

Toelichting bestemmingsplan

Plannaam: Poederoijen, Maasdijk 54

Datum: Oktober 2023:

Status: Vastgesteld

Imro-code: NL.IMRO.0297.BGBBP20220028-OW01

Inhoud

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING	4
1.1. Omschrijving aanleiding	4
1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied	5
1.3. Geldend bestemmingsplan	5
HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
2.1.2. Besluit ruimtelijke ordening	6
2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren).	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	8
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
2.4.5. Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing	12
2.4.6. Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING	14
3.1 Bestaande situatie	14
3.2 Plan (ontwerp en eindsituatie)	14
HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID	16
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	16
4.1.1. Archeologie	16
4.1.2. Cultuurhistorie	17
4.2 Milieu	18
4.2.1 Bedrijven en milieuzonering.....	18
4.2.2 Geluid verkeer.....	18
4.2.5 Bodem.....	19
4.2.6 Externe Veiligheid	20
4.2.7 Luchtkwaliteit	22
4.2.8 Besluit milieueffectrapportage	23
4.3 Wet Natuurbescherming	23
4.4. Niet-gesprongen Conventionele Explosieven	25
4.5 Water en riolering	26
4.5.1. Water	26
4.6 Leidingen	27
HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE PLANOPZET	28

5.1 Vormgeving	28
5.2 Bestemmingen.....	29
5.3 Verbeelding	29
5.4 Handhaving	29
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	31
6.1 Economisch	31
6.2 Maatschappelijk.....	31

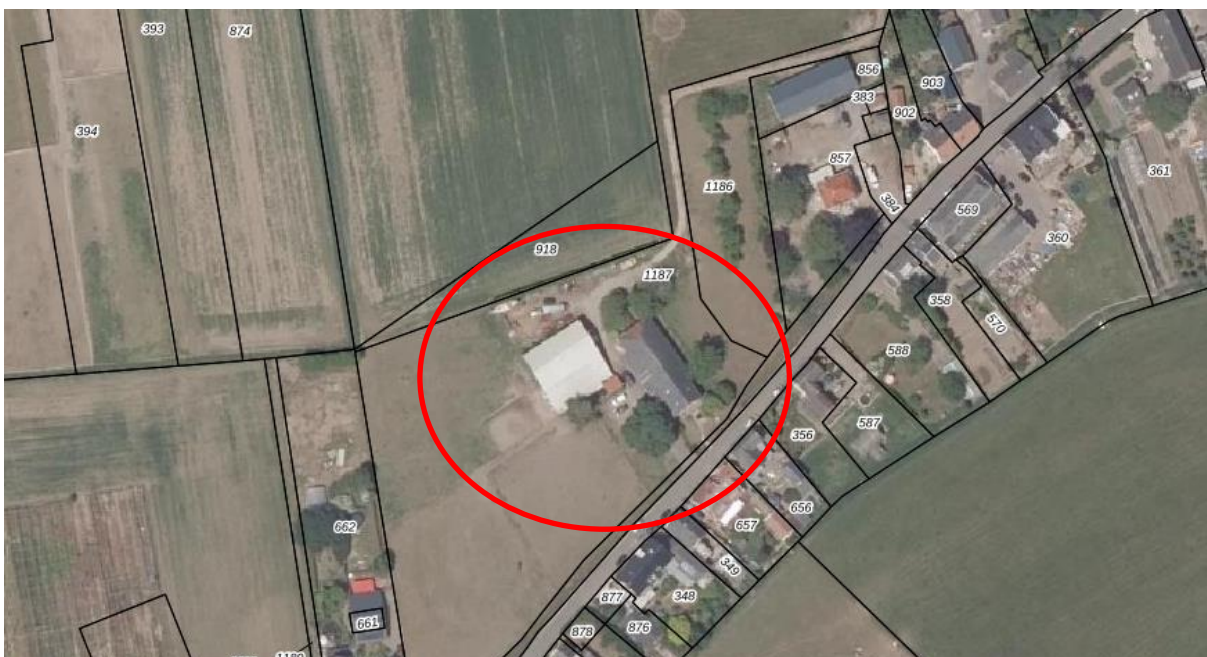
HOOFDSTUK 1: AANLEIDING

1.1. Omschrijving aanleiding

Op de locatie Maasdijk 54 te Poederloijen bevindt zich een voormalige karakteristieke boerderij. Reeds vele jaren geleden is de agrarische bedrijfsvoering gestaakt. Na de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering is de bebouwing in gebruik genomen voor bewoning.



