

Procesnota bestemmingsplan Zaltbommel, Krangstraat 6

Bestemmingsplan	: Zaltbommel, Krangstraat 6
Hoort bij raadsbesluit	: 29-04-2021

In de procesnota gaan wij in op de ingediende zienswijzen. U kunt lezen of deze zienswijzen zorgen voor aanpassingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Ook hebben wij in deze nota andere aanpassingen opgenomen. Het gaat dan dus om de aanpassingen, die wij zelf hebben doorgevoerd. Wij eindigen deze nota met een totaaloverzicht van alle wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Het gaat om de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

I. Procedure ontwerpbestemmingsplan “Zaltbommel, Krangstraat 6”

Het plangebied ligt op de locatie Krangstraat 6 in Zaltbommel. Het ontwerpbestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor een uitbreiding van de BSO in aansluiting op de bestaande bedrijfsbebouwing, ter grootte van 300 m². En het verplaatsen van de niet gerealiseerde woning naar de weg, zodat de voorgevel gelijk komt met de andere woning en tot een gunstigere perceelsinrichting bij de kinderopvang kan worden gekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan Zaltbommel, Krangstraat 6 heeft van donderdag 27-02-2020 t/m woensdag 08-04-2020 ter inzage gelegen. In deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar de gemeente Zaltbommel te sturen.

II. Ingediende zienswijzen op tijd ingediend?

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Indiener zienswijze 1, schriftelijke zienswijze van 24-03-2020, ontvangen op 25-03-2020
2. Indiener zienswijze 2, schriftelijke zienswijze van 07-04-2020, ontvangen op 09-04-2020

De zienswijzen zijn wel voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met woensdag 08-04-2020).

Wij concluderen dat alle zienswijzen op tijd zijn ingediend.

Daarnaast heeft de indiener van zienswijze 1 op 24 februari 2021 een reactie gegeven op de openbare stukken ter voorbereiding op de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze reactie is verwerkt bij de beantwoording van de zienswijzen van indiener 1.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijzen hieronder samengevat. Ook zijn de zienswijzen van een beoordeling voorzien. Per zienswijze is aangegeven of deze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

De kopieën van de zienswijzen en het ontwerpbestemmingsplan “Zaltbommel, Krangstraat 6” (een versie met de voorgestelde wijzigingen) liggen ter inzage.

Ingekomen zienswijzen

Zienswijze indiener 1:

A:

De indiener geeft aan dat er in de toelichting slechts alleen wordt uitgegaan van de uitbreiding van de bestemming ‘Maatschappelijk’ en dat het overige gedeelte van het plan hier niet in mee is genomen. Hij is van mening dat op basis van deze redenering niet kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Commentaar:

Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in kleinschalige bedrijfsbebouwing, het plandeel met de bedrijfsbestemming beperkt van omvang is en beperkte gebruiksmogelijkheden biedt, voorziet het plan in zoverre niet in een stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442 (Wierden)).

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een nieuw gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Een uitbreiding van een gebouw met een oppervlakte van 300m² is derhalve niet voldoende substantieel om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De plantoelichting wordt hierop aangevuld.

B:

In deze zienswijze wordt aangegeven dat er een onderzoek verricht moet worden naar de behoefte van deze uitbreiding.

Commentaar:

Ook wanneer de Ladder niet van toepassing is, zal gemotiveerd moeten worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is.

Zoals gemotiveerd in het plan wordt op dit moment naast de huidige BSO locatie ook een naastgelegen schuur gebruikt als locatie voor de opvang. Hieruit blijkt dat er behoefte is naar de uitbreiding omdat de huidige schuur hiervoor niet bedoeld was en is en slechts met het oog op een tijdelijke basis hiervoor in gebruik is genomen.

De behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling dient ook met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan te zijn onderbouwd. Initiatiefnemer voert voor eigen rekening en risico de bouwwerkzaamheden uit om te voorzien in de concrete behoefte uit de markt. Hiermee is sprake is van een financieel uitvoerbaar plan.

C:

De indiener geeft aan dat de toekomstige ontwikkeling binnen het waardevol open gebied ligt en dat de ontwikkeling niet past binnen het accent van dit waardevol open gebied.

