

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Zaltbommel, Ketelsteeg 16 en 16B

Gemeente Zaltbommel

IDN-nummer: NL.IMRO.0297.BGBBP20220023-VS01

Status: vastgesteld

Datum: 13 juni 2024

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Aanleiding	5
1.1	Omschrijving aanleiding	5
1.2	Omschrijving plangrens/ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	12
2.3	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke inpassing	19
3.1	Bestaande situatie	19
3.2	Uitgangspunten (stedenbouw en landschap)	19
3.3	Plan (ontwerp en eindsituatie)	20
Hoofdstuk 4	Haalbaarheid	21
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.2	Milieu	24
4.3	Ecologie	31
4.4	Niet-gesprongen Conventionele Explosieven	34
4.5	Water en riolering	35
4.6	Leidingen	37
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	39
5.1	Vormgeving	39
5.2	Bestemmingen	40
5.3	Verbeelding	40
5.4	Handhaving	41
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Economisch	43
6.2	Maatschappelijk	43

Hoofdstuk 1 Aanleiding

1.1 Omschrijving aanleiding

Op de locatie Ketelsteeg 16 en 16b is reeds jarenlang een paddenstoelenkwekerij gevestigd, in het oeverwallengebied tussen het bedrijventerrein en het natuurgebied Blommenwaard. Bij de vaststelling van het huidig geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel' op 17 september 2014 is de locatie weliswaar voorzien van de bestemming 'Agrarisch', maar is abusievelijk verzuimd tevens de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paddenstoelenteelt' op te nemen voor onderhavige bedrijfslocatie, waar nog steeds een paddenstoelenkwekerij wordt geëxploiteerd. Het in eerdere correspondentie aangegeven herstel van deze omissie met een reparatie van het bestemmingsplan heeft nog niet plaats gevonden.

Daarom heeft de initiatiefnemer op 31 juli 2019 een principeverzoek ingediend voor een herziening van het bestemmingsplan, waarmee de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paddenstoelenteelt' alsnog weer op het plangebied komt te liggen. Op 30 maart 2021 heeft het college besloten principe medewerking te verlenen aan het verzoek en de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan voor onderhavig volwaardig agrarisch bedrijf.

Deze toelichting voorziet in de ruimtelijke onderbouwing bij deze nieuwe juridische regeling, en omvat een beschrijving van het voornemen en de toetsing aan geldende beleidskaders en milieu- en omgevingsaspecten.

1.2 Omschrijving plangrens/ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het oostelijk gedeelte van het buitengebied van Zaltbommel, in het buurtschap Oensel, nabij de Waaldijk en Hurwenense Kil. Het plangebied omvat (deels) de kadastrale percelen 836 en 1191, sectie K, kadastrale gemeente Zaltbommel. Het plangebied omvat 2 afzonderlijke delen, die met een relatie-teken met elkaar verbonden zijn. De gezamenlijke omvang van het plangebied bedraagt ca. 4.000 m².



Ligging en begrenzing plangebied aan de Ketelsteeg 16 en 16b

1.3 Geldend bestemmingsplan

Op het plangebied zijn meerdere bestemmingsplannen van toepassing:

- Buitengebied Zaltbommel (vastgesteld op 17 september 2014);
- Parapluplan Parkerken (vastgesteld op 14 juni 2018);
- Parapluherziening verkamering woningen (vastgesteld op 5 november 2020);
- Paraplubestemmingsplan kleinschalige opwekking windenergie (vastgesteld 16 december 2021).

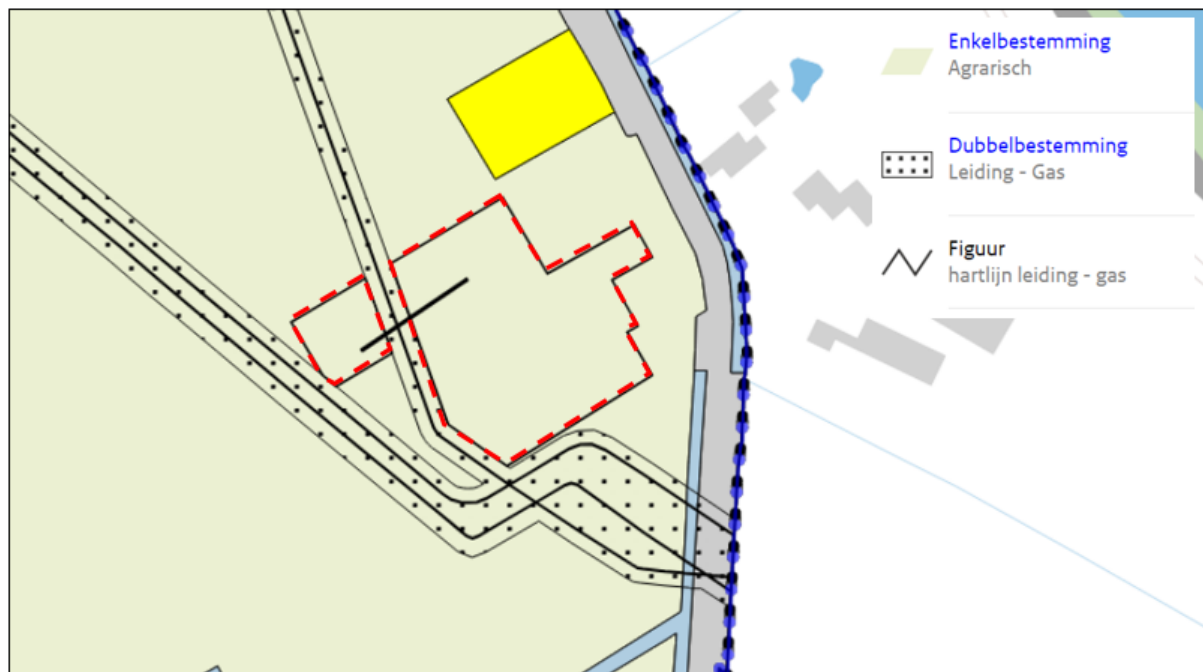
Buitengebied Zaltbommel

Het plangebied is hierin voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch'. Voor het gehele plangebied is daarnaast een bouwvlak opgenomen: deze vormt tevens de begrenzing van het plangebied. Betreffende gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Paddestoelenteelt is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paddestoelenteelt'. Deze aanduiding ontbreekt binnen het plangebied.

De voor 'Agrarisch' bestemde gronden zijn tevens bestemd voor nevenactiviteiten. Per bouwvlak mag maximaal 25% van de totale vloeroppervlakte met een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van nevenactiviteiten in de vorm van agrarisch verwante bedrijven en aan het buitengebied gebonden bedrijven.

Het opgenomen bouwvlak bestaat uit twee onderdelen, die middels een koppeling met elkaar verbonden zijn. Deze scheiding in het bouwvlak is aangebracht doordat er een ondergrondse gasleiding met bijbehorende beschermingszone tussen de onderdelen van het bouwvlak heen loopt. Direct ten westen van het bouwvlak en

plangebied is eveneens een ondergrondse gasleiding gesitueerd. Deze leidingen en aangrenzende gronden zijn in het bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Alhoewel deze leidingen zelf geen onderdeel uitmaken van het plangebied vormt de ligging van deze leidingen in het kader van externe veiligheid wel een relevant thema voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. In paragraaf 4.2.6 van deze toelichting wordt hier verder op ingegaan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel' met rood omlijnd het plangebied

Parapluplan Parkeren

Het Parapluplan Parkeren Zaltbommel is opgesteld als gevolg van de wijziging van de Woningwet en het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor parkeernormen voortaan in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen moeten worden verankerd. Het opnemen van een verwijzing naar de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordeningen is niet langer mogelijk. Om deze reden is middels het vaststellen van een Parapluplan Parkeren de parkeernota Zaltbommel 2018 verankerd in ruimtelijke plannen.

