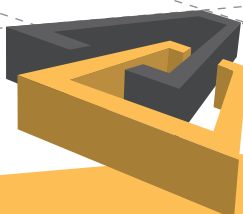


BESTEMMINGSPLAN

UITENGEBIED ZALTBOMMEL, VAN HEEMSTRAWEG-OOST 21



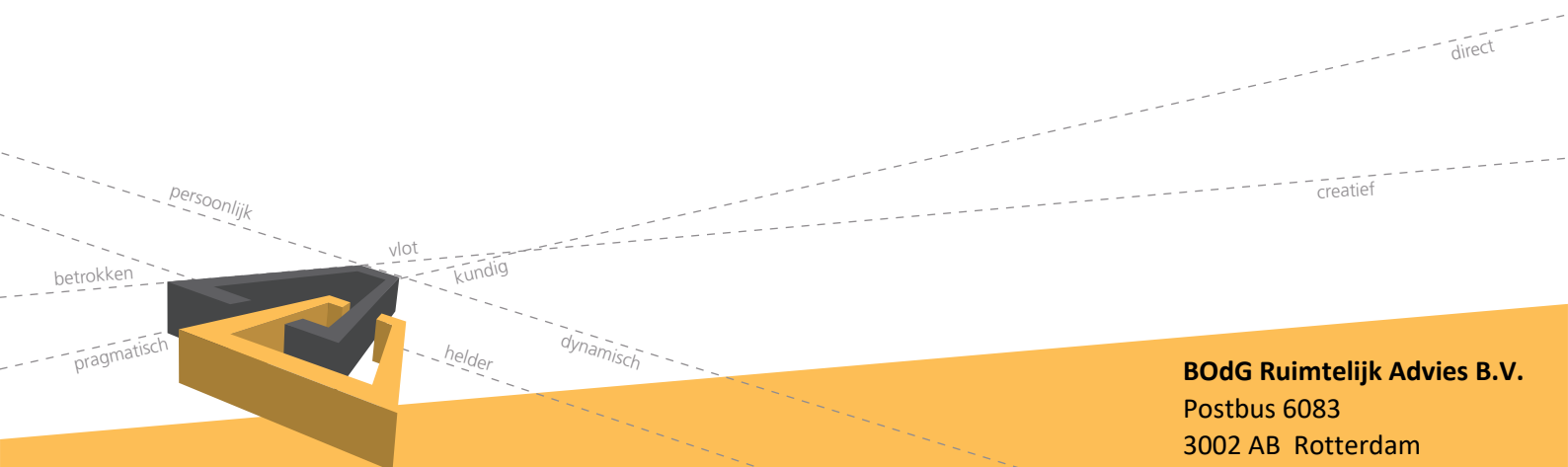


BESTEMMINGSPLAN

BUITENGEBIED ZALTBOMMEL, VAN HEEMSTRAWEG-OOST 21

ontwerp
vastgesteld

14 juni 2019
12 december 2019



INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Rijksbeleid	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Gemeentelijk beleid.....	16
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	19
3.1 Omgeving en huidig gebruik.....	19
3.2 Planbeschrijving.....	21
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	23
4.1 Water	23
4.2 Milieuzonering	26
4.3 Geluid.....	26
4.4 Luchtkwaliteit	27
4.5 Externe veiligheid	27
4.6 Bodem.....	29
4.7 Archeologie	30
4.8 Ecologie.....	31
4.9 Duurzaamheid en energie	33
4.10 Besluit m.e.r.....	34
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	37
5.1 Inleiding	37
5.2 De opzet van de planregels	37
5.3 Handhaving	38
6. UITVOERBAARHEID	39
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	39

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Op het perceel Van Heemstraweg-Oost 21 is een bedrijf gevestigd dat zich toelegt op de teelt van gewassen. Daarnaast is het bedrijf actief als groothandel voor bloemen en daaraan gerelateerde producten. Deze activiteiten vinden plaats vanuit een bedrijfsgebouw op het perceel Van Voordenpark 13 te Zaltbommel. Vanwege bedrijfseconomische redenen is het wenselijk om deze te verplaatsen naar het perceel Van Heemstraweg-Oost 21. Hiervoor is het noodzakelijk om een nieuwe loods te bouwen met een oppervlakte van 3.000 m².

Het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel” staat de bouw van deze loods en het gebruik ervan voor de beoogde groothandelsactiviteiten niet toe. Om de beoogde loods te kunnen realiseren en gebruiken is een herziening van het geldend juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Aan de oostzijde van de stad Zaltbommel bevinden zich de bedrijventerreinen “De Ooijk” en “De Wildeman”, alsook het buurtschap Oensel. De Van Heemstraweg-Oost vormt in de richting van de N322 een van de hoofdontsluitingswegen van deze bedrijventerreinen en het buurtschap. Het plangebied bevindt zich langs het deel van de Van Heemstraweg-Oost dat ligt tussen de rotonde met de Wildemanweg en de rotonde met de N322. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Zaltbommel, sectie K, nummers 1910, 1911 en 609 (deels). Het plangebied heeft daarmee een omvang van ongeveer 1,4 ha.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied (oranje omkaderd).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Zoals aangegeven, vormt het bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel” het vigerend juridisch-planologisch kader. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 juni 2013. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft vervolgens op 17 september 2014 uitspraak gedaan, waarna het plan onherroepelijk is geworden (met uitzondering van de door de Afdeling bestuursrechtspraak vernietigde onderdelen). Op grond van dit bestemmingsplan geldt binnen het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, inclusief

de daarbij behorende agrarische gronden, toegangswegen, -paden en overig verblijfsgebied, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen (waaronder landschappelijke inpassing). Ook duurzame energievoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut en waterhuishoudkundige voorzieningen worden als passend ervaren.

Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Agrarische bedrijfsgebouwen mogen hierbij maximaal 12 meter hoog zijn. Per agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan (tenzij anders aangegeven), waarbij de goot- en bouwhoogte is gemaximeerd op 6,5 en 11 meter. De bedrijfswoning mag onder voorwaarden gebruikt worden voor aan-huis-verbonden beroepen. Ook nevenactiviteiten in de vorm van agrarisch verwante bedrijven zijn toegestaan, met dien verstande dat per bouwvlak maximaal 25% (tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen) als zodanig mag worden gebruikt.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel” (plangebied oranje omkaderd).

Ondanks dat de beoogde groothandelsactiviteiten aangemerkt kunnen worden als nevenactiviteit in de vorm van agrarisch verwante bedrijven, past de beoogde ontwikkeling niet binnen het in het bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel” vastgelegde juridisch-planologische kader. De beoogde groothandelsactiviteiten overschrijden namelijk het toegestane maximum van 350 m². Daarnaast is de voor deze activiteiten beoogde loods ook deels buiten het bouwvlak gesitueerd. Het bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel” kent geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheid, waarmee de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

1.4 **Gekozen planopzet**

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de voorziene ontwikkeling mogelijk te maken. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Zaltbommel, en het bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel” in het bijzonder. Wel is het plan met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Zaltbommel en in het bijzonder die voor dit bestemmingsplan.

2.1 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 / Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Voor deze onderwerpen zijn kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen opgenomen in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze ladder is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen het plangebied een bedrijfsgebouw met een omvang van 3.000 m² te mogen bouwen, dat voor 50% gebruikt mag worden voor groothandelsactiviteiten in bloemen en daaraan gerelateerde producten. Gezien de kleinschaligheid en de locatie heeft deze ontwikkeling geen invloed op de door het Rijk gestelde 'doelen van nationaal belang', zoals vastgelegd in het Barro.

Uit een recente overzichtsuitspraak omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt, dat gronden waaraan een agrarische bestemming is toegekend niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Het gehele plangebied, dus ook de gronden van de beoogde nieuwe loods voor de groothandelsactiviteiten, zijn als zodanig bestemd. Dit betekent dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat daardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op één van de door het Rijk gestelde 'doelen van nationaal belang'. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde. De beoogde ontwikkeling past dan ook binnen het nationale beleid.

2.2

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de (gewijzigde) Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt het Streekplan Gelderland 2005, het Waterplan, het Milieubeleidsplan, het Verkeers- en vervoersplan en de Reconstructieplannen. Het vertrekpunt van de Omgevingsvisie zijn maatschappelijke opgaven die uit gesprekken van provincie Gelderland met andere overheden, organisaties en particulieren naar voren zijn gekomen. De provincie benoemt twee hoofddoelen in de Omgevingsvisie, te weten een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. De twee hoofddoelen heeft de provincie vervolgens uitgewerkt in de ambities 'Divers Gelderland', 'Dynamisch Gelderland' en 'Mooi Gelderland'.

'Divers Gelderland' heeft betrekking op de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en het koesteren van regionale identiteiten. De gemeente Zaltbommel ligt in het Rivierenland. Voor wat betreft het Rivierenland richt de inspanning van de provincie zich op de vier speerpunten logistiek, agribusiness, vrijetijdseconomie en Vitaal Platteland.

'Dynamisch Gelderland' betreft de ambities op het ruimtelijk-economisch vlak, zoals wonen, werken en mobiliteit. De provincie streeft om voor wat betreft de woningmarkt het aanbod en de vraag met elkaar in balans te brengen en te houden. De nadruk ligt daarbij op het benutten van bestaande locaties in plaats van nieuwbouw. De provincie gaat uit van regionale afspraken over voorraden en soorten bedrijventerreinen. De gemeenten in Regio Rivierenland hebben een Regionaal Programma Bedrijventerreinen opgesteld. De gemeente Zaltbommel heeft dat op 16 juni 2016 vastgesteld.

In 'Dynamisch Gelderland' legt de provincie verder ambities vast op het gebied van energietransitie. De provincie geeft kaders voor de locaties van windenergie, biovergisting en grote zonneparken. Op regionaal niveau wil de provincie afspraken maken de ambitie per regio bereikt wordt. Vanuit het Gelders Energie Akkoord (GEA) gaat de provincie monitoren of haar doelstellingen gehaald worden. De provincie streeft naar een vrijetijdseconomie die voorziet in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van de toerist en recreant. De bijdrage van de vrijetijdseconomie aan de werkgelegenheid moet worden vergroot en daarbij een nieuwe economische drager voor het platteland worden.