De eigenaar van de locatie heeft overleg gevoerd met de gemeente over de wijze waarop deze bewoning ook planologisch mogelijk zal worden gemaakt. Daarbij is overeenstemming bereikt over het plan om de bestaande boerderij te splitsen in 2 woningen. Het bestaande bedrijfsgebouw wordt daarbij verkleind tot een oppervlakte van 200 m². Voorliggend bestemmingsplan heeft als doel om één en ander planologisch mogelijk te maken.

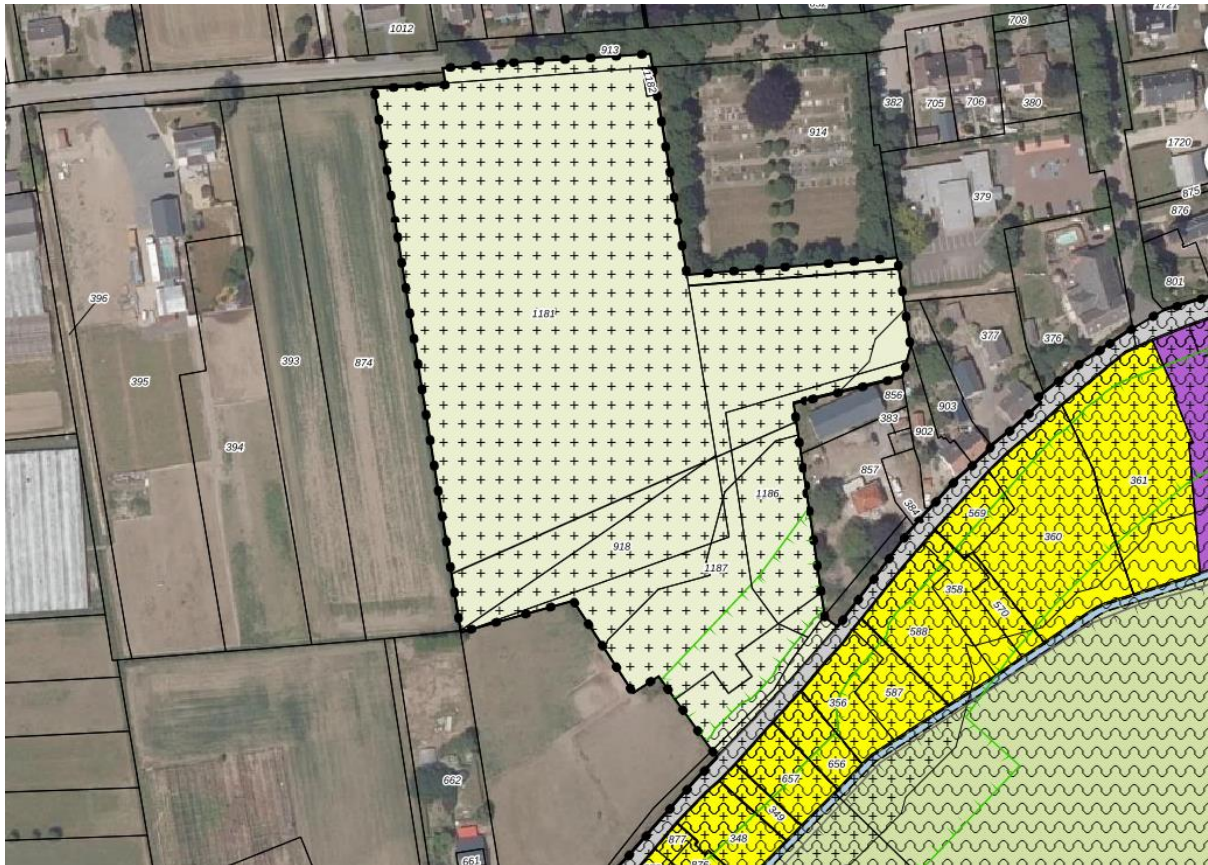


1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied

De locatie ligt aan de Maasdijk 54 in Poederloijen. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Brakel, sectie M, nummers 918, 1186 en 1187.

1.3. Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan/inpassingsplan "Buitengebied Zaltbommel". Concreet valt de ontwikkeling binnen de bestemming(en) "Agrarisch" met een agrarisch bouwvlak. Het bewonen van de bebouwing is volgens deze bestemming niet toegestaan.



De voorgenomen plannen voor het plangebied zijn in strijd met dit bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan¹ vormt een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

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.

