



Gemeente Zaltbommel

Wijzigingsplan

Nederhemert, Molenstraat 48

Vastgesteld

NL.IMRO.0297.BGBBPW20220015



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding	3
1.1	Omschrijving aanleiding.....	3
1.2	Omschrijving plangrens/ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.1.1.	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	<i>5</i>
2.1.2.	<i>Besluit ruimtelijke ordening</i>	<i>5</i>
2.1.3.	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren).</i>	<i>6</i>
2.2	Provinciaal beleid.....	7
2.2.1.	<i>Omgevingsvisie Gaaf Gelderland</i>	<i>7</i>
2.2.2.	<i>Omgevingsverordening.....</i>	<i>9</i>
2.3	Regionaal beleid	9
2.3.1.	<i>Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma</i>	<i>9</i>
2.4	Gemeentelijk beleid	11
2.4.1.	<i>Structuurvisie Buitengebied</i>	<i>11</i>
2.4.2.	<i>Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020.....</i>	<i>12</i>
2.4.3.	<i>Groenbeleidsplan.....</i>	<i>12</i>
2.4.4.	<i>Overig gemeentelijk beleid.....</i>	<i>13</i>
3.	Ruimtelijke inpassing.....	14
3.1	Bestaande situatie	14
3.2	Plan (ontwerp)	15
4.	Haalbaarheid	16
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	16
4.1.1.	<i>Archeologie</i>	<i>16</i>
4.1.2.	<i>Cultuurhistorie.....</i>	<i>17</i>
4.2	Milieu	18
4.2.1.	<i>Bedrijven en milieuzonering.....</i>	<i>18</i>
4.2.2	<i>Geur</i>	<i>18</i>
4.2.3.	<i>Geluid verkeer.....</i>	<i>19</i>
4.2.5	<i>Bodem.....</i>	<i>20</i>
4.2.6	<i>Externe Veiligheid</i>	<i>20</i>
4.2.7	<i>Luchtkwaliteit</i>	<i>21</i>
4.3	Wet natuurbescherming	24
4.4	Niet-gesprongen Conventionele Explosieven	25
4.5	Water en riolering	26
4.6	Verkeer en parkeren	27
4.7	Leidingen	27
5.	Juridische planopzet	28
5.1	Vormgeving	28
5.2	Bestemmingen.....	29
5.3	Verbeelding	29
5.4	Handhaving	29
6.	Uitvoerbaarheid	31
6.1	Economisch	31
6.2	Maatschappelijk	31

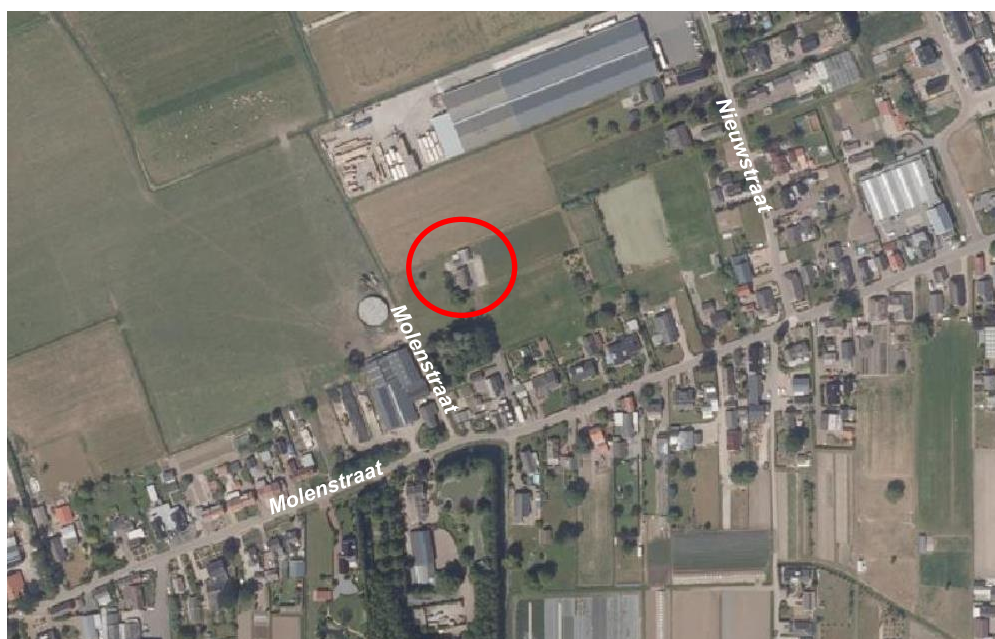
1. Aanleiding

1.1 Omschrijving aanleiding

Aan de Molenstraat 48, op enige afstand achter het bebouwinglint aan de Molenstraat, bevindt zich een woning welke gebruikt wordt als burgerwoning maar onder het geldende bestemmingsplan per abuis een agrarische bestemming toegewezen heeft gekregen. Om het feitelijk gebruik als burgerwoning juridisch-planologisch te borgen is voorliggend wijzigingsplan opgesteld. Hierin wordt een woonbestemming toegekend aan onderhavige locatie.

