



Gemeente Zaltbommel

Bestemmingsplan

Nederhemert, Kapelstraat 26

Vastgesteld



Van den Berg
ruimtelijke ordening

1.	Aanleiding	4
1.1	Omschrijving aanleiding.....	4
1.2	Omschrijving plangrens/ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2.	Beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.1.1.	<i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	<i>6</i>
2.1.2.	<i>Besluit ruimtelijke ordening.....</i>	<i>6</i>
2.1.3.	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	<i>7</i>
2.2	Provinciaal beleid.....	8
2.2.1.	<i>Omgevingsvisie Gaaf Gelderland</i>	<i>8</i>
2.2.2.	<i>Omgevingsverordening.....</i>	<i>10</i>
2.3	Regionaal beleid	10
2.3.1	<i>Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma</i>	<i>10</i>
2.4	Gemeentelijk beleid	12
2.4.1	<i>Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020</i>	<i>12</i>
2.4.2	<i>Structuurvisie Buitengebied.....</i>	<i>12</i>
2.4.3	<i>Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard</i>	<i>13</i>
2.4.4	<i>Landschapsplan Bommelerwaard</i>	<i>14</i>
2.4.5	<i>Groenbeleidsplan</i>	<i>15</i>
2.4.6	<i>Overig gemeentelijk beleid</i>	<i>15</i>
3.	Ruimtelijke inpassing.....	16
3.1	Bestaande situatie	16
3.2	Plan (ontwerp)	17
4.	Haalbaarheid	19
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.1.1.	<i>Archeologie.....</i>	<i>19</i>
4.1.2.	<i>Cultuurhistorie</i>	<i>21</i>
4.2	Milieu	21
4.2.1.	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	<i>21</i>
4.2.2.	<i>Geur.....</i>	<i>22</i>
4.2.3.	<i>Geluid verkeer</i>	<i>23</i>
4.2.4.	<i>Bodem</i>	<i>23</i>
4.2.5.	<i>Externe veiligheid</i>	<i>24</i>
4.2.6.	<i>Luchtkwaliteit.....</i>	<i>24</i>
4.2.7.	<i>Besluit milieueffectrapportage</i>	<i>26</i>
4.3	Wet natuurbescherming	26
4.4	Niet-gesprongen Conventionele Explosieven	28
4.5	Water en riolering	29
4.6	Verkeer en parkeren.....	30
4.7	Leidingen	31

4.8 Klimaat.....	31
4.8 Duurzaamheid	31
5. Juridische planopzet	32
5.1 Vormgeving	32
5.2 Bestemmingen.....	33
5.3 Verbeelding	33
5.4 Handhaving	33
6. Uitvoerbaarheid	35
6.1 Economisch	35
6.2 Maatschappelijk	35

1. Aanleiding

1.1 Omschrijving aanleiding

Aan de Kapelstraat 26 bevindt zich een agrarisch bedrijf, bestaande uit enkele loodsen en bijbehorende voorzieningen. De locatie kent twee bedrijfswoningen, de Kapelstraat 26 en Nederhemertsekade 2. Het bedrijf zal in de nabije toekomst niet langer agrarisch zijn maar wil verder als kleinschalige opslagbedrijf ten behoeve van een aannemersbedrijf. Voor het nieuwe bedrijf is het niet langer noodzakelijk of logisch dat er twee bedrijfswoningen aanwezig zijn. Het voornemen bestaat daarom om de huidige bedrijfswoning aan de Nederhemertsekade 2 af te splitsten van dit bedrijf en een woonbestemming te geven. Daarbij komt ook het gekoppelde bouwvlak ten noorden van Nederhemertsekade te vervallen.

Deze ontwikkeling past niet binnen de ter plaatse geldende agrarische bestemming. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarbij het aannemersbedrijf een bedrijfsbestemming krijgt en de woning aan de Nederhemertsekade een woonbestemming. Per brief heeft gemeente Zaltbommel aangegeven in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief.

1.2 Omschrijving plangrens/ligging plangebied

De locatie ligt aan het einde van de Molenstraat in Nederhemert. Ter hoogte van het plangebied ontstaan de Nederhemertsekade en de Kapelstraat. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Kerkwijk, sectie T, nummers 921, 922, 1317, 1935 en 1936 met een oppervlakte van ongeveer 7.000 m². Navolgende afbeelding toont de ligging van de locatie.



Ligging planlocatie. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel' (vastgesteld op 17 september 2014). Concreet kent de locatie de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak en een aanduiding om de twee bedrijfswoningen vast te leggen. De als agrarisch bestemde gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Eén en ander met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen e.d.. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldend bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling te bieden.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van het gebied, de planlocatie en het planvoornemen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 op de haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische planopzet. Tot slot gaat hoofdstuk 6 nader in op de uitvoerbaarheid.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld in 2020) geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Een van de opgaven die in dit document worden benoemd is de woningbouwopgave van ongeveer 1 miljoen woningen richting 2030. Onderhavig plan is niet in strijd met de Nationale Omgevingsvisie

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.

