



Wijzigingsplan Poederoijen, Maasdijk 30
NL.IMRO.0297.BGBBPW20210018-VS01

Gemeente Zaltbommel

HSRO STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ONTWIKKELING BV



Datum: "31-08-2021"

Inhoud

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING.....	3
1.1.Omschrijving aanleiding.....	3
1.2.Omschrijving plangrens / ligging plangebied.....	3
1.3.Geldend bestemmingsplan.....	3
HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER.....	5
2.1 Rijksbeleid.....	5
2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	5
2.1.2. Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)	5
2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren)	6
2.2 Provinciaal beleid.....	7
2.2.2. Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening.....	8
2.3 Gemeentelijk beleid.....	9
2.3.1. Structuurvisie Buitengebied.....	9
2.3.4 Overig gemeentelijk beleid.....	10
HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING	11
3.1 Uitgangspunten (stedenbouw en landschap).....	11
3.2 Plan (ontwerp en eindsituatie).....	11
HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID.....	13
4.1 Archeologie en cultuurhistorie.....	13
4.1.1. Archeologie.....	13
4.1.2. Cultuurhistorie.....	15
4.2 Milieu.....	15
4.2.1 Bedrijven en milieuzonering.....	15
4.2.2 Bodem.....	16
4.2.3 Externe Veiligheid.....	17
4.2.4 Luchtkwaliteit.....	17
4.2.5 Besluit milieueffectrapportage.....	18
4.3 Wet Natuurbescherming.....	19
4.3.1 Stikstofdepositie Natura 2000-gebieden.....	20
4.4. Niet-gesprongen Conventionele Explosieven.....	21
4.5 Water en riolering.....	22
4.5.1. Water.....	22
4.6 Leidingen.....	23
HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE PLANOPZET.....	24
5.1 Vormgeving.....	24

5.2 Bestemmingen	25
5.3 Verbeelding.....	26
5.4 Handhaving.....	26
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID.....	28
6.1 Economisch.....	28
6.2 Maatschappelijk.....	28
HOOFDSTUK 7: Bijlagen.....	29

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING

1.1. Omschrijving aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens de agrarische dienstwoning Maasdijk 30 te Poederloijen in gebruik te gaan nemen als burgerwoning. Het Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard biedt hier voor onder bepaalde voorwaarden de mogelijkheden.

1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied

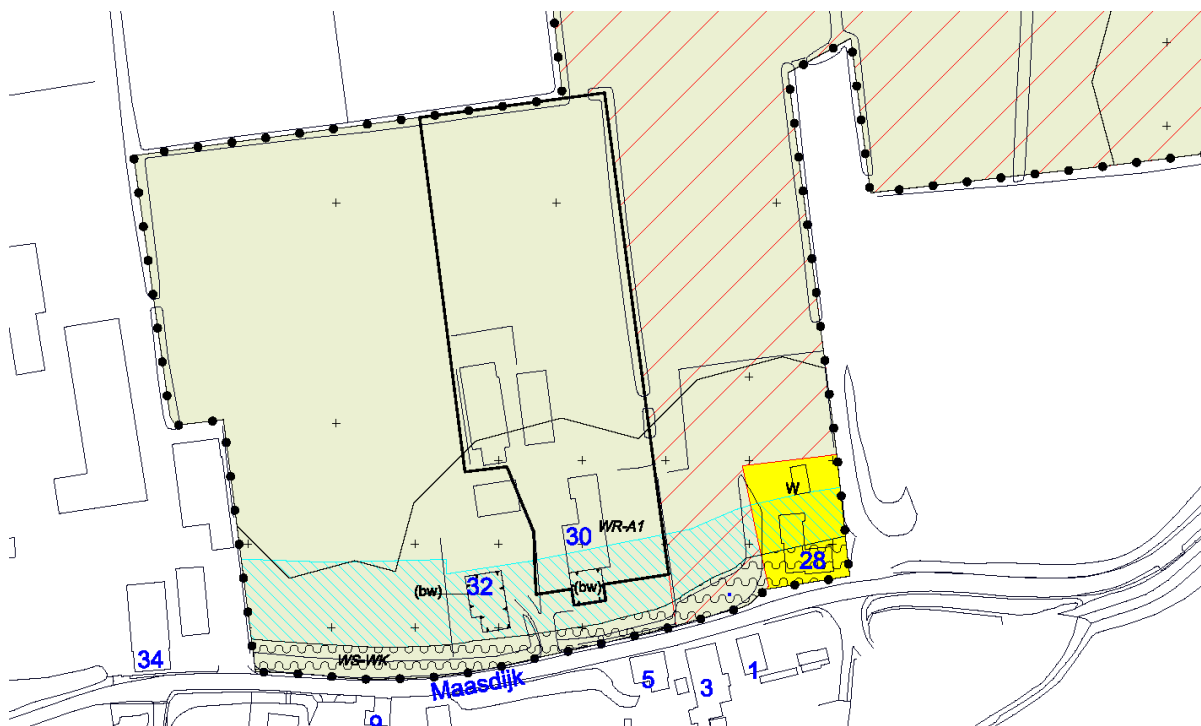
De locatie ligt aan de Maasdijk 30 te Poederloijen.



Afbeelding plangebied

1.3. Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt in het Reparatieplan Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard. Concreet valt de ontwikkeling binnen de bestemming "Agrarisch". Binnen deze bestemmingen is alleen een agrarisch gebruik toegestaan.