2.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

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

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

Een onderzoek naar de behoefte, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan gaat over de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en de omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Fysiek ruimtebeslag wordt in samenhang met de wijziging of toevoeging van functies beschouwd. Er bestaat geen ondergrens voor het al dan niet aanmerken van een ontwikkeling als stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State zijn hiervoor echter lijnen uitgezet. Op basis hiervan is bij woningbouw vanaf twaalf woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Onderhavig voornemen voorziet in de toevoeging van 2 woningen. Daarom hoeft de ladder niet te worden doorlopen.

Planspecifiek

De regels van het Bro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het niet gaat om een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van het Bro.

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. Rijkswaagen
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 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 de locatie naast Egert van Wissekerkeweg 14 in Poederoijen niet ligt in het gebied waarop de Beleidslijn Grote Rivieren van toepassing is.

Conclusie

Het initiatief past 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 schaalsprongen ten behoeve van een duurzame omgeving, samenleving en economie. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

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

Een krachtige economie

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

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

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

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

Blijvend verbonden

Het is van belang dat mensen andere mensen kunnen ontmoeten. Dat geldt voor mensen in steden, wijken en voor het platteland. Of het nu gaat om werk of sociale contacten, de samenleving moet voor flexibele netwerken zorgen die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. Naast traditionele voorzieningen als auto en OV doen nieuwe spelers en technologieën op het gebied van verbindingen en netwerken hun intrede, zoals smart mobility, zelfrijdende auto's en deelauto's. Ook het belang van snelle en betrouwbare data-uitwisseling neemt toe en is hier onderdeel van. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn soms onstuimig. Het is van belang dat de relatief goede bereikbaarheid een 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.

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de omgevingsvisie.

2.2.2. Omgevingsverordening

Vanaf 1 februari 2022 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing. De regels in de Omgevingsverordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen.

De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland.

Planspecifiek

De regels uit de Omgevingsverordening hebben geen betrekking op het initiatief, omdat met de voorgeneomen ontwikkeling op Maasdijk 54 geen provinciale belangen zijn gemoeid.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van de Omgevingsverordening.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1. Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma

Regionale Woonagenda

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

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

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

Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland

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

Toetsing van projecten

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

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

Indeling projecten

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

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

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

Planspecifiek

Het initiatief is vanwege de beperkte omvang van twee woningen niet opgenomen in het woningbouwprogramma in de lijst projecten categorie 1 of categorie 2. Voor wat betreft het programma scoort de ontwikkeling echter goed, omdat het plan bijdraagt aan de bedrijfssanering op de locatie.

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. Volgens deze structuurvisie kent Zaltbommel een vitale agrarische sector, waardoor er nog relatief weinig sprake is geweest van stoppende agrarische bedrijven. Niettemin zal ook hier in de komende jaren sprake kunnen zijn van stoppende bedrijven. Dat roept de vraag op naar een visie op de hergebruiksmogelijkheden van de vrijgekomen

en nog vrijkomende gebouwen, het zogenaamde VAB-beleid (Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing). Functieverandering wordt hierbij gezien als het hergebruiken van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waarbij de locatie een nieuwe bestemming krijgt. De gemeente wil voor functieverandering mogelijkheden opnemen uit oogpunt van het behoud van de economische vitaliteit van het buitengebied. Belangrijke randvoorwaarden daarbij zijn dat dit niet ten koste mag gaan van de ontwikkelingsmogelijkheden van blijvende agrarische bedrijven en de verandering moet leiden tot een versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. De functieverandering zal tevens moeten leiden tot het terugdringen van (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied.

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de structuurvisie, omdat de ontwikkeling voorziet in hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Tevens voorziet het in de gedeeltelijke sloop van een bestaand bedrijfsgebouw.

2.4.5. Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing

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

Planspecifiek

De gemeenten Maasdriel en Zaltbommel achten het van belang dat monumentale bedrijfsgebouwen en karakteristieke/beeldbepalende bebouwing behouden blijven. Om behoud van deze bebouwing te stimuleren willen de beide gemeenten de mogelijkheid bieden deze gebouwen te verbouwen tot woningen of wooneenheden. Daarbij geldt dat de minimale inhoud van een woning of wooneenheid minimaal 350 m³ moet bedragen en dat per gebouw maximaal 3 woningen en/of wooneenheden mogen worden gerealiseerd.

Conclusie

Het initiatief past binnen het beleidskader, omdat de boerderij op Maasdijk 54 een karakteristieke uitstraling heeft en in deze bebouwing 2 woningen worden gerealiseerd.

