

2020

# Jacob Ekelmansstraat 19



Auke Sybesma / J.H. Pos  
Gemeente Zaltbommel  
2-10-2020

# Jacob Ekelmansstraat 19, Nieuwaal

Gemeente Zaltbommel

T.b.v.:

Herziening

Opdrachtgever:

Dhr. A. van Steenbergen

Contactpersoon gemeente:

A. Sybesma, G. Rinkel, L. Breeve

Versie:

5

Status:

Definitief

Opsteller:

bu/RO- Betuwe (auteur: Jan-Hein Pos)

## Inhoud

|                                                                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| HOOFDSTUK 1: AANLEIDING .....                                                                                         | 4         |
| 1.1. Omschrijving aanleiding .....                                                                                    | 4         |
| 1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied .....                                                                | 4         |
| 1.3. Geldend bestemmingsplan .....                                                                                    | 5         |
| HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER .....                                                                                       | 6         |
| 2.1 Rijksbeleid .....                                                                                                 | 6         |
| 2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....                                                                  | 6         |
| 2.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking .....                                                                     | 6         |
| 2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren) .....                                | 7         |
| 2.2 Provinciaal beleid .....                                                                                          | 8         |
| 2.2.1. Omgevingsvisie Gelderland .....                                                                                | 8         |
| 2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland .....                                                                          | 9         |
| 2.3 Regionaal beleid .....                                                                                            | 10        |
| 2.3.1. Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma .....                                                    | 10        |
| 2.4 Gemeentelijk beleid .....                                                                                         | 11        |
| 2.4.1. Structuurvisie Buitengebied .....                                                                              | 11        |
| 2.4.2. Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard ..... | 11        |
| 2.4.3. Landschapsplan Bommelerwaard .....                                                                             | 12        |
| 2.4.4. Parapluplan verkamering woningen .....                                                                         | 12        |
| 2.4.5 Overig gemeentelijk beleid .....                                                                                | 13        |
| HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING .....                                                                              | 15        |
| 3.1 Bestaande situatie .....                                                                                          | 15        |
| 3.2 Uitgangspunten (stedenbouw en landschap) .....                                                                    | 16        |
| .....                                                                                                                 | 19        |
| <i>Afbeelding: landschappelijke inpassing .....</i>                                                                   | <i>19</i> |
| HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID .....                                                                                       | 20        |
| 4.1 Archeologie en cultuurhistorie .....                                                                              | 20        |
| 4.1.1. Archeologie .....                                                                                              | 20        |
| 4.1.2. Cultuurhistorie .....                                                                                          | 21        |
| 4.2 Milieu .....                                                                                                      | 22        |
| 4.2.1 Bedrijven en milieuzonering .....                                                                               | 22        |
| 4.2.2 Geur (externe werking) .....                                                                                    | 23        |
| 4.2.3 Geluid bedrijvigheid (externe werking) .....                                                                    | 23        |
| 4.2.4 Geluid verkeer .....                                                                                            | 23        |
| 4.2.5 Bodem .....                                                                                                     | 24        |

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| 4.2.6 Externe Veiligheid .....                       | 25 |
| 4.2.7 Luchtkwaliteit .....                           | 26 |
| 4.2.8 Besluit milieueffectrapportage .....           | 28 |
| 4.3 Wet Natuurbescherming.....                       | 29 |
| 4.4. Niet-gesprongen Conventionele Explosieven ..... | 30 |
| 4.5 Water en riolering .....                         | 32 |
| 4.5.1. Water .....                                   | 32 |
| 4.6 Leidingen .....                                  | 33 |
| HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE PLANOPZET .....              | 34 |
| 5.1 Vormgeving .....                                 | 34 |
| 5.2 Bestemmingen.....                                | 35 |
| 5.3 Verbeelding .....                                | 36 |
| 5.4 Handhaving .....                                 | 36 |
| HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID .....                   | 37 |
| 6.1 Economisch uitvoerbaarheid .....                 | 37 |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....            | 37 |

## HOOFDSTUK 1: AANLEIDING

### 1.1. Omschrijving aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Nieuwstraat 9 in Nederhemert een kassencomplex te slopen ter grootte van ruim 15.000 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt aan de Jacob Ekelmansstraat 19 te Nieuwaal een kas gesloopt ter grootte van circa 2.600 m<sup>2</sup>. En tenslotte wordt aan de Onderlangsweg te Zaltbommel een kas gesloopt ter grootte van ca 1.050 m<sup>2</sup>.

In het kader van het beleid "Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen in het Buitengebied" (VAB-beleid) wordt hiervoor teruggebouwd twee vrijstaande woningen aan de Jacob Ekelmansstraat. Daarnaast wordt op de percelen aan de Jacob Ekelmansstraat een loonwerk- en minikraanbedrijf met een bedrijfsgebouw van maximaal 300 m<sup>2</sup> bestemd. Onderhavige bestemmingsplanprocedure is hiervoor bedoeld.

Voor het verwijderen van de aanduiding 'glastuinbouw' aan de Nieuwstraat in Nederhemert en het wijzigen van de bestemming bedrijfswoning in wonen wordt een separaat wijzigingsplan opgesteld.