Verbeelding vigerend inpassingsplan

De voorgenomen plannen voor gebruik als burgerbewoning zijn derhalve in strijd met dit bestemmingsplan. Onderhavig wijzigingsplan vormt een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling. De nieuwe verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan is opgenomen als bijlage 1.

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 (laddertoets)

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is het betreffende artikel (3.1.6 Bro) aangepast: hiermee zijn de vereisten aan de ladderonderbouwing ten aanzien van ontwikkelingen in het bestaande stedelijk gebied minder stringent geworden.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Planspecifiek

Bij de toepassing van voornoemd artikel dient allereerst de vraag te worden beantwoord of voor de locatie aan de Maasdijk 30 te Poederloijen daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke

ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Nu hier alleen sprake is van een herbestemming van een bestaande woning en dus geen verdere toevoeging is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

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

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

1. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
2. Kustfundament
3. Grote Rivieren
4. Waddenzee en waddengebied
5. Defensie
6. Erfgoederen van uitzonderlijke waarde
7. Rijksvaarwegen
8. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
9. Natuurnetwerk Nederland
10. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
11. IJsselmeergebied
12. Elektriciteitsvoorziening
13. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Voor de gemeente Zaltbommel is binnen het Barro het rijksbeleid voor Grote Rivieren van belang. Dit beleid is uiteengezet in de Beleidslijn Grote Rivieren. Deze Beleidslijn omvat het gehele kader voor

het beoordelen van de toelaatbaarheid, vanuit rivierkundig en ruimtelijk oogpunt, van nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren. De Beleidslijn is van toepassing op onder andere het stroomgebied van de Waal. In de Beleidslijn wordt een onderscheid gemaakt in een stroomvoerend regime en een bergend regime.

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

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

Conclusie

Het Barro is niet van toepassing op het initiatief, omdat het initiatief niet ligt:

- binnen de gronden, waar op het regime van de beleidslijn Grote Rivieren van toepassing is en/of
- binnen de ruimtelijke reservering ten westen van de kern Brakel

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (in werking sinds 1 maart 2019)

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. Hiervoor worden 7 ambities nagestreefd:

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 natuurinclusief 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

Onderhavige locatie is binnen de kaart 'Ruimtelijk beleid' aangewezen als aandachtsgebied windenergie. Binnen de overige bij de omgevingsvisie horende kaarten 'Waterbeleid', 'Milieubeleid' en 'Natuur- en landschapsbeleid' is het gebied niet nader aangeduid in het kader van provinciale belangen. Aangezien het hier slechts een functieverandering betreft van agrarische dienstwoning naar burgerwoning is er dan ook geen strijdigheid met het beleid van de provincie.

2.2.2. Actualisatieplan 6 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. De Omgevingsverordening geeft enkel regels ten aanzien van glastuinbouw op de planlocatie.

Planspecifiek

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de regels van de Omgevingsverordening.

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

De structuurvisie heeft als input gediend voor het provinciaal inpassingsplan tuinbouw Bommelerwaard. Aan dit initiatief kan worden meegewerkt op basis van een opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het inpassingsplan.

2.3.2. Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard

Op 30 maart 2017 heeft de gemeenteraad het beleidskader "Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard" vastgesteld. Dit beleidskader is gebaseerd op een door Regio Rivierenland opgestelde handreiking voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. De gemeenten Maasdriel en Zaltbommel hebben de regionale handreiking vertaald in een Bommelerwaardse beleidskader. Het beleid biedt de mogelijkheid om de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren door hergebruik en functieverandering van leegstaande en verouderde agrarische bedrijfsgebouwen. Ook kan via sloop en nieuwbouw functieverandering plaatsvinden. Stoppende agrariërs hebben op basis van het beleid de mogelijkheid om nieuwe initiatieven te ontwikkelen. Het beleidskader biedt mogelijkheden voor het wijzigen van het agrarisch gebruik naar wonen, niet-agrarische bedrijvigheid, kleinschalige recreatie, zorgvoorzieningen of een veldopstelling van zonnepanelen.

Planspecifiek

Het beleidskader heeft betrekking op het initiatief, omdat sprake is van vrijgekomen agrarische bebouwing. Op basis van dit beleidskader is in artikel 28.4 van het Provinciaal inpassingsplan Bommelerwaard een wijzigingsbevoegdheid voor functieverandering opgenomen. Het initiatief past in beginsel binnen deze wijzigingsbevoegdheid

2.3.3. 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 hier gaat om een perceel in de dorpsrand van Poederloijen. Het perceel is gelegen op de Maasoeverwal binnendijs aan de Maasdijk. Landschappelijke kwaliteiten zijn hier het ruimtelijk contrast van het open komgebied ten opzichte van de besloten oeverwal en Poederloijen als karakteristiek oeverwal dorp. Relevante beleidsuitgangspunten zijn hier o.a. het behoud (terugbrengen) van doorzichten vanaf de oeverwal naar de komgebieden en uiterwaarden, het zorgvuldig landschappelijk inpassen van o.a. woningen en het stimuleren duurzaam behoud open gebieden op de oeverwallen.