Voor wat betreft de mobiliteit ligt de rol van de provincie bij het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de (water)wegen en fietspaden evenals het aanpakken van negatieve milieueffecten van het verkeer. Verder wil de provincie investeren in de bereikbaarheid van de steden in het Rivierenland en de verbinding met omliggende stedelijke netwerken verbeteren. De provincie ondersteunt het openbaar vervoer voor het behoud van basismobiliteit om lokale voorzieningen bereikbaar te houden en participatie van burgers mogelijk te maken. De provincie wil een economisch gezonde land- en tuinbouw bevorderen en biedt ondernemers ruimte. Er zijn drie bepalende sectoren: grondgebonden landbouw (melkvee), niet-grondgebonden landbouw (varkens en pluimvee) en de tuinbouw. De provincie ziet grondgebonden bedrijven als dragers van het Gelderse platteland. Deze bedrijven krijgen

ruimte voor groei en verbreding. De nieuwvestiging van niet-grondgebonden bedrijven is niet mogelijk. Bestaande niet-grondgebonden bedrijven kunnen alleen groeien als aan duurzaamheidseisen wordt voldaan. Voor wat betreft de tuinbouw ziet de provincie voor het Rivierengebied kansen voor de sector gezien de combinatie van tuinbouwclusters, logistiek en de aanwezigheid van kennisinstellingen. De tuinbouwclusters in het Rivierengebied vormen samen Greenport Gelderland. De provincie stuurt in de Bommelerwaard aan op de concentratie van glastuinbouw en paddenstoelenteelt. De glastuinbouwontwikkelingsgebieden zijn bedoeld voor uitbreiding en nieuwvestiging van Bommelerwaardse bedrijven.

'Mooi Gelderland' gaat over de Gelderse kwaliteiten die bescherming of ontwikkeling nodig hebben en die tegelijkertijd richting geven aan ontwikkelingen. Het gaat hierbij om cultuurhistorie, natuur, water en de ondergrond. De natuurwaarden beschermt de provincie in het Gelders Natuurnetwerk (GNN), een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van nationaal (en provinciaal) belang. Een deel van het GNN bestaat uit Natura 2000-gebieden. De provincie geeft het behalen van Natura 2000-doelen prioriteit binnen het natuurbeleid. Gelderse Ontwikkelingszones (GO's) hebben een dubbelrol met het verbinden van natuurgebieden in combinatie met economische ontwikkeling. Weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden maken deel uit van de GO's. De provincie wil de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden, herstellen en versterken evenals de landschappelijke samenhang vergroten. Dat kan plaatsvinden door middel van ruimtelijke ontwikkelingen die kwalitatief bijdragen aan het landschap. Zo streeft de provincie om de Nieuwe Hollandse Waterlinie als erfgoed te behouden en ontwikkelen, waarbij ontwikkeling is gericht op passende nieuwe functies en het vergroten van het economisch potentieel. De kernkwaliteiten mogen bij ontwikkelingen niet worden aangetast. Via nationale samenwerking wordt de aanvraag bij Unesco voorbereid met als doel de Nieuwe Hollandse Waterlinie aan te wijzen als werelderfgoed. Het grondgebied van de gemeente Zaltbommel gelegen ten westen van de Meidijk is onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Ook wil de provincie de openheid van de karakteristieke open landschapseenheden, de waardevol open gebieden behouden. De waardevol open gebieden zijn de grootste open gebieden in Gelderland of gebieden waar bebouwing ontbreekt. Dit zijn kwetsbare kernkwaliteiten, want ook kleine ingrepen kunnen de openheid al aantasten. In de gemeente Zaltbommel zijn de komgronden ten zuiden van de Van Heemstraweg (N322) en ten oosten van de Meidijk een waardevol open gebied.

De Omgevingsvisie is een instrument dat steeds wordt bijgesteld als ontwikkelingen daarom vragen. Op 1 maart 2017 hebben Provinciale Staten een Actualisatieplan Omgevingsvisie voor aanpassingen op de beleidsterreinen water, detailhandel, energietransitie, geluid, natuur en landbouw vastgesteld.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie. Er is sprake van een agrarisch bedrijf dat deels niet agrarische bedrijfsactiviteiten gaat uitvoeren. Dit zijn wel agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten. De provincie stelt in de Omgevingsvisie dat agrarisch verwante bedrijven of bedrijven die aan het buitengebied gebonden zijn normaliter niet op een bedrijventerrein voorkomen. Om die reden mogen ze in het buitengebied gevestigd zijn.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de (gewijzigde) Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. 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 regels en overige voorwaarden uit de verordening hebben onder meer betrekking op (nieuwe) woningbouwlocaties, (nieuwe) bedrijventerreinen, detailhandel, recreatieterreinen, land- en tuinbouw, natuur en landschap (Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones, Waardevol Open Gebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie), waterwingebieden en duurzame energie.

De Omgevingsverordening is een instrument dat steeds wordt bijgesteld als ontwikkelingen daarom vragen. Op 1 maart 2017 hebben Provinciale Staten een Actualisatieplan Omgevingsverordening voor aanpassingen op de beleidsterreinen water, detailhandel, energietransitie, geluid, natuur en landbouw vastgesteld.

Planspecifiek

De regels uit de Omgevingsverordening hebben geen betrekking op de beoogde ontwikkeling, omdat geen sprake is van nieuwvestiging van bedrijvigheid in het buitengebied met een functie die naar huidige planologische inzichten wat betreft de ruimtelijke aanvaardbaarheid thuis hoort op een bedrijventerrein en niet is toegestaan in het buitengebied. Er is sprake van een combinatiebedrijf van agrarische activiteiten (bloementeelt) en agrarisch verwante bedrijvigheid (groothandel en verwante activiteiten).

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de Omgevingsverordening.

2.3

Gemeentelijk beleid

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 locatie van de beoogde ontwikkeling is in de structuurvisie aangemerkt als gemengd landelijk gebied. Dit gebied betreft in grote lijnen de kleinschalige oeverwallen en bebouwingsconcentraties. Hier is sprake van een grote afwisseling van fruitteelt, glastuinbouw, bedrijvigheid en wonen, in contrast met het open agrarisch gebied. Door de kleinschaligheid van dit gebied is het geschikt voor een grotere diversiteit aan plattelandsfuncties. Binnen het gemengd landelijk gebied wordt ruimhartig omgegaan met de mogelijkheden voor functieverandering, gelet op de kernkwaliteiten van dit landschappelijk deelgebied. Hierdoor is het in deze gebieden mogelijk om maximaal te zoeken naar mogelijkheden om bedrijven te saneren. Het VAB-beleid is hierbij één van de instrumenten om het gewenste beleid vorm te geven.

In dit geval is geen sprake van functieverandering omdat gedeeltelijk agrarische bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend en deze activiteiten niet beëindigd worden. Wel wordt een nieuw bedrijfsgebouw met een omvang 3.000 m² toegevoegd. De structuurvisie laat zich strikt genomen niet uit over het vestigen van een combinatiebedrijf van agrarische activiteiten (bloementeelt) en agrarisch verwante bedrijvigheid (groothandel in bloemen en aanverwante producten).

Conclusie

Vanwege de ligging binnen het gemengd landelijk gebied, waar ruime mogelijkheden voor functieverandering gelden, is de beoogde ontwikkeling niet in strijd met de structuurvisie.

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 Maasduin 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

Hoewel het plangebied deel uit maakt van het buitengebied van Zaltbommel, heeft dit beleidskader geen betrekking op de beoogde ontwikkeling. Het VAB-beleid voorziet namelijk niet in de situatie van het vestigen van een combinatiebedrijf van agrarische activiteiten (bloementeelt) en agrarisch verwante bedrijvigheid (groothandel in bloemen en aanverwante producten). Het VAB-beleid gaat uit van bedrijfsactiviteiten.

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op het VAB-beleid.

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 versterken, 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 betrekking op de beoogde ontwikkeling, aangezien het plangebied deel uitmaakt van het buitengebied dat bovendien waarde heeft als landschappelijke buffer.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in strijd met de doelstellingen uit het landschapsplan, omdat de ontwikkeling bedrijvigheid mogelijk maakt op een locatie die nu een agrarische bestemming heeft en daarmee een landschappelijke buffer vormt tussen het bedrijventerrein De Ooijk / De Wildeman ten westen en de uiterwaarden en Natura 2000 gebied Kil van Hurwenen ten oosten hiervan. De gemeente werkt desondanks mee aan het initiatief, omdat:

- de voorgestelde bebouwing nu al mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan;
- de te hanteren bestemmingsplanregeling gaat waarborgen dat agrarische bedrijfsactiviteiten aanwezig blijven;
- de niet agrarische bedrijfsactiviteiten beperkt worden tot 50% van het nieuw op te richten bedrijfsgebouw;
- het plan landschappelijk wordt ingepast (zie § 3.2). Hiervoor is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

en het spoor, het bedrijvenpark Van Voordenpark gerealiseerd. Gelijktijdig wordt een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de watertoren naar de Van Heemstraweg gerealiseerd, met nieuwe op- en afritten naar de A2. Pas vanaf 2010 groeit het bedrijventerrein De Wildeman uit tot het bedrijventerrein zoals dat nu aanwezig is.

Tussen de bedrijventerreinen De Wildeman en De Ooijk en het Natura 2000-gebied “Kil van Hurwenen” ligt het buurtschap Oensel. De bebouwing in dit buurtschap ligt verspreid in het agrarische landschap, al staat de meeste bebouwing langs de wegen Ketelsteeg en Rozenbogerd. Naast vrijstaande woningen zijn in het buurtschap ook diverse bedrijfsactiviteiten aanwezig. Van oorsprong zijn het voornamelijk agrarische activiteiten, zoals grondgebonden landbouw, fruit- en bloemkwekerijen, maar tegenwoordig zijn ook diverse niet-agrarische bedrijven in het gebied aanwezig.

Het plangebied maakt deel uit van het buurtschap Oensel en betreft het perceel Van Heemstraweg-Oost 21, alsook een deel van een naastgelegen perceel. Kadastraal staan deze gronden bekend als Zaltbommel, sectie K, nummers 1910, 1911 en 609 (deels). De aanwezige bebouwing is gericht op de Van Heemstraweg-Oost en bestaat uit een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw. De woning bestaat uit één bouwlaag met kap; het bedrijfsgebouw heeft een grondoppervlak van circa 400 m² en bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw is over een diepte van ruimt 40 meter verharding aangebracht ten behoeve van buitenopslag van kratten en/of stalling van vrachtwagens. Alle overige onbebouwde gronden zijn in gebruik als tuin of als akkerbouwgrond.