Planspecifiek

De regels van het Bro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het geen stedelijke ontwikkeling omvat. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder andere de uitspraak van 16 september 2015 met zaaknummer 201501297/1/R4) van de Raad van State is een ontwikkeling van maximaal 11 woningen immers niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van het Bro omdat geen nieuwe woning of nieuw bedrijf wordt gerealiseerd. Met voorliggend plan wordt enkel een andere planologische invulling gegeven aan bestaande locaties en voorzieningen.

2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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 dijkeruglegging mogelijk te maken.

Planspecifiek

De regels uit het Barro hebben geen betrekking op het initiatief. De planlocatie bevindt zich niet binnen de onder het rijksbeleid voor Grote Rivieren aangewezen gebieden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan binnen de regels van het Barro past.

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.

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 uitnutten 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 provinciale belangen.

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de omgevingsvisie, omdat aangesloten wordt bij het provinciale belang bij duurzaamheid en niet wordt gehandeld in strijd met de overige in de omgevingsvisie opgenomen provinciale belangen.

2.2.2. Omgevingsverordening

Vanaf 19 december 2018 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 wel betrekking op het initiatief. De planlocatie is op basis van de bij de Omgevingsverordening horende kaart gelegen binnen de aanduiding met regels omtrent glastuinbouw. Voorliggend initiatief is niet gerelateerd aan glastuinbouw waarmee deze aanduiding geen belemmering vormt.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van de Omgevingsverordening, omdat de ontwikkeling niet is gerelateerd aan glastuinbouw.

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 voorziet niet in de realisatie van een nieuwe woning maar in de herbestemming van een bestaande woning. Deze ontwikkeling is dus niet opgenomen in de bovengenoemde indeling in projecten. Wel kan worden gesteld dat als gevolg van deze ontwikkeling invulling wordt gegeven aan de vraag naar woningen op een inbreidingslocatie aan de rand van de bebouwde kom, een voormalige bedrijfswoning wordt immers aan de reguliere woningmarkt toegevoegd.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020

De gemeente Zaltbommel heeft samen met de gemeente Maasdriel de Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 opgesteld. De visie is op 14 juli 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie zetten de gemeenten hun ambities uiteen uit op het gebied van wonen. De beide gemeenten willen samen met de woningcorporaties, partners en burgers werken aan:

- *De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad:* hierbij gaat het om het behoud en versterken van de kwaliteit van de woningen. Duurzaamheid, flexibiliteit en diversiteit zijn hierbij belangrijk;
- *Passende woningvoorraad:* de gemeenten willen dat heel gericht woningen worden toegevoegd die passen bij de lokale vraag. Dit betekent maatwerk in de kernen en gefaseerde woningbouw zodat bijsturen mogelijk is;
- *Voldoende betaalbare woningen:* er is vraag naar betaalbare woningen in de Bommelerwaard. Hier willen de gemeenten in voorzien met bijzondere aandacht voor starters en de lage- en middeninkomens;
- *Wonen, welzijn en zorg:* uitgangspunt is het langer zelfstandig wonen van mensen met een ondersteuningsbehoefte. De geschiktheid van de woningen en woonomgeving, match tussen vraag en aanbod van wonen met zorg en de bereikbaarheid van voorzieningen zijn van groot belang. Dit vraagt om samenwerking tussen veel verschillende partijen.
- *Kwaliteit van de woonomgeving:* Uitgangspunt is de identiteit en de kracht van de dorpen en kernen zelf. De gemeenten faciliteren initiatieven vanuit de lokale gemeenschappen en bieden waar nodig professionele ondersteuning. Ontmoeten en verbinden zijn een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van de woonomgeving.

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

Planspecifiek

Voorliggend plan draagt bij aan de punten uit de woonvisie. Omdat het gaat om een herbestemming van een bestaande woning is toedeling aan één specifiek punt niet van toepassing, de woning komt door de herbestemming wel toe aan de reguliere woningvoorraad.

Conclusie

Het initiatief past binnen de woonvisie omdat het aansluit bij de in deze visie opgenomen ambities.

2.4.2 Structuurvisie Buitengebied

De gemeenteraad heeft op 15 maart 2012 de structuurvisie "Buitengebied" vastgesteld. Het plangebied van de structuurvisie bestaat uit het binnendijks en buitendijks 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. Hierbinnen is het aangeduid als gemengd landelijk gebied. Dit betreft in grote lijnen de kleinschalige oeverwallen en bebouwingsconcentraties. Hier is sprake van een grote afwisseling van fruitteelt, glastuinbouw, bedrijvigheid en wonen, in contrast met het open agrarisch gebied. Door de kleinschaligheid van dit gebied is het geschikt voor een grotere diversiteit aan plattelandsfuncties. Het saneren van onderhavig agrarische bedrijf en het realiseren van een nieuw bedrijf past binnen het beleid voor deze locatie. Onderstaande afbeelding toont de mogelijkheden voor functieverandering binnen gemengd landelijk gebied.