Conclusie

Omdat het hier alleen gaat om het wijzigen van een agrarische naar een woonbestemming en er verder geen (ingrijpende) ruimtelijke ingrepen plaatsvinden past het initiatief binnen de doelstellingen uit het landschapsplan, omdat geen inbreuk plaatsvindt op de landschappelijke kwaliteiten of beleidsuitgangspunten

2.3.4 Overig gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Uitgangspunten (stedenbouw en landschap)

Op het perceel staat, buiten het hoofdgebouw waar de woning in zit, circa 630 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Deze voormalige agrarische gebouwen dienen te worden gesloopt, met uitzondering van maximaal 250 m² (hetzij bestaand, hetzij nieuw) bijbehorende bouwwerken.

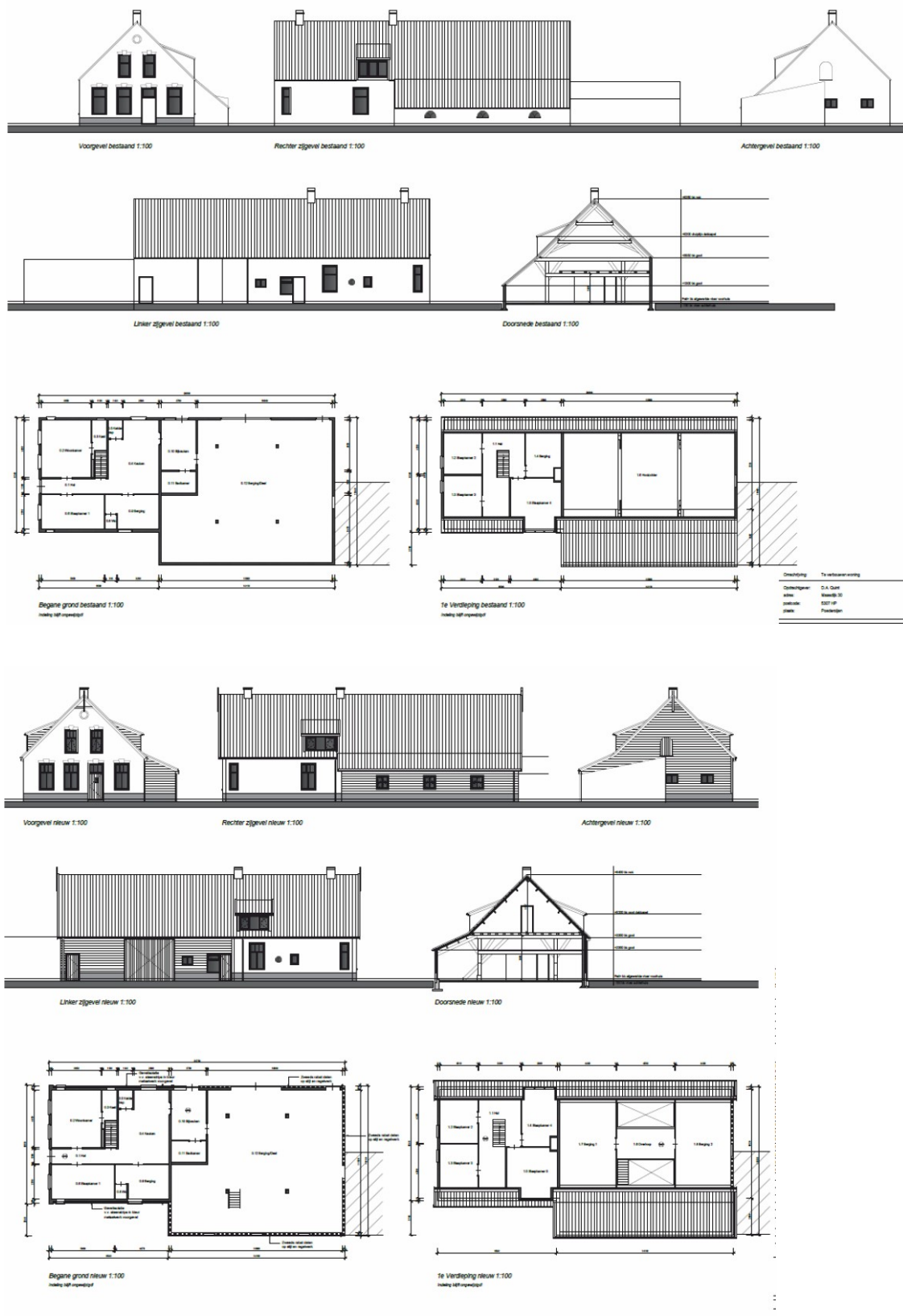
Op de afbeelding hieronder zijn de bijgebouwen en de verschillende oppervlaktes weergegeven. Ook is een mogelijk sloopsценario weergegeven. Momenteel zijn er vijf verschillende agrarische gebouwen aanwezig. Drie van deze gebouwen, met een totaal oppervlak van 350 m², zullen worden gesloopt ten behoeve van de functiewijziging. De overige twee kunnen worden behouden op basis van de bovengenoemde regeling van 250 m². In totaal zullen de twee gebouwen ca. 248 m² beslaan waarmee wordt voldaan aan het maximale oppervlak van 250 m² aan bijbehorende bouwwerken.