1.2 Omschrijving plangrens/ligging plangebied

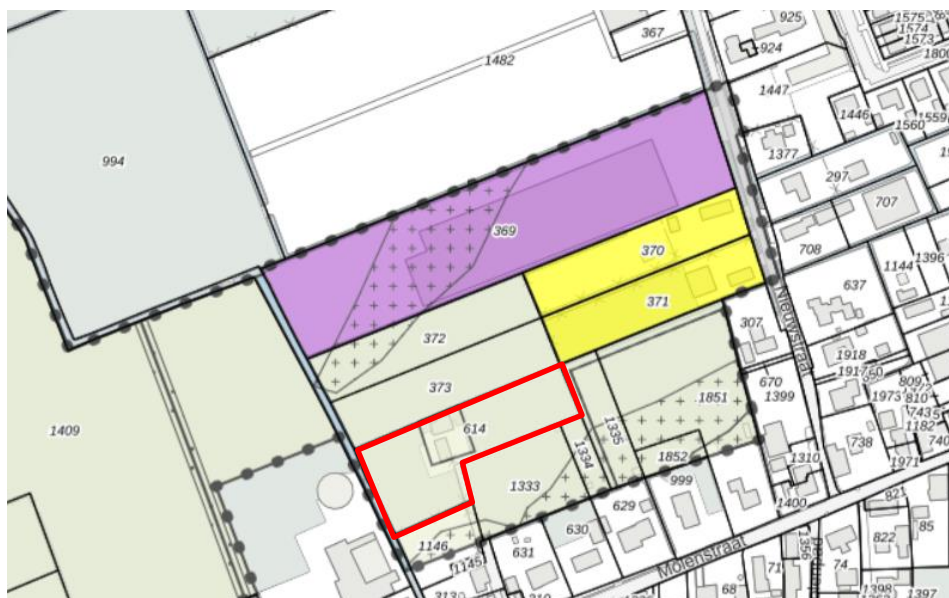
De locatie ligt aan de Molenstraat in Nederhemert. Het plangebied bestaat uit een deel (ca. 650 m²) van het perceel kadastraal bekend gemeente Kerkwijk, sectie T, nummer 614 met een totale oppervlakte van ongeveer 4.860 m². Navolgende afbeelding toont de ligging van de locatie.



Ligging planlocatie. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel'. Concreet valt de ontwikkeling binnen de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak. De als agrarisch bestemde gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, aan huis verbonden beroepen, nevenactiviteiten en extensieve dagrecreatie. Inclusief daarbij horende agrarische gronden, toegangswegen, parkeer-, groen- en duurzame energievoorzieningen alsmede voorzieningen van openbaar nut en waterhuishoudkundige voorzieningen.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel'. Plangebied rood omlijnd. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het gebruik van de woning op dit perceel als burgerwoning is in strijd met de geldende bestemming. Onderhavig wijzigingsplan vormt een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van het gebied, de planlocatie en het planvoornemen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 op de haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische planopzet. Tot slot gaat hoofdstuk 6 nader in op de uitvoerbaarheid.

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 het 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

De regels van het Bro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het geen stedelijke ontwikkeling omvat. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder andere de uitspraak van 16 september 2015 met zaaknummer 201501297/1/R4) van de Raad van State is een ontwikkeling van maximaal 11 woningen immers niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van het Bro omdat met voorliggend plan een bedrijfswoning wordt omgezet naar een regulier/burgerwoning.

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. Rijkswaardwegen
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. De onderdelen natuurnetwerk en erfgoederen van uitzonderlijke waarden worden, indien van toepassing, bij het provinciale beleid verder toegelicht.

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 zich niet bevindt binnen de onder het rijksbeleid voor Grote Rivieren aangewezen gebieden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan binnen de regels van het Barro past.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 ingestemd met de nieuwe 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland'. De kern van deze Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland voorop staat. Om dit te behouden en te bereiken worden in de omgevingsvisie drie uitgangspunten centraal gesteld: een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland.