### 1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied

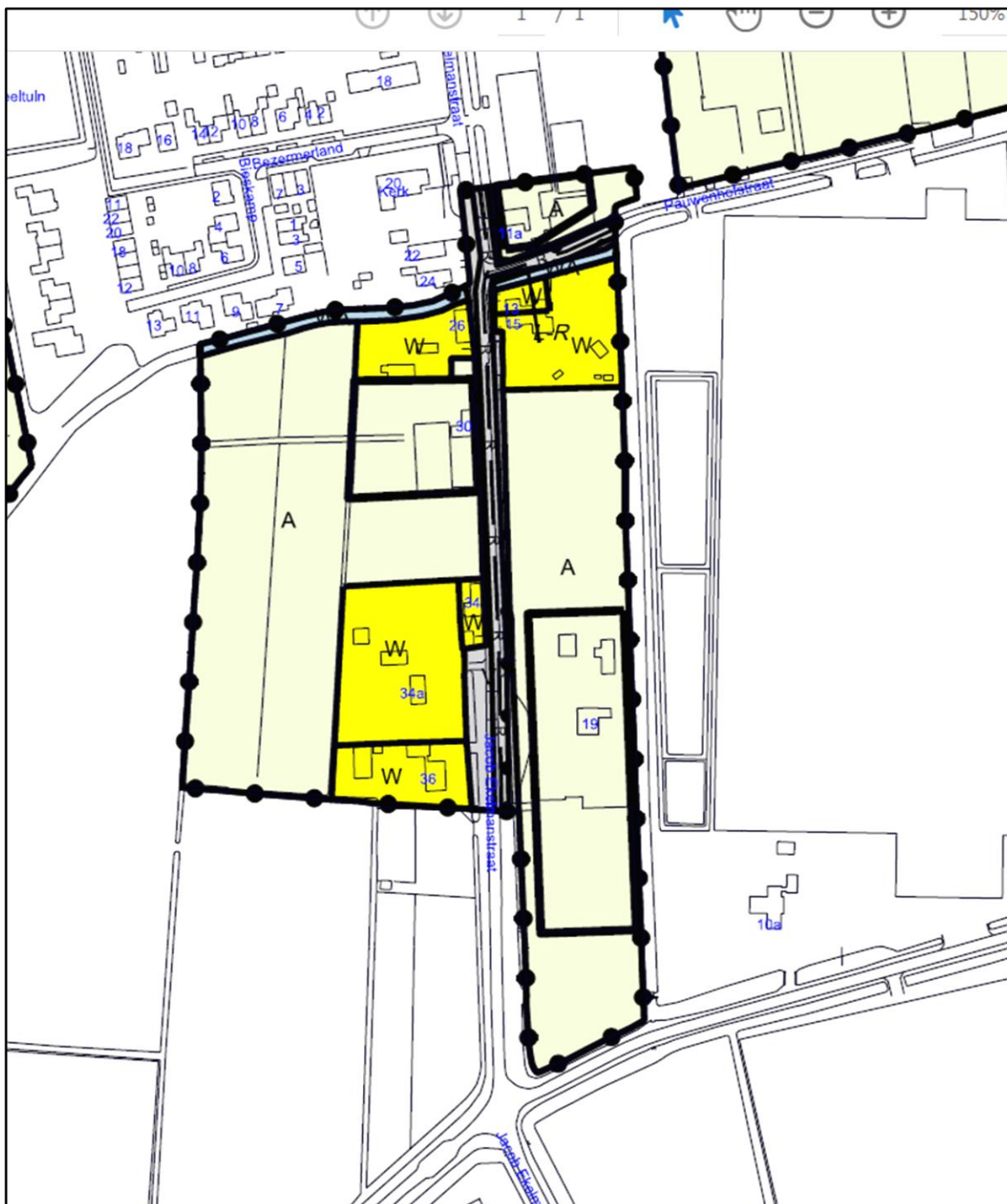
De locatie ligt aan de Jacob Ekelmansstraat te Nieuwaal. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Kerkwijk, sectie R nrs. 755, 91, 536, 353 en 354 en heeft een omvang van ongeveer 17.173 m<sup>2</sup>.



*Afbeelding plangebied*

### 1.3. Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Zaltbommel. Concreet valt de ontwikkeling binnen de bestemming agrarisch gebied met bouwblok. Binnen deze bestemmingen is voor wat betreft de bebouwing en het gebruik het toegestaan agrarisch met agrarische bedrijfsgebouwen.



afbeelding geldend bestemmingsplan Buitengebied

De voorgenomen plannen voor het plangebied zijn in strijd met dit bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan vormt een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op de locatie gelden ook de parapluplannen parkeren en verkamering woningen.

## HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

#### *Conclusie*

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

#### 2.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt als volgt:

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

#### *Planspecifiek*

Bij de toepassing van voornoemd artikel dient allereerst de vraag te worden beantwoord of voor de locatie aan de Jacob Ekelmansstraat daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

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

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

#### *Conclusie*

Nu hier sprake is van een toevoeging van 2 woningen en er daarnaast sprake is van het terug bouwen van een bedrijfsloods voor een niet agrarische bedrijf passen binnen het VAB-beleid, wordt er vanuit gegaan dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

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

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

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

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

Een stroomvoerend regime geldt voor delen van het rivierbed waar, op grond van rivierkundige overwegingen, specifiek omschreven riviergebonden activiteiten zijn toegestaan. Riviergebonden activiteiten zijn bijvoorbeeld waterstaatkundige werken, de uitbreiding van steenfabrieken en de realisatie van natuur. Niet-riviergebonden activiteiten zijn bijvoorbeeld woningbouwontwikkeling en de realisatie van niet-watergebonden bedrijventerreinen. Niet-riviergebonden activiteiten zijn niet toegestaan. Uitzonderingen zijn alleen toegestaan in situaties waarin sprake is van een groot openbaar belang en de activiteit niet buiten het rivierbed gerealiseerd kan worden, een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijvigheid,

functieverandering binnen bestaande bebouwing en per saldo meer ruimte voor de rivier. Binnen de gemeente Zaltbommel vallen het Munnikenland (inclusief Slot Loevestein) ten westen van de Nieuwe Dijk, de Waal en de uiterwaarden langs de Waal onder het stroomvoerend regime.

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

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

### *Conclusie*

Het initiatief past binnen de regels van het Barro, omdat hier geen sprake is van één van bovengenoemde belangen.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### 2.2.1. 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*

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie.

#### 2.2.2. 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.

Herzieningsplan Jacob Ekelmansstraat 19, Nieuwaal  
NL.IMRO.0297.BGBBP20200010-VS01

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 het initiatief.

## **2.3 Regionaal beleid**

### 2.3.1. Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma

#### *Regionale Woonagenda*

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

1. Regionaal woningbouwprogramma
2. Bestaande woningvoorraad
3. Wonen en zorg
4. Doorstroming
5. Arbeidsmigranten
6. Verblijfsgerechtigden
7. Woonlasten en betaalbaarheid
8. Flexibele tijdelijke woonvormen

Het Regionaal Woningbouwprogramma heeft direct invloed op woningbouwplannen. De Omgevingsverordening bepaalt namelijk in artikel 2.2.1.1 dat in een bestemmingsplan nieuwe woningbouwlocaties, en de daar te bouwen woningen, slechts worden toegestaan wanneer dit past in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woningbouwprogramma en de vastgestelde Kwantitatieve Opgave Wonen voor de betreffende regio. De overige thema's worden op regionaal of lokaal niveau uitgewerkt in beleid of in uitvoeringsacties.