Afbeelding 4: Aanwezige bebouwing op perceel Van Heemstraweg-Oost 21.

Vanaf het perceel Van Heemstraweg-Oost 21 is het bedrijventerrein De Wildeman goed zichtbaar. Daarnaast bevindt zich aan de overzijde van de weg een transformatorstation van Liander, evenals een autohandelaar. Deze gronden worden op termijn ontwikkeld tot het bedrijventerrein De Wildeman II. Het direct ten noorden van het plangebied gelegen perceel wordt voor woondoeleinden gebruikt. Alle andere gronden aan de noord-, oost- en zuidzijde van het plangebied staan ten dienste van de agrarische functie.



Afbeelding 5: Het plangebied (oranje omkaderd) in zijn directe omgeving.

3.2

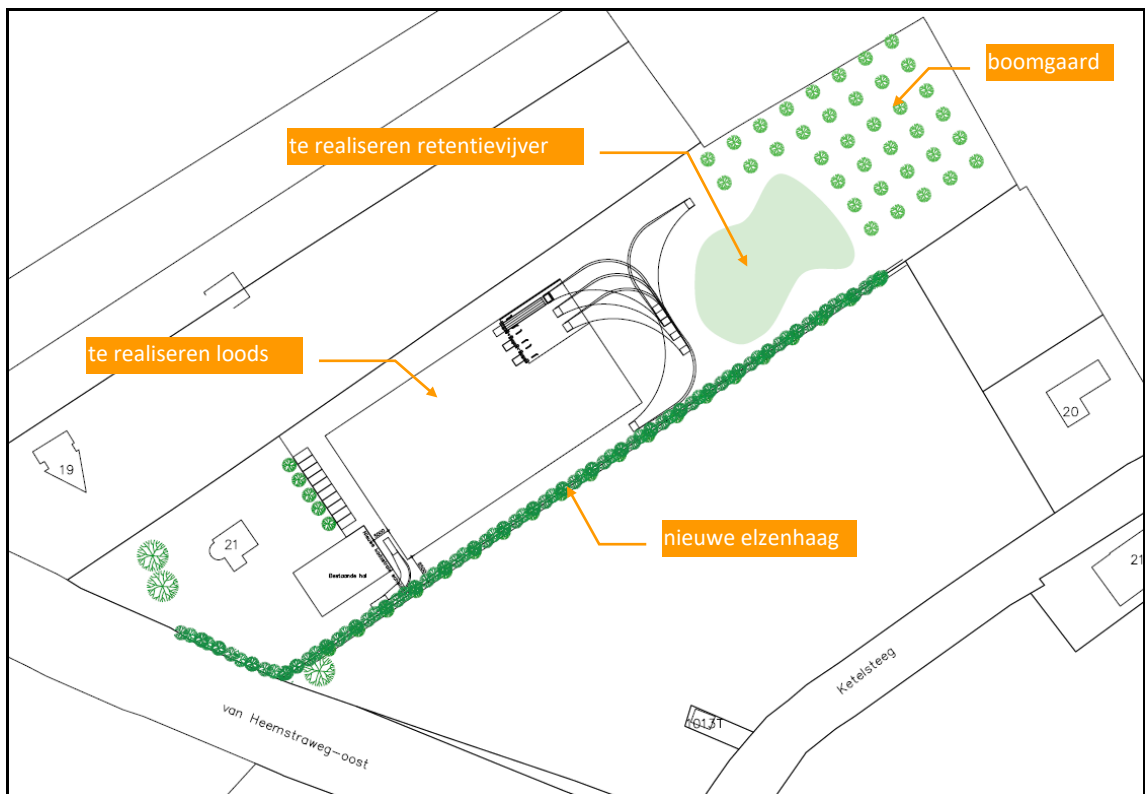
Planbeschrijving

Op het perceel Van Heemstraweg-Oost 21 is momenteel een bedrijf gevestigd, dat zich toelegt op de teelt van gewassen. Daarnaast is het bedrijf actief als groothandel voor bloemen en daaraan gerelateerde producten. Deze activiteiten vinden momenteel plaats vanuit een bedrijfsgebouw op het perceel Van Voordenpark 13 te Zaltbommel. Vanwege bedrijfseconomische redenen is het wenselijk om deze activiteiten te verplaatsen naar het perceel Van Heemstraweg-Oost 21. Hiervoor is het noodzakelijk om op dit perceel een nieuwe loods te bouwen met een oppervlakte van 3.000 m².

Deze nieuwe loods wordt gesitueerd aan de achterzijde van de bestaande loods, waarbij de goot- en bouwhoogte zo'n 6,5 en 10,5 meter bedragen. Dit sluit aan op de bouwhoogte van de reeds aanwezige bedrijfshal. Ontsluiting van de nieuwe hal, en daarmee ook van het volledige bedrijfsperceel, zal via de huidige in- en uitritconstructie plaatsvinden op de Van Heemstraweg-Oost. Op het eigen terrein worden daarnaast de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd; daarvoor is ruim voldoende plaats.

Zoals in § 2.3 al is aangegeven, dient het projectgebied landschappelijk ingepast te worden. Hierbij is het van belang, dat het plangebied landschappelijk gezien op een oeverwal ligt. Kenmerkend voor dit landschapstype is de blokverkaveling. De randen van de blokkavels werden vaak beplant met hagen van meidoorn, waardoor diverse 'kamers' ontstonden waarbinnen de agrarische activiteiten plaatsvonden. De benodigde landschappelijke inpassing is dan ook op dit kenmerk gebaseerd. Omdat een meidoornhaag te laag is in relatie tot de beoogde bouwhoogte, is ervoor gekozen om aan de zuidzijde over de gehele perceelgrens een elzenhaag te planten. Dit is ook een landschapselement dat veelvuldig in de Bommelerwaard voorkomt. Naast deze elzenhaag wordt een retentievijver gerealiseerd die zodanig wordt gedimensioneerd dat deze dienst doet als waterberging voor de extra toegenomen verharding. De landschappelijke inpassing aan de achterzijde (Ketelsteeg) wordt bereikt, door behoud en doorzetting van de bestaande boomgaard.

Afbeelding 6 geeft een schematische weergave van de beoogde ontwikkeling, alsook de benodigde landschappelijke inpassing.



Afbeelding 6: Schematische weergave van de beoogde ontwikkeling binnen plangebied.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 **Water**

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het waterschap Rivierenland.

Beleidskader

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan Zaltbommel en gemeentelijk rioleringsplan). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid; dit is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'. Met dit programma wordt de lijn van het vorige waterbeheerplan doorgezet en blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het waterschap speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving, zoals klimaatverandering. De doelen richten zich op de lange termijn. Zo moeten bijvoorbeeld de dijken in 2050 voldoen aan de nieuwe veiligheidsnormen en dient de waterkwaliteit in 2027 aan te sluiten bij de doelen uit de Kaderrichtlijn Water. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Huidig watersysteem

Het plangebied maakt deel uit van de Bommelerwaard; een gebied met een omvang van 11.189 ha dat wordt omsloten door de Waal en de (Afgedamde) Maas. Iets meer dan de helft van het gebied is in gebruik als grasland/weiland, terwijl zo'n 13% is geclassificeerd als bebouwd gebied. De overige gronden zijn in gebruik als bouwland, groengebieden, tuinbouwgebied, kassengebied, infrastructuur en als water.

Het watersysteem van de Bommelerwaard bestaat uit zeven afwateringsgebieden. Het plangebied maakt deel uit van het gebied "De Baanbreker", alwaar het water via het gemaal "De Baanbreker" wordt uitgeslagen op een dode arm van de Afgedamde Maas. Bij een normaal peil kan het gebied onder vrij verval uitwateren. Bij een tekort aan oppervlaktewater kan water via gemaal Stuyvers vanuit het Gat van Sientje (zijtak van de Maas) worden ingelaten. Het afwateringsgebied bestaat uit diverse peilgebieden, waarbij het plangebied in peilgebied BOM549 ligt. Hier wordt een zomerpeil gehanteerd van 2,0 meter boven NAP; in de winter is sprake van een waterpeil van 1,7 meter boven NAP.

Het waterschap Rivierenland maakt voor wat betreft de oppervlaktewateren onderscheid in een A-, B- en C-status:

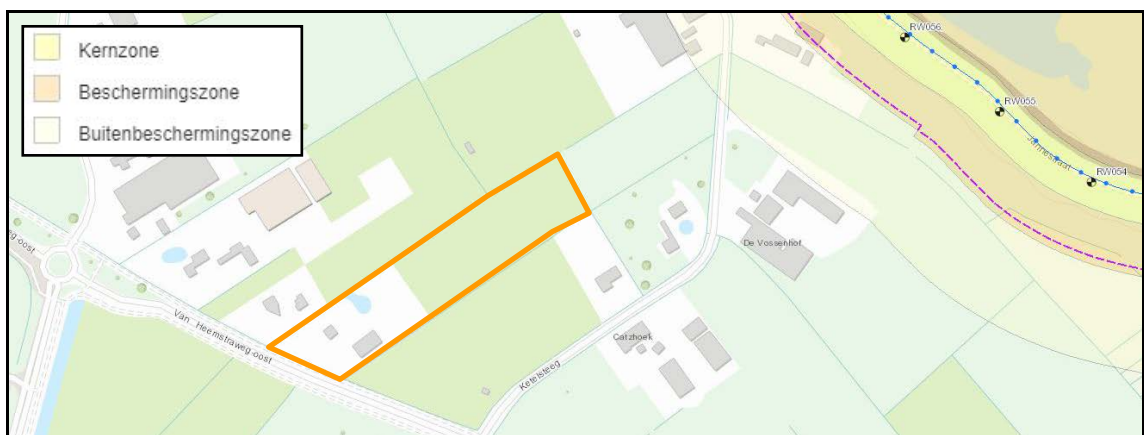
- A-wateren: van primair belang voor het waterbeheer en worden door het waterschap onderhouden;
- B-wateren: van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden;
- C-wateren: wateren die van tertiair belang zijn voor het waterbeheer en waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt.