Het parapluplan stelt parkeernormen vast voor (functionele) ontwikkelingen zoals aan de Ketelsteeg 16 en 16b. In paragraaf 3.2 van deze toelichting wordt verder ingegaan op de implicaties van deze parkeernormen voor de uitvoering van het planvoornemen.

Parapluherziening verkamering wonen

De gemeente Zaltbommel heeft op 20 juni 2019 het beleid 'huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zaltbommel 2019' vastgesteld. In dit beleid beschrijft de gemeente de ruimtelijke en maatschappelijke uitgangspunten waarbinnen de huisvesting van arbeidsmigranten binnen de gemeente Zaltbommel mogelijk is. Een van de uitgangspunten is dat er voor het toestaan van huisvesting van arbeidsmigranten op een locatie een nadere afweging op basis van het beleid plaatsvindt.

Uit onderzoek blijkt dat binnen enkele bestemmingsplannen de huisvesting van arbeidsmigranten of andere vormen van bewoning door niet-huishoudens juridisch niet voorkomen kan worden. Dit heeft te maken met de wijze waarop de bestemming 'wonen' is gedefinieerd. Jurisprudentie wijst uit dat bewoning door personen die geen huishouden vormen mogelijk blijkt indien binnen de bestemming 'wonen' geen relatie is gelegd met het

begrip 'huishouden'. Deze situatie is vanuit het gemeentelijk oogpunt onwenselijk omdat op deze manier het beleid 'huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zaltbommel 2019' niet op effectieve wijze ten uitvoer gebracht kan worden. Om deze reden is dit paraplubestemmingsplan opgesteld waarin een eenduidige juridische regeling is opgenomen. Door deze regeling wordt in alle situaties in woonbestemmingen een relatie gelegd met het begrip 'huishouden'.

Omdat onderhavig bestemmingsplan geen betrekking heeft op een woonbestemming, heeft dit paraplubestemmingsplan geen directe relevantie voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Het huisvesten van arbeidsmigranten wordt middels dit bestemmingsplan toegestaan binnen de bestaande bestemming 'Agrarisch'.

Paraplubestemmingsplan kleinschalige opwekking windenergie

Dit paraplubestemmingsplan heeft betrekking op het toestaan van kleinschalige windturbines (maximale ashoogte twintig meter) in de gemeente Zaltbommel. De aanleiding voor het opstellen van dit paraplubestemmingsplan is dat de regels van de bestemmingsplannen in de gemeente op dit moment geen kleinschalige windturbines tot twintig meter toelaten of kleinschalige windturbines wel mogelijk maken maar tot een lagere hoogte. Dat terwijl er in de gemeente wel de wens bestaat om dergelijke kleinschalige initiatieven voor hernieuwbare energie te realiseren bij (agrarische) bedrijven.

Voorliggende bestemmingsplan voorziet in het planologisch mogelijk maken van kleinschalige windturbines in het buitengebied van de gemeente Zaltbommel, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden zoals opgenomen in het de 'beleidsregel toetsingskader kleinschalige hernieuwbare energie'.

Omdat onderhavig bestemmingsplan geen betrekking heeft op realisering van kleinschalige windenergie heeft dit paraplubestemmingsplan geen directe relevantie voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het Rijk opgesteld in het kader van de nieuwe Omgevingswet, die naar verwachting per 1 juli 2023 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden.

Planspecifiek

Het planvoornemen betreft een lokale ontwikkeling. De aard en omvang van het planvoornemen is dusdanig gering, dat de kaders geschetst in het NOVI hiermee niet botsen. Met het realiseren van het planvoornemen is er sprake van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie

Het voornemen is in lijn met de NOVI.

Totdat de NOVI van kracht wordt, is het rijksbeleid vastgelegd in respectievelijk de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

2.1.2 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.

Planspecifiek

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR. Het planvoornemen voorziet niet in fysieke ingrepen. Het betreft een kleinschalige planologische functiewijziging, waarbij een omissie wordt hersteld.

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.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Het gaat hier om het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie afzonderlijke paragraaf) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Rijk stelt in het Bro de juridische kaders aan processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij overheden met als doel een goed systeem van ruimtelijke ordening.

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro staat dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving moet bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen':

Een onderzoek naar de behoefte, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan gaat over de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische

behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

De regels van het Bro hebben geen betrekking op het initiatief, aangezien het planvoornemen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar enkel voorziet in het correct bestemmen van de huidige bestaande situatie. Dit betreft het herstellen van de functieaanduiding voor een paddenstoelenkwekerij.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van het Bro.

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

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

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

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

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

Planspecifiek

De regels uit het Barro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het plangebied niet is gelegen in het rivierbed en onderhavige ontwikkeling ook is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen.

Conclusie

Gelet op bovenstaande past het initiatief binnen de regels van het Barro .

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

Duurzaam

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

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

bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Een krachtige economie

De 'oude' economie van ongelimiteerde groei verandert in een economie die in balans is met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving. Nieuwe verdienmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De maakindustrie beleeft in Nederland een her- en opwaardering. Vestigingsklimaat, arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden steeds belangrijker. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie - clustering van economische activiteit, maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

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

Blijvend verbonden

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

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

Planspecifiek

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie, omdat het planvoornemen enkel voorziet in het correct bestemmen van de huidige bestaande

situatie, waarbij geen fysieke ingrepen zijn voorzien. Het betreft een kleinschalige planologische functiewijziging, waarbij een omissie wordt hersteld.

Conclusie

Gelet op bovenstaande past het initiatief past binnen de beleidskaders van de omgevingsvisie.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober 2014 in werking getreden. De Omgevingsverordening is voor het laatst (deels) geactualiseerd op 15 december 2021. De meest actuele versie van de Omgevingsverordening (inclusief de eerdere actualisatieplannen) is verwerkt in de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022).

De regels in de Omgevingsverordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland.

Planspecifiek

Het plangebied is niet gelegen binnen een specifiek aangeduid gebied. Het maakt geen onderdeel uit van het Gelders natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone, de Nieuwe Hollandse Waterlinie, een Nationaal landschap of een ander door de provincie aangeduid waardevol gebied.

Het plangebied is wel gelegen binnen het intrekgebied, rondom het nabij gelegen waterwingebied. Op grond van artikel 3.33 is het niet mogelijk om in deze gebieden werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie.

Het planvoornemen maakt geen winning van fossiele energie mogelijk. De ligging van het plangebied binnen een intrek levert hiermee geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

Het planvoornemen voorziet enkel in het correct bestemmen van de huidig bestaande situatie, waarbij geen fysieke ingrepen zijn voorzien. Het betreft een kleinschalige planologische functiewijziging, waarbij een omissie wordt hersteld.

Conclusie

Gelet op bovenstaande past het initiatief binnen de regels van de Omgevingsverordening.

