem of opgravingen), wordt een omgevingsvergunning (mits voldaan aan de regels van de andere daar voorkomende bestemming) verleend. Een omgevingsvergunning wordt slechts geweigerd indien archeologische waarden worden verstoord, zonder dat het mogelijk is deze veilig te stellen (verplichting tot treffen technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem behouden kunnen worden, verplichting tot het doen van opgravingen en verplichting tot begeleiding door een deskundige). Het verrichten van onderzoek is het uitgangspunt bij de beoordeling of archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn. Voor zover op basis van ander documentatiemateriaal onmiskenbaar vaststaat dat archeologische waarden niet zijn te verwachten (bijvoorbeeld als al onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit bleek dat er geen archeologische waarden aanwezig waren of dat toereikende maatregelen genomen konden worden om aanwezige waarden in de bodem te behouden), kan met instemming van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) onderzoek achterwege blijven en bestaan vanuit de archeologie geen belemmeringen. Het in het bestemmingsplan op basis van incidentele onderzoeken (gedeeltelijk) verwijderen van de dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie' is dan ook overbodig en niet werkbaar. Uitgevoerde onderzoeken worden in een database geregistreerd en zullen te zijner tijd worden betrokken bij een actualisatie van het gemeentelijk archeologiebeleid. In de regels van de dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming te wijzigen indien (actualisatie van) het gemeentelijk archeologiebeleid daartoe aanleiding geeft.

In Artikel 34 van het bestemmingsplan Buitengebied zijn de bepalingen met betrekking tot de bestemming Waarde-Archeologie 1 omschreven. Deze bestemming is alleen voor toepassing op het voorste deel van het perceel. De kritieke oppervlakte voor bouwwerken bedraagt 30 m² mits niet dieper gegraven wordt dan 30 cm. Dit artikel is opgenomen in de regels van het nu voorliggende bestemmingsplan. Opgemerkt kan worden dat binnen dit deel van het perceel geen werkzaamheden voorzien zijn anders dan een beperkte verlegging van bestaande leidingen.

In Artikel 36 van het bestemmingsplan Buitengebied zijn de bepalingen met betrekking tot de bestemming Waarde-Archeologie 3 omschreven. De kritieke oppervlakte voor bouwwerken bedraagt 2500 m² mits niet dieper gegraven wordt dan 30 cm. Dit artikel is opgenomen in de regels van het nu voorliggende bestemmingsplan. Deze dubbelbestemming is van toepassing op het grootste deel van het terrein. Hier is allen binnen de enkelbestemming bedrijf ook de nieuwe bebouwing geprojecteerd. In het overige deel verdwijnt de bedrijfsbestemming en het bouwvlak.

In Artikel 37 van het bestemmingsplan Buitengebied zijn de bepalingen met betrekking tot de bestemming Waarde-Archeologie 4 omschreven. De kritieke oppervlakte voor bouwwerken bedraagt 2500 m² mits niet dieper gegraven wordt dan 150 cm. Dit artikel is opgenomen in de regels van het nu voorliggende bestemmingsplan. Deze bestemming is van toepassing op een zeer klein deel dat de bestemming agrarisch zal krijgen. Hier is geen nieuwe bebouwing geprojecteerd.

5.3 Verbeelding

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

5.4 Handhaving

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

Vertaling naar bestemmingsregeling

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

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1 Economisch

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

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

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

De ontwikkeling valt niet onder 1 van de onder a t/m f genoemde categorieën. Vanuit de wet bezien is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen dan wel een anterieure overeenkomst te sluiten. Desondanks hebben de gemeente Zaltbommel en de initiatiefnemer in het kader van dit initiatief een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de plannen en het verhalen van ambtelijke kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig; het kostenverhaal is namelijk anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijk

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. Tegelijkertijd is het plan gedurende [*invullen*] weken voor een ieder ter inzage gelegd in het kader van de inspraak.

Vanwege de geringe omvang van het plan is er voor gekozen om geen een inspraakavond te houden. De burens zijn door de initiatiefnemer in de vorm van “keukentafelgesprekken” op de hoogte gebracht. De meeste omwonenden hebben geen bedenkingen bij het plan. Om de gesprekken vast te leggen zijn reactie formulieren ingevuld. Deze formulieren zijn in de bijlage opgenomen.

Één omwonende vindt het nieuwe plan echter te hoog. Daarnaast maakt deze omwonende zich ook zorgen over de toename van vrachtverkeer. Het is echter niet zo dat dit initiatief zal niet leiden tot een toename van dergelijk verkeer. Vooruitlopend op het nog op te stellen inspraakverslag is het bij de beoordeling van deze bedenking van belang om het verschil tussen de nieuwe en vigerende planologische mogelijkheden te bezien. Vigerend ligt het bouwvlak op circa 8 m afstand van de achtergevel van deze woning. In de nieuwe situatie wordt deze afstand vergroot naar minimaal 16 m. Ook is de hoogte van bouwplan aanmerkelijk lager dan de bouwhoogte van 12 m die in de vigerende situatie reeds is toegestaan. Daarnaast kan worden opgemerkt dat de afstand tussen deze woning de bedrijfshal en de bestemming bedrijf in de nieuwe situatie vergroot gaat worden van 35 m naar circa 42 m. Qua bestemmingsplanmogelijkheden is er dan ook geen sprake van een ongunstiger situatie voor deze omwonende.

Zienswijzen (later in de procedure invoegen)

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) begon de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging (X) kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien.

Beroep (later in de procedure invoegen)

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

BIJLAGEN

Bijlage 1:	Inrichtingsplan
Bijlage 2:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3:	Brief ODR 5-12-2019, kenmerk 021413064
Bijlage 4:	Bodemonderzoek
Bijlage 5:	Aerius Rapportage
Bijlage 6:	Watertoets