#### *Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland*

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

#### *Toetsing van projecten*

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

- Planstatus (harde of zachte plancapaciteit);

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

#### *Indeling projecten*

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

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

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

#### *Planspecifiek*

Het initiatief is vanwege de beperkte omvang (een / twee woningen) niet opgenomen in het regionale woningbouwprogramma Rivierenland.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### 2.4.1. Structuurvisie Buitengebied

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

#### *Planspecifiek*

Het initiatief ligt in het plangebied van de structuurvisie. Relevant aandachtspunt is de voorgenomen functieverandering tot wonen en een aan het buitengebied gerelateerd bedrijf. Zie ook paragraaf 2.4.2.

#### *Conclusie*

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de structuurvisie, omdat het initiatief niet ten koste gaat van de ontwikkelingsmogelijkheden van blijvende agrarische bedrijven. Tevens is het plangebied niet gelegen in het open agrarisch gebied waar terughoudend wordt omgesprongen met functieverandering.

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

Op 30 maart 2017 heeft de gemeenteraad het beleidskader "Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard" vastgesteld. Dit beleidskader is gebaseerd op een door Regio Rivierenland opgestelde handreiking voor hergebruik van vrijgekomen

agrarische bedrijfsbebouwing. De gemeenten Maasdriel en Zaltbommel hebben de regionale handreiking vertaald in een Bommelerwaardskader. Het beleid biedt de mogelijkheid om de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren door hergebruik en functieverandering van leegstaande en verouderde agrarische bedrijfsgebouwen. Ook kan via sloop en nieuwbouw functieverandering plaatsvinden. Stoppende agrariërs hebben op basis van het beleid de mogelijkheid om nieuwe initiatieven te ontwikkelen. Het beleidskader biedt mogelijkheden voor het wijzigen van het agrarisch gebruik naar wonen, niet-agrarische bedrijvigheid, kleinschalige recreatie, zorgvoorzieningen of een veldopstelling van zonnepanelen.

#### *Planspecifiek*

Het beleidskader heeft betrekking op het initiatief, omdat ter compensatie van de nieuwe ontwikkelingen agrarische bebouwing in de vorm van kassen wordt gesloopt. Het gaat hier om totaal circa 19.000 m<sup>2</sup>. Het grootste deel van het oppervlak te slopen kassen wordt omgezet naar twee woningen, een klein deel van het oppervlak wordt gebruikt om een loods voor niet agrarische bedrijvigheid op te richten (beide aan de Jacob Ekelmansstraat).

#### *Conclusie*

Het initiatief past binnen het beleidskader.

#### 2.4.3. Landschapsplan Bommelerwaard

De gemeente Zaltbommel heeft in 2004 het Landschapsplan Bommelerwaard vastgesteld. Het doel van het landschapsplan is 'het vastleggen van een beleidskader voor het behouden en versterken van bestaande landschaps-, natuur-, cultuurhistorische en recreatieve waarden en voor een goede inpassing van ruimtelijke en functionele ontwikkelingen, alsmede het initiëren van nieuwe initiatieven en maatregelen gericht op het versterken van de cultuurhistorische identiteit en de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteit van de Bommelerwaard. Het Landschapsplan onderscheidt in de Bommelerwaard drie landschappelijke hoofdeenheden, namelijk de rivieren met de uiterwaarden, de oeverwallen en de komgronden. De hoofdeenheden zijn onder te verdelen in deelgebieden. Voor elk deelgebied beschrijft het Landschapsplan de kenmerkende landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. Verder brengt het plan in beeld welke ontwikkelingen zich in het buitengebied voordoen (glastuinbouw, fruitteelt, landbouw, infrastructuur, water etc.) en tot welke knelpunten en kansen deze ontwikkelingen voor het landschap leiden. Op het schaalniveau van de Bommelerwaard is het algemeen streven om de kernkwaliteiten te behouden, de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit te 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 wel betrekking op het initiatief, omdat het hier gaat om een dorpsrand/afronding van het kassengebied. De percelen liggen op de waaloeverwal in de overgang naar het komengebied. Daarnaast vormt de Jacob Ekelmansstraat de entree naar het dorp Nieuwaal. Een goede landschappelijke inpassing is daarom van belang.

Voor de verdere uitwerking van de landschappelijke inrichting passend binnen het landschapsplan wordt verwezen naar Hoofdstuk 3, paragraaf 3.2 en 3.3

#### 2.4.4 Parapluplan verkamering woningen

De gemeente Zaltbommel is voornemens voor het buitengebied van de gehele gemeente een parapluplan verkamering woningen vast te stellen. Ze heeft daarvoor d.d. 2020-4-28 een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht.

Doel van het plan is om het verkameren van alle (typen)woningen in het buitengebied tot strijdig gebruik te verklaren en al dan niet via een vergunningsplicht mogelijk te maken.

In dit plan zijn om die reden voor de aanwezige bedrijfswoning en de twee vrijstaande woningen regels opgenomen die het verkameren tot strijdig gebruik verklaren.

#### 2.4.5 Overig gemeentelijk beleid

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



## HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING

### 3.1 Bestaande situatie

#### *Karakteristiek gebied*

Het initiatief ligt in het buitengebied van de gemeente. Juist ten zuiden van de kern Nieuwaal op de hoek Hogeweg/Jacob Ekelmansstraat. De Jacob Ekelmansstraat wordt ter plaatse gekenmerkt door vrijstaande lintbebouwing in een losse setting. Achter het lint is in westelijke richting het open landelijke gebied via doorzichten te zien. Aan de oostzijde grenst de locatie aan een glastuinderij. Deze ligt in de zgn. tweede lijn en is vanaf de weg niet beeldbepalend. De kappen van de woningen in het lint staan dwars op de weg en in de tuinen zijn ruim opgezet.



*Afbeelding: kaartbeeld met plangebied rond 1988. bron: topotijdreis*

De Jacob Ekelmansstraat vormt ter plaatse de verbinding tussen de Hoge weg en de Beemdstraat.