Commentaar:

Uit bureauonderzoek blijkt dat het perceel zelf niet binnen het waardevol open gebied als bedoeld in de Omgevingsverordening Gelderland ligt en dat bovenstaande zienswijze dus niet gegrond is.

D:

Bij het vorenstaande moet overigens worden bedacht dat de met het ontwerpbestemmingsplan beoogde uitbreiding allerm minst 'kleinschalig' is te noemen. Het plan voorziet immers in een uitbreiding waardoor de huidige maximum bebouwde oppervlakte van 440 m² (inclusief 10% afwijkingsmogelijkheid) met bijna 70% wordt verruimd ofwel wordt overschreden. Dat is, hoe het ook gewend of gekeerd wordt, een niet geringe ingreep (in een agrarisch-landelijke omgeving)

Daarbij is dan nog geen rekening gehouden met de afwijkingsmogelijkheden die het plan biedt, zoals die ten aanzien van het vergroten van bijgebouwen (artikel 5.4.1 van de bouwregels). De (negatieve) impact van het ontwerpbestemmingsplan op de omgeving kan hierdoor nog groter worden.

Overigens kunnen ook kleine ingrepen de overheid al aantasten.

Commentaar:

Zoals bij C ook is geconcludeerd valt het geheel niet binnen het waardevol open gebied dus is deze opmerking ook niet gegrond.

E:

Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 4.2.2) komt naar voren dat bij de beoordeling van de geursituatie is uitgegaan van de oude geurnormen en niet van de huidige/actuele normen dat wil zeggen van de geurnormen bij gecombineerde luchtwassers die vanaf 20 juli 2018 van kracht zijn. Het laatste blijkt reeds uit de verwijzing, in paragraaf 4.2.2 van de toelichting (pagina 19), naar de 'geurgebiedsvisie Zaltbommel Onderbouwing verordening' (op grond van de Wet Geurhinder en Veehouderij 2009). Deze gebiedsvisie is immers eveneens gebaseerd op de oude geurnormen. Hetgeen in paragraaf 4.2.2 over de geursituatie wordt gesteld, kan dan ook niet, althans niet zonder meer, als juist worden aangenomen. Bijgevolg geldt dat ook voor de conclusie met betrekking tot dit onderwerp, namelijk dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de uitbreiding. Deze conclusie behoeft om de hiervoor genoemde reden niet juist te zijn.

Commentaar:

Het klopt dat op 20 juli 2018 de geuremissiefactoren voor combi luchtwassers aangepast zijn. Dit is gedaan omdat de combi-luchtwassers minder effectief tegen geur bleken dan eerst aangenomen. Geur is in het ontwerpbestemmingsplan verantwoord door een link te leggen met de geurberekeningen die zijn uitgevoerd ter onderbouwing van de geurverordening van de gemeente Zaltbommel. Deze berekeningen zijn uitgevoerd voor de genoemde aanpassing van de geuremissiefactoren. Ook de veranderingen die sindsdien op de inrichting aan de Middelsteeg 5 hebben plaatsgevonden zijn niet beoordeeld.

De zienswijze is gegrond.

Vanwege bovenstaand gebrek in de motivering hebben wij een nieuwe geurberekening met V-stacks-vergunningen 2010 uitgevoerd. Als basis hebben wij hiervoor genomen de geurberekening die onderdeel uitmaakt van de op 20 april 2016 positief beschikte vergunning voor de inrichting aan de Middelsteeg 5 in Zaltbommel. Vanwege het inmiddels beschikbare V-stacks vergunningen 2020 rekenprogramma hebben wij daarnaast ook een voorgrondberekening uitgevoerd met deze nieuwe versie. Deze berekeningen zijn bij het geurrapport gevoegd.