2.4.5. Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025

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

- *Snel voldoende woningen:* De woningbouwopgave voor de komende 10 jaar bestaat voor Zaltbommel uit ca. 1.450 woningen;
- *Meer variatie:* voor woningbouwontwikkelingen met meer dan 10 woningen wordt een differentiatie gehanteerd, waarmee alle doelgroepen passend bediend kunnen worden. Woningen in verschillende typologieën, huur en koop, in verschillende prijsklassen. Er is aandacht voor de specifieke huisvestingsvragen van doelgroepen zoals arbeidsmigranten, statushouders en woonwagengebouwen;
- *Duurzame woningvoorraad:* verduurzaming van de bestaande voorraad, woningen en andere gebouwen aardgasvrij maken. En een klimaatadaptieve, circulaire en natuurinclusieve leefomgeving.

- *Wonen en zorg:* de realisatie van een breed palet van woningen en woonvormen voor senioren wordt gestimuleerd. Woonvormen, waarbij een passende vorm van zorg geboden kan worden. Woonvormen waar ouderen zich comfortabel en veilig voelen in een vertrouwde omgeving.
- *Leefbaarheid:* Burgers worden ondersteund om de kracht uit de samenleving te benutten om de kernen aantrekkelijk te houden en mensen zich er thuis te laten voelen en verbonden te laten zijn met elkaar. Met nieuwbouw wordt hier aan bijgedragen door een goede differentiatie van woningen te realiseren.

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

Planspecifiek

Met dit plan wordt ten opzichte van de bestaande bedrijfswoning de realisatie van een extra woning mogelijk gemaakt. Hiermee wordt bijgedragen aan de woningbouwopgave die de gemeente heeft voor de komende 10 jaar.

Conclusie

Het initiatief geeft vorm aan de doelen zoals omschreven in de Woonvisie.

HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Bestaande situatie

Karakteristiek kern

Het initiatief ligt in de kern Poederoijen, aan de Maasdijk. Aan de zuidzijde, aan de andere zijde van de Maasdijk, liggen de uiterwaarden. Op een afstand van ruim 300 meter stroomt de Afgedamde Maas. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie weergegeven.



3.2 Plan (ontwerp en eindsituatie)

De ontwikkeling op Maasdijk 54 voorziet in een toekennen van een woonfunctie aan de bestaande boerderij. Vanwege de royale omvang van het pand zal de boerderij verbouwd, zodat inpandig 2 woningen worden gerealiseerd. Het volume van de bestaande woonboerderij wordt daarbij niet vergroot. De huidige bewoning van 5 appartementen in de boerderij wordt als gevolg van deze ontwikkeling beëindigd.

De huidige loods bij de boerderij zal deels worden afgebroken. Na deze sloop resteert nog 200 m² aan bebouwing. Deze bebouwing zal dienst gaan doen als bijgebouwen bij de woningen die in de boerderij gemaakt worden. Een impressie van de nieuw voorgestelde situatie is weergegeven op de navolgende afbeeldingen.



Impressie nieuwe situatie

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 gebouwen 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		