Jacob Ekelmansstraat 19 is een relatief recente vrijstaande woning gelegen op een terp. Deze terp is kunstmatig ontstaan door het uitgraven van een kleine waterpartij langs de Jacob Ekelmanstraat.

Het geheel is (zie bijlage landschappelijke inpassing) ingebed in groene erfafscheidingen en watergangen, die loodrecht op de ontsluitingsweg staan of parallel (zie onderstaande afbeelding) met de weg meelopen. Het geheel heeft daardoor sterk groen landelijk karakter.



Afbeelding: Watergang langs Jacob Ekelmanstraat (links plangebied) bron: bu/RO- Betuwe

### 3.2 Uitgangspunten (stedenbouw en landschap)

Het initiatief dient bij de verdere uitwerking aan de volgende stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden te voldoen. Deze hebben betrekking op de woningen.

|                      | RANDVOORWAARDEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Plaatsing</b>     | <p><i>Hoofdmassa</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Afstand van de voorgevel tot de as van de weg 20 m</li> <li>Afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen 5 m</li> <li>Minimale afstand tussen twee woningen 20 m</li> </ul> <p><i>Bijmassa</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zie concept verbeelding</li> </ul>                                                    |
| <b>Massa en vorm</b> | <p><i>Hoofdmassa</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Maximaal bebouwd oppervlak: 125m<sup>2</sup>.</li> <li>Maximale goothoogte: 3,5 m</li> <li>Maximale bouwhoogte: 9 m</li> </ul> <p><i>Bijmassa</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Maximaal bebouwd oppervlak: 100 m<sup>2</sup> *.</li> <li>Maximale goothoogte: 3 m</li> <li>Maximale bouwhoogte: 6 m</li> </ul> |
| <b>Uitstraling</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kaprichting bij voorkeur parallel aan de weg</li> <li>Massa, architectuur, kleur en materiaalgebruik afgestemd op de omgeving</li> </ul>                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Overig</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Eventuele afscheidingen dienen uitgevoerd te worden in de vorm van groenvoorzieningen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                  |                                                                                                                                                                           |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Landschap</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het perceel dient landschappelijk goed te worden ingepast. Verwezen wordt naar par 3.3</li> </ul>                                  |
| <b>Parkeren</b>  | De parkeernormen uit het parapluplan parkeren gelden voor dit plangebied                                                                                                  |
| <b>Welstand</b>  | De welstandsnota dient bij ontwikkeling in acht te worden genomen (zie: <a href="http://www.welstandsnotas.nl/zaltbommel/">http://www.welstandsnotas.nl/zaltbommel/</a> ) |

### 3.3 Plan (ontwerp en eindsituatie)

In het plangebied vinden twee ontwikkelingen plaats. Op de eerste plaats worden er in het noordelijke deel twee kavels afgescheiden voor het situeren van twee vrijstaande woningen. Het parkeren voor deze woningen vindt op eigen terrein plaats.

De woningen worden via erfbeplanting op de kavelgrenzen landschappelijk ingepast (zie bijlage landschappelijke inpassing).

Tussen de meest zuidelijke vrijstaande woning en de huidige bedrijfswoning blijft een ruim kavel over voor agrarisch gebruik. Door dit gebruik blijft het karakter van de Jacob Ekelmansstraat als lintbebouwing in een landelijke omgeving behouden. Dit agrarische perceel maakt geen deel uit van de bestemmingsplanherziening.

De tweede ontwikkeling vindt plaats op de locatie van de huidige kas. Daar zal (ter plaatse van het bouwvlak (zie verbeelding) een loods verrijzen van 300 vierkante meter. Deze loods komt op enige afstand van de weg te staan. Mede door de reeds aanwezige erfbeplanting langs de Jacob Ekelmansstraat, speelt deze loods in het straatbeeld geen beeldbepalende rol.

Onderdeel van de landschappelijke inpassing vormt de afwerking van de aardenwal op het zuidelijk gelegen agrarische perceel. De eigenaar heeft deze geheel ingepland, waardoor er een stevig groenaccent aan de zuidzijde van het perceel is gelegd. Ook dit perceel maakt geen deel uit van de bestemmingsplanherziening.

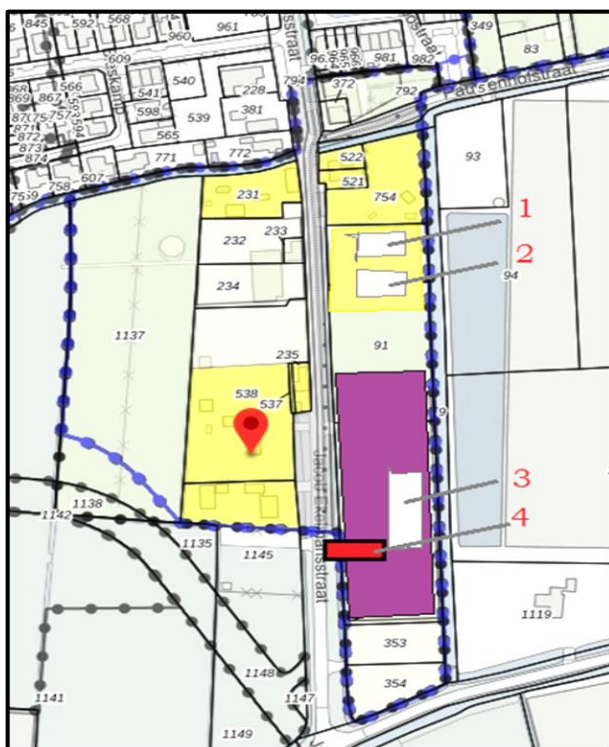
In het plan is geen fasering voorzien (de landschappelijke inpassing loopt wel vooruit). In het plan is er wel in voorzien dat de ontsluitende dam over de watergang ter ontsluiting van de nieuwe loods verplaatst zal worden i.v.m. mogelijke geluidshinder voor nr. 36.

#### *Inrichtingsplan:*

Het inrichtingsplan bestaat uit twee onderdelen. Allereerst een indeling in bestemmingen en daarin weergegeven de bouwvlakken (zie afbeelding pagina 15). In de afbeelding is te zien dat de huidige agrarische bestemming in twee delen blijft bestaan. Het zuidelijke deel van het perceel en een gedeelte tussen de nieuwe woonbestemmingen en de toekomstige bedrijfsbestemming.