In (de directe omgeving van) het plangebied zijn diverse watergangen aanwezig. Aan de oostzijde van het plangebied betreft het een A-watergang en aan de zijde van de Van Heemstraweg-Oost liggen enkele C-watergangen. De verbinding wordt gevormd door enkele watergangen die een B-status hebben. Een en ander wordt in onderstaande afbeelding weergegeven.



Afbeelding 7: Aanwezige watergangen in omgeving plangebied.

De gehele Bommelerwaard wordt omsloten door een primaire waterkering. Ter hoogte van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde onderdeel van deze kering ter hoogte van de weg Waaldijk, aan de zuidzijde van de Kil van Hurwenen. Uit onderstaande afbeelding valt op te maken dat zowel de kernzone als de (buiten)beschermingszone zich niet tot over het plangebied uitstrekken.



Afbeelding 8: Aanwezige waterkering + bijbehorende beschermingszones in omgeving plangebied.

Ter plaatse van het perceel Van Heemstraweg-Oost 21 is sprake van een gemengd rioolstelsel. Dit betekent, dat het hemelwater en het huishoudelijk afvalwater gezamenlijk naar de zuivering wordt getransporteerd. Ten zuidoosten van het plangebied, langs de Van Heemstraweg-Oost, ligt daarnaast een persleiding van het waterschap.

Toekomstig watersysteem

Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen het plangebied een nieuw bedrijfsgebouw te kunnen realiseren met een omvang van 3.000 m², die deels voor groothandelsactiviteiten gebruikt gaat worden. Dit bedrijfsgebouw is voorzien op gronden die momenteel deels onbebouwd en/of onverhard zijn. Ondanks dat de bouw van dit bedrijfsgebouw reeds mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel”, is door het waterschap aangegeven dat de toename van het verhard oppervlak gecompenseerd moet worden. In de huidige situatie is sprake van een verhard oppervlak van circa 1.950 m²; in de toekomstige situatie zal sprake zijn van een verhard oppervlak van circa 6.200 m². Hierdoor is sprake van een toename van zo’n 4.250 m². Het waterschap hanteert als vuistregel, dat 436 m³ waterberging nodig is per hectare toegenomen verharding. Voor de beoogde ontwikkeling leidt dit tot een compensatieopgave van ongeveer 185 m³; rekening houdende met een peilstijging van 0,3 meter betekent dit een compensatieopgave van 618 m².

Daarnaast is het noodzakelijk om een aanwezige vijver met een oppervlak van zo’n 100 m² te dempen. Ingevolge de beleidsregels van het waterschap Rivierenland dient dit verlies aan oppervlaktewater één op één gecompenseerd te worden.

De totale benodigde watercompensatie bedraagt 718 m². Dit wordt gecompenseerd door een te realiseren retentievijver aan de noordoostzijde van de loods (zie afbeelding 6 op pagina 22). Deze vijver zal dienen als autonome waterberging zonder aansluiting op de bestaande watergangen. De verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de vijver ligt derhalve geheel bij de eigenaar zelf. Door de aanleg van deze retentievijver is in totaal sprake van een nieuw wateroppervlak van 718 m², waardoor voldaan wordt aan de compensatieopgave. De benodigde watercompensatie is vastgelegd in het landschapsinpassingsplan dat deel uit maakt van de planregels van dit bestemmingsplan. Daarmee is realisatie van de benodigde watercompensatie geborgd en wordt gesteld dat het watersysteem ter plaatse niet negatief wordt belemmerd.

Zoals uit afbeelding 8 valt op te maken, ligt het plangebied niet binnen de kern- en/of (buiten)beschermingszone van een waterkering. De beoogde ontwikkeling op het perceel Van Heemstraweg-Oost 21 heeft dan ook geen invloed op de waterkerende functie van de aanwezige dijklichamen.

Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt uitgevoerd met een gescheiden rioolstelsel. Deze wordt aangesloten op het huidige rioolstelsel. Daar waar mogelijk wordt het hemelwater afgekoppeld, zodat het ter plaatse kan infiltreren of kan worden afgevoerd op een van de aanwezige watergangen. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK’s-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating. De in de nabijheid van het plangebied gelegen persleiding wordt door de beoogde ontwikkeling niet geroerd.

Overleg met de waterbeheerder(s)

De gemeente Zaltbommel werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets. In dit kader is het Waterschap Rivierland betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan.

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een bedrijfsgebouw dat voor 50% gebruikt kan worden voor groothandelsactiviteiten in bloemen en aanverwante producten. Dergelijke activiteiten worden in de VNG-uitgave aangemerkt als een categorie 2-activiteit (SBI-code 4622). Hierdoor is sprake van een maximale hindercontour van 30 meter. De overige activiteiten blijven hetzelfde als de huidige toegestane activiteiten.

Het dichtstbijzijnde milieugevoelig object betreft een burgerwoning op het perceel Van Heemstraweg-Oost 19. De kortste afstand tussen deze woning en de uiterste bouwmogelijkheden die dit bestemmingsplan toestaat bedraagt zo’n 25 meter. De begrenzing van het bouwvlak aan de zijde van het perceel Van Heemstraweg-Oost 19 is echter overeenkomstig de begrenzing zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel”. Omdat de groothandelsactiviteiten alleen zijn toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding ‘groothandel’ en deze activiteiten op minimaal 55 meter van de woning op het perceel Van Heemstraweg-Oost 19 mogen plaatsvinden, wordt voldaan aan de gestelde hindercontour.

Geconcludeerd wordt, dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende milieugevoelige objecten. Het aspect ‘milieuzonering’ vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied leidt niet tot de oprichting van nieuwe geluidsgevoelige objecten of van een zogenaamde ‘grote lawaaimaker’. Toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder is daardoor niet aan de orde. Wel leidt de beoogde ontwikkeling tot de oprichting van een activiteit, waaraan op grond van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ een hindercontour gekoppeld kan worden. Uit paragraaf 4.3 blijkt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de dichtstbijzijnde woning niet in het geding is. Gesteld wordt, dat het aspect ‘geluid’ de beoogde herontwikkeling niet in de weg staat.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Eén van de uitzonderingscategorieën in de Regeling NIBM betreft een woningbouwproject van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. De met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling leidt niet tot een dusdanige verkeersaantrekkende werking, dat deze groter is dan de verkeersaantrekkende werking van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling kan dan ook aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk en het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

4.5 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele risicobronnen aanwezig. Het betreffen hier zowel stationaire bronnen als transportroutes, die hieronder nader worden beschouwd.

Stationaire bronnen

De dichtstbijzijnde stationaire risicobron bevindt zich op een afstand van zo'n 650 meter ten noordwesten van het plangebied. Het betreft hier een gasontvangststation aan de Unieweg.

De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 25 meter. Deze inrichting heeft geen invloedsgebied, waardoor geconcludeerd wordt dat het groepsrisico nul bedraagt.

Op ruim 1.000 meter ten westen van het plangebied bevindt zich op het perceel Van Voordenpark 15 het bedrijf Sachem Europe, alwaar een groot aantal gevaarlijke stoffen wordt opgeslagen en bewerkt. Uit een voor het recent vastgestelde bestemmingsplan “Zaltbommel, De Wildeman II” uitgevoerd externe veiligheidsonderzoek blijkt, dat zowel de 10^{-6} als de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour van Sachem Europe niet over het toekomstige bedrijventerrein “De Wildeman II” ligt en daarmee dus ook niet over het perceel Van Heemstraweg-Oost 21. Ondanks dat het invloedsgebied van Sachem meer dan 1.000 meter bedraagt (vanaf hal 3 en de chemicaliënloods) wordt in het uitgevoerde onderzoek gesteld dat de ontwikkeling van het toekomstige bedrijventerrein “De Wildeman II” geen invloed op de hoogte van het groepsrisico heeft. Op grond daarvan kan ook worden gesteld, dat de ontwikkeling van een bedrijfslood op het perceel Van Heemstraweg-Oost geen invloed heeft op het groepsrisico. Een nadere berekening en verantwoording wordt daarmee niet noodzakelijk geacht.

De overige stationaire risicobronnen zijn op een dusdanige afstand van het plangebied gelegen, dat de bijhorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden groepsrisico niet tot aan het perceel Van Heemstraweg-Oost 21 reiken. Daarmee zijn deze stationaire bronnen niet van invloed en is een nadere beschouwing niet aan de orde.

Transportroutes

Op circa 925 ten westen van het plangebied ligt de spoorlijn Meteren - Den Bosch. Dit baanvak wordt op dit moment nog niet specifiek genoemd in de Regeling basisnet, maar valt onder ‘overige hoofdspoorwegen’. Voor dergelijke spoorwegen geldt, dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour op de spoorlijn ligt. Bij Meteren zal op termijn echter een zuidwestboog worden gerealiseerd, waardoor het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor ter hoogte van het plangebied zal toenemen. In dat geval wordt voor dit traject in de Regeling basisnet een nieuw PR-plafond worden opgenomen. Echter ook voor deze nieuwe 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour geldt, dat deze niet buiten het spoorbed komt te liggen. Wel zal in dat geval sprake zijn van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter gemeten vanaf de buitenste spoorstaven. Gezien de afstand tot aan het plangebied, vormt dit geen belemmering. Voor deze transportroute geldt, dat op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, artikel 8, lid 1) een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is, als het projectgebied binnen een afstand van 200 meter van de transportroute ligt. Aangezien dit niet het geval is, is een nadere groepsrisicoberekening en -verantwoording niet aan de orde.

Rondom het plangebied liggen diverse buisleidingen. Zo bevinden zich op 80 meter ten oosten van het plangebied drie leidingen:

- A-527-05: hogedruk aardgasleiding met een diameter van 18 inch en een werkdruk van 66 bar;
- W-531-08: hogedruk aardgasleiding met een diameter van ruim 8 inch en een werkdruk van 40 bar;
- W-531-03: hogedruk aardgasleiding met een diameter van ruim 6 inch en een werkdruk van 40 bar.

Ook ten zuiden van het plangebied zijn op een afstand van circa 500 meter nog twee leidingen gelegen:

- W-531-10: hogedruk aardgasleiding met een diameter van ruim 8 inch en een werkdruk van 40 bar;

- W-531-04: hogedruk aardgasleiding met een diameter van ruim 6 inch en een werkdruk van 40 bar.