Duurzaam

Gelderland beschikt over talrijke initiatieven en kansrijke aanknopingspunten op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit. Gelderland maakt ruimte voor forse schaa sprongen ten behoeve van een duurzame omgeving, samenleving en economie. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- **Energietransitie:** In 2050 is Gelderland energieneutraal. Dat bereiken we door grootschalig besparen, opwekken uit duurzame energiebronnen en innoveren. Als tussendoel realiseren we 49% CO2 reductie in 2030.
- **Klimaatadaptatie:** In 2050 is Gelderland ingericht op het veranderde klimaat.
- **Circulaire economie:** In 2050 is Gelderland een afvalloze provincie. Met als tussenstap 50% reductie van het gebruik van grondstoffen in 2030. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden.
- **Biodiversiteit:** Vanaf 2019 denkt en werkt Gelderland natuur-inclusief. Biodiversiteit gaat verder dan de bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Een krachtige economie

De 'oude' economie van ongelimiteerde groei verandert in een economie die in balans is met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving. Nieuwe verdienmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De maakindustrie beleeft in Nederland een her- en opwaardering. Vestigingsklimaat, arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden steeds belangrijker.

De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is er een grote opgave om bestaande bouw te verduurzamen. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie – clustering van economische activiteit, maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

Op woongebied heeft Gelderland eveneens een uitzonderlijke positie. Door zowel te investeren in een bruisende en levendige stad en in een vitaal platteland ontstaat een symbiose waarbij beide elkaar versterken. Hierdoor gaat van Gelderland aantrekkingskracht uit. De Gelderse economie is krachtig. Deze situatie is niet vanzelfsprekend. Duurzame werkgelegenheid en bedrijvigheid zijn cruciaal voor de economische kracht van de Gelderse regio's. Daarnaast vraagt een goed vestigingsklimaat om hoogwaardige culturele voorzieningen. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Het uitnuttigen de strategische ligging van Gelderland. De Gelderse economie kan zich verder ontwikkelen binnen de natuur- en landschapswaarden en dragen duurzaam bij.
- Het positioneren Gelderland als hét vestigingsgebied voor de nieuwe generatie ondernemers. Ondernemers die duurzaam ondernemen in balans met de sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving hoog in het vaandel hebben;
- Een sociaal evenwichtig vestigingsklimaat in Gelderland. Het versterken de positie van Gelderland op het gebied van food, health en energy en andere topsectoren en stimuleren kleinschalig ondernemerschap en innovatie, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten.
- Het verduurzamen van de bestaande gebouwde woonomgeving. Dit is noodzakelijk om steden toekomstbestendig en economisch aantrekkelijk te maken. En we zoeken actief naar interessante transformaties, zoals bijvoorbeeld de functiemenging op bedrijventerreinen en het omzetten van kantoren in woningen.

Blijvend verbonden

Het is van belang dat mensen andere mensen kunnen ontmoeten. Dat geldt voor mensen in steden, wijken en voor het platteland. Of het nu gaat om werk of sociale contacten, de samenleving moet voor flexibele netwerken zorgen die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. Naast traditionele voorzieningen als auto en OV doen nieuwe spelers en technologieën op het gebied van verbindingen en netwerken hun intrede, zoals smart mobility, zelfrijdende auto's en deelauto's. Ook het belang van snelle en betrouwbare data-uitwisseling neemt toe en is hier onderdeel van. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn soms onstuimig. Het is van belang dat de relatief goede bereikbaarheid een toekomstvast waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met nieuweontwikkelingen en deze ook faciliteren. Mobiliteit moet verder verduurzaamd worden. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Een optimale bereikbaarheid van Gelderland door onderlinge aansluiting van vervoersmogelijkheden en verplaatsingen te faciliteren. In 2050 dient de mobiliteit in Gelderland volledig duurzaam te zijn in termen van energie, klimaat, circulair en biodiversiteit.
- Het creëren van slimme en duurzame oplossingen voor het verbinden van mensen, goederen en data. Daaronder wordt ook begrepen het beter benutten van bestaande infrastructuur en gedragsverandering. De opties tussen weg, rail en water worden zorgvuldig en duurzaam afgewogen.

- Het stimuleren en faciliteren van nieuwe vormen van vervoer en verplaatsing. Dit kan bijvoorbeeld door autonoom rijden.

Planspecifiek

Het initiatief heeft wel betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie. Door het waar mogelijk gebruiken van duurzame energiebronnen wordt aangesloten bij het provinciale belang bij duurzaamheid.

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de omgevingsvisie, omdat aangesloten wordt bij het provinciale belang bij duurzaamheid en niet wordt gehandeld in strijd met de overige in de omgevingsvisie opgenomen provinciale belangen.