Overzicht voormalige bedrijfsgebouwen (oranje) en opties te slopen (rood) en te handhaven gebouwen (geel)

Het hoofdgebouw zal gerenoveerd verduurzaamd en intern gemoderniseerd worden. Bij het achterhuis zal gevelbetimmering worden aangebracht en zal het dak vernieuwd worden. De aanbouw aan de oostzijde zal vernieuwd worden waarbij de verdiepingshoogte aangepast zal worden. Om de bovenverdieping beter te kunnen benutten worden een extra dakkapel geplaatst en bergingen op verdieping gebouwd. In het achterhuis wordt de hooizolder, die relatief laag ten opzichte van de begane grond ligt, verhoogd aangelegd en vernieuwd.

3.2 Plan (ontwerp en eindsituatie)



Verbouwing met bestaande (boven) en nieuwe situatie (onder)

HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Op grond van de Monumentenwet 1988 moet de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat bodemversturende werkzaamheden tot 100 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. De gemeente mag hiervan afwijkende oppervlakten vaststellen. De gemeente Zaltbommel heeft dat gedaan. Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad een archeologische inventarisatie en archeologiebeleid met een bijbehorende kaart vastgesteld. Hierin zijn onder meer vrijstellingsgrenzen voor oppervlakten en diepten opgenomen.

Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel

Beleidskaart

RAAP-rapport 2025, kaartbijlage 3, schaal 1:15.000

legenda

Beleidszones	Vrijstellingsgrens diepte	Vrijstellingsgrens oppervlakte
Waarde-archeologie 0	0 cm	0 m ²
Waarde-archeologie 1	30 cm	30 m ²
Waarde-archeologie 2	30 cm	100 m ²
Waarde-archeologie 3	30 cm	2500 m ²
Waarde-archeologie 4	150 cm	2500 m ²
Waarde-archeologie 5	150 cm	5000 m ²
Geen waarde-archeologie	geen voorschriften	geen voorschriften