Voor al deze leidingen geldt, dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour op de leiding is gelegen. De inventarisatieafstand voor het groepsrisico bedraagt respectievelijk 240, 95 of 70 meter. Dit betekent, dat alleen de inventarisatieafstand van leiding A-527-05 (240 meter) en leiding W-531-08 (95 meter) over het plangebied liggen. Voor alle overige leidingen geldt, dat het invloedsgebied niet tot aan het perceel Van Heemstraweg-Oost 21 reikt. Van de twee leidingen waarvan het invloedsgebied over het plangebied ligt, is alleen die van leiding A-527-05 relevant. De beoogde nieuwe loods bevindt zich namelijk alleen binnen het invloedsgebied van deze leiding.

Door de bouw van de nieuwe loods neemt het aantal personen binnen het invloedsgebied van leiding A-527-05 toe. Gezien de huidige persoonsdichtheid binnen dit invloedsgebied leidt de beoogde ontwikkeling tot een zeer marginale toename, waardoor geen significant rekenkundig effect op de hoogte van het groepsrisico optreedt. Het uitvoeren van een groepsrisicoberekening en –verantwoording is dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de aanwezige risicobronnen niet leiden tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Desalniettemin ligt het plangebied, meer specifiek het beoogde nieuwe bedrijfsgebouw, bij een eventuele rampsituatie binnen de invloedsfeer van buisleiding A-527-05. Calamiteiten met een hogedruk aardgasleiding doen zich alleen voor al een leiding beschadigt raakt en gas ontsnapt. Een belangrijkste bronmaatregel om het risico te verkleinen is dan ook het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor een strook aan weerszijden van de aardgastransportleiding. In de vigerende bestemmingen is een dergelijk stelsel opgenomen, waardoor het risico op een dergelijke calamiteit al is gereduceerd.

Indien zich alsnog een dergelijke calamiteit zou voordoen, dan is een fakkelbrand het maatgevende scenario. Bestrijding is alleen mogelijk door afsluiting van de leiding door de beheerder; de inzet van hulpdiensten is dan gericht op het voorkomen en bestrijden van secundaire branden. Om slachtoffers te voorkomen is het van belang dat aanwezige personen tijdig worden gewaarschuwd. Dit gebeurt door het inwerkstellen van het waarschuwings- en alarmsysteem (WAS) of NL-alert. Een fakkelbrand is echter ook zichtbaar, hoorbaar en voelbaar (hittestraling), waarbij de effectieve strategie voor zelfredzaamheid ter plaatse van de beoogde ontwikkeling ligt in ‘vluchten’ of ‘schuilen’ (afhankelijk van de afstand tot de calamiteit).

De aanwezige personen op het perceel Van Heemstraweg-Oost 21 zijn allen zeer zelfredzaam. De nieuw te bouwen loods beschikt over uitgangen aan de westzijde van het pand. Deze uitgangen bevinden zich op ruim 300 meter van leiding A-527-05 en bevinden zich daardoor buiten de 1%-letaliteitsgrens (240 meter), waardoor vluchten bij een calamiteit een reële mogelijkheid is. Omdat ook het groepsrisico door de beoogde ontwikkeling niet toeneemt, worden de aanwezige risico's voldoende verantwoord geacht.

4.6 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval

van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Bodemkwaliteit

Ter plaatse van een deel van het plangebied is een bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Het betreffend de gronden alwaar de nieuwe bedrijfsbebouwing is voorzien. Uit het vooronderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied verdacht is op bodemverontreiniging, waarbij in het verleden gedempte sloten een aandachtspunt vormen. Daarnaast is het mogelijk dat een verontreiniging met bestrijdingsmiddelen aanwezig is, aangezien in de directe nabijheid een (voormalige) boomgaard aanwezig was.

Het veldonderzoek ten behoeve van het verkennen bodemonderzoek heeft plaatsgevonden in januari 2019, waarbij in het onderzoeksgebied in totaal 20 boringen zijn verricht. De diepte varieert van 0,5 tot circa 2,0 meter beneden maaiveld (m-mv). Eén boring is afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater.

Uit de analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt, dat in de zintuiglijk schone bovengrond plaatselijk sprake is van een lichte verontreiniging met cadmium. De (oorspronkelijke) teeltlaag is vrij van verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen. Ook in de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Asbest

Naast een onderzoek naar de bodemkwaliteit is in het uitgevoerde bodemkundig onderzoek ook aandacht besteed aan een eventuele asbestverontreiniging. Tijdens een locatie- en maaiveldinspectie is visueel geen asbestverdacht (plaat)materiaal waargenomen. Desondanks zijn in het onderzoeksgebied in totaal 15 proefgaten met een omvang van 0,3 x 0,3 meter gegraven (diepte van 0,5 m-mv). Voor de inspectie van de ondergrond zijn deze proefgaten doorgezet met een boring tot in de ongeroerde ondergrond. Uit de analyseresultaten blijkt, dat zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aanwezig is.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemkundig onderzoek wordt gesteld, dat het uitvoeren van een aanvullend bodem- en/of asbestonderzoek niet noodzakelijk is. Tevens wordt geconcludeerd, dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de beoogde ontwikkeling van het onderzoeksgebied.

4.7

Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) dient de gemeente rekening te houden met de in grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Het opnemen van gemeentelijke richtlijnen bij het uitvoeren van archeologisch bureauonderzoek biedt duidelijkheid en zekerheid wanneer rapporten moeten worden overlegd en welke informatie en gegevens moeten worden aangereikt.

¹ Verhoeven Milieutechniek B.V. Diverse (bodem)onderzoeken nieuwbouw bedrijfsloods aan de Van Heemstraweg-Oost 21 Zaltbommel, februari 2019, referentie: B18.7265/Brfrpp-01/IB.

In 2011 heeft de gemeenteraad een archeologische inventarisatie en archeologiebeleid met een bijbehorende kaart vastgesteld. De reden voor het vaststellen van het beleid is het voorkomen van onnodig onderzoek en slechts voor de gebieden waar archeologische waarden te verwachten zijn, wel te besluiten tot nader onderzoek (en alleen als de ontwikkeling de beide vrijstellingsgrenzen overschrijdt). Op de archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart zijn alle archeologische onderzoeken en vondstmeldingen verwerkt. De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart doet slechts globaal uitspraken over de mate van bodemverstoring, maar zegt niets over de gaafheid van te verwachten archeologische resten. Indien in concrete gevallen door de initiatiefnemer aantoonbaar kan worden gemaakt dat het terrein diepgaand is verstoord, geldt voor het verstoorde deel geen onderzoeksverplichting.

Het plangebied is op de archeologische vindplaatsen- en verwachtingenkaart aangemerkt als een gebied met een zeer hoge archeologische verwachting. In dergelijke gebieden wordt de hoogste dichtheid aan archeologische vindplaatsen verwacht. Het grootste gedeelte van de bekende vindplaatsen is dan ook in deze zone gelegen. Op basis hiervan hanteert de gemeente Zaltbommel dat bij ingrepen dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en groter dan 100 m² een archeologisch onderzoek verplicht is.

Omdat de beoogde ontwikkeling mogelijk tot een overschrijding van deze grenswaarden leidt, is een archeologisch² onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een intactheid van de bodemopbouw. Daarnaast is tijdens het veldwerk archeologische indicatoren aangetroffen in de vorm van enkele fragmenten verbrande leem. Deze fragmenten passen als vondstcategorie goed binnen nederzettingscontexten uit de Romeinse tijd. Vandaar dat geconcludeerd wordt, dat voor het plangebied een zeer hoge verwachtingswaarde blijft gelden voor archeologische vindplaatsen vanaf de Late IJzertijd.

Vanwege de aanwezigheid van een archeologische indicator en de intactheid van de bodem, wordt geadviseerd om aanvullend archeologisch onderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek uit te voeren. Dit onderzoek³ heeft in januari 2019 plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt, dat in het plangebied sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden. De bouw van de beoogde loods leidt dan ook niet tot aantasting van archeologische waarden. Het plangebied is met een selectiebesluit⁴ dan ook archeologisch vrijgegeven.

4.8 Ecologie

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient

² ADC ArcheoProjecten, Van Heemstraweg Oost 21, Zaltbommel; bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, september 2018, ADC-rapport 4722.

³ Transect, Zaltbommel, Van Heemstraweg-Oost 21; een archeologisch inventariserend veldonderzoek, karterende fase, januari 2019, projectnummer 18100112.

⁴ Gemeente Zaltbommel, Selectiebesluit Archeologische monumentenzorg; Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek Van Heemstraweg-Oost 21 Zaltbommel, februari 2019.

hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerde ecologische quickscan⁵ blijkt, dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zich op circa 496 meter van het plangebied bevindt. Het betreft hier de Rijntakken, onderdeel Kil van Hurwenen: een oude rivierarm met brede rietzomen en moerasbosjes, deels verland. Het betreft een zeer vogelrijk rust- en voedsel- en broedgebied. Dit Natura 2000-gebied maakt tevens deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied ligt buiten de begrenzing, waardoor het oppervlak aan Natura 2000-gebied en Natuurnetwerk niet wordt verkleind. Daarnaast is de beoogde ontwikkeling op het perceel Van Heemstraweg-Oost 21 dusdanig klein van aard, dat de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied niet nadelig worden beïnvloed. Omdat het Natuurnetwerk Nederland in Gelderland geen externe werking kent, is een verdere toetsing niet noodzakelijk.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgens uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt dat in het plangebied de volgende beschermde diersoorten verwacht worden c.q. aanwezig zijn:

- vogels;
- vleermuizen;
- vissen.

Hieronder wordt nader op deze diersoorten ingegaan. In het plangebied worden vanwege het ontbreken van een geschikt leefgebied andere diersoorten niet verwacht.

Vogels

In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek diverse soorten algemeen voorkomende vogelsoorten aangetroffen, zoals verschillende zangvogels en mezen. Vandaar dat in het plangebied diverse algemene soorten van categorie 5 broedend verwacht kunnen worden. Omdat in de ruimere omgeving en ook na realisatie van de beoogde ontwikkeling ruimschoots broedalternatieven aanwezig zijn, is geen sprake van bijzondere ecologische redenen op basis waarvan sprake is van jaarronde bescherming. Door met de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen, worden effecten op eventuele broedende vogels eenvoudig voorkomen.