2.2.2. Omgevingsverordening

Vanaf 1 februari 2022 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

De regels uit de Omgevingsverordening hebben wel betrekking op het initiatief. De planlocatie is op basis van de bij de Omgevingsverordening horende kaart gelegen aangewezen als "glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied". In artikel 2.3 van de verordening zijn regels voor glastuinbouw opgenomen. Omdat voorliggend initiatief niet is gerelateerd aan glastuinbouw, vormt deze aanduiding geen belemmering vormt.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van de Omgevingsverordening, omdat de ontwikkeling niet is gerelateerd aan glastuinbouw.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1. Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma

Regionale Woonagenda

De provincie Gelderland geeft in de Omgevingsverordening aan dat van de regio's wordt verwacht dat zij hun beleid op het gebied van wonen afstemmen met (externe) partners in een 'regionale woonagenda'. Hierin zijn de belangrijkste thema's omschreven waaraan de betreffende regio gaat werken. Het is feitelijk een regionaal actieprogramma. In de regionale woonagenda zijn de volgende thema's opgenomen:

1. Regionaal woningbouwprogramma
2. Bestaande woningvoorraad
3. Wonen en zorg

4. Doorstroming
5. Arbeidsmigranten
6. Verblijfsgerechtigden
7. Woonlasten en betaalbaarheid
8. Flexibele tijdelijke woonvormen

Het Regionaal Woningbouwprogramma heeft direct invloed op woningbouwplannen. De Omgevingsverordening bepaalt namelijk in artikel 2.2.1 dat in een bestemmingsplan nieuwe woningbouwlocaties, en de daar te bouwen woningen, slechts worden toegestaan wanneer dit past in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woningbouwprogramma en de vastgestelde Kwantitatieve Opgave Wonen voor de betreffende regio. De overige thema's worden op regionaal of lokaal niveau uitgewerkt in beleid of in uitvoeringsacties.

Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland

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

Toetsing van projecten

Alle in het Regionaal Woningbouwprogramma opgenomen projecten zijn getoetst op drie punten:

- Planstatus (harde of zachte plancapaciteit);
- Urgentie (noodzaak voor prioriteit: verbetering door bijvoorbeeld herstructurering dan wel bedrijfssanering of woningen voor urgente doelgroepen);
- Woonmilieu, prijs en woningtype (projecten worden gespiegeld aan de geschetste behoefte uit het regionale woningbehoefteonderzoek).

Indeling projecten

De projecten zijn – na op de drie punten getoetst te zijn – ingedeeld in drie categorieën, te weten:

1. *Kansrijke plannen en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar)*
Dit zijn plannen die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Alle projecten in categorie 1 zijn opgenomen in harde plancapaciteit. Kansrijke plannen waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor is, worden opgenomen in categorie 2;
2. *Plannen met aandachtspunten en/of middellange termijn (realisatie over vijf tot tien jaar)*
Dit kunnen bijvoorbeeld aandachtspunten op het gebied van milieu zijn. Ook zijn kansrijke plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld opgenomen in categorie 2;
3. *Plannen voor de lange(re) termijn (realisatie tien jaar of verder)*
Dit zijn plannen die pas na 2024 zijn voorzien of deel uitmaken van een groter project.

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

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het in overeenstemming brengen van de planologisch-juridische status van de woning met het werkelijk gebruik van de woning. Er worden geen nieuwe woningen gerealiseerd waarmee bovenstaand beleid niet direct van toepassing is.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1. Bestemmingsplan buitengebied

Onderhavige locatie bevindt zich binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel' (vastgesteld 17 september 2014). In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wonen. Artikel 3.7.4 schrijft voor dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van een bouwvlak in de bestemming 'Wonen', onder de voorwaarden dat:

- *Omliggende bedrijven niet worden belemmerd*
Hieraan wordt voldaan. Omliggende bedrijven moeten in de bedrijfsvoering reeds rekening houden met de woning op deze locatie.
- *De agrarische bedrijfsactiviteiten blijvend worden gestaakt;*
Er is geen sprake van agrarische bedrijfsactiviteiten.
- *De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met dien verstande dat 60% van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag worden teruggebouwd in de vorm van bijbehorende bouwwerken bij de woning, tot een maximale oppervlakte van 200 m²;*
Op deze locatie bevinden zich geen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.
- *Voor de overige bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels, zoals die van toepassing zijn op de bestemming 'Wonen';*
Hieraan wordt voldaan.
- *Het aantal woningen niet toeneemt;*
Hieraan wordt voldaan.
- *Overige niet tot de woonfunctie behorende gronden worden bestemd als 'Agrarisch' zonder bouwvlak.*
Hieraan wordt voldaan.

In conclusie wordt voldaan aan de voorwaarden die de gemeente stelt aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.7.4..

2.4.2. Structuurvisie Buitengebied

De gemeenteraad heeft op 15 maart 2012 de structuurvisie "Buitengebied" vastgesteld. Het plangebied van de structuurvisie bestaat uit het binnendijks en buitendijks 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. Voorliggend wijzigingsplan voorziet echter niet in een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied. Het gaat enkel om het formaliseren van het gebruik als burgerwoning van een per abuis als agrarische bestemde woning.