Mogelijkheden functieverandering op hoofdlijnen	Open agrarisch gebied *)	Gemengd landelijk gebied **)
– agrarisch verwante bedrijven	Ja	Ja
– aan het buitengebied gebonden bedrijven	Ja	Ja
– extensieve verblijfsrecreatie	Nee	Ja
– horeca ten dienste van extensieve recreatie	Nee	Ja
– extensieve dagrecreatie	Nee	Ja
– zorg en medische dienstverlening, zoals een woonzorgformule	Ja	Ja
– sociale dienstverlening zoals kinderopvang	Nee	Ja
– opslagbedrijven	Nee	Ja
– overige bedrijven	Nee	Ja

Conclusie

Het initiatief past binnen de visie voor het gemengd landelijk gebied zoals beschreven in de Structuurvisie Buitengebied.

2.4.3 Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard

Op 30 maart 2017 heeft de gemeenteraad het beleidskader "Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard" vastgesteld. Dit beleidskader is gebaseerd op een door Regio Rivierenland opgestelde handreiking voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. De gemeenten Maasdiel en Zaltbommel hebben de regionale handreiking vertaald in een Bommelerwaards 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

Aan een functieverandering van een agrarisch bedrijf en het hergebruiken van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is een aantal voorwaarden verbonden. Zo zijn slechts bepaalde soorten bedrijven toegestaan.

Een opslagbedrijf ten behoeve van een aannemersbedrijf kan worden gekenmerkt als een opslagbedrijf in milieucategorie 2 en valt zodoende binnen de in het beleid genoemde lijst met toegestane bedrijfsfuncties. Ook overige bedrijven in milieucategorie 1 en 2 vallen binnen deze lijst.

Voor het hergebruiken van de bedrijfsbebouwing gelden de volgende voorwaarden:

- vestiging van bepaalde typen bedrijvigheid wordt alleen toelaatbaar geacht wanneer een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen is afhankelijk van de functie van het bedrijf dat zich er wil vestigen;
Aan het hergebruik van maximaal 500 m² wordt voldaan.
- de (eventuele) voormalige agrarische bedrijfswoning dient te worden herbestemd tot bedrijfswoning, er mag geen separate burgerwoning ontstaan;
Hieraan wordt voldaan.
- buitenopslag van goederen en stalling is buiten niet toegestaan;
voorliggend plan voorziet niet in buitenopslag.
- de nieuwe functie mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 4.
- de nieuwe functie mag geen onevenredige milieuhinder voor de omgeving of omliggende natuur veroorzaken;
Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 4.
- per locatie mag één vorm van niet-agrarische bedrijfsactiviteit plaatsvinden, zoals genoemd in het beleid.
Zoals reeds aangegeven valt de beoogde bedrijfsactiviteit binnen de genoemde toegestane bedrijfsfuncties.

Conclusie

Het initiatief past binnen het beleidskader, omdat het een opslagbedrijf in milieucategorie 2 betreft en voldaan wordt aan de voorwaarden voor hergebruik van bebouwing.

2.4.4 Landschapsplan Bommelerwaard

De gemeente Zaltbommel heeft in 2004 het Landschapsplan Bommelerwaard vastgesteld. Het doel van het landschapsplan is 'het vastleggen van een beleidskader voor het behouden en versterken van bestaande landschaps-, natuur-, cultuurhistorische en recreatieve waarden en voor een goede inpassing van ruimtelijke en functionele ontwikkelingen, alsmede het initiëren van nieuwe initiatieven en maatregelen gericht op het versterken van de cultuurhistorische identiteit en de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteit van de Bommelerwaard. Het Landschapsplan onderscheidt in de Bommelerwaard drie landschappelijke hoofdeenheden, namelijk de rivieren met de uiterwaarden, de oeverwallen en de komgronden. De hoofdeenheden zijn onder te verdelen in deelgebieden. Voor elk deelgebied beschrijft het Landschapsplan de kenmerkende landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. Verder brengt het plan in beeld welke ontwikkelingen zich in het buitengebied voordoen (glastuinbouw, fruitteelt, landbouw, infrastructuur, water etc.) en tot welke knelpunten en kansen deze ontwikkelingen voor het landschap leiden. Op het schaalniveau van de Bommelerwaard

is het algemeen streven om de kernkwaliteiten te behouden, de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit te verstrekken, nieuwe functies in te passen in het landschap en nieuwe landschappelijke structuren te ontwikkelen. Vanuit de landschappelijke hoofdstructuur formuleert het Landschapsplan specifieke beleidsuitgangspunten voor de rivieren en uiterwaarden, de oeverwallen en de komgebieden met als doel de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap te beschrijven.