In de nabije omgeving zijn diverse jaarrond beschermde vogels waargenomen. In het plangebied zijn geen nesten van deze vogelsoorten aangetroffen. Als foerageergebied heeft het plangebied enige potentie. De beoogde plannen hebben echter geen negatief effect op de

⁵ Inventarium flora en fauna, Quickscan Van Heemstraweg-Oost 21 Zaltbommel, december 2018.

foerageermogelijkheden. De aanwezigheid van jaarrond beschermde vogels in de ruimere omgeving is voor de plannen niet relevant.

Vleermuizen

In de omgeving van het plangebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen, zoals de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. De in het plangebied aanwezige bomen bevatten geen holten die als verblijfplaats kunnen dienen. Ook de reeds aanwezige bebouwing zijn geen verblijfplaatsen voor vleermuizen te verwachten. Mogelijk dat het plangebied wel als foerageergebied dienst doet, echter betreft het hier geen essentieel foerageergebied. Vliegroutes zijn in het plangebied niet te verwachten, vanwege het ontbreken van lijnvormige landschapselementen. Ten aanzien van de vleermuizen wordt dan ook gesteld, dat de beoogde ontwikkeling niet tot negatieve effecten leidt.

Vissen en amfibieën

De grote modderkruiper is een soort van afwateringsgreppels, poldersloten en ondiepe oeverzones van grotere wateren. Tijdens het veldbezoek is met een prikstok de modderlaag in de aanwezige sloot onderzocht op hardheid en daarmee op geschiktheid voor deze vissoort. De aanwezige dunne bagger bestaat uit een laag van meer dan 40 centimeter. In het voorjaar en in de zomer is geen dichte vegetatie in de sloot aanwezig. Gesteld wordt, dat het aanwezige habitat ongeschikt is voor de grote modderkruiper.

In de aanwezige watergang kunnen ook algemene vissoorten verwacht worden, zoals snoek, baars, karper, brasem en voorn. Om een overtreding te voorkomen is het wenselijk om werkzaamheden aan de aanwezige watergang uit te voeren conform een ecologisch werkprotocol.

Conclusie

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Wel dient rekening gehouden te worden met de broedperiode van vogels. Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld dat geen nesten aanwezig zijn óf soorten de werkzaamheden tolereren, is het ook mogelijk binnen de broedperiode werkzaamheden uit te voeren. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van algemeen voorkomende vissoorten in de aanwezige watergang. Gesteld wordt, dat de Wet natuurbescherming realisatie van de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

4.9

Duurzaamheid en energie

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. In dit besluit is voor nieuwbouw van utiliteitsgebouwen de EnergiePrestatieNormering (EPN) opgenomen. De EPN houdt in dat eisen worden gesteld aan het maximale energieverbruik van het gebouw. Dit is vastgelegd in een getal: de EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC). Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening in te dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor alle nieuw te realiseren bouwwerken zullen

zodoende EPC-berekeningen moeten worden uitgevoerd, op welke wijze de aspecten 'energie' en 'duurzaamheid' bij het bouwen betrokken worden.

Voor de geplande ontwikkeling geldt, dat het nieuwe bedrijfsgebouw minimaal moet voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot duurzaamheid en energie. Het treffen van een verdere uitwerking op het gebied van duurzaamheid en energie zal door de eigenaar verder worden bepaald.

4.10 Besluit m.e.r.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Het beoogde bouwplan behelst de bouw van één bedrijfsgebouw met een omvang van circa 3.000 m². Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. De beoogde ontwikkeling is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

- Kenmerken project / activiteit: de omvang van het project betreft het realiseren van een bedrijfsgebouw met een omvang van circa 3.000 m². Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 200.000 m². De beoogde ontwikkeling vindt plaats op gronden waar reeds agrarische bebouwing is toegestaan. In de omgeving zijn al diverse woningen en andere stedelijke functies aanwezig zijn. De beoogde herontwikkeling heeft met betrekking tot verkeer geen significant effect. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.
- Plaats van het project / activiteit: de gronden waarop de nieuwe loods is voorzien liggen op grond van de provinciale verordening in het buitengebied. Hier zijn agrarisch verwante bedrijven toegestaan. Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande

paragrafen). Hieruit is gebleken, dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot significante nadelige effecten.

- Samenhang met andere activiteiten: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.
- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.2.1 *Inleidende regels*

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden.

In artikel 2 (toepassingsbereik) is geregeld, dat de regels uit het bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel” onverminderd van kracht blijven met uitzondering van de genoemde artikelen.

5.2.2 *Bestemmingsregels*

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Agrarisch

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

Artikel 3 Agrarisch

Net als in het bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel” is ook in onderhavig bestemmingsplan aan het gehele plangebied de bestemming ‘Agrarisch’ toegekend. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden zijn dan overeenkomstig de mogelijkheden die het bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel” bood. Additioneel hierop is met onderhavig bestemmingsplan nog geregeld, dat de gronden met de aanduiding ‘groothandel’ bebouwd en

gebruikt mogen worden voor groothandelsactiviteiten in bloemen een aanverwante artikelen. Aan dit gebruik zijn wel enkele voorwaarden verbonden. Zo mag maximaal 50% van het totale bruto vloeroppervlak voor deze activiteiten gebruikt worden, tot een maximum van 1.250 m². Daarnaast zijn deze activiteiten uitsluitend toegestaan als voorzien is in de benodigde landschappelijke inpassing en deze duurzaam in stand wordt gehouden.

5.2.3 *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat één algemene regels.

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

5.2.4 *Overgangs- en slotregels*

In artikel 5 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.3 **Handhaving**

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Er zijn 4 factoren van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan. De inhoud van het bestemmingsplan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling. Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de regels goed controleerbaar zijn. De planregels moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Voornoemde onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De initiatiefnemer ontwikkelt voor eigen rekening en risico het beoogde bedrijfspand. Tussen de gemeente Zaltbommel en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over de grondexploitatie. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de door de gemeente te maken kosten in het kader van de beoogde ontwikkeling. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar. De gemeente Zaltbommel vervult voorts enkel een kaderstellende en toetsende rol.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Zaltbommel vaste vooroverlegpartners. Waterschap Rivierland heeft op 24 mei 2019 aangegeven in te kunnen stemmen met de waterparagraaf. Ook de provincie heeft laten weten in te kunnen stemmen.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Zaltbommel, Van Heemstraweg-oost 21” heeft van donderdag 27 juni 2019 tot en met woensdag 7 augustus 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen tegen het plan in te dienen. In deze periode is één zienswijze ontvangen. Deze is in een aparte procesnota samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

De binnengekomen zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de toelichting (o.a. de paragrafen ‘projectbeschrijving’ en ‘waterparagraaf’), de verbeelding (verkleining plangebied) en het landschapsinpassingsplan. De aangepaste waterparagraaf is nogmaals ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap Rivierland. Per e-mail van 27 september 2019 hebben zij aangegeven met het aangepaste plan in te kunnen stemmen.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	45
Artikel 1 – Begrippen.....	45
Artikel 2 – Toepassingsbereik regels.....	46
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....	47
Artikel 3 – Agrarisch	47
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	57
Artikel 4 – Antidubbelregel.....	57
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	59
Artikel 5 – Overgangsrecht.....	59
Artikel 6 – Slotregel.....	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

het bestemmingsplan "Buitengebied Zaltbommel, Van Heemstraweg-Oost 21" met identificatienummer NL.IMRO.0297.BGBBP20180016-VS01 van de gemeente Zaltbommel.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar – ingevolge de regels – regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

1.5 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.6 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.7 Groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven of instellingen, die deze goederen in een door hen gedreven onderneming aanwenden.

1.8 Moederplan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel' met identificatienummer NL.IMRO.0297.BGBBP20130009-VS02.

Artikel 2 – Toepassingsbereik regels

De regels behorende bij het moederplan zijn onverminderd van toepassing, met uitzondering van de begrippen zoals in artikel 1 van dit plan in lid 1.1 tot en met 1.8 zijn opgenomen, artikel 3 treedt in de plaats van artikel 3 van het moederplan. Voor de anti-dubbeltelregel, het overgangsrecht en slotregel uit het moederplan komen respectievelijk artikel 4, 5 en 6 van dit plan in de plaats.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. groothandelsactiviteiten in bloemen en aanverwante artikelen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'groothandel';
- c. aan huis verbonden beroepen;
- d. nevenactiviteiten;
- e. extensieve dagrecreatie;
- f. voet- en fietspaden;

inclusief de daarbij behorende:

- g. agrarische gronden;
- h. toegangswegen, -paden en overig verblijfsgebied;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen, waaronder landschappelijke inpassing;
- k. duurzame energievoorzieningen;
- l. voorzieningen van openbaar nut;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden van water, bergen, aan- en afvoeren van water en natuurvriendelijke oeverzones langs watergangen;
- n. de functies als bedoeld in artikel 24.1 van het bestemmingsplan "Buitengebied, Zaltbommel", te weten:
 1. watergangen, waterpartijen, natuurvriendelijke oevers, taluds, onderhoudspaden en kaden;
 2. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
 3. extensieve dagrecreatie,

voor zover de gronden zijn gelegen binnen 10 m van de in dat bestemmingsplan opgenomen bestemming 'Water'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden, mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming en voorts met inachtneming van de volgende regels, met dien verstande dat de nieuwbouw van veestallen niet is toegestaan.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bestaande gebouwen, zoals schuilgelegenheden en veldschuren, buiten het bouwvlak eveneens zijn toegestaan, waarvan de oppervlakte met maximaal 10% mag worden vergroot;
- b. kassen niet zijn toegestaan;
- c. de maatvoering van een gebouw dient te voldoen aan de eisen die in de navolgende tabel zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Goothoogte (m)	Bouwhoogte (m)	Oppervlakte (m²)
Agrarisch bedrijfsgebouw	6	12	
Duurzame energievoorziening		12	
Bedrijfswoning	6,5	11	
Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning	3,5	6,5	100

- d. in afwijking en aanvulling op de in sub c genoemde maatvoering, mag het aantal bouwlagen van veestallen niet meer bedragen dan één.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. lage tijdelijke, lage permanente en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van duurzame energievoorzieningen mag niet meer dan 12 m bedragen;
- d. de oppervlakte van paardenbakken mag niet meer dan 1.200 m² bedragen;
- e. de bouwhoogte van silo's mag niet meer dan 10 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van sleufsilos, kuilvoerplaten, bassins en mestopslagen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- h. de bouwhoogte voor palen en masten mag niet meer dan 7 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen;
- j. in afwijking van het bepaalde onder a mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd:
 - 1. lage tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen;
 - 2. erf- en terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen;
 - 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Nieuwe veestallen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor het bouwen van veestallen, mits is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura2000-gebied.