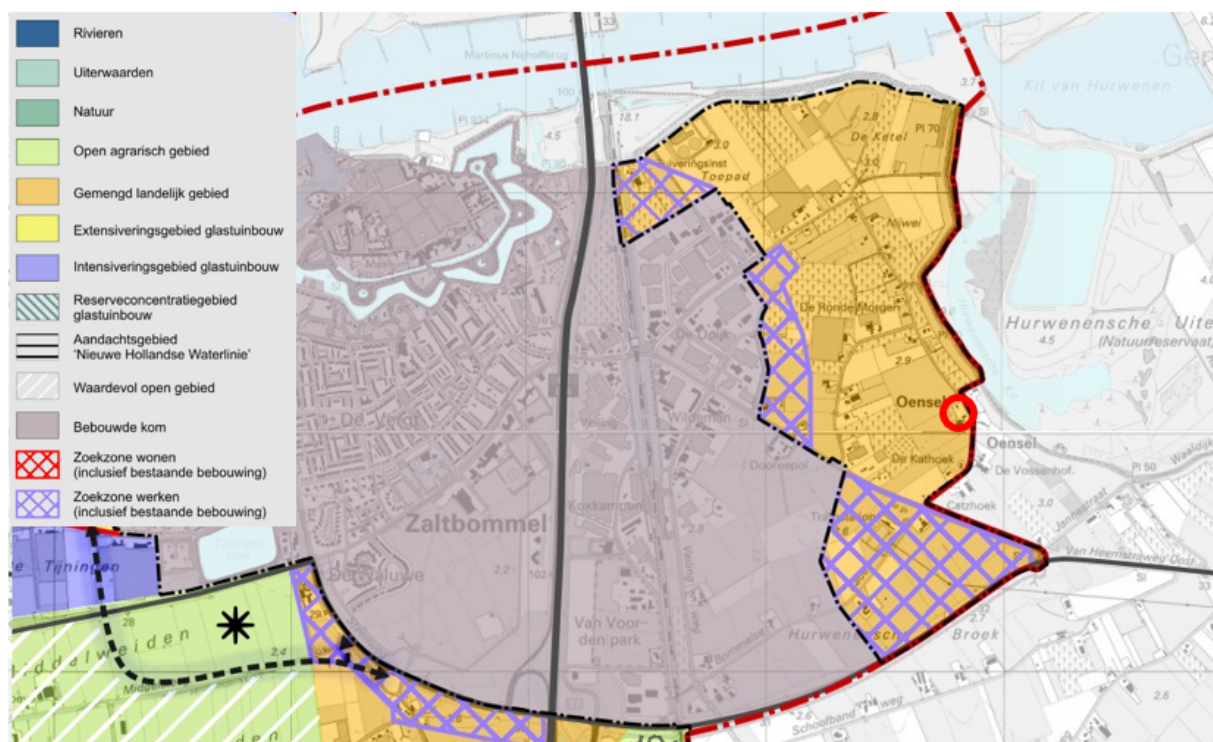
2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied

De gemeenteraad heeft op 19 september 2019 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. Het plangebied is evenals de omliggende gronden ten oosten van kern van Zaltbommel aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. Deze zonering wordt in de structuurvisie voornamelijk gebruikt voor de kleinschalige oeverwallen en bebouwingsconcentraties. Hier is sprake van een grote afwisseling van fruitteelt, glastuinbouw, bedrijvigheid en wonen, in contrast met het grotere open agrarische (kommen)gebied. Door de kleinschaligheid van dit gebied is het geschikt voor een grotere diversiteit aan plattelandsfuncties, waaronder een paddenstoelenkwekerij. Daarnaast wil de gemeente ruimte bieden voor niet-agrarische nevenactiviteiten binnen bestaande bebouwing, voor zover dit past binnen de kwaliteiten van het deelgebied, zoals binnen het gemengd landelijk gebied.



Ligging plangebied binnen de Structuurvisie Buitengebied 2019

Het planvoornemen voorziet enkel in het correct bestemmen van de huidig bestaande situatie binnen

bestaande bebouwing, waarbij geen verdere fysieke ingrepen zijn voorzien. Het betreft een kleinschalige planologische functiewijziging, waarbij een omissie wordt hersteld.

Conclusie

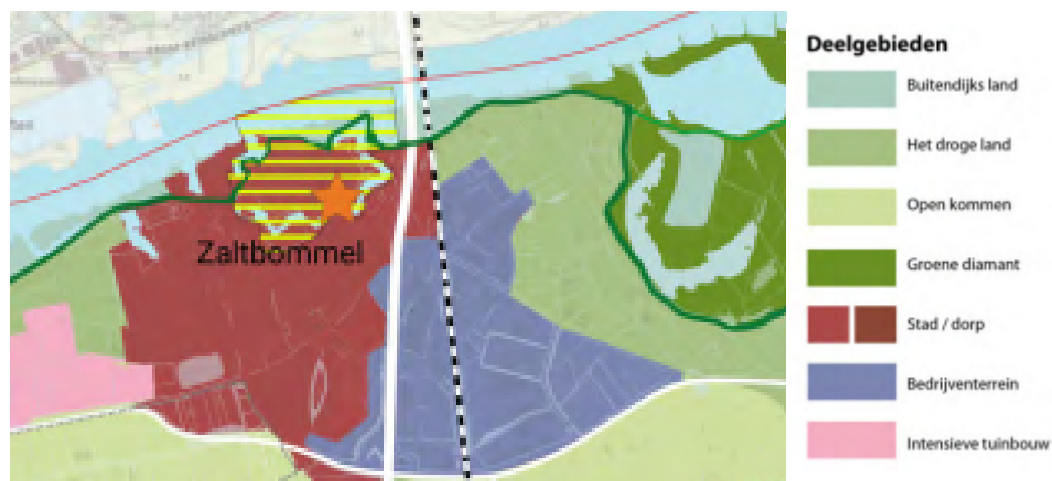
Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat het planvoornemen past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke Structuurvisie.

Ontwerp Omgevingsvisie Bommelerwaard

Momenteel heeft de gemeente (samen met de gemeente Maasdriel) een nieuwe Omgevingsvisie 'Omgevingsvisie Bommelerwaard' in voorbereiding. In de visie staat wat de beide gemeenten belangrijk vinden om te behouden, te versterken en te ontwikkelen. Hiertoe zijn 13 kernopgaven geformuleerd, waar de gemeenten zich de komende jaren op willen richten.

Voor het planvoornemen is met name kernopgave 4 relevant 'In het buitengebied is agrarisch ondernemen, wonen, natuur, erfgoed, recreatie en toerisme in balans'. Veeteelt, tuinbouw, paddenstoelenteelt en fruitteelt zijn in het rivierenlandschap al jaren lang aanwezig in het gebied. In het buitengebied wordt blijvend ruimte gehouden voor de ontwikkeling van de landbouw. De verschillende agrarische sectoren (fruitteelt, grondgebonden veehouderij, glastuinbouw en champignonenteelt) dragen bij aan de identiteit van de Bommelerwaard; gezond voedsel, aansprekende sierteeltproducten en een beleefbaar landschap. Agrarische bedrijven wordt daarnaast ook ruimte geboden voor het ontplooiën van nevenactiviteiten. Nieuwe initiatieven in het buitengebied (agrarisch, wonen of recreatie) worden afgewogen tegen de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Op de 'Bommelerwaardenkaart' is de Bommelerwaard ingedeeld in deelgebieden. Deze deelgebieden zijn gebaseerd op het gebruik en de landschappelijke indeling. Bijvoorbeeld het Buitendijks land (uiterwaarden), het droge land (oeverwallen) en de open kommen in het gebied.