Conclusie

Omdat dit plan geen nieuwe ontwikkeling in het buitengebied omvat is het niet in strijd met de beleidskaders van de Structuurvisie Buitengebied.

2.4.3. Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025

De gemeente Zaltbommel heeft samen met de gemeente Maasdriel de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 opgesteld. De visie is op 8 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie zetten de gemeenten hun ambities uiteen uit op het gebied van wonen. Centrale thema's van de Woonvisie:

- *Snel voldoende woningen:* De woningbouwopgave voor de komende 10 jaar bestaat voor Zaltbommel uit ca 1.450 woningen;
- *Meer variatie:* voor woningbouwontwikkelingen met meer dan 10 woningen wordt een differentiatie gehanteerd, waarmee alle doelgroepen passend bediend kunnen worden. Woningen in verschillende typologieën, huur en koop, in verschillende prijsklassen. Er is aandacht voor de specifieke huisvestingsvragen van doelgroepen zoals arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenvoerers;
- *Duurzame woningvoorraad:* verduurzaming van de bestaande voorraad, woningen en andere gebouwen aardgasvrij maken. En een klimaatadaptieve, circulaire en natuurinclusieve leefomgeving;
- *Wonen en zorg:* de realisatie van een breed palet van woningen en woonvormen voor senioren wordt gestimuleerd. Woonvormen, waarbij een passende vorm van zorg geboden kan worden. Woonvormen waar ouderen zich comfortabel en veilig voelen in een vertrouwde omgeving;
- *Leefbaarheid:* Burgers worden ondersteund om de kracht uit de samenleving te benutten om de kernen aantrekkelijk te houden en mensen zich er thuis te laten voelen en verbonden te laten zijn met elkaar. Met nieuwbouw wordt hier aan bijgedragen door een goede differentiatie van woningen te realiseren.

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

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet niet in een wijziging in de woningvoorraad, enkel in een gewijzigde bestemming van een bestaande woning.

Conclusie

Er is geen sprake van een wijziging van de woningvoorraad. Dit initiatief is daarom niet in strijd met de beleidskaders uit de Woonvisie.

2.4.4. Groenbeleidsplan

Dit plan heeft betrekking op openbaar toegankelijk groen binnen de bebouwde kom. Speerpunten zijn *groenwaardes, groenfuncties, hoofd- en nevenstructuren, biodiversiteit en burgerparticipatie*.

Planspecifiek

Het groenbeleidsplan heeft geen betrekking op dit initiatief, omdat het initiatief geen invloed heeft op openbaar toegankelijk groen.

Conclusie

De doelstellingen uit het Groenbeleidsplan zijn niet van toepassing op voorliggend initiatief.

2.4.5. 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) en beleid arbeidsmigranten. Indien van toepassing wordt op deze beleidskaders nader ingegaan in hoofdstuk 4: Haalbaarheid.

3. Ruimtelijke inpassing

3.1 Bestaande situatie

Karakteristiek kern

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



Nederhemert in 1965 (links) en 2020 (rechts). Bron: Topotijdreis.nl

Planlocatie

Onderhavige locatie is gelegen in het noordwesten van Nederhemert, ten noorden van de Molenstraat, op een afstand van circa 50 meter achter de eerstelijns bebouwing aan deze straat. Het perceel bestaat voor het overgrote deel uit groen met enkel bebouwing en verharding ter plaatse van de woning. Op korte afstand ten zuiden en oosten van de locatie bevindt zich de bebouwde kom van Nederhemert alwaar het grootste deel van de percelen is bestemd voor wonen. Ten noordwesten van de locatie begint het buitengebied. Op circa 55 meter ten noorden van de woning bevindt zich een logistiek bedrijf. Navolgende afbeeldingen tonen de planlocatie en omgeving.



Planlocatie. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Welstandsnota Zaltbommel 2017

Op basis van de Welstandsnota gemeente Zaltbommel 2017 valt onderhavige planlocatie binnen het gebied 'dorpskern' en geldt het beleidsniveau 'respect'. Wanneer het niveau 'respect' van toepassing is, moeten bij de planontwikkeling en -beoordeling de essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw/landschap en architectuur worden gerespecteerd. Uitgangspunt is dat een ontwikkeling moet passen bij de omgeving. Hiertoe moeten bouwmassa's zich voegen binnen uitersten van de omgeving én beeldbepalende elementen overnemen. Onderhavig plan voorziet niet in een nieuwe ontwikkeling maar in het herbestemmen van een bestaande woning. Daarom is de Welstandsnota niet direct van toepassing.