Overig

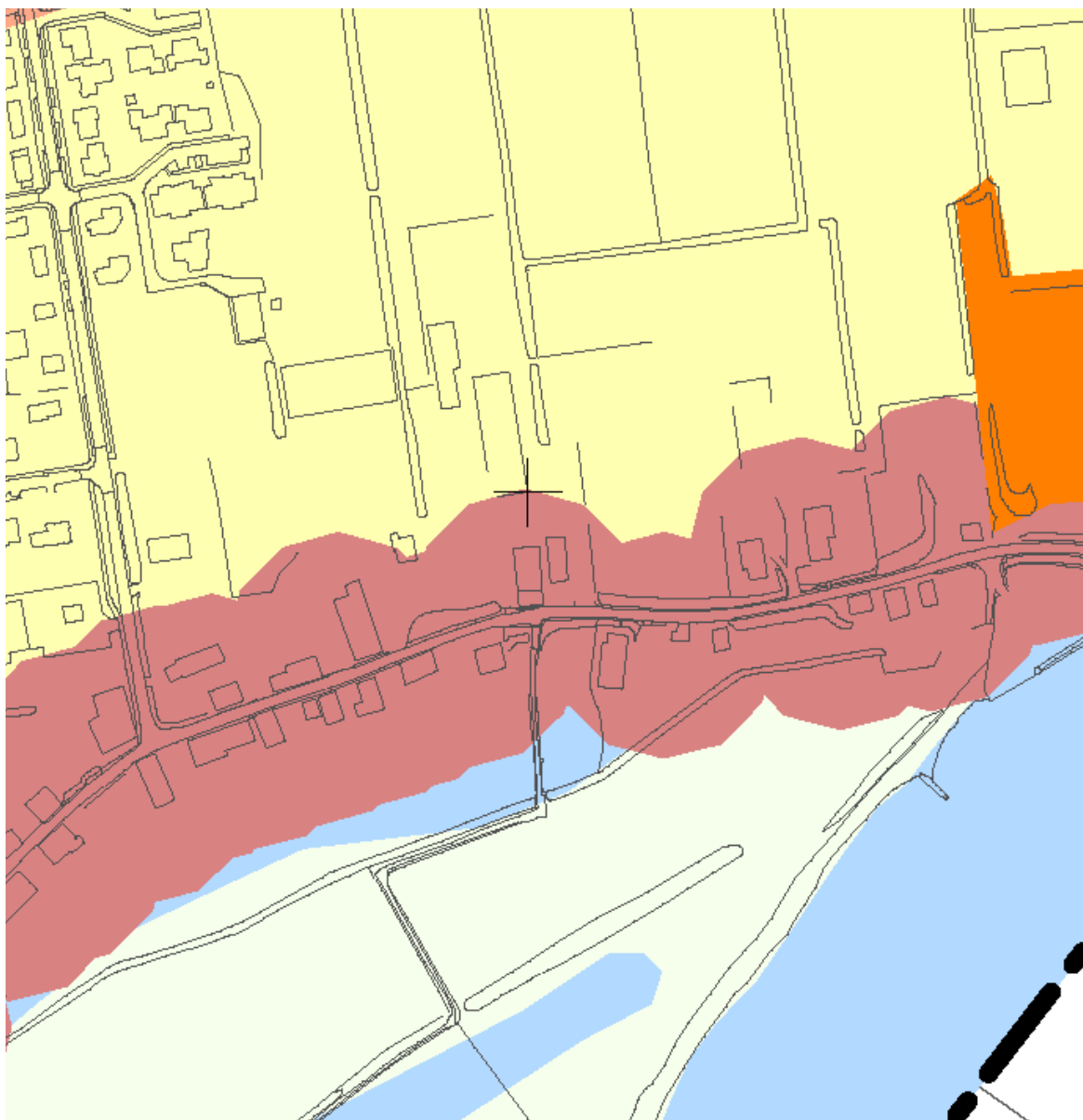
--- gemeente grens Zaltbommel



Het gemeentelijk beleid is op 1 september 2011 in werking getreden. De reden voor het vaststellen van het beleid is het voorkomen van onnodig onderzoek en slechts voor de gebieden waar archeologische waarden te verwachten zijn, wel te besluiten tot nader onderzoek (en alleen als de ontwikkeling de beide vrijstellingsgrenzen overschrijdt). Het bovengenoemde beleid is vertaald in dit wijzigingsplan. 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 zanddiepte kaarten van het Gelders Rivierengebied het beste uitgangsmateriaal vormden. De kaarten beslaan namelijk het gehele oppervlak van de gemeente en ze zijn gebaseerd op grootschalige veldonderzoeken die specifiek zijn gericht op het in kaart brengen van de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Aan de hand van het Actueel Hoogtebestand Nederland is een verdere detaillering in de begrenzing van het onderzoeksgebied gemaakt. De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart gaat uit van een intact landschap met gave bodemprofielen. In werkelijkheid zijn grote delen van het gebied in meer of mindere mate verstoord door allerlei bodemtechnische ingrepen in het verleden. De mate van deze verstoringen en het effect ervan op de archeologische resten in het gebied zijn globaal bekend. De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart doet dan ook globaal uitspraken over de mate van bodemverstoring, maar doet geen uitspraken over de gaafheid van te verwachten archeologische resten. Als een initiatiefnemer kan aantonen dat het terrein diepgaand is verstoord, geldt voor het verstoorde deel geen onderzoeksverplichting.

Planspecifiek

Hieronder hebben wij een uitsnede van de beleidskaart archeologie van het plangebied opgenomen.



afbeelding met uitsnede beleidskaart archeologie

Op het plangebied zijn de volgende beleidszone(s) van toepassing:

- Waarde-archeologie 1
- Waarde-archeologie 3

De beleidszones met de daarbij behorende oppervlakten zijn vertaald in de planregels.

Planspecifiek

In dit wijzigingsplan wordt een dubbelbestemming voor archeologie opgenomen ten behoeve van beleidszone 1. Indien initiatiefnemer binnen deze zone een nieuw bijbehorend bouwwerk groter dan 30 m² wil bouwen dient een inventariserend archeologisch veldonderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Omdat er op dit moment alleen sprake is van een functieverandering van agrarische dienstwoning naar burgerwoning bestaat er vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen voor de ontwikkeling die met dit wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt. Alleen bij nieuwbouw dient nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

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;
- Rijksbeschermde stads- en dorpsgezichten (Zaltbommel en Nederhemert-Zuid);
- Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht (Gameren);
- Gemeentelijke en rijksmonumenten;
- Historische buitenplaatsen (Huis Brakel).

Planspecifiek

Hieronder worden de meest in het oog springende waarden vermeld.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Het belangrijkste cultuurhistorische element in het buitengebied wordt gevormd door de restanten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Bommelerwaardse deel van deze linie ligt in het westen van de Bommelerwaard (ten westen van de Meidijk). Deze linie moest het westen van Nederland verdedigen tegen indringers uit het oosten en zuiden. Door middel van inundatie van velden ten oosten van de hoofdverdedigingslinie en forten of batterijen op de niet te inunderen plaatsen (accessen), ontstond een aaneengesloten verdedigingslinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is in de gemeente Zaltbommel vooral herkenbaar in:

- de defensieve dijken – voorzien van batterijen en groepsschuilplaatsen – met daar tussenin, in het westelijke komgebied, het inundatiegebied;
- een aantal plekken van bijzondere historische context, bijvoorbeeld de plek van de voormalige uitwateringssluys in de Maaskade.

Nabij het plangebied is voormalig kasteel terrein Poederoijen gelegen.

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 wijzigingsplan 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

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele milieuhinderlijke functies, waarmee rekening dient te worden gehouden. Het gaat om de volgende bedrijven:

- Zand en grindhandel Maasdijk 1, categorie 3.2 met een richtafstand voor geluid van 50 meter in gemengd gebied. Hieraan wordt voldaan. Omgekeerd wordt het bedrijf ook niet belemmerd door de functieverandering omdat er al woningen dicht bij het bedrijf zijn gelegen;
- Handelsbedrijf aan de Egter van Wissekerkeweg 5 met een richtafstand voor geluid van 10 meter. Ook hieraan wordt voldaan.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen milieuhinderlijke functies aanwezig die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling.

4.2.2 Bodem

Bij het opstellen van een wijzigingsplan 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 wijzigingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie, in dit geval voor de functie wonen.

Planspecifiek

De locatie is aangemerkt als verdacht voor bodemverontreiniging in verband met het opslaan en tanken van diesel alsmede vanwege gootloze asbestdaken. Binnen het plangebied is op 31 oktober 2019 door NIPA een verkennend bodemonderzoek (bijlage 2) NEN 5740 (met vooronderzoek NEN 5725) en is door Asbest Advies Brabant een asbestonderzoek NEN 5707 (bijlage 3) uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. De conclusie van deze onderzoeken is weergegeven op pagina 25 en 26 van dit rapport.