3.3.2 Overschrijding bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, waarbij de oppervlakte van de overschrijding niet meer dan 20% van de oppervlakte van het bouwvlak mag bedragen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. overschrijding van een bouwvlak door gebouwen niet mogelijk is voor zover binnen het bouwvlak gebouwen in gebruik zijn voor niet-agrarische opslag of nevenactiviteiten;
- b. de totale oppervlakte van het bouwvlak niet meer dan 1,5 ha bedraagt;
- c. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond en de oppervlakte van het bestaande bouwvlak ten minste 0,5 ha bedraagt;
- d. rekening wordt gehouden met de omliggende waarden en omliggende functies;
- e. indien sprake is van bouw van veestallen, er wordt aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, dan wel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura2000-gebied.

3.3.3 Schuilgelegenheden buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a ten behoeve van het bouwen van andere dan bestaande schuilgelegenheden buiten het bouwvlak, mits:

- a. de oppervlakte van de bij het bedrijf, instelling of woning behorende agrarische gronden ten minste 5.000 m² bedraagt;
- b. de afstand tussen het bouwvlak en de schuilgelegenheid niet minder dan 50 meter bedraagt;
- c. de oppervlakte niet meer dan 25 m² bedraagt;
- d. de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan respectievelijk 2,5 meter en 4 meter;
- e. de schuilgelegenheid aan ten minste één zijde niet voorzien is van een wand.

3.3.4 Bouwen van teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder a ten behoeve van de bouw/aanleg van teeltondersteunende voorzieningen met dien verstande dat:

- a. uitsluitend de volgende voorzieningen toegestaan mogen worden:

Binnen het bouwvlak	Buiten het bouwvlak
Hoge tijdelijke voorzieningen	Lage permanente teeltondersteunende voorzieningen onder de volgende voorwaarden: - maximaal 2 ha; - containervelden maximaal 4 ha.
Hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen, onder de volgende voorwaarden: - teeltondersteunend glas en teeltondersteunende voorzieningen met de verschijningsvorm van kassen tot maximaal	Hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, onder de volgende voorwaarden: - wandelkappen maximaal 2 ha en uitsluitend ten behoeve van grondgebonden teelten; - teeltondersteunend glas en

1.500 m ² ; - teeltondersteunend glas en teeltondersteunende voorzieningen met de verschijningsvorm van kassen tot maximaal 2.500 m ² bij boomteelt	teeltondersteunende voorzieningen met de verschijningsvorm van kassen zijn niet toegestaan.
---	---

- b. het dient te gaan om een in bedrijf zijnde fruitteelt – of tuinbouwbedrijf of boomkwekerij;
- c. de betreffende gronden zijn gelegen op een afstand van niet meer dan 50 m uit de bouwgrenzen van het betreffende bedrijf;
- d. de voorziening noodzakelijk dient te zijn voor een doelmatige en volwaardige agrarische bedrijfsvoering;
- e. het landschap, de waterhuishouding en de omliggende functies niet in onevenredige mate worden aangetast, respectievelijk belemmerd.

3.3.5 Mestopslag en silo's

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder a ten behoeve van het direct aansluitend aan het bouwvlak bouwen van:
 - 1. ten hoogste 1 bouwwerk voor mestopslag, bij elk agrarisch bedrijf, tot een inhoud van 1.000 m³ en een bouwhoogte van 5 meter;
 - 2. andere silo's, dan voor mestopslag, en kuilvoerplaten tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m² bij elk agrarisch bedrijf, en een bouwhoogte van 2 meter.
- b. Voor verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld onder a, geldt dat:
 - 1. de noodzaak voor een doelmatige en volwaardige agrarische bedrijfsvoering van de situering buiten het bouwvlak is aangetoond;
 - 2. rekening wordt gehouden met de omliggende waarden en omliggende functies;
 - 3. de overschrijding van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Groothandelsactiviteiten in bloemen en aanverwante artikelen

Ter plaatse van de aanduiding 'groothandel' mogen de gronden en bouwwerken gebruikt worden voor groothandelsactiviteiten in bloemen en aanverwante artikelen, met dien verstande dat:

- a. 50% van de totale bruto vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen hiervoor gebruikt mag worden, tot een maximum van 1.250 m²;
- b. dit gebruik uitsluitend is toegestaan, nadat de benodigde landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd:
 - 1. overeenkomstig het document "Landschappelijke inpassing Van Heemstraweg-Oost", zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;
 - 2. binnen 12 maanden nadat de groothandelsactiviteiten zijn aangevangen;
 - 3. en deze landschappelijke inpassing duurzaam in stand wordt gehouden.

3.4.2 Nevenactiviteiten

Voor nevenactiviteiten zoals bepaald in artikel 3.1 onder d mag per bouwvlak maximaal 25% van de totale vloeroppervlakte met een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van nevenactiviteiten in de vorm van agrarisch verwante bedrijven en aan het buitengebied gebonden bedrijven.

3.4.3 Aan huis verbonden beroep

De gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep op de in artikel 3.1 onder c bedoelde gronden mag, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van andere beroeps- en bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 3.5.3, niet meer dan 30 m² bedragen.

3.4.4 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gebouwen als binnenrijbaan;
- b. het gebruik van de gronden buiten het bouwvlak als paardenbak;
- c. het gebruik van permanente teeltondersteunende voorzieningen, uitgezonderd voor zover toegestaan;
- d. het gebruik van ruimten binnen een bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- e. het gebruik van gronden voor fruitteelt en boomgaarden binnen een afstand van 50 m tot (bedrijfs)woningen inclusief tuinen en erven, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, uitgezonderd voor zover:
 1. het de vervanging van bestaande fruitteelt en boomgaarden betreft;
 2. geen gebruik wordt gemaakt van gewasbestrijdingsmiddelen, dan wel indien gewasbestrijdingsmiddelen worden toegepast wordt voorzien in een windcirkel en gebruik wordt gemaakt van driftarme spuitdoppen;
- f. het gebruik van gronden voor het plaatsen van reclamezuilen en -borden, anders dan ten behoeve van de ter plaatse toegestane activiteiten;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Binnenrijbaan

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.4 onder a voor het toestaan van een binnenrijbaan ten behoeve van een paardenhouderij, mits;

- a. de noodzaak van een binnenrijbaan voor de bedrijfsvoering van de paardenhouderij door middel van een bedrijfsplan is aangetoond;
- b. zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing.

3.5.2 Nevenactiviteiten

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.2 voor het (bij een in werking zijnde agrarisch bedrijf) toestaan van:
 1. kleinschalig kamperen tot maximaal 15 mobiele kampeermiddelen in het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, mits zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;

2. extensieve verblijfsrecreatie binnen gebouwen, zoals kampeerboerderij en bed and breakfast;
 3. horeca van categorie 3 ten dienste van extensieve dagrecreatie, zoals een theetuin;
 4. extensieve recreatiepunten;
 5. detailhandel in ter plaatse voortgebrachte producten tot maximaal 30 m²;
 6. bermverkoop van ter plaatse voortgebrachte producten tot maximaal 5 m²;
 7. zorg, zoals een zorgboerderij;
 8. kinderdagopvang;
 9. stalling van caravans, boten e.d.
- b. Voor verlening van de onder a genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende regels:
1. voor zover de nevenactiviteiten binnen gebouwen plaatsvinden, niet meer dan 25% van de oppervlakte van de aanwezige gebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van nevenactiviteiten, tot een maximum van 350 m², met dien verstande dat voor horeca niet meer dan 250 m² van de oppervlakte van gebouwen mag worden gebruikt;
 2. bij de afweging worden in ieder geval de milieuhygiënische belangen betrokken;
 3. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.

3.5.3 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.4 onder d, teneinde binnen een bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerken de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. de woonfunctie dient als overwegende functie gehandhaafd te blijven;
- b. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen afbreuk doen aan het karakter van de buurt;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of leiden tot onevenredige parkeerdruk;
- d. (detail)handel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- e. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf mag maximaal 30 m² bedragen.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in artikel 3.1 bedoelde gronden een waterbassin aan te (laten) leggen.

3.6.2 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

3.7 Wijzigingsregels

3.7.1 Verschuiven en/of vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits de noodzaak voor een doelmatige en volwaardige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, het plan te wijzigen ten behoeve van het verschuiven en/of vergroten van het bouwvlak tot een oppervlakte van maximaal 1,5 ha, onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwvlak in de nieuwe situatie een compacte vorm heeft en voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden blijft omvatten als ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;
- b. als gevolg van de wijziging geen gebouw buiten het bouwvlak komt te liggen;
- c. vergroting van het bouwvlak niet mogelijk is voor zover het een intensieve veehouderij betreft;
- d. er dient te worden aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, dan wel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura2000-gebied;
- e. omliggende waarden door de wijziging in het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast;
- f. rekening wordt gehouden met de omliggende functies;
- g. de verandering van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast in welk kader een inrichtings- en beplantingsplan dient te worden opgesteld.

3.7.2 Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van een bouwvlak in de bestemming 'Wonen', onder de voorwaarden dat:

- a. omliggende bedrijven niet worden belemmerd;
- b. de agrarische bedrijfsactiviteiten blijvend worden gestaakt;
- c. de voormalig 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;
- d. voor de overige bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels, zoals die van toepassing zijn op de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied, Zaltbommel";
- e. het aantal woningen niet toeneemt;
- f. overige niet tot de woonfunctie behorende gronden worden bestemd als 'Agrarisch' zonder bouwvlak.