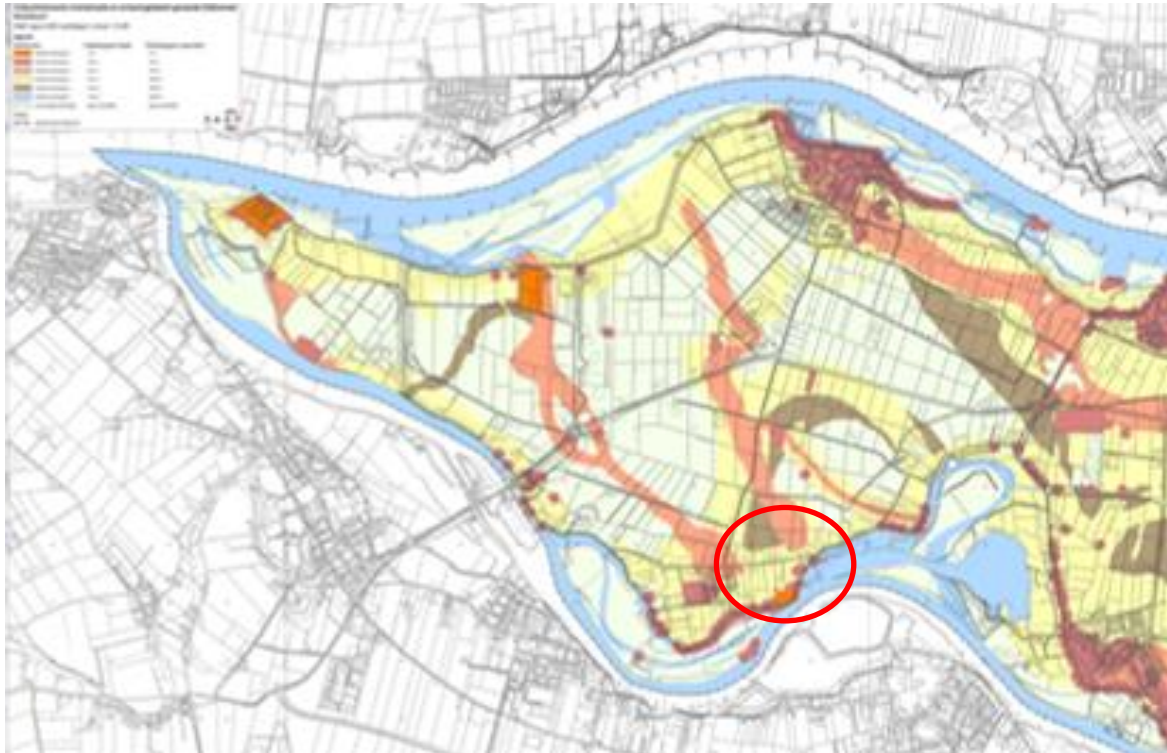
Het gemeentelijk beleid is op 1 september 2011 in werking getreden. De reden voor het vaststellen van het beleid is het voorkomen van onnodig onderzoek en slechts voor de gebieden waar archeologische waarden te verwachten zijn, wel te besluiten tot nader onderzoek (en alleen als de ontwikkeling de beide 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 is een uitsnede van de beleidskaart archeologie van het plangebied opgenomen.



Op het plangebied zijn de beleidszone Waarde-archeologie 1 en Waarde-archeologie 3 van toepassing. Dit betekent dat in geval van ingrepen van groter dan 30 m² en dieper dan 30 centimeter binnen de de beleidszone Waarde-archeologie 1 archeologisch onderzoek nodig is. Binnen de beleidszone Waarde-archeologie 3 is dergelijk onderzoek nodig ingeval van ingrepen van groter dan 2500 m² en dieper dan 30 centimeter. Deze beleidszones met de daarbij behorende oppervlakten is vertaald in de planregels.

Omdat de ontwikkeling voorziet in een functieverandering van de bestaande bebouwing, is geen nader archeologisch onderzoek benodigd.

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

De locatie is gelegen in de Nieuwe Hollandse Waterlinie,. Bovendien ligt het ook aan een aan de rivier gerelateerde oeverwal met bebouwingsstructuur. Omdat het bouwplan betrekking heeft op een functieverandering van bestaande bebouwing, worden de aanwezige cultuurhistorische waarden niet aangetast.

Conclusie

Hoofdstuk 3.2 beschrijft de stedenbouwkundige uitgangspunten waarin onder meer staat hoe de cultuurhistorische kwaliteiten van de locatie worden meegenomen in het plan. 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 de directe omgeving van de locatie Maasdijk 54 bevinden zich voornamelijk woningen. Ten oosten van de locatie, op het kadastrale perceel 856, bevindt zich een bedrijfsloods. In deze loods zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in milieucategorie 1 en 2. Voor dergelijke activiteiten geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand tot de beoogde woningen bedraagt circa 70 meter. Derhalve wordt aan deze richtafstand voldaan.

Conclusie

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

4.2.2 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 hoofddeling van geluidgevoelige gebouwen:

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

Planspecifiek

Het initiatief ligt niet in de geluidszone van een weg of spoorweg. Dat betekent dat geen nader akoestisch onderzoek nodig voor deze ontwikkeling. Tevens is de verkeersintensiteit op de Maasdijk laag. Om deze beide redenen is geen nader akoestisch onderzoek nodig is.

Conclusie

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

4.2.5 Bodem

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

Planspecifiek

Binnen het plangebied is door Bodeminzicht een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd om de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Bodeminzicht d.d. 15 november 2021. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

De boven- en ondergrond van het gehele perceel is heterogeen verontreinigd is met zware metalen, PAK, minerale olie en PCB (som 7). De aangetoonde licht tot matige verontreinigingen kunnen gerelateerd worden aan de aangetroffen bodemvreemde bijmengingen. Het licht verhoogde gehalte aan DDD hangt samen met het voormalige gebruik als boomgaard. Plaatselijk zijn matig verhoogde gehalten aan lood en PAK aangetoond. Formeel dient nader of aanvullend onderzoek te worden verricht naar een matig verhoogd gehalte. De bovengrond is echter heterogeen van samenstelling en de overschrijdingen zijn net boven de tussenwaarden. Aangezien het separate monsters betreft van zintuiglijk verontreinigde bodem en het ontbreken van een specifieke lokale bron, wordt nader onderzoek niet zinvol geacht.