Uitsnede Bommelerwaardenkaart

Het plangebied maakt onderdeel uit van 'het droge land'. Wonen, werken, landbouw, recreatie en groen zijn hier in balans. Er worden hier mogelijkheden geboden van groei, modernisering en innovatie in de agrarische sector, met behoud/versterking van gewaardeerd groen landschap. Nevenactiviteiten op agrarische bedrijven worden ruimhartig toegestaan, indien deze een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben en met

behoud/ versterking van landschappelijke/natuurlijke waarden. Er worden ruime mogelijkheden geboden voor functieverandering.

Planspecifiek

Het planvoornemen voorziet enkel in het correct bestemmen van de huidig bestaande situatie binnen bestaande bebouwing, waarbij geen verdere fysieke ingrepen zijn voorzien. Het betreft een kleinschalige planologische functiewijziging, waarbij een omissie wordt hersteld, die voldoet aan de gemeentelijke beleidsregels.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat het planvoornemen past binnen de uitgangspunten van de nieuwe omgevingsvisie.

2.3.2 LandschapsplanBommelerwaard

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.

Bommelerwaard

Geomorfologie



Ligging van het plangebied binnen het Landschapsplan Bommelerwaard

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen op de rivieroeverwal van de Waal, op de grens met het uiterwaardengebied. Het Landschapsplan Bommelerwaard deelt de Bommelerwaard op in verschillende deelgebieden, met ieder haar eigen landschappelijke karakteristiek en landschappelijke waarden. Het plangebied is gelegen binnen deelgebied 6: de stad Zaltbommel. Dit gebied laat zich vooral kenmerken als economisch zwaartepunt van de regio en de ontwikkeling van verschillende bedrijventerreinen. Het oeverwallengebied rondom de Ketelsteeg heeft, in tegenstelling tot het stedelijk gebied van Zaltbommel en het bedrijventerrein nog een open en landelijke uitstraling, die als zodoende ook wenselijk is om te behouden. Een verdere (extensieve) agrarische ontwikkeling ligt daarom aan de Ketelsteeg voor de hand.

Het planvoornemen voorziet enkel in het correct bestemmen van de huidig bestaande situatie binnen bestaande bebouwing, waarbij geen verdere fysieke ingrepen zijn voorzien. Het betreft een kleinschalige planologische functiewijziging, die voldoet aan de gemeentelijke beleidsregels

Conclusie

Het planvoornemen levert geen belemmeringen op ten aanzien van de beleidsuitgangspunten van het Landschapsplan Bommelerwaard.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke inpassing

3.1 Bestaande situatie

Karakteristiek gebied

Het plangebied ligt in het buitengebied ten oosten van Zaltbommel in het buurtschap Oensel. Oensel is ingeklemd tussen een bedrijventerrein aan de westzijde en de Hurwenensche uiterwaarden aan de oostzijde. De oeverwallen van de Waal, waarin Oensel is gelegen, laten zich kenmerken door een kleinschalig en afwisselend landschap met waardevolle bebouwingslinten. Hiermee staat de omgeving in contrast met het meer open komgebied dat te vinden is ten westen van Zaltbommel.

De Ketelsteeg is parallel gelegen aan de Waaldijk en ontsluit diverse agrarische tuinbouwbedrijven (waaronder glastuinbouw). Deze concentratie aan agrarische bedrijven is voornamelijk in de afgelopen decennia toegenomen. Tegelijkertijd met deze agrarische intensivering in het oeverwallenlandschap, heeft zich rondom de spoorlijn Utrecht-den Bosch, ten westen van het plangebied een grootschalig bedrijventerrein ontwikkeld.

Het bebouwingsbeeld aan de Ketelsteeg is gevarieerd: er is sprake van een mozaïek van (agrarische) bedrijven en vrijstaande bebouwing. De smalle bestemmingsstraat kronkelt door het agrarische oeverwallenlandschap en sluit ten zuiden van het plangebied aan op de Van Heemstraweg-Oost en de N322, die een doorgaande oost-west verbinding vormt parallel aan de Waal. De rooilijn van de gebouwen aan de Ketelsteeg is ver verwijderd van de weg, waarmee er een beeld ontstaat van karakteristieke lintbebouwing in het buitengebied.

Het plangebied is gelegen in een relatief dicht bebouwde cluster aan de Ketelsteeg. De openheid van het oeverwallenlandschap verdwijnt hier door duidelijke groene erfafscheidingen. Het plangebied is hierdoor enkel zichtbaar vanaf de weg vanaf de zuidzijde van het plangebied.

Beschrijving plangebied

De planlocatie bestaat uit een bedrijfswoning met bijgebouw en privé tuin in het oostelijk deel van het plangebied, de bedrijfsbebouwing in het centrale gedeelte (in totaal ca. 2.000 m², bestaande uit de aan elkaar gebouwde cellen voor de paddestoelenteelt alsmede het aangebouwde bedrijfsgebouw en tenslotte erfverharding in het westelijk gedeelte van het bouwvlak alsmede de inrit/ontsluiting voor de bedrijfsgebouwen.

De bedrijfslocatie is aan de zuidzijde voorzien van een opgaande groenstrook, waarmee de locatie wordt afgeschermd van haar omgeving. De bedrijfsbebouwing is aan de straatzijde (oostzijde) ook middels opgaande beplanting afgeschermd. De aangrenzende prive tuin en groenstrook aan de straatzijde maken geen onderdeel uit van het plangebied.

3.2 Uitgangspunten (stedenbouw en landschap)

Met het plan worden geen directe stedenbouwkundige en landschappelijke ingrepen voorzien: het voorziet enkel in een bestemming van de huidige feitelijke situatie. Om deze reden worden er geen aanpassingen voorzien met betrekking tot de plaatsing, massa en vorm van gebouwen of de uitstraling van het plangebied. Omdat met het planvoornemen planologisch-juridisch hindergevoelige objecten en een verhoging van het aantal verblijvende personen op locatie mogelijk worden gemaakt, zijn er wel implicaties met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten. Deze implicaties zullen nader beschreven worden in Hoofdstuk 4.

3.3 Plan (ontwerp en eindsituatie)

Het voornemen aan de Ketelsteeg 16 en 16b bestaat uit het planologisch-juridisch regelen van hetgeen nu reeds aanwezig is op de agrarische bedrijfslocatie. Dit betreft het herstel van de functieaanduiding 'paddenstoelenteelt'.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met Rijksbeschermde gebouwde en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op grond van de Erfgoedwet moet de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel een archeologische inventarisatie en archeologiebeleid met een bijbehorende kaart vastgesteld. Hierin zijn onder meer vrijstellingsgrenzen voor oppervlakten en diepten opgenomen.

Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel
Beleidskaart
RAAP-rapport 2025, kaartbijlage 3, schaal 1:15.000

legenda		
Beleidszones	Vrijstellingsgrens diepte	Vrijstellingsgrens oppervlakte
 Waarde-archeologie 0	0 cm	0 m²
 Waarde-archeologie 1	30 cm	30 m²
 Waarde-archeologie 2	30 cm	100 m²
 Waarde-archeologie 3	30 cm	2500 m²
 Waarde-archeologie 4	150 cm	2500 m²
 Waarde-archeologie 5	150 cm	5000 m²
 Geen waarde-archeologie	geen voorschriften	geen voorschriften
Overig		
	gemeente grens Zaltbommel	

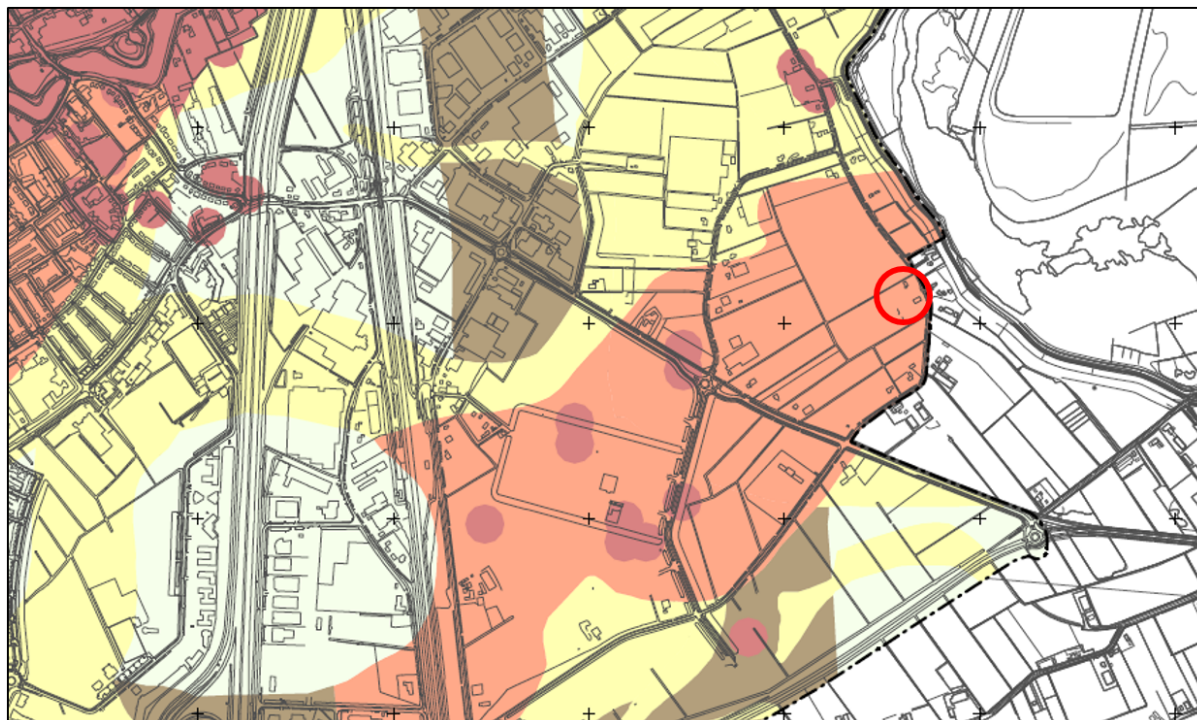
RAAP 2011

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).

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



Uitsnede archeologische beleidskaart Zaltbommel (met rood omcirkeld plangebied)

Binnen de archeologische beleidskaart valt het gehele plangebied binnen de archeologische beleidszone 'Waarde-archeologie 2'. Conform het gemeentelijk beleid moet in deze gebieden voor bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm -mv een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Met het planvoornemen worden geen nieuw bouwwerken opgericht of fysieke bodemingrepen verricht. Ter bescherming van de archeologische waarden is in het bestemmingsplan de geldende archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opnieuw opgenomen.

Het aspect archeologie vormt daarom geen belemmeringen voor het planvoornemen.

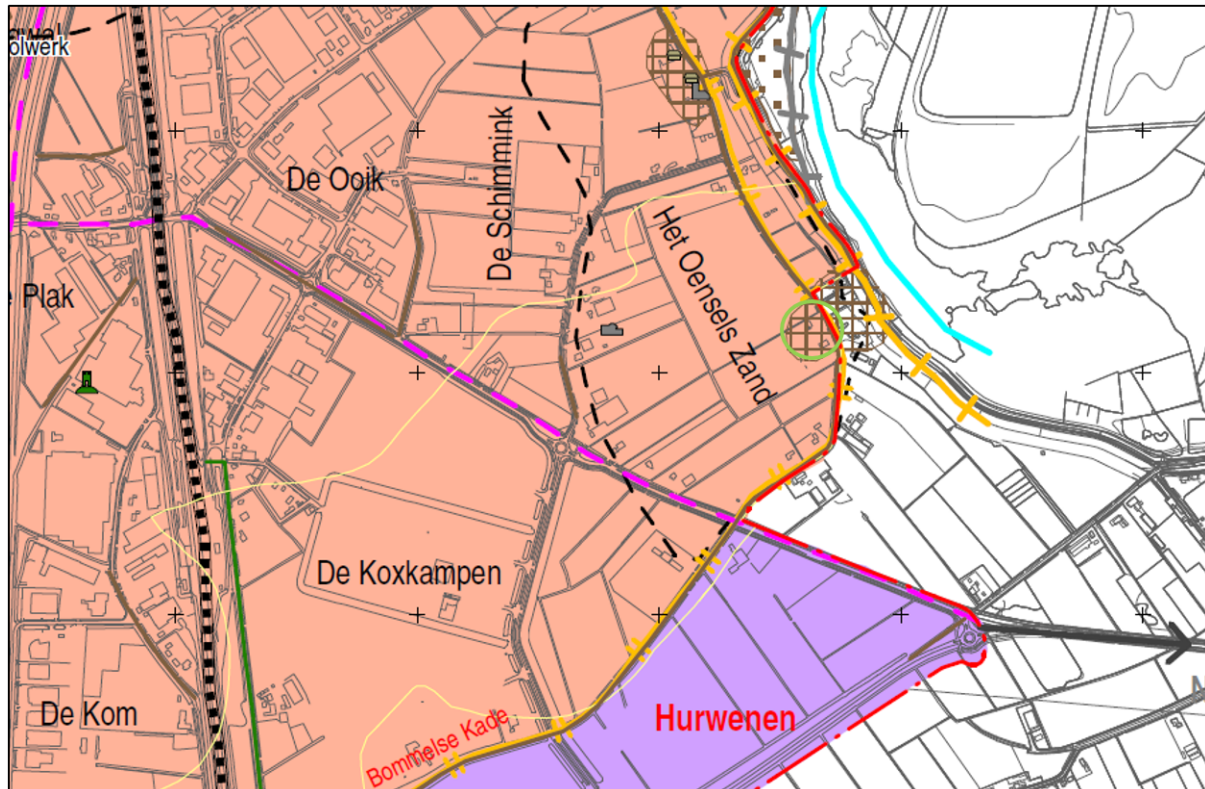
4.1.2 Cultuurhistorie

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

Het plangebied is gelegen binnen cultuurhistorisch landschap 'Het Oensels Zand'. Het bebouwingscluster waarbinnen het plangebied is gelegen betreft een cluster aan huisterpen. Door de aanleg van dijken in het gebied, voornamelijk in de 18e eeuw, konden oeverwalgebieden zoals het Oensels Zand duurzaam gecultiveerd worden. De prijs die hiervoor werd betaald in de vorm van dijkbreuken en overstromingen was daarentegen wel hoog. Door inklinking van het oeverwallenlandschap werd het hoogteverschil tussen de dijkkrui en het binnendijkse maaiveld bovendien hoger. Om deze reden ontstonden er concentraties aan huisterpen aan de rand van het oeverwallengebied.