3.2 Plan (ontwerp)

Onderhavig plan voorziet in het toekennen van een woonbestemming aan een per abuis als 'agrarisch' bestemde woning. Het betreft daarmee enkel een wijziging van de planologisch-juridische status van de woning. De woning en inrichting van het perceel wijzigen niet.

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 Rijksbeschermd gebouwd 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.

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 m²
Waarde-archeologie 1	30 cm	30 m²
Waarde-archeologie 2	30 cm	100 m²
Waarde-archeologie 3	30 cm	2500 m²
Waarde-archeologie 4	150 cm	2500 m²
Waarde-archeologie 5	150 cm	5000 m²
Geen waarde-archeologie	geen voorschriften	geen voorschriften

Overig
----- gemeente grens Zaltbommel

RAAP
2011

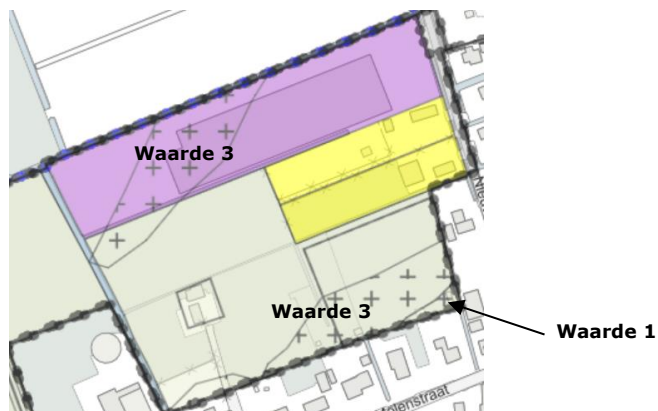
Legenda beleidskaart archeologie. Bron: gemeente Zaltbommel

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 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.

Planspecifiek

De archeologische verwachtingskaart is verwerkt in het geldende bestemmingsplan. Op basis hiervan kent onderhavige locatie geen archeologische verwachtingswaarde. Bovendien is enkel sprake van een bestemmingswijziging en vindt geen bodemroering plaats.



Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen dan wel redelijkerwijs kan worden vermoed dat het om archeologische resten handelt, is het wettelijk verplicht om dit zo spoedig mogelijk te melden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed én bij de gemeente Zaltbommel (artikel 5.10 Erfgoedwet).

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

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische waarden aanwezig.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor het initiatief dat 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 en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele milieuhinderlijke functies, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de ontwikkeling van voorgenomen woning aan de Molenkamp. Het gaat om de volgende functies:

Locatie	Bedrijvigheid	Maximale milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Afstand	Voldoet
Molenstraat 44A	Maatschappelijke doeleinden	Maximaal 2	30	80	Ja
Molenstraat 44	Bedrijfsdoeleinden	1	10	110	Ja
Molenstraat 69	Bedrijfsdoeleinden	1	10	110	Ja
Nieuwstraat 5a	Transportbedrijf	3.1	50	70	Ja
Nieuwstraat 7	Fruitteeltbedrijven en boomgaarden	2	30	125	Ja

Conclusie

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

4.2.2 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

Ten westen van het plangebied, aan de Molenstraat 56, bevindt zich een grondgebonden veehouderij. Op basis van artikel 4, eerste lid onder a van de Wet geurhinder en veehouderij moet een afstand van 50 meter worden aangehouden tussen dergelijke agrarische bedrijven en geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Binnen 50 meter afstand vanaf de bestaande woning bevinden zich geen dierenverblijven. Wel bevindt zich een mestbassin op circa 47 meter afstand. Hiermee wordt niet voldaan aan de vaste afstand. Omdat de woning aan de Molenstraat 48 hier reeds staat en het gebruik als burgerwoning gezien de afwezigheid van (mogelijkheid tot) agrarische bedrijfsactiviteiten op dit perceel de meest

realistische optie is, wordt geconcludeerd dat dit het mestbassin geen significante belemmering vormt voor het toestaan voor burgerbewoning op deze locatie.

Verder moet worden gezien of het toestaan van burgerbewoning op deze locatie niet leidt tot een belemmering van de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf aan de Molenstraat 56. Het bouwvlak van dit bedrijf laat verdere uitbreiding naar achter toe en ook zouden zij (als nevenactiviteit) dieren met een geuremissiefactor kunnen houden. In dit kader wordt echter opgemerkt dat het beschermingsniveau van de woning aan de Molenstraat 48 niet wijzigt en dat het bedrijf aan de Molenstraat 56 hierdoor niet (meer) beperkt wordt dan in de huidige situatie reeds het geval is.

Om te voorkomen dat een nieuw geurgevoelig object of een geurgevoelige uitbreiding van de woning dichterbij het agrarisch bedrijf komt te liggen is het bouwvlak zo gepositioneerd dat niet richting het agrarisch bedrijf kan worden uitgebreid. Bovendien wordt in het wijzigingsplan een aanduiding opgenomen welke vergunningvrij bouwen aan de westzijde van de woning uitsluit.