Resultaten verkennend asbestonderzoek

In de geanalyseerde grond- en puinmonsters (fractie <20 mm) is geen asbest aangetroffen. Tevens is geen asbestverdacht materiaal (fractie > 20 mm) aangetroffen. Op het perceel is derhalve geen sprake van een verontreiniging met asbest.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen overeen met de hypothese.

De resultaten van de analyse van de bovengrond ter plaatse van meetpunten 1 en 10 vormen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn verontreinigingen aangetoond die formeel aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. Dit onderzoek wordt als gevolg van de heterogene samenstelling van de bovengrond en het ontbreken van een specifieke lokale bron niet noodzakelijk geacht.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt naar het oordeel van Bodeminzicht geen belemmering voor de beoogde plannen. De onderzoeksresultaten vormen geen aanleiding voor aanvullend of nader onderzoek.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek 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.

Risicobronnen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied alleen binnen het invloedsgebied van een aardgastransportleiding (A-618) van de Gasunie ligt (met een invloedsgebied van 230 meter aan beide zijden van de leiding). Overige risicobronnen zijn voor dit plan niet relevant.

Buisleidingen

De aardgastransportleiding (A-618) van de Gasunie (met een diameter van 16 inch en een maximale werkdruk van 76 bar) ligt op ruim 215 meter ten zuiden van de woning/boerderij. De woning ligt ruim buiten de 100% letaliteitsgrens van de leiding.

De aardgasleiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6- contour). Daarmee wordt aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risicocontour uit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) voldaan. Het plangebied ligt ook niet binnen de belemmeringenstrook van die aardgasleiding.

Op grond van art. 12 van het Bevb moet in dit geval, waar de woning ruim buiten de 100% letaliteitsgrens van de leiding ligt, nog wel worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de personendichtheid binnen het invloedsgebied;
- de hoogte van het groepsrisico;
- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval in verband met een lekkage of breuk van de leiding; en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot de objecten binnen het plangebied.

Onderstaand is ingegaan op de bedoelde punten, waarbij tevens het advies van de veiligheidsregio is meegenomen. Zij heeft geadviseerd (op grond van artikel 12 lid 2 van het Bevb).

Personendichtheid en hoogte groepsrisico

Door de planrealisatie zal het aantal aanwezige personen binnen het plangebied niet of niet noemenswaardig toenemen. Uit een eerder uitgevoerde berekening van het groepsrisico (Rapport Externe veiligheid / Aardgasleiding te Poederoijen, opgesteld door AVIV, 18 maart 2019) blijkt dat het groepsrisico ter plaatse van het plangebied al ruim onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde ligt en niet zal toenemen met meer dan 10%. Er is geen aanleiding om te verwachten dat voor de toevoeging van een woning aan de Maasdijk 54 een andere uitkomst uit de berekening zou komen. Er is daarom

nu geen nieuwe berekening uitgevoerd. Er kan nu worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, die onderstaand is uitgewerkt.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Calamiteiten met hogedruk aardgastransportleidingen doen zich alleen voor als een leiding beschadigd raakt en gas ontsnapt. Een fakkelbrand is daarbij het maatgevende scenario. De kans op een dergelijk scenario is uiterst klein (maar niet geheel uit te sluiten), echter indien een fakkelbrand optreedt is het effect op de omgeving (hittestraling) enorm groot.

Bestrijding door de hulpdiensten van deze gasontsnapping is niet mogelijk. Hiervoor is het noodzakelijk dat de leidingbeheerder (De Gasunie) de leiding inbloeit (afsluit). Na dit inbloeien zal echter nog geruime tijd gas vrij blijven komen. Bij ontsteking leidt dit tot een fakkelbrand. De inzet van de hulpdiensten zal dan gericht zijn op het voorkomen en bestrijden van secundaire branden. Daarbij moet men er vanuit gaan dat de hulpdiensten de omgeving van de fakkelbrand maar heel beperkt of niet kunnen betreden vanwege de hoge stralingshitte.

Gezien de omvang van het te verwachten effectgebied zal over het algemeen de inzet van een brandweercompagnie (ongeveer honderd man brandweerpersoneel en bijbehorend materieel) noodzakelijk zijn. Volgens de landelijke richtlijn vergt het formeren van een brandweercompagnie 45 minuten.