3.7.3 Wijziging naar wonen met extra woningen/wooneenheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van een bouwvlak in de bestemming 'Wonen' en meerdere woningen en/of wooneenheden toe te staan, onder de voorwaarden dat:

- a. omliggende bedrijven niet worden belemmerd;
- b. de agrarische bedrijfsactiviteiten blijvend worden gestaakt;
- c. de voormalige bedrijfswoning, al dan niet op de bestaande locatie, wordt gehandhaafd;
- d. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met dien verstande dat de inhoud van het woongebouw dan wel woning die mag worden teruggebouwd, niet meer bedraagt dan in onderstaande tabel is aangegeven:

Oppervlak voormalige bedrijfsgebouwen (m ²)	Oppervlak voormalige gebouwen t.b.v. champignonteelt (m ²)	Oppervlak voormalige kassen (m ²)	Oppervlak terug te bouwen
0 - 500	0 - 400	0 - 3.500	geen mogelijkheden
500 - 1.000	400 - 800		woongebouw tot maximaal 750 m ³
1.000 - 2.500	800 - 1.600	3.500 - 20.000	woongebouw tot maximaal 1.200 m ³ of 1 vrijstaande woning van maximaal 750 m ³
>2.500	>1.600	>20.000	woongebouw tot maximaal 1.600 m ³ of 2 vrijstaande woningen van elk maximaal 750 m ³

en waarbij de oppervlakte van een woongebouw maximaal 50% mag bedragen van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen, en dat voor wat betreft het aantal wooneenheden in het woongebouw de onderstaande tabel in acht wordt genomen:

Inhoud van het woongebouw (m ³)	Toegestaan aantal wooneenheden
<750	Ten minste 1 en maximaal 2
750 - 1.200	Ten minste 2 en maximaal 3
1.200 - 1.600	Ten minste 3 en maximaal 5

- e. in aanvulling op het bepaalde onder d mogen om landschappelijke, stedenbouwkundige dan wel economische redenen, in plaats van een woongebouw, vrijstaande woningen worden gebouwd, met dien verstande dat in plaats van een woongebouw van maximaal 1200 m³ 1 vrijstaande woning mag worden gebouwd en in plaats van een woongebouw van maximaal 1600 m³ 2 vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
- f. karakteristieke en beeldbepalende gebouwen alsmede monumenten mogen niet worden gesloopt en maken geen deel uit van de bovenstaande oppervlakteberekening;
- g. voor de overige bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels, zoals die van toepassing zijn op de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied, Zaltbommel", met dien verstande dat:
 1. de inhoud van een in het woongebouw opgenomen wooneenheid niet minder mag bedragen dan 300 m³;

2. bij een woongebouw bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd overeenkomstig onderstaande tabel:

Woongebouw	Bijbehorende bouwwerken
Woongebouw met 2 wooneenheden	80 m ² (in maximaal 1 bijbehorend bouwwerk)
Woongebouw met 3 wooneenheden	120 m ² (in 1 bijbehorend bouwwerk) of 110 m ² (verdeeld over 2 bijbehorende bouwwerken)
Woongebouw met 4 of meer wooneenheden	150 m ² (in 1 bijbehorend bouwwerk) of 140 m ² (verdeeld over 2 bijbehorende bouwwerken)

- h. de woningen en/of wooneenheden landschappelijk worden ingepast in welk kader een inrichtings- en beplantingsplan dient te worden opgesteld;
- i. overige niet tot de woonfunctie behorende gronden worden bestemd als 'Agrarisch' zonder bouwvlak.

3.7.4 *Wijziging naar agrarisch verwante bedrijven of aan het buitengebied gebonden bedrijven*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van een bouwvlak in de bestemming 'Bedrijf' zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied, Zaltbommel”, onder de voorwaarden dat:

- a. wijziging uitsluitend is toegestaan naar agrarisch verwante bedrijven en aan het buitengebied gebonden bedrijven;
- b. omliggende bedrijven niet worden belemmerd;
- c. de agrarische bedrijfsactiviteiten blijvend worden gestaakt;
- d. de voormalige bedrijfswoning wordt gehandhaafd;
- e. karakteristieke en beeldbepalende gebouwen alsmede monumenten mogen niet worden gesloopt;
- f. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast in welk kader een inrichtings- en beplantingsplan dient te worden opgesteld;
- g. overige niet tot de nieuwe functie behorende gronden worden bestemd als 'Agrarisch' zonder bouwvlak.

3.7.5 *Wijziging naar extensieve dag- en verblijfsrecreatie, horeca, sociale dienstverlening, zorg en medische dienstverlening en opslag-, ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van een bouwvlak in de in het bestemmingsplan “Buitengebied, Zaltbommel” opgenomen bestemmingen 'Recreatie - Dagrecreatie', 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', 'Horeca', 'Maatschappelijk' voor zorg en medische dienstverlening, of 'Bedrijf' voor opslagbedrijf, ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid, onder de voorwaarden dat:

- a. omliggende bedrijven niet worden belemmerd;
- b. de agrarische bedrijfsactiviteiten blijvend worden gestaakt;
- c. de voormalige bedrijfswoning wordt gehandhaafd;
- d. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met dien verstande karakteristieke en beeldbepalende gebouwen alsmede monumenten niet mogen worden gesloopt;

- e. de oppervlakte ten behoeve van de nieuwe functie niet meer dan 500 m² mag bedragen, uitgezonderd horeca waarvan de oppervlakte niet meer dan 250 m² mag bedragen;
- f. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast in welk kader een inrichtings- en beplantingsplan dient te worden opgesteld;
- g. overige niet tot de nieuwe functie behorende gronden worden bestemd als 'Agrarisch' zonder bouwvlak.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4 – Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 5 – Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. artikel 5.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 5.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in artikel 5.2 onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. artikel 5.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 6 – Slotregel

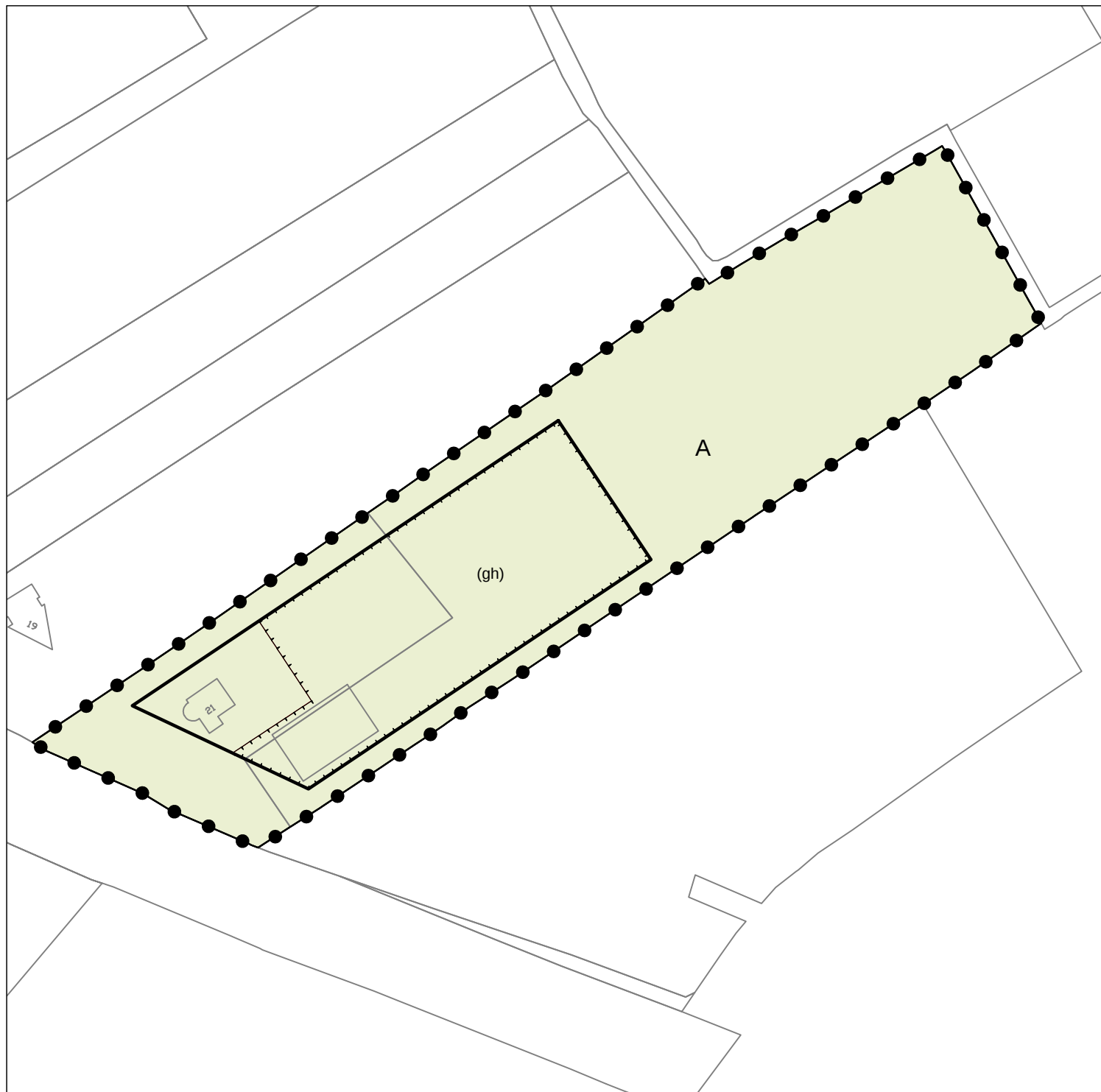
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel, Van Heemstraweg-Oost 21”, gemeente Zaltbommel.

Bijlage 1 bij de regels "Landschappelijke inpassing Van Heemstraweg-Oost"



III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEEELDING

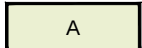


VERKLARING

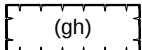
Plangebied

 Buitengebied Zaltbommel,
Van Heemstraweg Oost 21

Enkelbestemmingen

 A Agrarisch

Functieaanduidingen

 (gh) groothandel

Bouwvlakken

 bouwvlak

project:
**Buitengebied Zaltbommel,
Van Heemstraweg Oost 21**

gemeente:
Zaltbommel

fase:
Vastgesteld

opdrachtgever:
Sellenra Vastgoed Ontwikkeling BV

datum: 12 december 2019

schaal: 1 : 1.500

identificatienummer: NL.IMRO.0297.BGBBP20180016-VS01

ondergrond: o_NL.IMRO.0297.BGBBP20180016-VS01