In de woonbestemming zijn twee bouwvlakken opgenomen, waarbinnen twee vrijstaande woningen komen. Deze woningen hebben een maximale inhoud van 750 kubieke meter, een maximale goot- en nokhoogte van resp. 3,5 meter en 9 meter (e.e.a. afwijkend van de bebouwingsmogelijkheden in de woonbestemmingen van de directe omgeving..).

De voorgevelrooilijn van de twee woningen ligt iets verder van de weg af als de woningen in de omgeving en deze daagt door haar afwijkende ligging bij aan het "losse" en landelijke karakter van het bebouwingslint.



- 1 en 2 = vrijstaande woning
- 3 = bouwvlak bedrijfsloods
- 4 = indicatie nieuwe dam ter ontsluiting

*Afbeelding: Indeling in bestemmingen*

De huidige agrarische bedrijfswoning (nr. 19 met haar bijgebouwen) komt te liggen op een bedrijfsbestemming. Het blijft een zgn. bedrijfswoning. Ten zuiden van de woning wordt de kas gesloopt en daar komt in het gezamenlijke bouwvlak voor een nieuwe bedrijfsloods van maximaal 300 m<sup>2</sup>.

De loods heeft een maximale bouwhoogte van 12 meter en heeft een kap, waarvan de dakhelling minimaal 15° en maximaal 60° bedraagt. Op deze wijze wordt het bouwwerk qua verschijningsvorm afgestemd met haar omgeving. Op bovenstaande afbeelding is tevens te zien dat er een nieuwe dam moet komen voor de ontsluiting van het bedrijf i.v.m. het niet hinderen van de woonomgeving ten aanzien van het aspect geluid.

Op de tweede plaats krijgt het inrichtingsplan een landschappelijke dimensie. Op onderstaande afbeelding zijn schematisch weergegeven de beplantingen welke reeds aangebracht zijn, deels nog aan geplant zullen gaan worden (zie de bijlage landschappelijke verantwoording).

Op basis van dit plan krijgt het geheel een sterke groene "omlijsting". Deze draagt bij aan het landelijke karakter van de Jacob Ekkelmansstraat ter plaatse en contrasteert met de meer intensieve bebouwing van het dorp Nieuwaal.



*Afbeelding: landschappelijke inpassing*

## HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID

### 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

#### 4.1.1. Archeologie

Op grond van de Monumentenwet 1988 moet de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat bodemversturende werkzaamheden tot 100 m<sup>2</sup> zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. De gemeente mag hiervan afwijkende oppervlakten vaststellen. De gemeente Zaltbommel heeft dat gedaan. Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad een archeologische inventarisatie en archeologiebeleid met een bijbehorende kaart vastgesteld. Hierin zijn onder meer vrijstellingsgrenzen voor oppervlakten en diepten opgenomen.

#### Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel

##### Beleidskaart

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

##### legenda

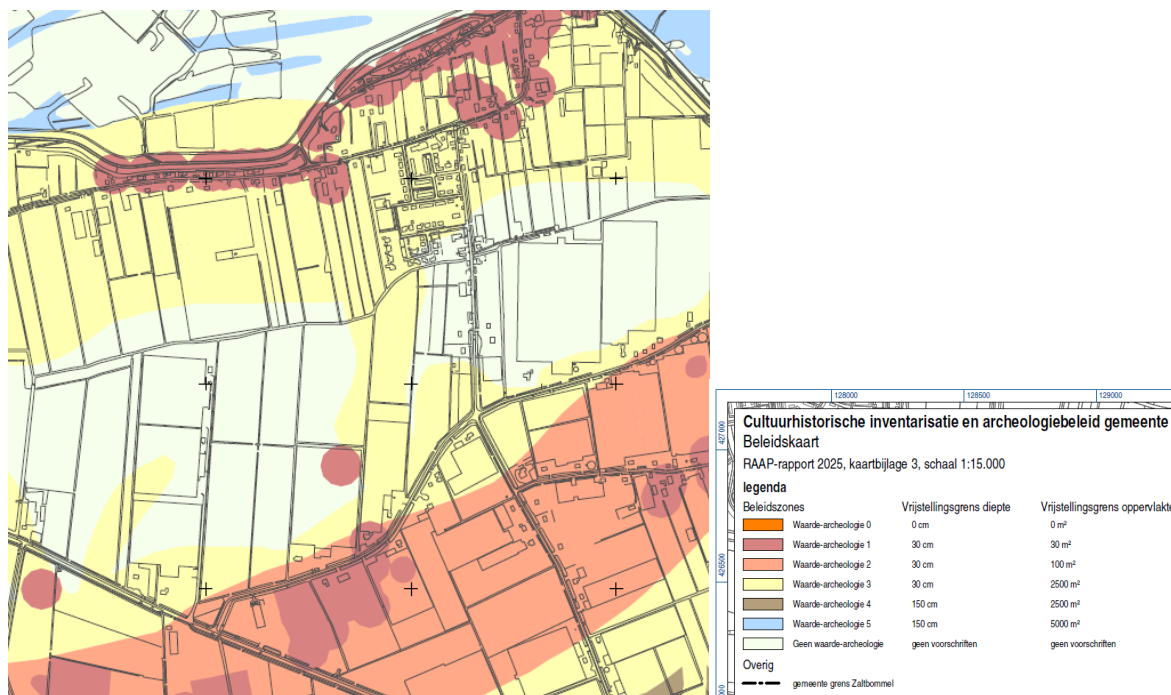
| Beleidszones                                                                                                | Vrijstellingsgrens diepte | Vrijstellingsgrens oppervlakte |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
|  Waarde-archeologie 0      | 0 cm                      | 0 m <sup>2</sup>               |
|  Waarde-archeologie 1      | 30 cm                     | 30 m <sup>2</sup>              |
|  Waarde-archeologie 2      | 30 cm                     | 100 m <sup>2</sup>             |
|  Waarde-archeologie 3      | 30 cm                     | 2500 m <sup>2</sup>            |
|  Waarde-archeologie 4      | 150 cm                    | 2500 m <sup>2</sup>            |
|  Waarde-archeologie 5      | 150 cm                    | 5000 m <sup>2</sup>            |
|  Geen waarde-archeologie   | geen voorschriften        | geen voorschriften             |
| Overig                                                                                                      |                           |                                |
|  gemeente grens Zaltbommel |                           |                                |



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

### Planspecifiek

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



afbeelding met uitsnede beleidskaart archeologie

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

- Waarde-archeologie 3
- Geen Waarde-archeologie

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

### Onderzoek:

Uit de toets aan de beleidszones blijkt dat op de projectlocatie geen archeologisch onderzoek nodig is met als doel te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast. Het oppervlak van de voorziene ingreep is daarvoor te gering.

### Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

#### 4.1.2. Cultuurhistorie

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

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

#### *Planspecifiek*

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

#### *Conclusie*

Vanuit cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor het initiatief die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

## **4.2 Milieu**

### 4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

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

#### *Planspecifiek*

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

- A. De melkveehouderij aan de Jacob Ekelmansstraat 30. Nader bekeken moet worden in hoeverre woningbouw tot belemmeringen voor het agrarisch bedrijf leidt en of woningbouw mogelijk is in verband met de aanwezigheid van dit bedrijf.
- B. Het kassenbedrijf aan de Hogeweg nr. 10.
- C. Het minikraan- en loonbedrijf van de eigenaar zelf

#### Ad A:

Het plangebied ligt binnen een geurcontour van voormalige agrarische bedrijf Jacob Ekelmansstraat 30. Omdat het hier een voormalig bedrijf betreft (de bedrijfsvoering is gestaakt) is nader onderzoek naar geurhinder voor dit bedrijf niet uitvoerbaar gebleken. De eigenaar heeft een verklaring afgegeven waarin hij aangeeft geen bezwaar te hebben tegen de komst van de woningen. Op basis daarvan zijn bij een eventuele herleving van de agrarische activiteiten de woningen een beperkende factor voor eventueel toekomstige bedrijfsvoering.

#### Ad B:

Het kassen bedrijf bevindt zich op een afstand van ruim 65 meter van de achterzijde van de woningen. Gezien de situering van de waterbassins is enige hinder van de bedrijfsvoering voor de woningen (zoals ook voor de bedrijfswoning op nr. 19) niet aannemelijk.

#### Ad C:

De situering van de nieuwe loods van het minikraanbedrijf is op een dusdanige afstand (ruim 150 meter) dat enige hinder voor de woningen van deze bedrijfsvoering is uitgesloten.

### *Conclusie*

Het (nieuwe) minikraan- en loonbedrijf van de initiatiefnemer, het kassencomplex van Hogeweg nr. 10 en het gestaakte veehouderijbedrijf vormen geen belemmering voor een goed woon en verblijfsklimaat voor de nieuwe woningen.

#### 4.2.2 Geur (externe werking)

Uit de paragraaf 4.2.1 is gebleken dat de omgeving van het plangebied binnen de invloedssfeer van het verplaatste loonwerk- en minikraanbedrijf komt te liggen. Dit bedrijf heeft conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een externe werking met een richtafstand van 30 meter voor het aspect geur.

#### *Planspecifiek*

Gezien het bovenstaande is gekeken naar de afstand van minikraanbedrijf (met name de toekomstige loods) naar hindergevoelige functies in de omgeving. Hieruit blijkt dat de richtinggevende afstand van 30 meter van het bedrijf tot aan woonfuncties (overzijde Jacob Ekelmanstraat) in de omgeving niet wordt overschreden. Het aspect geur is derhalve voor de komst van het loonwerk- en minikraanbedrijf geen belemmering.

### **Conclusie**

Vanuit het aspect geur(hinder) van het minikraan- en loonwerkbedrijf zijn er geen belemmeringen voor dit initiatief.

#### 4.2.3 Geluid bedrijvigheid (externe werking)

Uit de paragraaf 4.2.1 is gebleken dat de omgeving van het plangebied binnen de invloedssfeer van het loonwerk- en minikraanbedrijf ligt. Dit bedrijf heeft conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een afstandscriterium van 30 meter voor het aspect geluid.

#### *Planspecifiek*

Gezien het bovenstaande is naar de invloed van het nieuw op te richten bedrijf op 7-10-2019 door SoundforceOne onderzoek gedaan naar de geluidshinder van het loonwerk- en minikraanbedrijf. Uit het onderzoek is gebleken dat de grenswaarden uit het activiteitenbesluit inclusief maximale geluidniveau's die uitgezonderd zijn voldoet aan de grenswaarden en voldoet aan de richtwaarde van 45 dB(A) op 30 meter van de inrichtingsgrens. Realisatie van de inrichting op de betreffende locatie is akoestisch gezien mogelijk en ook passend wat betreft een goede ruimtelijke ordening.

### *Conclusie*

Vanuit het aspect geluid van bedrijvigheid zijn er wel enige belemmeringen voor dit initiatief. Om deze belemmeringen weg te nemen worden de volgende maatregelen genomen;

- De ontsluiting (dam over de sloot) moet stand komen conform figuur 3 van de rapportage om geluidshinder voor de woning (nr. 36) aan de overzijde van de Jacob Ekelmansstraat te voorkomen.

Op basis van die randvoorwaarde kan het initiatief doorgang vinden.

#### 4.2.4 Geluid verkeer

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

Herzieningsplan Jacob Ekelmansstraat 19, Nieuwaal  
NL.IMRO.0297.BGGBP20200010-VS01

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

#### *Planspecifiek*

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Jacob Ekelmansstraat en de toekomstige nieuwe ontsluitingsweg. Daarom is voor het initiatief op 17-07-2019 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt;

- als gevolg van de Jacob Ekelmansstraat deel 60 km/u en de Nieuwe Rondweg wordt voldaan aan de voorkeurswaarde.
- wat betreft het deel van de Jacob Ekelmansstraat waar een maximale snelheid van 30 km/u geldt bedraagt de gevelbelasting maximaal 52 dB inclusief aftrek conform ex art 110g Wgh. Aangezien de weg geen zone heeft is getoetst of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Als gevolg van de te verwachten leefkwaliteit ter plaatse van het plan is geoordeeld dat een goede ruimtelijke ordening niet in het geding is en geen verdere maatregelen nodig zijn. Exclusief aftrek bedraagt de gevelbelasting maximaal 57 dB waardoor aanvullend nog wel een bouwakoestisch onderzoek nodig is om aan te tonen of aan het voorgeschreven binnenniveau (33 dB) van het Bouwbesluit wordt voldaan. Het ontwerp van de woningen is op dit moment nog niet duidelijk. Als daar duidelijkheid over is kan ten tijde van de bouw aanvraag een dergelijk gevelweringsonderzoek worden aangeleverd.