Gezien de hoeveelheid personeel, materieel en de omvang van het te verwachten effectgebied dienen de bereikbaarheid en de blus/koelwatervoorzieningen vooral op gebiedsniveau te worden beoordeeld. Het grote aantal slachtoffers dat bij incidenten met hogedruk aardgastransportleidingen kan vallen, zal de capaciteit van de geneeskundige hulpverlening in veel gevallen te boven gaan.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid

De planlocatie ligt deels binnen en deels buiten het 1% letaliteitsgebied van de gasleiding. In het meest ongunstige geval kan niet uitgesloten worden dat de desbetreffende woningen bij een fakkelbrand door de hittestraling gaan branden, waarbij ontvluchting van de woningen niet meer mogelijk is. Toch is voor het plangebied, gezien de relatief grote afstand tot de leiding, het schuilen in gebouwen waarschijnlijk de beste optie voor zelfredding. Na verloop van tijd zal de hittebelasting snel afnemen en is ontvluchting vanuit het pand wellicht wel mogelijk.

Verder dient in geval van een calamiteit tijdig te worden gewaarschuwd. Dit gebeurt normaliter door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwings- en alarmsysteem). Een fakkelbrand is echter ook zichtbaar, hoorbaar en de hittestraling is duidelijk voelbaar voor aanwezigen, waardoor de effectieve strategie voor zelfredzaamheid door aanwezigen juist kan worden ingeschat. Op termijn zal dit WAS worden vervangen door NL-alert.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is hier alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen door een hogedruk aardgastransportleiding. Bij een maatgevend incident in de hogedruk aardgastransportleiding nabij de planlocatie zal de hittestraling groot zijn, maar is het schuilen in een gebouw de beste optie.

De belangrijkste argumenten om het gewijzigde gebruik binnen het invloedsgebied van de nabijgelegen hogedruk aardgasleiding verantwoord te achten zijn:

- de gebouwen zullen in principe voldoende bescherming bieden tegen de hittestraling bij een (worst-case) fakkelbrandscenario als gevolg van een breuk van de nabijgelegen aardgasleiding, voor zover die breuk niet ter hoogte van het plangebied plaatsvindt;
- de kans op een fakkelbrandscenario en dan ook nog ter hoogte van het plangebied is heel klein;

- de hoogte van het berekende groepsrisico ligt ruim onder de oriëntatiewaarde;
- door de planrealisatie zal het aantal aanwezige personen binnen het plangebied niet of niet noemenswaardig en daardoor het groepsrisico niet toenemen.

Een kanttekening hierbij is dat met het accepteren van het restrisico er wordt geaccepteerd dat personen die binnen het plangebied aanwezig zijn bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen slachtoffer kunnen worden. Zoals bij de argumenten is aangegeven, is de kans op slachtoffers als gevolg van een beschadiging en breuk van de hogedruk aardgastransportleiding echter zeer klein. De buisleiding vormt geen harde belemmering voor het plan.

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

Het initiatief betreft een ontwikkeling waarbij 2 woningen worden wordt gerealiseerd. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.8 Besluit milieueffectrapportage

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, áltijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op die op de D-lijst zijn vermeld volgt óf een m.e.r.-beoordelingsplicht óf een motivering dat een m.e.r.(beoordeling) niet noodzakelijk is. Hierbij is de bij de activiteit behorende drempelwaarde onder andere van belang. Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het soort ontwikkeling van het plan van belang, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimte (SVIR).

Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan. De activiteiten die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt behoren niet tot de C-lijst, waardoor er geen directe m.e.r.-plicht is. De voorgenomen ontwikkeling, behoort echter wel tot de D-lijst, namelijk onder nummer 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein'. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r.. Voor projecten groter dan 75 hectare en meer dan 2000 woningen dient altijd een m.e.r.- beoordeling plaats te vinden. De omvang van de beoogde huisvestingsvoorziening is zodanig beperkt dat er geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden.

Planspecifiek

Gelet op de geringe omvang van het project, de in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde analyses en onderzoeken (zie ook de voorgaande paragrafen) én het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit (vanaf 75 ha of meer dan 2.000 woningen), kan geconcludeerd worden dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

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

4.3 Wet Natuurbescherming

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming van kracht. Deze wet vormt het belangrijkste juridische kader

voor natuurbescherming en regelt de bescherming van flora en fauna, gebieden en bossen. Ook geeft de wet invulling aan de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn via de aanwijzing van Natura 2000-gebieden. In de nieuwe Wet Natuurbescherming zijn drie bestaande wetten samengevoegd, te weten de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet.