Uitsnede cultuurhistorische inventarisatiekaart gemeente Zaltbommel (met groen omlijnd plangebied)

Met het planvoornemen worden er geen fysieke ingrepen gedaan binnen het plangebied of haar omgeving. De relatief dichte concentratie aan bebouwing op een verhoging in het landschap blijft hiermee behouden. Met uitvoering van het planvoornemen worden geen cultuurhistorische waarden in het gebied aangetast. Ook de loop en aanzicht van de weg Ketelsteeg, die cultuurhistorisch waardevol is als kade voor de dorpspolder, blijft onaangetast. Het aspect cultuurhistorie lever hiermee geen belemmering op voor het planvoornemen.

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

Het planvoornemen maakt een hindergevoelige activiteit (paddenstoelenkwekerij) mogelijk binnen het plangebied. Ter plaatse is geen sprake van mestfermentatie.

Conclusie

Met het (opnieuw) toevoegen van de functieaanduiding 'paddenstoelenteelt' geldt conform de richtafstandenlijst van het VNG aansluitend bij de richtafstanden voor 'champignonkwekerijen (algemeen)', waarbij geen sprake is van mestfermentatie, een minimale richtafstand van 30 meter met betrekking tot de milieuaspecten geur en geluid.

In de bestaande situatie ligt er een gevoelige bestemming binnen de minimale richtafstand van 30 meter t.o.v. het bedrijf, namelijk de woning Ketelsteeg 16a (op ca 6 meter). Door de omgevingsdienst is echter bij de principe medewerking aangegeven dat het voornemen als een bestaande situatie beschouwd kan worden.

Gezien het planvoornemen een revisie van de functieaanduiding betreft voor een bestaande bedrijfssituatie, is er in feite niet sprake van een nieuw te toetsen milieukundige situatie. Hiermee is er geen aanleiding tot het uitvoeren van een nieuw akoestisch en/of geuronderzoek, aangezien er planologisch gezien geen grotere milieubelasting wordt mogelijk gemaakt.

4.2.2 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De Wgv vormt het expliciete toetsingskader voor zover het de beoordeling betreft van geurhinder afkomstig van veehouderijen. In de Wgv is verankerd welke geurbelasting een voor geurgevoelig object mag ondervinden. De Wgv beschermt geurgevoelige objecten tot een maximaal toegestaan niveau (norm) van geurbelasting. In 2010 heeft de gemeenteraad de geurverordening gemeente Zaltbommel vastgesteld. Hierin is per deelgebied het maximaal toegestane niveau van geurbelasting vastgelegd.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het rundveebedrijf aan de Ketelsteeg 19. Dit bedrijf heeft conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een afstandscriterium van 100 meter voor het aspect geur.

Voor rundvee is, conform de Wet geurhinder en veehouder, geen geuremissiefactor vastgesteld. Daarom zijn vaste richtafstanden opgesteld voor rundveehouderijen, variërend van 100 meter binnen stedelijk gebied tot 50 meter in het buitengebied. Aangezien er ter plekke van het plangebied sprake is van buitengebied, kan een vaste richtafstand van 50 meter van bouwvlak tot bouwvlak aangehouden worden.

Het voornemen heeft betrekking op nadere juridisch-planologische borging van de bestaande paddenstoelenteelt. Het voornemen leidt hiermee niet tot toevoeging van een geurgevoelig object.

Voor de bestaande paddenstoelenteelt wordt geen gebruik gemaakt van mestfermentatie. Dit leidt derhalve ook niet tot geurhinder voor omliggende functies.

Conclusie

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

4.2.3 Geluidverkeer

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:

- a. Woningen;
- b. Andere geluidgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- c. Geluidgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Planspecifiek

Het voornemen heeft betrekking op nadere juridisch-planologische borging van de bestaande paddenstoelenteelt. Het voornemen leidt hiermee niet tot toevoeging van een geluidgevoelig object, conform de Wet geluidhinder.

Er behoeft dus geen nader akoestisch onderzoek nodig te worden verricht voor deze ontwikkeling.

Conclusie

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

4.2.4 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 als bedrijfslocatie voor paddenstoelenteelt.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt uitsluitend de bestaande paddenstoelenteelt ter plaatse van het bestaande agrarische bouwvlak (opnieuw) nader juridisch geborgd. Het voornemen leidt niet tot toevoeging van een gevoelige functie in het gebied.

Op de locatie zijn in 1996 en 2000 bodemonderzoeken uitgevoerd in verband met afgegeven bouwvergunningen. Hierbij zijn maximaal lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Verwacht

wordt dat er sinds het uitvoeren van deze onderzoeken geen verslechtering heeft plaatsgevonden. Gezien de voorgenomen bestemming als 'agrarisch -paddenstoelenteelt' vormt een verontreiniging van die aard geen bezwaar.

Mede gezien de champignonkweek al enkele decenia aanwezig is en het geen ruimte betreft waar meer dan 2 uur per dag mensen verblijven is het niet noodzakelijk aanvullend (historisch) bodemonderzoek uit te laten voeren.

Conclusie

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

4.2.5 Verkeer en parkeren

Ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening is een onderbouwing van de verkeerskundige ontsluiting en parkeerruimte noodzakelijk. Het planvoornemen bestaat uit een planologisch-functiewijziging, waarbij de bestaande paddenstoelenteelt opnieuw planologisch wordt geborgd.

Er wordt geen woning toegevoegd en er verandert verder niets aan de verkeerskundige en ontsluitingssituatie.

De paddenstoelenteelt leidt dagelijks slechts tot 2 verkeersbewegingen van een bestelbus ten behoeve van de afvoer van de paddenstoelen. Daarnaast komt 1 keer per 2 weken een vrachtauto voor aanvoer van de paddenstoelen. De Ketelsteeg betreft een lokale ontsluitingsweg, die over voldoende capaciteit beschikt om deze bestaande verkeersbewegingen op te vangen.

Het erf biedt voldoende ruimte om te voorzien in parkeervoorzieningen op eigen erf, onder meer ten westen van de bedrijfsgebouwen.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging.

4.2.6 Externe Veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Bij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten zoals onder meer woningen, dient de invloed van deze aspecten in beeld te worden gebracht.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt plaats over de A2. Deze weg is gelegen op ruime afstand van het plangebied (> 1,5 km). Dit betreft een zodanige afstand dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

In de omgeving van het plangebied liggen verder geen wegen die deel uitmaken van het Basisnet weg. Over de wegen in en rond het plangebied kunnen incidenteel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Gezien de (zeer) lage vervoersintensiteit levert dit geen relevante risico's op.

Het plangebied bevindt zich op ruime afstand (> 1,3 km) van de spoorweg (Utrecht - 's Hertogenbosch). Daarnaast bevindt zich het plangebied op meer dan 1,5 km afstand van de Waal. Dit betreffen zodanige afstanden dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Risicovolle inrichtingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege risicovolle inrichting MainFreight, die ten zuidwesten van het bedrijf is gevestigd (op ca 600 m). Het perceel ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze inrichting die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt. Personen in het plangebied kunnen daardoor komen te overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen binnen deze inrichting.