Conclusie

Vanuit het aspect geur(hinder) van (agrarische) bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen voor dit initiatief.

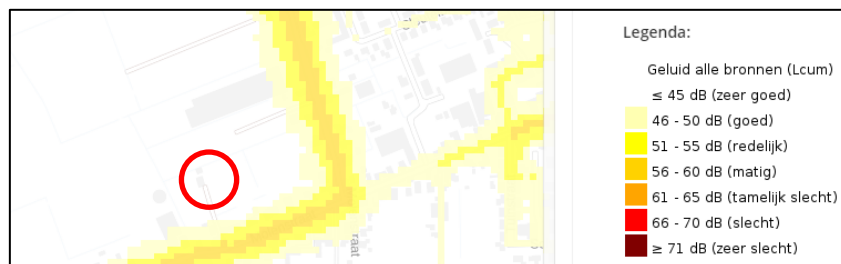
4.2.3. Geluid verkeer

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk te worden gemaakt of de geluidsinvloed van omliggende wegen en spoorlijnen voldoet aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh hanteert de volgende hoofdindeling van geluidgevoelige gebouwen:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- Geluidsgevoelige terreinen (woonwagendstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een weg. De wegen in de omgeving van de locatie kennen een 30 km/u regime. Voor deze wegen geldt dat toetsing aan de Wet geluidhinder niet nodig is, maar dat vanuit een goede ruimtelijke ordening wel moet worden gezien of ter plaatse van de woningen sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat. Onderstaande uitsnede van de Atlas leefomgeving toont dat de gecumuleerde geluidbelasting ter plaatse van het pand aan de Molenstraat 48 minder dan 45 dB bedraagt. Dit wordt gekwalificeerd als zeer goed. Geconcludeerd wordt daarom dat geen sprake is van een onaanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.



Uitsnede Atlas Leefomgeving

De ontwikkeling ligt niet binnen de geluidzone van een gezoneerde industrieterrein of een spoorweg.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.2.5 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 wonen.

Planspecifiek

Door Verhoeven Milieutechniek b.v. is een bodemonderzoek uitgevoerd om de milieuhygienische kwaliteit van de bodem te bepalen. De rapportage van deze onderzoek d.d. 2 maart 2022 met rapportnummer B21.8299 is opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting.

Uit het verrichte onderzoek blijkt dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Daarbij dient wel rekening gehouden te worden de volgende aanbevelingen.

- Bij de eventuele afvoer van grond dient rekening gehouden te worden met zowel de resultaten van de NEN- als OCB-parameters. Daarbij wordt opgemerkt dat bij ontgraven, afvoeren en toepassen elders de regels van de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit van toepassing zijn en mogelijk aanvullende keuringen en onderzoeken (PFAS) worden verlangd. Daarnaast kunnen gebiedsspecifiek zowel strengere als minder strenge eisen gelden.
- Geadviseerd wordt om, na verwijdering van de momenteel aanwezige belemmeringen (verhardingen en vegetatie), nog aanvullend een maaiveldinspectie uit te voeren om een definitieve uitspraak te kunnen doen over de contactzone.

Conclusie

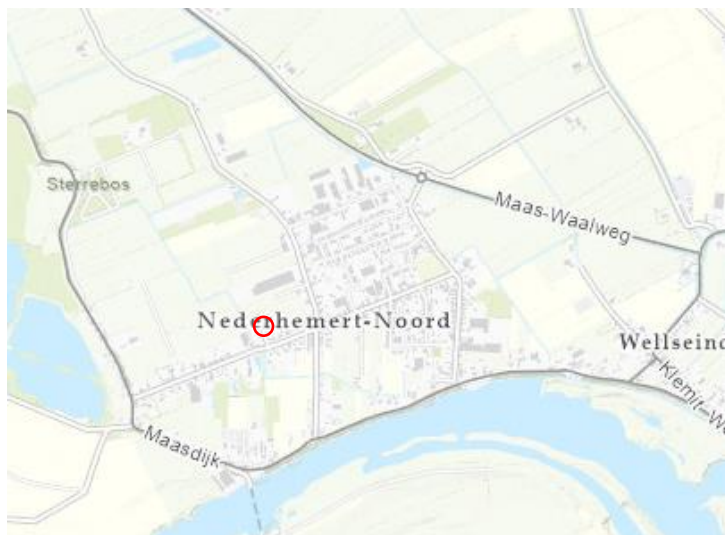
Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde aanpassing van het bestemmingsplan.

4.2.6 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 Risicokaart zijn risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen beschouwd. Hieruit komt naar voren dat zich in de omgeving van het plangebied geen relevante risicobronnen bevinden.