Op basis van de uitgevoerde geurberekening blijkt dat op de maatgevende hoek van het huidige bestemmingsplan een geurbelasting aanwezig is van 4,2 O_{Ue}. In het voorgenomen plan wordt het bouwblok in noordelijke richting vergroot. Op de nieuwe maatgevende hoek is een geurbelasting van 4,4 O_{Ue} aanwezig (berekend met V-stacks vergunningen 2010). De norm voor dit gebied is 8,0 O_{Ue}. De geurbelasting vanuit de Middelsteeg 5 bevindt zich dus ruim onder de norm. Wat ook inzichtelijk is, is het gegeven dat de inrichting een overbelaste situatie veroorzaakt op woningen in de bebouwde kom van Bruchem. Met de nieuwe berekening is bevestigd dat het voorgenomen plan om het bouwvlak in noordelijke richting uit te breiden de inrichting aan de Middelsteeg 5 niet belemmert, immers de inrichting wordt reeds belemmerd door de woningen in de bebouwde kom.

F:

De beoordeling van de gevolgen van (de realisering van) het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voor de stikstofdepositie is gebaseerd op de resultaten van een op 6 december 2019 gemaakte Aeriusberekening (waarvan de uitgangspunten en uitkomsten in bijlage 3 zijn weergegeven). Uit deze informatie blijkt dat bij de beoordeling van de stikstofdepositie in de gebruiksfase alleen de uitbreiding in aanmerking is genomen en niet, zoals had moeten, het geheel. Dit manco betekent reeds dat de aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag gelegde Aeriusberekening van onwaarde is voor de beoordeling van het aspect stikstofdepositie en dat er niet van kan worden uitgegaan dat vanuit de Wet Natuurbescherming geen belemmeringen bestaan voor het plan (zoals wordt geconcludeerd op pagina 24 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan).

Commentaar:

Het bestemmingsplan is opgesteld voor de uitbreiding van het kinderdagverblijf. De stikstofberekening is inderdaad uitgevoerd voor die uitbreiding (en niet voor het geheel).

Voor ruimtelijke plannen is de referentiesituatie voor een stikstofberekening de feitelijk bestaande en planologisch legale situatie voorafgaand aan de vaststelling van het plan. (zie uitspraken ECLI:NL:RVS:2016:1515, ECLI:NL:RVS:2020:683 en ECLI:NL:RVS:2020:2170)

Voor de Wet natuurbescherming zou je het gehele project moeten beschouwen. Dat is echter niet het kader waar nu aan moet worden getoetst. Het gaat nu om de gevolgen van de uitbreiding.

G:

Verder is onduidelijk of, in het kader van de beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, ook is gekeken naar zaken als endotoxinen, invloed van geitenhouderijen, aantal veehouders binnen 1 kilometer enz. en zo ja wat ter zake hiervan de bevindingen en conclusies zijn.

Commentaar:

Endotoxinen Endotoxinen hechten zich in de stal aan stofdeeltjes. Het zit op het fijnstof (pm10) en grovere deeltjes tot Pm100. De invloed van fijnstof afkomstig uit veehouderijen op het plangebied is voor endotoxinen relevant. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf luchtkwaliteit) is enkel de invloed van het plan op de omgeving beoordeeld. De invloed van veehouderijen vanwege endotoxinen op het beoogde bouwvlak in het plangebied is dus niet beoordeeld.

Dit deel van de zienswijze is gegrond.

Om na te gaan wat de gevolgen zijn voor de blootstelling van het nieuwe deel van het beoogde bouwvlak is een fijnstof-berekening uitgevoerd (zie bijlage). Uit deze berekening blijkt dat op de maatgevende punten geen verschil is in de fijnstofconcentratie vanuit de Middelsteeg 5. Aangezien de Middelsteeg 5 de bepalende factor voor fijnstof voor het plangebied kan gesteld worden dat ook vanwege alle andere veehouderijen die in de invloedssfeer liggen (voor fijnstof is dit 500 meter rond het plangebied) geen extra fijnstof op het bouwvlak veroorzaakt. Voor de grovere deeltjes moet aangegeven worden dat deze deeltjes minder ver van de inrichting terecht komen. Omdat is berekend dat de fijnstof concentratie op het bouwvlak niet toeneemt omdat de afstand tot de Middelsteeg 5 korter wordt, is het aannemelijk dat ook de concentratie van eventueel aanwezige grovere deeltjes uit de stallen niet toenemen.

De berekenende fijnstof-concentratie overschrijdt de grenswaarde van 40 µg/m³ niet. Ook wordt de grenswaarde voor het daggemiddelde (niet meer dan 35 dagen met een gemiddelde concentratie van boven de 50 µg/m³) niet overschreden. . .