Natura 2000-gebieden

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

Gebiedsbescherming

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

Soortbescherming

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

Bescherming houtopstanden

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

Planspecifiek

Brabant Eco heeft in verband met de beoogde ontwikkeling een ecologische quickscan uitgevoerd op de locatie Maasdijk 54. De resultaten van deze quick scan zijn opgenomen in de rapportage van Brabant Eco van 29 april 2022. Dit rapport is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Uit de quick scan blijkt dat de ingreep naar verwachting niet zal leiden tot verlies van leefgebied van beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk. In de nabije omgeving van het plangebied komen geen Natura 2000 gebieden voor. Ook effecten op het Natuurnetwerk Nederland zijn er niet. Een nadere toetsing is dus niet aan de orde. Met een Aeries berekening is een en ander te staven.

Volledigheidshalve is een nadere verantwoording opgesteld over de vraag of als gevolg van de beoogde ontwikkeling significante negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden. In dat verband

is ook met toepassing van de AERIUS-Calculator een stikstofberekening van de gebruiksfase gemaakt. Uit het memo en de berekening blijkt dat de geplande ontwikkeling op Maasdijk 54 niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Het genoemde memo en de AERIUS-berekening zijn als bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

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.



Planspecifiek

Op basis van de Explosieevenkansenkaart 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.

Conclusie

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

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) 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.

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.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een functieverandering van de bestaande bebouwing. Daarbij wordt een deel van de bestaande loods gesloopt. Dit betekent per saldo dat er geen toename is van verharding. De conclusie is dat de oppervlakte aan verharding in dit landelijke gebied afneemt. Voor dit gebied dient dus geen compensatie van verharding te worden aangelegd. Dit betekent dat geen sprake is van een wateropgave.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd op de bestaande riolering.

Hemelwater

Het hemelwater wordt afgevoerd naar de watergang ten noorden van de locatie.

Waterkering

Het plangebied ligt in de beschermingszone van de Maasdijk. Dit betekent dat voor alle voorgenomen werkzaamheden alleen al vanuit dit oogpunt een vergunning Waterwet benodigd is. De eisen hiervoor moeten nog nader worden afgestemd met het waterschap. In dit geval heeft de beoogde ontwikkeling

op Maasdijk 54 primair betrekking op een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Dit heeft geen gevolg voor de waterkerende functie van de dijk. De ligging van de locatie in de beschermingszone leidt daarom niet tot belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De waterparagraaf is ter goedkeuring aangeboden aan het Waterschap Rivierenland.

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:

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

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

Op voorliggend bestemmingsplan zijn de regels van toepassing van het bestemmingsplan Buitengebied Zaltbommel en de regels van de navolgende paraplubestemmingsplannen:

- Parapluplan Parkeren
- Parapluherziening verkamering
- Paraplubestemmingsplan kleinschalige opwekking windenergie.

Hieronder worden de regels, voor zover dat nodig is voor een juiste interpretatie van de juridische regeling in het plan, nader toegelicht.

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.

Volgens het geldende bestemmingplan “Buitengebied Zaltbommel” heeft de locatie Maasdijk 54 een agrarische bestemming met een agrarisch bouwvlak. Omdat het doel van dit bestemming mede is om de agrarische bouw mogelijkheden op de locatie weg te nemen, is de begrenzing van het plangebied gelijk aan het de begrenzing van het bouwvlak. De gronden die binnen het plangebied geen woonbestemming hebben gekregen, hebben een agrarische bestemming gehouden.

Ten opzichte van de regels van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” is opgenomen dat binnen de bestemming “Wonen” in totaal 200 m² aan bijbehorende bouwwerken is opgenomen. Om vrijheid te houden in verdeling van deze oppervlakte is geen maximum aan bijbehorende bouwwerken per woning opgenomen. Verder is in de regels bepaald dat de nieuwe woning pas in gebruik genomen mogen worden, als het bestaande bijgebouw op het perceel is verkleind tot maximaal 200 m².

Overeenkomstig het huidige bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen en aanduidingen ten aanzien van archeologie en bescherming van de waterkering overgenomen in dit bestemmingsplan.

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

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

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

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

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

6.2 Maatschappelijk

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg.

Zienswijzen (later in de procedure invoegen)

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) begon de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging (X) kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien.

Beroep (later in de procedure invoegen)

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.