PR-toets:

Het plangebied ligt buiten de contour van het plaatsgebonden risico (PR 10-6/jaar). Er wordt dus voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico uit het Bevi.

Verantwoording groepsrisico:

Het plangebied ligt wel binnen de 1% letaliteitsafstand (invloedsgebied), maar uit eerder uitgevoerde risicoberekeningen blijkt dat in de huidige situatie geen groepsrisico (niet meer dan 10 dodelijke slachtoffers) wordt berekend. Omdat het plangebied niet ligt binnen de PR 10-8/jaar contour van MainFreight, draagt de beoogde ontwikkeling aan de Ketelsteeg niet bij aan de verhoging van het groepsrisico. Dit betekent dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar het treffen van mogelijke maatregelen om het groepsrisico te verlagen en voor het in beeld brengen van de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico (alternatieve locatie).

Op grond van artikel 13 van het Bevi moet nog wel worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

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

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit bij MainFreight, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron en niet direct bij het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid zijn 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

bedrijfspannd worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NLalert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies in beginsel 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.

Gelet op bovenstaande is er geen sprake van belemmeringen vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen.

Buisleidingen

Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van een drietal hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie (te weten W-531-03-deel 1, A-527-05-deel 1 en W-531-08-deel 1) en daarmee ook binnen het invloedsgebied van deze buisleidingen. Derhalve heeft een nader onderzoek plaats gevonden of deze buisleidingen een belemmering vormen voor het plangebied en is onder meer bepaald met het rekenprogramma Carola welke effecten het plan heeft op de hoogte van het groepsrisico van de betreffende buisleidingen. Dit onderzoek is als Bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd, dat:

- het plangebied niet is gelegen binnen een plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour van een buisleiding;
- het plangebied wel is gelegen binnen de 100% letaliteitsafstand van 2 buisleidingen en binnen de 1% letaliteitsafstand van 3 buisleidingen;
- uit de noodzakelijke berekeningen van de hoogte van het groepsrisico blijkt dat in de huidige situatie de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden;
- de planvorming leidt weliswaar tot een toename van de hoogte van het groepsrisico, maar blijft in de toekomstige situatie echter nog steeds ruim lager dan 0,1 de oriëntatie waarde en vormt daarmee geen belemmering voor het voornemen;
- voor het voornemen is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht.

Verantwoording groepsrisico

Ten behoeve van de verantwoordingsplicht is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Deze verantwoording is als Bijlage 2 bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd. In deze notitie wordt beschreven in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen zijn getroffen om het risico zoveel mogelijk te beperken.

Geadviseerd wordt om voor een strook aan weerszijden van de leiding een aanlegvergunningstelsel voor heiwerkzaamheden binnen 20 meter van de leiding op te nemen en daarnaast een bouwverbod tot 5 meter aan weerszijden van de leiding.

Daarnaast dienen bij de inrichting van het plangebied voldoende vluchtwegen aanwezig te zijn om het plangebied in geval van calamiteit te kunnen ontvluchten.

In voorliggend plan is een aanlegvergunning opgenomen voor heiwerkzaamheden binnen 20 meter van een buisleiding, waarbij de leidingbeheerder om advies dient te worden gevraagd. Toevoeging van een bouwverbod aan weerszijden van de leiding is niet in dit bestemmingsplan geregeld. Een dergelijk bouwverbod is reeds opgenomen in het geldend bestemmingsplan Buitengebied. De hiertoe opgenomen belemmeringsstrook maakt geen onderdeel uit van onderhavig plangebied, maar blijft op basis van het geldend bestemmingsplan Buitengebied van toepassing.

Conclusie

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

4.2.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bestaande paddenstoelenteelt ter plaatse nader juridisch geborgd. In de Regeling NIBM zijn "inrichtingen die alleen of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddestoelen of andere gewassen in een gebouw" per definitie aangewezen als NIBM, ongeacht de omvang van het bedrijf. Dit betekent dat het voornemen als NIBM beschouwd kan worden en geen nader onderzoek noodzakelijk is.

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

Is er sprake van een stikstofdepositie?

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

Met dit bestemmingsplan worden reeds bestaande activiteiten nader juridisch-planologisch geborgd. Dit betreft de activiteit paddenstoelenteelt. 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. Om de milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. Deze milieugevolgen zijn ook in samenhang met andere

activiteiten in de omgeving bekeken (cumulatie). De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk.

Conclusie

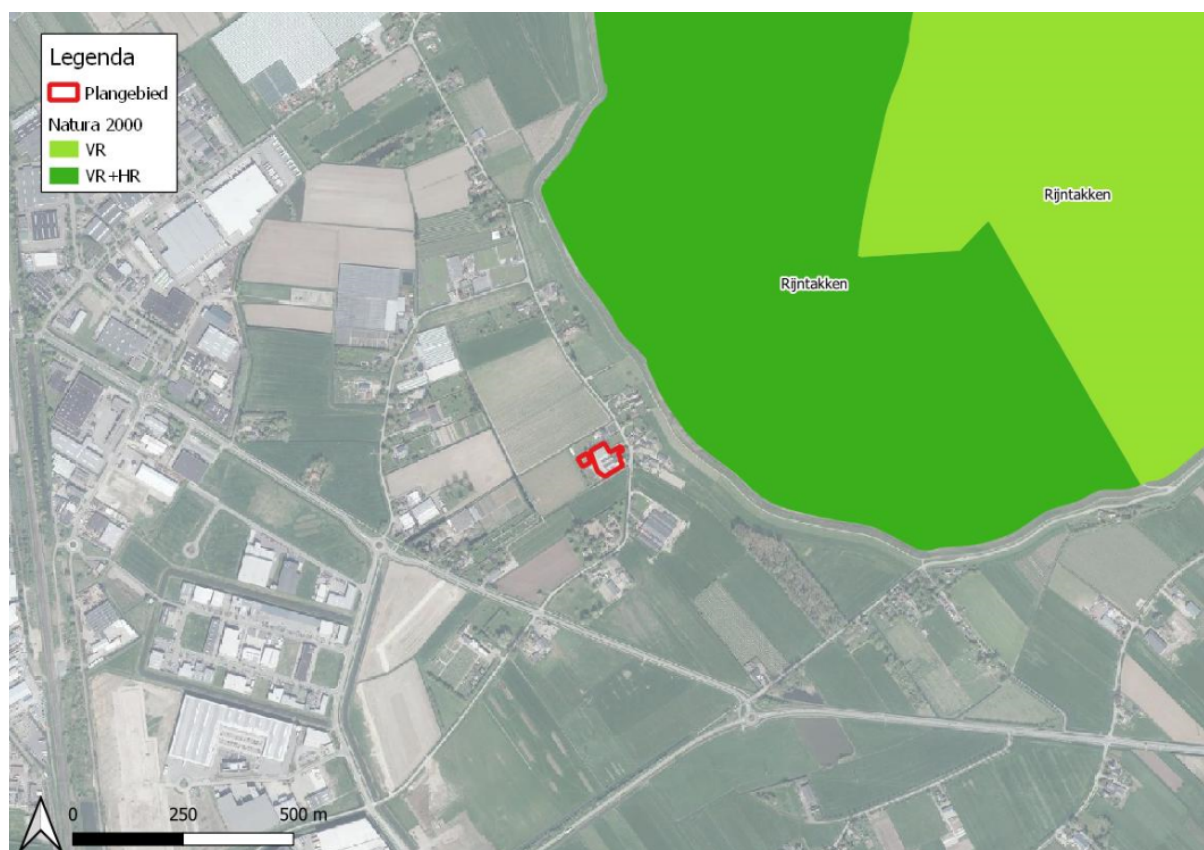
De conclusie is dat geen milieueffectbeoordeling hoeft te worden opgesteld gelet op de kenmerken van de activiteit en de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen en het gebied waarop het effect zou kunnen hebben.