Uit de resultaten van het verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op het perceel Maasdijk 30 te Poederoijen, kadastraal bekend als gemeente Brakel, sectie N, nummer 812, blijkt dat:

- De toplaag is plaatselijk tot boven de voormalige tussenwaarde verontreinigd met PAK en lood. De verontreiniging met PAK heeft aanleiding gevormd voor de uitvoering van een aanvullend onderzoek waaruit is gebleken dat de omvang van de verontreiniging beperkt is, circa 5 m³. Voor de verontreiniging bestaat vanuit de Wet bodembescherming geen saneringsplicht;
- In de baksteenhoudende ondergrond zijn sterk verhoogde gehalten aan koper en zink gemeten. De aangetoonde gehalten hebben aanleiding gegeven voor het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. De oppervlakte van de verontreinigingscontour wordt ingeschat op circa 9 m². De omvang van de verontreiniging wordt ingeschat op circa 4 m³. Het betreft derhalve geen geval van ernstige bodemverontreiniging. Hiervoor geldt vanuit de Wbb geen saneringsplicht;
- Ter plaatse van boring 02 is een sterke verontreiniging met lood aanwezig die horizontaal en verticaal nog niet geheel afgeperkt is. De oppervlakte van de verontreinigingscontour is minimaal 25 m² met een laagdikte van 1 meter. De omvang van de verontreiniging wordt derhalve ingeschat op meer dan 25 m³. Derhalve is ter plaatse sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging en geldt in principe een saneringsplicht. Bij het saneren worden humane en ecologische risico's tot een aanvaardbaar niveau teruggebracht. De sanering kan bestaan uit het wegnemen van de contactmogelijkheden, door bijvoorbeeld de aanleg van een verharding/terras. Alvorens tot saneren over te kunnen gaan dient de verontreiniging nader in kaart gebracht te worden.

- Ter plaatse van de drupzones zijn losse vezelbundels aangetroffen. Op basis van de aangetroffen hoeveelheden vezelbundels wordt ter plaatse de interventiewaarde waarschijnlijk overschreden. Met behulp van een SEM-analyse kan de exacte asbestconcentratie ter plaatse bepaald worden. Ter plaatse van sleuf 4 is de overschrijding van de interventiewaarde aangetoond. Aanbevolen wordt de asbesthoudende daken te verwijderen en met de sanering van de daken tevens de drupzones te saneren;
- het erf blijkt plaatselijk sterk verontreinigd te zijn met asbest (G7). Ter plaatse van inspectiegat G11 wordt de normwaarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) overschreden. Ter plaatse van beide locaties dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden teneinde de ernst en de omvang van de verontreiniging nader in kaart te brengen.
- In de toplaag zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetoond die te relateren zijn aan het gebruik van bestrijdingsmiddelen in de voormalige fruitteelt;
- de vaste bodem tevens licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en minerale olie bevat. • het grondwater verhoogde gehalten aan barium en zink bevat. Deze hebben een natuurlijke herkomst en vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

Conclusie

NIPA gaf als aanbevelingen dat de verontreinigingen met lood en asbest dienen nader in kaart gebracht moesten worden. De betreffende verontreinigingen vormen echter geen belemmering voor de voorgenomen interne verbouwing. Bij het onderzoek zijn geen mobiele of vluchtige verbindingen aangetoond die uitdamping tot gevolg kunnen hebben. In het kader van de bestemmingswijziging van het perceel kan echter een sanering worden gevraagd. Op basis van de bekende bodemgegevens kan worden geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen functiewijziging.

Aanvullend bodemonderzoek en plan van aanpak

Naar aanleiding van het verkennend onderzoek is door NIPA een aanvullend bodemonderzoek en plan van aanpak opgesteld (project 177677). Dit rapport is al bijlage 7 bij deze onderbouwing opgenomen. Uit dit rapport blijkt dat er vanwege de vroegere en huidige aanwezigheid van oudere asbestdaken respirabele vezels ter plaatse van vier vier drupzones zijn waargenomen. Ook is een verontreiniging met lood van circa 75 m3 vastgesteld. Uit de risicoanalyse blijkt dat geconstateerde plaatselijke Pak, koper, zink en een deel van de asbest verontreiniging niet tot gevaarlijke situaties en sanering hoeft te leiden. Op een aantal plekken is dit voor lood en asbest echter niet het geval. Om deze verontreiniging aan te pakken is een plan van aanpak opgesteld. De omgevingsdienst Rivierenland heeft per brief van 22 januari 2021 (kenmerk 0214254314) met dit plan ingestemd.

4.2.3 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

Het plangebied ligt niet in invloedsgebieden van een Bevi-inrichting, stationaire risicobron, een basisnetroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen of een buisleiding.