#### *Conclusie*

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

#### 4.2.5 Bodem

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

#### *Planspecifiek*

Binnen het plangebied is gefaseerd door De Klinker Milieu bodemonderzoek uitgevoerd om de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. E.e.a. is verwekt in de bijlage verkennend bodem- en asbestonderzoek (rapportnummer: K190251 versie 4 d.d. 1 april).

Onderzocht zijn alleen de locaties waar een herinrichting plaatsvindt (met mogelijk grondverzet en/of een bestemmingswijziging is voorzien naar een (bodem)gevoeliger bestemming. Om die reden is het terreingedeelte rondom de huidige bedrijfswoning niet onderzocht. Op deze locatie is wel gekeken naar een puntbron. Uit het archief bleek dat daar een olietank had gestaan. Het terreingedeelte rondom de bedrijfswoning blijft in gebruik als tuin.

Uit dit onderzoek blijkt dat zowel voor de toekomstige bestemming wonen, als voor de toekomstige bestemming bedrijf het volgende;

#### *Wonen:*

In de toplaag is geen OCB aangetroffen boven de achtergrondwaarde. Het grondmengmonster BGA2 (zuidelijk deel van terrein A) is licht verontreinigd met nikkel en PAK (10 VROM). In de overige

grondmengmonsters zijn geen van de onderzochte componenten aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium aangetoond

**Bedrijfsbestemming:**

In de toplaag is geen OCB aangetroffen boven de achtergrondwaarde. Het grondmengmonster BGB2 (zuidelijk deel van terrein B) is een licht verhoogd gehalte cadmium aangetroffen. In de overige grondmengmonsters zijn geen van de onderzochte componenten aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium aangetoond. In de grond is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen.

Ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank is zowel in de grond als het grondwater geen van de verdachte componenten aangetroffen.

Deze laatste toets is op voordracht van de omgevingsdienst gedaan. Bij de beëindiging van het gebruik van de tank was er indertijd geen eind onderzoek gedaan.

**Conclusie**

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

4.2.6 Externe Veiligheid

**"Inleiding**

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes"

(Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

**Risicovolle bedrijven**

Binnen de beoogde bestemming "Bedrijf", passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. Bovendien zijn dergelijke activiteiten in de planregels uitgesloten. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen.

Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

## Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het

groepsrisico (de 200 meter zones). Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 7 mei 2020 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

### Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

### Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebieden niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

### Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid."

#### 4.2.7 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt

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

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

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

- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- gevoelige bestemmingen (waaronder woningen, scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

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

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

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

#### *Planspecifiek*

Het initiatief betreft de bouw van twee woningen en het verplaatsen van een loonwerk- en minikraanbedrijf naar een nieuwe behuizing. Op basis van de NIBM-tool kan berekend worden of er sprake is van niet in betekenende mate. In dit geval gaat het om extra verkeer in verband met de woningen. Deze is gesteld op 16 extra voertuigbewegingen per dag. Het verkeer t.b.v. het bedrijf neemt niet toe, dit betreft een verplaatsing. Uit de NIBM-toolberekening kwam een maximale toename van NO<sub>2</sub> van NO<sub>2</sub> in µg/m<sup>3</sup> 0,01 en PM<sub>10</sub> in µg/m<sup>3</sup> 0,00. De grens voor NIBM is 1,2.

#### *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.2.8 Besluit milieueffectrapportage

##### *Vormvrije m.e.r.-beoordeling*

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

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

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

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

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

##### *Planspecifiek*

Het bestemmingsplan maakt de bouw van twee woningen en het realiseren van een loonwerk- en minikraanbedrijf mogelijk. Deze ontwikkeling valt onder een activiteit opgenomen in bijlage II van het Besluit m.e.r. In deze bijlage zijn ook drempelwaarden opgenomen. De activiteit blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden. Ook gelet op de ligging van het plangebied worden geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht.

De noodzaak om een m.e.r.-aanmeldnotitie op te stellen is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat altijd een m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten. De beoordeling dient daarom aandacht te geven aan de criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Om die reden is een zgn. m.e.r.-aanmeldnotitie opgesteld. In de notitie zijn de belangrijkste milieugevolgen voor de omgeving qua plaats en kenmerken van het project in samenhang beoordeeld.

##### *Conclusie*

De conclusie is dat in de meldnotitie aannemelijk gemaakt dat er geen negatieve gevolgen zijn qua plaats en kenmerken van het project voor de directe omgeving en kwetsbare natuurgebieden in de nabije omgeving. De integrale milieu-impact van het project is dermate gering dat daaruit geen belemmering voortkomt voor het project.

### 4.3 Wet Natuurbescherming

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

#### *Natura 2000-gebieden*

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

#### *Gebiedsbescherming*

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

Door recente uitspraken van de Raad van State is de noodzaak van onderzoek naar mogelijke depositie op Natura 2000 gebieden in de omgeving noodzakelijk. De firma SoundforceOne heeft onderzoek gedaan naar de depositie van zowel het bedrijf (verplaatsing), alsook de twee woningen (zie bijlage onderzoek stikstofdepositie v 1.2)

Daarbij is geconcludeerd dat;

- Uit de berekeningen is gebleken dat de maximale stikstofdepositie van de beoogde gebruiksfase en de aanlegfase (incl. heien) voor de zowel woningen alsmede het bedrijfsgebouw in de omliggende Natura 2000-gebieden gelijk is aan 0.00 mol/ha/jaar.
- Dit houdt in dat er voor de realisatie en het gebruik van de woningen en het bedrijfsgebouw geen vergunningplicht is vanuit de wet Natuurbescherming. Een ecologische voortoets is in dit geval niet nodig.