Planspecifiek

Het landschapsplan heeft geen betrekking op het initiatief. Het plan voorziet in de herbestemming van een bedrijfswoning naar burgerwoning en het herbestemmen van een agrarisch bedrijf naar opslagbedrijf. De fysieke ingrepen beperken zich tot sloop van een voormalige stal van 400 m² en de herbouw van een nieuwe bedrijfsloods van 350 m² achter op het erf. Dit plan heeft geen invloed op bestaande landschaps-, natuur-, cultuurhistorische en recreatieve waarden.

Conclusie

Dit beleid vormt geen belemmering omdat dit plan geen invloed heeft op bestaande landschaps-, natuur-, cultuurhistorische en recreatieve waarden.

2.4.5 Groenbeleidsplan

Dit plan heeft betrekking op openbaar toegankelijk groen binnen de bebouwde kom. Speerpunten zijn *groenwaardes, groenfuncties, hoofd- en nevenstructuren, biodiversiteit en burgerparticipatie*.

Planspecifiek

Het groenbeleidsplan heeft geen betrekking op dit initiatief, omdat het initiatief geen invloed heeft op openbaar toegankelijk groen.

Conclusie

De doelstellingen uit het Groenbeleidsplan zijn derhalve niet van toepassing op voorliggend initiatief.

2.4.6 Overig gemeentelijk beleid

De gemeente Zaltbommel beschikt verder over het Water- en Rioleringsplan 2022-2027, de Visie Externe Veiligheid (vastgesteld op 28 november 2013) en de Geurverordening (vastgesteld op 14 januari 2010, wijziging 13 september 2012). Indien van toepassing wordt op deze beleidskaders nader ingegaan in hoofdstuk 4: Haalbaarheid.

3. Ruimtelijke inpassing

3.1 Bestaande situatie

Karakteristiek kern

Nederhemert-Noord is te typeren als een es- en een dijkdorp. De bebouwing bevindt zich voornamelijk langs de Molenstraat. Deze straat is dan ook de hoofdas van het dorp. Hier zijn de oude boerderijen nog een verwijzing naar het agrarische karakter van het dorp. Het straatbeeld is nu heel divers, de ruimtes tussen de boerderijen zijn opgevuld met woningen en bedrijfjes van verschillende aard. De molen en haven bij de rivier is een beeldbepalende plek die samen met de bebouwing langs de dijk en de doorzichten over de weides heen naar de rest van het dorp het karakter van dijkdorp eer aandoet.

De nieuwe uitbreidingen van Nederhemert-Noord zijn gesitueerd op de hoek van de Nederhemertsekade en de Kapelstraat met de Molenstraat. Deze uitbreidingen bestaan uit enkele straten met eenvormige twee-onder-een kap- en rijtjeswoningen uit de jaren '50/'60 van de vorige eeuw en enkele straten met gevarieerde vrijstaande bebouwing met een meer dorps karakter



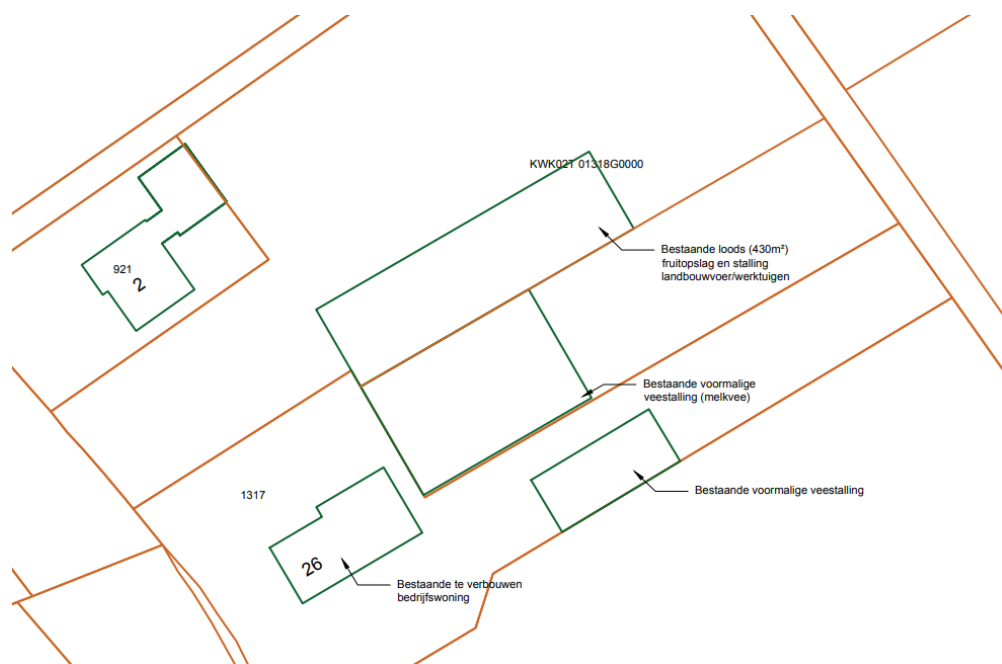
Nederhemert in 1965 (links) en 2020 (rechts). Bron: Topotijdreis.nl