Conclusie

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

4.2.4 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo

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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Het initiatief betreft enkel een functieverandering van agrarische dienstwoning naar burgerwoning. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 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 wijzigingsplan maakt een hergebruik van agrarische dienstwoning naar burgerwoning mogelijk. Ook worden er opstallen gesloopt. Het bebouwd oppervlak neemt dus niet toe. Het plan leidt dus niet tot een verstening of urbanisering van het gebied en wordt daarom niet beschouwd als een “stedelijk ontwikkelingsproject” (D11.2) zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.. Er hoeft daarom dus geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling te worden gedaan. Buiten deze formele constatering is daarnaast nergens sprake van een toename in milieuhinder of risico's voor de leefomgeving. Ook dit maakt dat een m.e.r. niet noodzakelijk is en meerwaarde geeft

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 Maasdriel. 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 of in de directe omgeving van een beschermd natuurgebied. Wel wordt een aantal bijgebouwen gesloopt. Nagegaan moet worden of deze werkzaamheden gevolgen hebben voor de beschermde Flora en Fauna en of een ontheffing nodig is vanuit de Wet Natuurbescherming dan wel mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Adviesbureau Mertens heeft in oktober 2019 een quick-scan Flora en Fauna (rapportnummer 2019.3460) uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 4 bij dit wijzigingsplan gevoegd. In het rapport is beschreven dat het voornemen voor de omvorming van woonbebouwing en de sloop van enkele schuren effecten kan hebben op beschermde planten- en diersoorten.

Op grond hiervan is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten.

In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om groen te rooien buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in Provincie Gelderland. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten. Om de rugstreeppad zich niet te laten vestigen in het plangebied gedurende de aanlegfase van de woning is het van belang om het ontstaan van waterplassen op het land te voorkomen.

Conclusie

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de plannen aan de Maasdijk 30 te Poederoijen zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming

4.3.1 Stikstofdepositie Natura 2000-gebieden

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) uitspraak gedaan in enkele beroepszaken tegen Natura 2000-vergunningen die zijn gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof (PAS) 2015-2021. De Afdeling is tot het oordeel gekomen dat het PAS niet verenigbaar is met artikel 6 van de Habitatrichtlijn. Dit betekent dat het stelsel van niet meldingsplichtige, meldingsplichtige en vergunningplichtige activiteiten zoals dit bestond onder het PAS niet in stand is gebleven. Een tweede gevolg van de uitspraak van 29 mei 2019 was een manco in het voorgeschreven rekenprogramma Aerius. Het rekenprogramma is daarop enkele maanden niet bruikbaar geweest. Op 16 september 2019 is het aangepaste rekenprogramma Aerius beschikbaar gekomen. Vanaf 21 oktober 2019 zijn ook weer exports in pdf mogelijk. In de navolgende paragrafen worden de berekeningsresultaten gepresenteerd.

Binnen de Aerius-methodiek wordt onderscheid gemaakt tussen situaties voor onbepaalde tijd (gebruiksfasen) en situaties voor bepaald tijd met een maximum van 5 jaar (realisatiefase). Omdat momenteel op landelijk niveau wettelijke maatregelen worden voorbereid om de effecten van tijdelijke situaties te compenseren door bijvoorbeeld verlaging van de maximum snelheid en men ook denkt over herinvoering van drempelwaarden is het onzeker hoe hier in de toekomst mee moet worden omgegaan. Daarom zijn momenteel alleen projecten waarbij geen depositie op Natura 2000 projecten plaats kan vinden vrijgesteld van een vergunningsplicht in het kader van de Wet Natuurbescherming.

Om zeker te zijn dat door dit initiatief geen depositie zal plaatsvinden is zowel voor de gebruiks- als voor de realisatiefase een “worst case” scenario ingevoerd waarbij de invloed van het verkeer en het bouwmaterieel sterk overdreven is. Het rapport met een toelichting op de invoer en de uitkomsten van de Aerius berekening is als bijlage 5 toegevoegd,

Conclusie

Uit deze berekening blijkt dat er geen overschrijding van de norm van stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000 gebieden ontstaat. Daarbij kan ook nog opgemerkt dat er planologisch sprake is van een reductie omdat het hier vigerend mogelijk is om een agrarisch bedrijf te exploiteren. De gerenoveerde woning zal bovendien qua installaties, zonnecellen en isolatie volgens de laatste stand der techniek verbouwd worden. Al met al kan geconstateerd worden dat vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming er geen belemmeringen bestaan 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.

Planspecifiek

Op basis van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard van 10 juni 2016 bevindt de projectlocatie zich in 'onverdacht' gebied. Er zijn geen feitelijk aanwijzingen voor de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven in (en in de directe omgeving van) de projectlocatie. Het projectgebied kan als zodanig worden beschouwd als onverdacht op de aanwezigheid van CE. De voorgenomen werkzaamheden kunnen zonder extra maatregelen met betrekking tot explosieven worden uitgevoerd. Wel dient in alle gevallen het Protocol Toevalsvondst te worden nageleefd.



uitsnede locatie in Explosievenkansenkaart

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 wijzigingsplan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in. Via de 'De Digitale Watertoets' (www.dewatertoets.nl) kan een automatisch gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden.

Onderzoek

Onderstaand zijn de consequenties van de herontwikkeling vanuit het aspect water.

Verharding

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

Vanwege de omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming is het noodzakelijk dat een deel van de voormalige agrarische bebouwing gesloopt gaat worden. Daardoor zal de oppervlakte bebouwd gebied afnemen. De oppervlakte verharding zal afnemen.

Huidige oppervlakte verharding	Nieuwe oppervlakte verharding
1175 m2	940 m2

Watergangen en status watergangen

Het hoofdgebouw ligt tegen de dijk aan. Bij de verbouwing blijven de buitencontouren van het gebouw in stand. Er zijn dan ook geen veranderingen die van belang zijn in verband regels van het waterschap met betrekking tot watergangen en waterkeringen.