Geitenhouderijen

Er zijn geen geitenhouderijen binnen 2 km zoals blijkt uit de achtergrond geurberekening Krangstraat 6 Zaltbommel d.d. 26 augustus 2020. Van enig risico vanuit geitenhouderijen op een grotere afstand dan 2 km is volgens de diverse onderzoeken geen sprake.

De zienswijze voor dit deel is ongegrond.

Woon- en leefklimaat

De toelichting van het ontwerp is hier niet geheel duidelijk over en heeft miskend dat er nieuwe geuremissiefactoren zijn vastgesteld. Dit is de reden dat er een nieuw onderzoek naar de achtergrondconcentratie is uitgevoerd.

De zienswijze voor dit deel is derhalve gegrond

Naar aanleiding van opmerkingen op een de concept-geurrapportage is het concept van het geurrapport aangepast. Het concept is aangepast voor wat betreft de geuremissie en de gebruikte coördinaten.

Hiervoor wordt verwezen naar het bijgevoegde geurrapport opgesteld door de ODR d.d. 11-3-2021

De conclusie van de berekening is dat op de locatie nog steeds een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is.

Zienswijze indiener 2:

Heeft commentaar op de volgende punten geleverd:

- A. De toename van 300m² dient onderbouwd te worden.
- B. Er is in 2010 een bestemmingsplanprocedure doorlopen voor de Krangstraat 4. Echter, in onze correspondentie kunnen wij geen afspraken terugvinden wat betreft sloop van de bestaande bebouwing en de inzet van deze oppervlakte als compensatie voor de toekomstige ontwikkelingen op nummer 6. Compensatie is alleen mogelijk na afstemming met het waterschap. Als hier afspraken over gemaakt zijn, verzoeken we dat als bijlage bij het bestemmingsplan toe te voegen. Als hier geen afspraken over gemaakt zijn, is er op dit moment sprake van verjaring en kan dit niet meer ingezet worden.
- C. Daarnaast moet inzichtelijk gemaakt worden hoeveel m² verharding er in 2015 reeds bijgekomen is, zodat de berekening controleerbaar is.
- D. Indien er na verwerking van onze opmerkingen een wateropgave blijkt, dient deze nader toegelicht te worden: een compensatieberekening, hoe men dit wel compenseren en waar.

In oktober 2020 heeft er inhoudelijke afstemming plaatsgevonden tussen het waterschap, de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin is het volgende verduidelijkt en afgesproken:

- A. In 2010 is de bestaande bedrijfsbebouwing op het betreffende perceel gesloopt (ca. 8000 m²);
- B. Het bestemmingsplan in 2015, op dezelfde locatie, is hier rechtstreeks aan gekoppeld. De vermindering van 8000 m² is hier ingezet voor de nieuwe ontwikkeling die men destijds wilde realiseren. Deze ontwikkeling bedroeg ruim minder dan de oorspronkelijke bebouwing.
- C. Het plan dat nu voorligt, kan niet meer gekoppeld worden aan dat in 2010. Dat wil zeggen dat de sloop van verharding kan niet meer ingezet worden als compensatie, omdat er sprake is van verjaring. Echter, doordat de plannen van 2010 en 2015 aan elkaar gekoppeld zijn en er sprake was van een afname van verharding, is er nog geen vrijstelling gebruikt. Dit in tegenstelling tot de eerdere aanname van het waterschap. Bij de voorgenomen ontwikkeling voor de Krangstraat 6 mag daarom onze vrijstelling ingezet worden (1500 m² buiten de bebouwde kom).
- D. De geplande toename aan verhard oppervlak in het huidige plan is 656 m² en dit valt binnen de vrijstelling. Er hoeft daarom geen compensatie plaats te vinden.

De zienswijze is ingetrokken.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel in
zijn vergadering van 18 maart 2021.

De raad voornoemd,
de raadsgriffier,

de voorzitter,

drs. M.S.P. Muurling

dr. J.P. Rehwinkel

Bijlagen bij nota:

- Zienswijzen (kopieën)

- Overzicht NAW-gegevens indieners zienswijzen (vertrouwelijk)