Planlocatie

Onderhavige locatie is gelegen aan de Kapelstraat en omvat een grotendeels verhard en gedeeltelijk bebouwd perceel. Het perceel is in gebruik als agrarische locatie. Het perceel grens in het westen aan de Nederhemertsekade en Kapelstraat, aan de overzijde van deze weg bevindt zich de kern van Nederhemert alwaar het overgrote deel van de percelen een woonbestemming kent. Aan de noord- oost- en zuidzijde bevinden zich agrarische bestemmingen behorend bij het buitengebied van Zaltbommel. Navolgende afbeeldingen tonen de planlocatie en omgeving.



Planlocatie. Bron: Google Maps.



Planlocatie, huidige situatie.

Welstandsnota Zaltbommel 2017

Op basis van de Welstandsnota gemeente Zaltbommel 2017 valt onderhavige planlocatie binnen het gebied 'dorpskern' en geldt het beleidsniveau 'respect'. Wanneer het niveau 'respect' van toepassing is, moeten bij de planontwikkeling en -beoordeling de essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw/landschap en architectuur worden gerespecteerd. Uitgangspunt is dat een ontwikkeling moet passen bij de omgeving. Hiertoe moeten bouwmassa's zich voegen binnen uitersten van de omgeving én beeldbepalende elementen overnemen. Voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in aanpassingen aan de bestaande woningen of realisatie van nieuwe woningen, vanuit de welstandsnota bestaan daarom geen belemmeringen voor dit plan.

3.2 Plan (ontwerp)

Onderhavig plan voorziet in het toekennen van een woonbestemming aan de noordelijke van de twee bedrijfswoningen aanwezig op het perceel. De zuidelijk gelegen bedrijfswoning zal als bedrijfswoning in stand blijven en onderdeel uitmaken van de nieuwe bedrijfsbestemming. Initiatiefnemer wenst het nieuwe bedrijf in te gaan zetten als opslagbedrijf ten behoeve van een aannemersbedrijf. Op deze locatie vinden in de toekomst voorbereidende activiteiten van het aannemersbedrijf plaats.

De aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen zijn maar gedeeltelijk geschikt voor de nieuwe bedrijfsfunctie en daartoe zal een deel gesloopt worden en plaats maken voor een vervangend gebouw. In onderstaande afbeelding is de nieuwe indeling van het plangebied weergegeven. Ook het nieuwe bedrijfsgebouw is op de tekening ingetekend. Voor de overige voorzieningen zoals een tuin en het parkeren wordt voorzien op eigen erf en binnen het plangebied, er is voldoende ruimte beschikbaar.



Nieuwe situatie

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 Rijksbeschermd gebouwd 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 m ²
Waarde-archeologie 1	30 cm	30 m ²
Waarde-archeologie 2	30 cm	100 m ²
Waarde-archeologie 3	30 cm	2500 m ²
Waarde-archeologie 4	150 cm	2500 m ²
Waarde-archeologie 5	150 cm	5000 m ²
Geen waarde-archeologie	geen voorschriften	geen voorschriften
Overig		

--- gemeente grens Zaltbommel

RAAP
2011

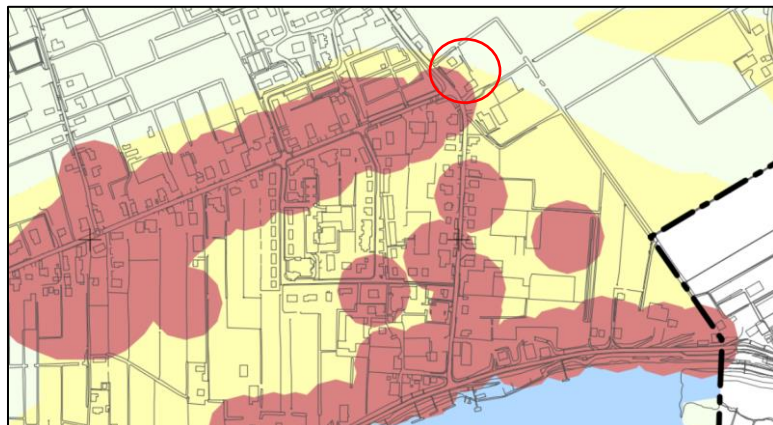
Legenda beleidskaart archeologie. Bron: gemeente Zaltbommel

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.



Uitsnede beleidskaart archeologie. Bron: gemeente Zaltbommel

Op het plangebied is de volgende beleidszone van toepassing: Waarde-archeologie 3 en een kleine zone Waarde-archeologie 1. Hiervoor is archeologisch onderzoek nodig bij ingrepen dieper dan 30 cm en over een oppervlakte van 2.500 en 30 m² respectievelijk.