Wateropgave

De conclusie is dat de totale oppervlakte aan verharding en bebouwd gebied in dit landelijke gebied afneemt. Voor dit gebied dient dus geen compensatie van verharding te worden aangelegd. Dit betekent dat geen sprake is van een wateropgave.

Afvoerrichting en drooglegging

Het hoofdgebouw ligt tegen de dijk aan en ligt gemiddeld circa 1,5 m hoger dan de omringende weiden. De maaiveldhoogte ligt op circa NAP +5,60 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. Vanwege de ligging op een hoger grondlichaam wordt voldaan aan deze eisen.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd op het bestaande persriool. Hier treden geen wijzigingen op in vergelijking tot de bestaande situatie.

Hemelwater

Hemelwater wordt afgevoerd via omliggende greppels en watergangen. Hier treden geen wijzigingen op in vergelijking tot de bestaande situatie.

Conclusie

De waterparagraaf is ter goedkeuring aangeboden aan het Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft geen belang en er is een positief wateradvies afgegeven, waardoor het wijzigingsplan op dit punt uitvoerbaar is. Dit advies is als bijlage 6 opgenomen.

4.6 Leidingen

Planspecifiek

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

Conclusie

Binnen dit bestemmingsplan zijn geen relevante leidingen met bijbehorende beschermingszones opgenomen.

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 wijzigingsplan 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 bestaat 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 wijzigingsplan. 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.

Enkelbestemmingen Wonen en Agrarisch

Voor het deel van het agrarisch bouwvlak waar het hoofdgebouw en de bij- en aanbouwen vernieuwd en of gehandhaafd blijven wordt de aanduiding bedrijfswoning verwijderd en krijgen deze gebouwen, het erf en de tuin de bestemming wonen. Per bestemmingsvlak wonen is één woning toegestaan. Voor het overige deel blijft de agrarische bestemming ongewijzigd maar verdwijnt het bouwvlak. Weiden en dergelijke, behouden net zo als in het moederplan, de bestemming Agrarisch.

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 dit geval blijven de dubbelbestemmingen waarde-archeologie 1 en 3 ongewijzigd van kracht. De onderzoeksplicht bij waarde 1 is van kracht als het initiatief qua diepte en oppervlakte groter is dan 30 cm en 30 m². Bij waarde 3 bedragen de onderzoeksgrenzen 30 cm en 2500 m². Deze grenzen worden hier niet overschreden.

Voor het normale onderhoud en/of het gebruik evenals werken en werkzaamheden die al in uitvoering zijn, dan wel op grond van een verleende vergunning uitgevoerd mogen worden, hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden. Aangezien het grootste gedeelte van de dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie' op agrarische gronden ligt, verdient het normale onderhoud en/of gebruik voor agrarische bedrijvigheid een nadere toelichting. Hieronder wordt verstaan het al dan niet jaarlijks terugkerende werkzaamheden die voor voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk zijn, te weten ploegen (uitgezonderd diepploegen), eggen, maaien, zaaiklaar maken, oogsten, rooien, planten, poten, spitten en uitbaggeren van sloten en greppels. Voor deze activiteiten is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Waterstaat-Waterkering en Vrijwaringszone – dijk

De Waaldijk en de dijken van Maas en afgedamde Maas zijn primaire waterkeringen. De dijken zijn, inclusief de kernzone en de beschermingszone, voorzien van een dubbelbestemming en gebiedsaanduiding respectievelijk 'Waterstaat - Waterkering' en 'Vrijwaringszone - dijk'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn primair bestemd als waterkering. Op de gronden mag niet worden gebouwd, tenzij ontheffing is verleend. Ontheffing kan alleen worden verleend als de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad. De beheerder van de waterkering (Waterschap Rivierenland) heeft hierbij een adviesrol. Op deze gronden is tevens de Keur van Waterschap Rivierenland van toepassing. Voor verschillende werkzaamheden (waaronder bouwen, planten van bomen, aanleggen van verharding of open water) moet eerst ontheffing worden verleend. Geeft het Waterschap geen toestemming, dan kan de voorgenomen activiteit niet doorgaan. In de Keur zijn bepalingen opgenomen die gelden voor alle werken en werkzaamheden binnen deze bestemming.

5.3 Verbeelding

De verbeelding is getekend op de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) die verkregen is via het pdok loket. Daarnaast is ten behoeve van de analoge versie een pdf kaart gemaakt. De digitale versie die te raadplagen zal zijn op de site ruimtelijkeplannen.nl is echter leidend qua maatvoering.

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

6.2 Maatschappelijk

Deze onderbouwing is ter visie gelegd tussen .. en .. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Gezien de beperkte schaal en impact van het voornemen, is geen uitgebreid participatietraject opgestart. Ook is geen vooroverleg met andere overheden gevoerd.

HOOFDSTUK 7: Bijlagen

Bijlage 1	Verbeelding wijzigingsplan
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek 31 oktober 2019
Bijlage 3	Asbestinventarisatie Asbest 15 oktober 2018
Bijlage 4	Quicksan ecologie oktober 2019
Bijlage 5	Aerius-berekening 10 december 2019
Bijlage 6	Watertoets 20 november 2019
Bijlage 7	Aanvullend bodemonderzoek en plan van aanpak 3 juli 2020
Bijlage 8	Adviesbrief ODR 20210223