Uitsnede Risicokaart

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.2.7 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:

- Woningbouw: 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 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 het herbestemmen van een bestaande woning. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt.

Anderzijds moet vanuit een goede ruimtelijke ordening worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is. Op basis van de NSL-monitoringstool kaart wordt in dit licht geconcludeerd dat de grenswaarden voor NO_x, PM₁₀ en PM_{2.5} van respectievelijk 40, 40 en 20 microgram/m³ niet worden overschreden ter plaatse van het meest nabijgelegen rekenpunt (ID15557733).

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit 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 wijzigingsplan voorziet niet in een nieuwe ontwikkeling, enkel in een herbestemming van een bestaande woning. Deze ontwikkeling valt onder een activiteit opgenomen in onderdeel D van bijlage II van het Besluit m.e.r (D11.2). 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 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

Voorliggend bestemmingplan voorziet niet in fysieke ingrepen binnen het plangebied. Derhalve wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van beschermde gebieden, soorten en/of houtopstanden.

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.



Uitsnede Explosievenkansenkaart Zaltbommel. Bron: Zaltbommel.nl

Conclusie

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

4.5 Water en riolering

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.

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.

Watercompensatie

Met voorliggend plan wordt een woonbestemming toegekend aan een bestaande woning. Er wordt als gevolg van dit plan geen nieuwe verharding aangelegd. Voor dit gebied dient dus geen compensatie van verharding te worden aangelegd. Dit betekent dat geen sprake is van een wateropgave.

Watergangen

Aan de hand van de legger van het Waterschap Rivierenland is nagegaan of er op de locatie watergangen aanwezig zijn. Hieruit blijkt dat het perceel aan de noord- en oostzijde grenst aan een B-watergang. Ten westen van de locatie bevindt zich een A-watergang. Aan en rond deze watergang worden geen werkzaamheden verricht.



Uitsnede legger waterschap (bron: www.wsrl.nl)

Riolering

De woning maakt gebruik van de bestaande aansluiting op de riolering waarbij afval- en hemelwater gescheiden worden aangeboden.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

Planspecifiek

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de Molenstraat. Dit betreft een woonstraat waarop meerdere woningen zijn ontsloten. Voorliggend plan voorziet niet in extra verkeersbewegingen of een nieuwe ontsluiting. Omdat de verkeerskundige situatie niet wijzigt vormt verkeersafwikkeling geen belemmering.

Ook ten aanzien van de parkeerbehoefte brengt voorliggend wijzigingsplan geen wijzigingen teweeg. Het gebruik van de woning blijft immers gelijk.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de woning.

4.7 Leidingen

Planspecifiek

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

Conclusie

Binnen het plangebied zijn geen relevante leidingen met bijbehorende beschermingszones opgenomen.

5. Juridische planopzet

5.1 Vormgeving

Het wijzigingsplan voorziet in een aantal inleidende regels. In deze paragraaf volgt een korte toelichting op deze regels. Het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan. In de toelichting wordt gemotiveerd hoe de keuze van de bestemmingen tot stand is gekomen en waarom de regels zijn opgenomen.

De regels van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, Zaltbommel" met identificatienummer NL.IMRO.0297.BGGBP20130009-VS02, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zaltbommel op 27 juni 2013, en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 17 september 2014 zijn van toepassing. Tevens zijn van toepassing de regels van de paraplubestemmingsplannen met betrekking tot parkeren en kamerbewoning.

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.

Wonen

Het plangebied is volledig bestemd als "Wonen". Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

De inhoud van de woning mag maximaal 750 m³ bedragen. Bijgebouwen ('bijbehorende bouwwerken') zijn tot maximaal 100 m² toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 m, respectievelijk 6 m. Voor aan huis gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten is een regeling opgenomen. Aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten worden door middel van een specifieke gebruiksregel in woningen toegestaan, mits de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan maximaal 30 m².

Zoals in paragraaf 4.2.2 over geur is aangegeven, dient voorkomen te worden dat een nieuw geurgevoelig object of een geurgevoelige uitbreiding van de woning binnen de vaste afstand van de veehouderij ten westen van de woning komt te staan. Daarom is ten westen van de specifieke bouwaanduiding "vergunningsvrij bouwen uitgesloten" opgenomen. De gronden binnen deze aanduiding worden niet als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht. Op deze manier wordt voorkomen dat binnen deze aanduiding vergunningsvrij wordt gebouwd. Verder zijn binnen deze aanduiding alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

5.3 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond.

5.4 Handhaving

Het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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.

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

Vooroverleg

Het voorontwerpwijzigingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. Van het Waterschap Rivierenland is een reactie ontvangen, die geen gevolgen heeft voor het bestemmingsplan.