Door Bureau voor Archeologie is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende en karterende fase uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 22 december 2021 met rapportnummer 1129 is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat de locatie vrij kan worden gegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen dan wel redelijkerwijs kan worden vermoed dat het om archeologische resten handelt, is het wettelijk verplicht om dit zo spoedig mogelijk te melden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed én bij de gemeente Zaltbommel (artikel 5.10 Erfgoedwet).

Opdrachtgever verplicht de betrokken aannemer(s) daarom om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de (graaf-)werkzaamheden.

4.1.2. Cultuurhistorie

Menselijke ingrepen hebben voor kenmerkende en waardevolle cultuurhistorische waarden gezorgd. In de gemeente Zaltbommel zijn waardevolle elementen aanwezig die een natuurlijke geschiedenis hebben en die een door de mens gevormde geschiedenis hebben.

De gemeente Zaltbommel heeft een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd naar zowel waardevolle structuren, gebieden en dorpsgezichten als afzonderlijke elementen. Dat heeft geresulteerd in een inventarisatiekaart die op 7 juli 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Belangrijke cultuurhistorische waarden zijn:

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

Planspecifiek

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

Conclusie

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

Dit plan voorziet in de realisatie van een milieubelastende functie, namelijk een opslagbedrijf ten behoeve van een aannemersbedrijf. Bezien moet worden of deze functie tot hinder kan leiden ter plaatse van omliggende milieugevoelige functies. Hierbij wordt opgemerkt dat de noordelijke bedrijfswoning op het adres Nederhemertsekade 2 in dit plan als burgerwoning wordt bestemd en geen onderdeel zal uitmaken van de nieuwe bedrijfsbestemming aan de Kapelstraat 26. Daarom moet de woning aan de Nederhemertsekade 2 worden meegenomen in de beschouwing van hinder ter plaatse van omliggende milieugevoelige functies.

Een opslagbedrijf ten behoeve van een aannemersbedrijf kan op grond van de genoemde brochure van de VNG worden beschouwd als een activiteit in milieucategorie 2. Voor een dergelijke activiteit geldt een richtafstand van 30 meter, waarbij geluid het bepalende aspect vormt. Omdat de woning op Nederhemertsekade 2 zich binnen de richtafstand bevindt, is door NIPA milieutechniek b.v. een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd om te bepalen of de nieuwe bedrijfsactiviteiten aan de Kapelstraat 26 tot hinder leiden ter plaatse van omliggende milieugevoelige functies. De rapportage van dit onderzoek d.d. 1 december 2021 met rapportnummer N219668.001/LHA is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

De conclusie van dit onderzoek is dat op basis van de berekening en de rapportage de onderzochte bedrijfsvoering met betrekking tot de geluiduitstraling het bestaande woon- en leefklimaat ter plaatse van bestaande en geprojecteerde woonbestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast.

Conclusie

De nieuwe bedrijvigheid op deze locatie leidt niet tot hinder ter plaatse van omliggende milieugevoelige functies. Bedrijven en milieuzonering vormt daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling.

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.

Planspecifiek

Er worden met dit plan geen nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd. Omliggende agrarische bedrijven moeten in hun bedrijfsvoering reeds rekening houden met de bedrijfswoningen binnen plangebied en worden derhalve niet (extra) belemmerd in hun bedrijfsvoering.

De veehouderij op de locatie Kapelstraat 26 ligt echter binnen de minimaal aan te houden vaste afstand volgens het Activiteitenbesluit van de veehouderij op Kapelstraat 24. Derhalve dient nader beschouwd te worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op de locatie van de veehouderij op Kapelstraat 24 wordt het woningbouwplan “De Meander” gerealiseerd. Hiertoe heeft de gemeenteraad van Zaltbommel op 7 oktober 2021 het bestemmingsplan “Nederhemert, Kapelstraat De Meander” vastgesteld. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk.

Als gevolg van de bovengenoemde woningbouwontwikkeling zal de veehouderij op Kapelstraat 24 worden verplaatst en zal er geen vee meer op de locatie worden gehouden. Dit betekent dat vanaf dat moment ook geen sprake meer zal zijn van een geurbelasting. Eén en ander betekent dat uiteindelijk de veehouderij op Kapelstraat 24 geen negatieve effecten meer zal hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van Kapelstraat 26.

Conclusie

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

4.2.3. 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

Met voorliggend plan wordt geen nieuwe geluidgevoelig object gerealiseerd. De bedrijfswoningen binnen het plangebied zijn reeds geluidgevoelig.

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 wonen.

Planspecifiek

Op de locatie Kapelstraat 26 zijn door Verhoeven Milieutechniek B.V. diverse bodemonderzoeken uitgevoerd om de milieuhygienische kwaliteit van de bodem te bepalen. De rapportage van deze onderzoek d.d. 18 januari 2022 met rapportnummer B21.8367 is opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat de milieuhygienische kwaliteit van de bodem ten behoeve van voorgenomen bestemmingsplanwijziging en herontwikkeling ter plaatse van de Kapelstraat 26 te Nederhemert in voldoende mate is onderzocht. Daarnaast is de eindsituatie van de diversie (voormalige) bodembedreigende activiteiten in voldoende mate vastgelegd.