4.3 Ecologie

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 'Rijntakken'. 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 'Rijntakken' 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.



Ligging plangebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden

Het planvoornemen maakt geen nieuwe (bouw)ontwikkelingen mogelijk, maar voorziet enkel in een adequate planologisch-juridische regeling van de bestaande situatie. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een stikstofbeoordeling uitgevoerd, die als bijlage Bijlage 4 aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Uit de notitie blijkt dat het aspect stikstof geen belemmeringen oplevert voor het planvoornemen.

Het voornemen leidt niet tot realisering van nieuwe bebouwing. Er zijn derhalve geen stikstofeffecten te verwachten in een eventuele realisatiefase. Ten behoeve van de gebruiksfase is in Aerius een verschilberekening gemaakt tussen de bestaande referentiesituatie en de beoogde situatie. Uit de berekening volgen geen rekenresultaten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Het plan leidt per saldo niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Significant negatieve effecten ten aanzien van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden kunnen op voorhand worden uitgesloten. Zeker ook gezien het feit dat het merendeel van de stikstofgevoelige habitats van het nabij gelegen Natura 2000 gebied 'Rijntakken' geen overschrijding kent van de kritische depositie waarde (KDW, mate van stikstofbelasting waarboven nadelige effecten voor de natuur niet kunnen worden uitgesloten).

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.

Het plangebied is niet gelegen binnen Gelders Natuurnetwerk en maakt geen nieuwe (bouw)ontwikkelingen

binnen de plangrenzen mogelijk. In voorgaande paragraaf is nader ingegaan op de ligging nabij Natura 2000. Gelet op dit levert het aspect gebiedsbescherming geen belemmering op voor het planvoornemen.

Soortenbescherming

Een ander doel van de Wet Natuurbescherming is het in stand houden van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Beschermde 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.

Het planvoornemen heeft uitsluitend betrekking op nadere juridisch-planologische borging van bestaande activiteiten binnen bestaande bebouwing. Met het voornemen worden geen extra fysieke bodemingrepen mogelijk gemaakt.

Gelet op dit levert het aspect soortenbescherming geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

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.

Het planvoornemen maakt geen nieuwe (bouw)ontwikkelingen mogelijk en tast geen bestaande houtopstanden aan. Gelet op dit levert de bescherming van houtopstanden geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief.

4.4 Niet-gesprongen Conventionele Explosieven

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

Explosievenkansenkaart Zaltbommel 2016



Explosievenkansenkaart Zaltbommel 2016 met ligging plangebied rood omlijnd

Planspecifiek

Op basis van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard van 10 juni 2016 bevindt de projectlocatie zich in 'onverdacht' gebied. Er zijn geen feitelijk aanwijzingen voor de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven in (en in de directe omgeving van) de projectlocatie. Het plangebied 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.

Conclusie

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

4.5 Water en riolering

Algemeen

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het 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) 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.

Verharding

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

Met het planvoornemen wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt en vindt geen toename van bebouwing of verharding plaats. Voor het voornemen behoeft dus geen waterbergingscompensatie te worden gerealiseerd. Dit betekent dat er geen sprake is van een wateropgave.

Watergangen en status watergangen



Uitsnede legger Waterschap Rivierenland ter plekke van het plangebied

De kadastrale percelen waar binnen het gekoppelde agrarische bouwvlak is gelegen (en die de begrenzing vormen van het plangebied), worden aan de noord- en zuidzijde begrensd door een B-watergang. Deze B-watergangen wateren ten westen van het plangebied af op een A-watergang. Deze A-watergang loopt ook aan de overzijde van de Ketelsteeg aan de oostzijde van het plangebied.

Het voornemen betreft uitsluitend een planologisch-juridische wijziging, waarbij geen fysieke bodemingrepen plaatsvinden. Er vinden met het voornemen dan ook geen ingrepen plaats aan de watergangen.

Wateropgave

Gezien het planvoornemen enkel een functionele wijziging betreft en er geen nieuwe bouwwerken opgericht worden of verharding wordt aangebracht, is er geen sprake van een wateropgave in de nieuwe situatie.

Afvoerrichting

De afvoerrichting van water blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie, gezien het planvoornemen enkel functionele implicaties heeft.

Drooglegging

De maaiveldhoogte ligt op circa NAP 3,1 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. Gezien het planvoornemen enkel een functionele wijziging mogelijk maakt en geen nieuwe bouwwerkzaamheden betreft, kan geconcludeerd worden dat er geen grondwaterproblematiek te verwachten is.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd op de bestaande rioolvoorzieningen.

Hemelwater

Met het planvoornemen worden geen nieuwe gebouwen of verharding mogelijk gemaakt op de planlocatie. Watercompensatie in het kader van eventuele verhardingstoename is dus niet noodzakelijk.

Conclusie

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. Uit de gegevens die zijn ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland. Een afschrift van de digitale watertoets is als Bijlage 3 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

4.6 Leidingen

Planspecifiek

Het plangebied wordt doorkruist door meerdere gasleidingen, die het bouwvlak in twee bouwvlakken van elkaar scheidt. Hoewel deze leiding dus niet in het planvoornemen ligt, dient in het kader van het verantwoorden van een goede ruimtelijke ordening de ligging van deze leiding wel meegenomen te worden in de ruimtelijke afweging.

Conclusie

Nabij dit bestemmingsplan zijn relevante leidingen met bijbehorende beschermingszones opgenomen. Ter plaatse van deze zones gelden beperkingen voor onder meer grondwerkzaamheden. De implicaties van de ligging van deze leidingen en bijbehorende beschermingszones met betrekking tot het aspect externe veiligheid zijn nader toegelicht in 4.2.6. Er worden met het planvoornemen verder geen bouwinterventies gedaan boven leidingen of beschermingszones, aangezien het planvoornemen enkel functionele wijzigingen mogelijk maakt. Hiermee levert het aspect Leidingen, 4.2.6 in acht nemend, geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

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:

- a. een toelichting;
- b. regels;
- c. 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 bestaand is 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.

Agrarisch (artikel 3)

Conform het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel” is ook in onderhavig bestemmingsplan aan het gehele plangebied de bestemming ‘Agrarisch’ toegekend. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden zijn overeenkomstig de mogelijkheden die het huidig geldende bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel” bood. Met onderhavig bestemmingsplan is de bestaande paddenstoelenteelt ter plaatse nader juridisch geborgd met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paddestoelenteelt'.

5.3 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond met de schaal 1: 1.000.

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) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen. De verbeelding, de regels en de toelichting zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatie- en uitvoeringsproblemen zo veel mogelijk worden voorkomen, en, dat zodoende handhavingssituaties worden voorkomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economisch

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

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

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

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

6.2 Maatschappelijk

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het vooroverleg heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ontvangen. In bijlage 5 is de zienswijze samengevat en op welke wijze dit van invloed is geweest op het bestemmingsplan.

Vaststelling en beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.