#### *Soortbescherming*

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

#### *Bescherming houtopstanden*

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

#### *Planspecifiek*

Het initiatief bevindt zich niet in of in de directe omgeving van een beschermd natuurgebied. Gezien de huidige inrichting van het perceel is wel een quick-scan flora en fauna uitgevoerd. Daarin is geconstateerd dat; in het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen bebouwing, terreinverharding en waterbassin hebben aannemelijk geen essentiële functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen.

Gedurende de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en de vestiging van de rugstreeppad.

#### *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor beschermde diersoorten en geen nadelige invloed op beschermde natuurgebieden in de (verre) omgeving. Met de inachtneming van een aantal voorzorgsmaatregelen tijdens de werkzaamheden kan schade aan bepaalde soorten op de locatie worden voorkomen.

#### **4.4. Niet-gesprongen Conventionele Explosieven**

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

*Planspecifiek:*



*Uitsnede explosievenkansenkaart*

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

## 4.5 Water en riolering

### 4.5.1. Water

#### *Algemeen*

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

#### *Onderzoek*

Onderstaand zijn de consequenties van de herontwikkeling vanuit het aspect water beschreven. Dit op basis van de opgestelde waterparagraaf (bijlage 'waterparagraaf') voor het plangebied.

#### *Verharding*

Voor plannen met meer dan 500 m<sup>2</sup> extra verharding in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m<sup>2</sup> verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Om te voorkomen dat particulieren voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes een enkele woning, moeten compenseren geldt voor particulieren een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m<sup>2</sup> voor stedelijk gebied en 1.500 m<sup>2</sup> voor landelijk gebied.

In het plangebied wordt ongeveer 1000 m<sup>2</sup> verharding toegevoegd (twee woningen). Het oppervlak verharding voor de toekomstige loods en de directe omgeving is niet meer/of minder dan het oppervlak van de te slopen kas (2600 m<sup>2</sup>). Per saldo behoeft er op de locatie niet geïnvesteerd te worden in extra waterberging. Daarvoor is mogelijk een eenmalige vrijstelling benodigd.

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

#### *Watergangen en status watergangen*

Parallel aan de Jacob Ekelmansstraat lopen twee watergangen aan weerszijden van het perceel (oostelijk en westelijk). Deze watergangen worden als gevolg van de planvorming niet gewijzigd. De westelijke watergang is een C-watergang. Nieuwe ontsluitingswegen moeten voorzien worden door een dam met een duiker rond 500 mm. Daarvoor is t.z.t. een watervergunning nodig.

#### *Drooglegging*

De maaiveldhoogte ligt op circa NAP 5 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast of kwel bekend is, is nader onderzoek nodig. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Dit betekent dat de twee woningen een vloerpeil krijgen dat 30 centimeter boven het straatpeil van de Jacob Ekelmanstraat uitkomt. Deze aspecten komen bij de omgevingsvergunning nader aan de orde.

#### *Afvalwater*

Het afvalwater wordt geloosd/aangesloten op het riool dat aanwezig is in de Jacob Ekelmansstraat.

#### *Hemelwater*

Het uitgangspunt is dat: het hemelwater zoveel mogelijk in het gebied wordt vastgehouden, alvorens het wordt geloosd op de watergangen (zie kopje watergangen)

#### *Conclusie*

De waterparagraaf is ter goedkeuring aangeboden aan het Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven (bijlage watertoets met kenmerk 20200303-9-22629), waardoor het bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar is.

### **4.6 Leidingen**

#### *Planspecifiek*

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

#### *Conclusie*

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

## HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1 Vormgeving

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

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

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

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

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

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

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

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

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

#### *Begrippen*

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

#### *Wijze van meten*

Met het oog op het kunnen bepalen van onder meer de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken, is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten.

Ook is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de regels. Dit betreffen ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en masten en dergelijke.

## **5.2 Bestemmingen**

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

*Enkel bestemmingen:*

### **Wonen**

De twee in dit plan opgenomen nieuwe woningen hebben de bestemming wonen gekregen.

Daarbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestemmingsvlakken, zoals deze in de omliggende en daar geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen.

De woningen mogen een inhoud hebben van 750 m<sup>3</sup> met goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 9 m, tenzij anders is aangegeven. Het hoofdgebouw mag uitsluitend in het daarvoor opgenomen bouwvlak worden gebouwd.

Bijgebouwen ('bijbehorende bouwwerken') zijn tot maximaal 100 m<sup>2</sup> toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 m, respectievelijk 6 m. Voor aan huis gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten is een regeling opgenomen. Aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten worden door middel van een specifieke gebruiksregel in woningen toegestaan, mits de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan maximaal 30 m<sup>2</sup>.

### **Bedrijf**

Het in deze ontwikkeling voorziene (loonwerk- en minikraan) bedrijf en de huidige bedrijfswoning is opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'.

Voor de toegestane oppervlakte aan bebouwing zijn in de regels in artikel 3.1 onder c oppervlaktematen opgenomen per bedrijf (inclusief bedrijfswoning).

Per bedrijfsbestemming is slechts één bedrijfswoning toegestaan (in overeenstemming met agrarische bedrijven).

*Dubbelbestemmingen:*

In dit plan zijn geen dubbelbestemmingen opgenomen.

Voorwaardelijke verplichting:

- De twee woningen en de te bouwen loods moeten voorzien zijn van een goede landschappelijke inpassing. Een tweetal elementen uit die inpassing hangen samen met de realisatie van de woningen en de loods. De omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen voor resp. de loods en de woningen worden pas verstrekt nadat deze elementen met goedvinden van de gemeente zijn gerealiseerd. Om die reden is er een 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing, voorwaardelijke verplichting 1' opgenomen.

Parkeren:

In de algemene bouwregels wordt verwezen naar de parkeernormen welke zijn vastgelegd in het parapluplan parkeren. Deze zijn van toepassing op het gehele plangebied van deze herziening.

### 5.3 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond met de schaal 1:1000.

### 5.4 Handhaving

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

#### *Vertaling naar bestemmingsregeling*

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

## **HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economisch uitvoerbaarheid**

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

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

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

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

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De initiatiefnemer heeft deze ontwikkeling besproken met direct aanwonenden. Daarvan heeft hij verslag gedaan (is in bezit gemeente). Daaruit is gebleken dat de ontwikkeling steun vindt in de omgeving.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de periode 2 oktober tot en met 9 december ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.