Verder heeft Verhoeven Milieutechniek b.v. een historisch onderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd voor de locatie Nederhemertsekade 2. Het doel van het historisch onderzoek is het achterhalen van eventuele (voormalige) bodembedreigende activiteiten op of binnen 25 meter van de onderzoekslocatie, die mogelijk tot een bodemverontreiniging hebben geleid en om vast te stellen in hoeverre de actuele bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie kan worden bepaald. De resultaten zijn opgenomen in het brieffrapport van Verhoeven Milieutechniek b.v.d.d. 26 juli 2022 met nummer B22.8646/HO-01/JB. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Op basis van de bevindingen uit het historisch bodemonderzoek bestaat er naar het oordeel van Verhoeven Milieutechniek b.v. geen aanleiding om te vermoeden dat op de onderzoekslocatie, de bedrijfswoning ter plaatse van Nederhemertsekade 2, sprake is van een ernstige bodem- en/of asbestverontreiniging. Derhalve kan ons inziens worden uitgegaan van een onverdachte locatie. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek en/of onderzoek naar asbest conform de NEN 5740 en/of NEN 5707 is daarom niet noodzakelijk. Op basis van de resultaten van voorliggend historisch onderzoek bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging op Nederhemertsekade 2.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en herontwikkeling rekening houdend met de aanbevelingen zoals opgenomen in het onderzoeksrapport van het verkennend bodemonderzoek.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem ter plaatse geschikt is voor voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5. 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.

Planspecifiek

Met voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd.

Conclusie

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

4.2.6. 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:

- Woningbouw: 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 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 de herbestemming van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning, de sanering van een voormalige agrarische bedrijfsbestemming en de realisatie van een nieuw opslagbedrijf ten behoeve van een aannemersbedrijf. In het kader van luchtkwaliteit worden de nieuwe bedrijfsactiviteiten beschouwd en ingevuld in de NIBM-rekentool om te bezien of sprake is van een bijdrage aan luchtvervuiling. Hierbij wordt gerekend met maximaal 45 verkeersbewegingen per etmaal, gebaseerd op een arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf met een oppervlakte van 780 m² in het buitengebied van weinig stedelijke gemeente Zaltbommel. Opgemerkt wordt dat dit aantal gebaseerd is op de kentallen van het CROW. In de praktijk zal dit aantal lager uitvallen.

Uit de ingevulde NIBM-tool volgt dat deze ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtvervuiling.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	45
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,06
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Ingevulde NIBM-tool

Anderzijds moet vanuit een goede ruimtelijke ordening worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is. Op basis van de NSL-monitoringstool kaart wordt in dit licht geconcludeerd dat de grenswaarden voor NO_x, PM₁₀ en PM_{2.5} van respectievelijk 40, 40 en 20 microgram/m³ niet worden overschreden ter plaatse van het meest nabijgelegen rekenpunt (ID15558069).

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.7. 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.

Planspecifiek

Het bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van een voormalige bedrijfswoning, het saneren van een voormalig agrarisch bedrijf en het daarvoor in de plaats realiseren van een nieuwe bedrijfsbestemming. Omdat het bebouwd oppervlak als gevolg van de planwijziging niet toeneemt, behoeft de activiteit niet hoeft te worden beschouwd als een activiteit D11.2 Stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

Conclusie

De conclusie is dat geen milieueffectbeoordeling behoeft te worden opgesteld gelet op de kenmerken van de activiteit.

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

Het initiatief bevindt zich niet in het Gelderse Natuurnetwerk (GNN) of Groene ontwikkelzone (GO). Het initiatief bevindt zich op ca. 8,5 km afstand van een beschermd (Natura 2000) natuurgebied (Loevestein/Boezem van Brakel) vanuit de Wet natuurbescherming. Daarom is voorhand niet uit te sluiten dat als gevolg van stikstofdepositie er negatieve effecten op dit natuurgebied ontstaan.

Om een negatief effect op dit natuurgebied in de gebruiksfase uit te sluiten is een AERIUS berekening uitgevoerd. In de berekening is enkele gekeken naar de verkeersaantrekkende werking van het nieuwe bedrijf. De nieuwe panden worden immers niet verwarmd. Uit de met toepassing van AERIUS Calculator gemaakte berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het nieuwe bedrijf aan de Kapelstraat 26 niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. De resultaten van deze berekening alsook een begeleidende memo zijn opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting.

Door BNL-advies is een verkennend onderzoek naar de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 22 september 2022 met kenmerk 22001.QFF is als separate bijlage bij dit plan gevoegd. Hieruit volgt dat deze ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor beschermde soorten in en rond het plangebied.

Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, hoeft geen aanvullend flora- of faunaonderzoek uitgevoerd te worden voorafgaand aan de geplande werkzaamheden.

In de loods achter op het terrein wordt een nestkast van de kerkuil opgehangen. Zo wordt een extra verblijfplaats gecreëerd welke kan dienen als roest- en/of nestplaats.

Wel dient altijd rekening gehouden te worden met algemene zorgplicht uit de Wet Natuurbescherming, wat betekent dat planten en dieren, en hun leefgebieden, niet opzettelijk verstoord mogen worden.

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.



Uitsnede Explosievenkansenkaart Zaltbommel. Bron: Zaltbommel.nl

Plan specifiek

Op basis van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard van 10 juni 2016 bevindt de projectlocatie zich in 'verdacht' gebied. De voorgenomen werkzaamheden vinden echter plaats, in naoorlogs vergraven of verstoorte grond en de beoogde locatie van de nieuwe bedrijfsloods is in de huidige situatie reeds bebouwd. Het is daarom redelijkerwijs aan te nemen dat CE toen al zijn opgemerkt dan wel weggenomen. Het is daarom niet noodzakelijk nader onderzoek naar explosieven uit te voeren. 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 locatie 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.

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.

Watercompensatie

Met voorliggend plan wordt een nieuwe bedrijfsloods gerealiseerd ter plaatse van een reeds verhard en bebouwd deel van het perceel. De conclusie is dat de oppervlakte aan verharding in op deze locatie in het buitengebied niet toeneemt. Er wordt immers geen nieuwe verharding aangebracht. Voor dit gebied dient dus geen compensatie van verharding te worden aangelegd. Dit betekent dat geen sprake is van een wateropgave.

Watergangen

Aan de hand van de legger van het Waterschap Rivierenland is nagegaan of er op de locatie watergangen aanwezig zijn. Hieruit blijkt dat het perceel aan de noordzijde en oostzijde grenst aan een A-watergang. Aan de noordoostzijde bevindt zich een C-watergang. Aan en rond deze watergang worden geen werkzaamheden verricht.



Uitsnede legger waterschap (bron: www.wsrl.nl)

Riolering

De nieuwe bedrijfsloods wordt niet aangesloten op het riool.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

Planspecifiek

Vanuit een worst-case benadering brengt deze ontwikkeling zoals reeds genoemd in paragraaf 4.2.6 tot maximaal 45 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is een worst-case benadering op basis van kentallen. Het aantal verkeersbewegingen zal in de praktijk lager uitvallen. Bovendien is ook in de huidige situatie als sprake van een bedrijfsbestemming.

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de Nederhemertsekade en Kapelstraat. Dit betreft een weg waarop meerdere woningen zijn ontsloten. Deze wegen zijn toereikende om te voorzien in de afwikkeling van deze verkeersbewegingen.

Op grond van de Parkeernota Zaltbommel 2018 dient voor het bepalen van de parkeernorm gekeken te worden naar de kentallen van het CROW. Hieruit volgt voor deze bedrijfslocatie (arbeidsextensief/bezoekersextensief) in het buitengebied van weinig stedelijke gemeente Zaltbommel met in totaal 734 m² aan bedrijfsvloeroppervlak een parkeernorm van maximaal $((780/100)*0,9=)$ 7 parkeerplaatsen. Op het perceel is er voldoende ruimte om hierin te voorzien.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 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.

4.8 Klimaat

Bij de realisatie van dit plan wordt rekening gehouden met ruimtelijke (klimaat) adaptatie. Hiertoe wordt een gescheiden waterafvoersysteem gerealiseerd om overbelasting van het riool te voorkomen. Ook wordt met behoud van bestaand groen alsook de realisatie van nieuw groen wordt getracht bij te dragen aan het verminderen van hittestress.

4.8 Duurzaamheid

Waar mogelijk zal toepassing worden gegeven aan duurzame oplossingen, onder andere in het kader van energieverbruik. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de plaatsing van zonnepanelen.

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 van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied, Zaltbommel” van toepassing. De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken: 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.

De beoogde bedrijfslocatie heeft de bestemming “Bedrijf” gekregen. De regels geven daarbij aan dat op de locatie enkel een opslagbedrijf ten behoeve van een aannemersbedrijf. Via de bepalingen in de regels en aanwijzingen op de verbeelding is de omvang van de bedrijfsbebouwing vastgelegd. De woning op Nederhemertsekade 2 is bestemd als “Wonen”.

De overige gronden zijn bestemd als “Agrarisch” zonder bouwvlak. Volgens het geldende bestemmingsplan hebben de gronden ten noordwesten van Kapelstraat 26 een agrarische bestemming met een agrarisch bouwvlak. In het voorliggende bestemmingsplan hebben deze gronden een agrarische bestemming, zonder een bouwvlak. Daarmee is het geldende agrarische bouwvlak wegbestemd.

5.3 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond.

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.

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. Tegelijkertijd is het plan gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd in het kader van de inspraak.