



GIJSBERTgebiedsontwikkeling.nl

Werkt aan de ontwikkeling van uw ruimte

Wijzigingsplan Brakel, Burgemeester Posweg 114

Gegevens opdrachtgever:

Gebroeders Van Hemert B.V.
Burgemeester Posweg 114
5306 GG BRAKEL

Gegevens opdrachtnemer:

Gijsbert Voerman
www.gijsbertgebiedsontwikkeling.nl

Deventer, 2 februari 2015



Inhoud

1.	INLEIDING	3
1.1	Ligging.....	3
1.2	Aanleiding.....	3
1.3	Vigerend plan	3
1.4	Plangrens	4
1.5	Leeswijzer	5
2.	BELEIDSKADER.....	6
2.1	Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan.....	6
2.2	Toets aan wijzigingsvoorwaarden moederplan	6
3.	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	9
3.1	Bestaande situatie	9
3.2	Ruimtelijke ontwikkelingen	10
4	MILIEUASPECTEN.....	12
4.1	Water.....	12
4.2	Kabels en leidingen.....	14
4.3	Bedrijven en milieuzonering.....	14
4.4	Bodem	15
4.5	Externe veiligheid	16
4.6	Geluid	17
4.7	Luchtkwaliteit	18
4.8	Flora en Fauna	19
4.9	Archeologie en cultuurhistorie.....	20
4.10	Conclusie beoordeling milieu- en omgevingsaspecten	21
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	22
5.1.	Vormgeving juridisch plan.....	22
5.1.	Inhoud juridisch plan.....	22
6.	UITVOERBAARHEID.....	23
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

1. INLEIDING

1.1 Ligging

Het plangebied wordt gevormd door het perceel, kadastraal bekend gemeente Brakel, sectie N, nummer 1105 aan de Burgemeester Posweg 114 geeft de kadastrale situatie weer. Het perceel kent een oppervlakte van circa 14.000 m². Initiatiefnemer wil hier op termijn een opslagloods en opslag realiseren. De locatie wordt in het vervolg als 'het plangebied' omschreven.

1.2 Aanleiding

Het perceel kadastraal bekend gemeente Brakel, sectie N, nummer 1105 aan de Burgemeester Posweg 114 in Brakel kent een totale oppervlakte van circa 14.000 m² en is volledig in eigendom van Gebroeders Van Hemert B.V., verder genoemd 'initiatiefnemer'. Initiatiefnemer heeft het voornemen om aan de achterzijde van dit perceel op termijn een opslagloods en een opslagterrein te realiseren. De bouw van de loods en de opslag aan de achterzijde zijn binnen de regels van dit bestemmingsplan niet toegestaan. Het college van B&W van de gemeente Zaltbommel heeft verklaard in principe mee te willen werken aan de wijziging van het bestemmingsplan om zo de ontwikkeling mogelijk te maken.



Figuur 1: luchtfoto projectlocatie en directe omgeving

1.3 Vigerend plan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel', zoals dat is vastgesteld op 27 juni 2013. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch gebied met waarde' met de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 3' en met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 5'. Tenslotte geldt de gebiedsaanduiding 'Waardevol Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie'. 'De wijzigingsmogelijkheid die bij deze bestemming is opgenomen biedt het college van burgemeester en wethouders van Zaltbommel de mogelijkheid om het bestemmingsplan te wijzigen en om zo de planologische voorwaarde te geven voor medewerking aan de gevraagde ontwikkeling.



Figuur 2: plangebied op verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied Zaltbommel

1.4 Plangrens

Op de afbeelding hieronder is de plangrens weergegeven.



Figuur 3: plangebied in kadastraal verband

1.5 Leeswijzer

Voorliggend wijzigingsplan bestaat uit de volgende drie onderdelen:

- | | |
|----------------------|---|
| deel 1, toelichting: | in dit deel wordt alle ruimtelijk relevante informatie met betrekking tot het beoogde plan gegeven; |
| deel 2, planregels: | dit betreft het juridisch kader waarin gebruiks- en bouwregels worden beschreven; |
| deel 3, verbeelding: | dit betreft de (plan)kaart, waarop af te lezen is op welk (deel van het) gebied de (specifieke) planregels betrekking hebben en welke regels hier gelden. |

2. BELEIDSKADER

2.1 Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan

In het voorgaande is al vastgesteld dat de voorgenomen ontwikkeling in het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan. Om toch mee te kunnen werken aan de gevraagde ontwikkeling, is een passende planologische regeling nodig. In artikel 46.6.5 van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel' staat opgenomen dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn de bestemming te wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van bedrijfsactiviteiten. Een wijziging moet toezien op een bestemming die al is geregeld in het bestemmingsplan (moederplan) zelf. Aan de wijziging zijn in het geldende bestemmingsplan de volgende voorwaarden verbonden:

- a- de bedrijfseconomische noodzaak tot uitbreiding in een bedrijfsplan wordt aangetoond;
- b- de bedrijfsactiviteiten sluiten aan bij de bestaande bedrijfsactiviteiten;
- c- de bebouwing wordt landschappelijk ingepast, in welk kader een inrichtings- en beplantingsplan wordt opgesteld;
- d- er wordt rekening gehouden met omliggende waarden en omliggende functies.

2.2 Toets aan wijzigingsvoorwaarden moederplan

Ad. a- De bedrijfseconomische noodzaak tot uitbreiding in een bedrijfsplan wordt aangetoond;

In de notitie Bedrijfseconomische aspecten verbouwing bedrijfsgebouwen / aanpassing bedrijfsterrein van drs. J.G. Struijk MSc RA d.d. 6 augustus 2013 wordt ingegaan op de noodzaak van de ontwikkeling van Loonbedrijf Van Hemert. Van Hemert heeft een breed scala aan machines, waaronder tractoren, graafmachines, laadschoppen, zeefmachines, puinbrekers, recyclingmachines en vrachtwagens. Inmiddels is ook de derde generatie Van Hemert in het bedrijf betrokken. In de loop der jaren zijn naast het aanneming- en verhuurbedrijf ook activiteiten in de recycling van afvalstoffen gestart. De recyclingactiviteiten worden uitsluitend bij opdrachtgevers op locatie (door geheel Europa) uitgevoerd. Ter overbrugging tussen twee projecten en voor onderhoud en/of reparatie van de recyclingmachines worden deze installaties in de voorkomende gevallen naar het bedrijf teruggehaald. Het één-en-ander leidt ertoe dat men door de uitbreiding en toename van de activiteiten - en daarvoor benodigde (dure) machines - op dit moment te weinig ruimte heeft om efficiënt en onder verantwoorde omstandigheden te kunnen werken. Van Hemert ziet zich voor de toekomst geconfronteerd met een aantal zaken die samengevat kunnen worden onder:

- Stijgende kosten
- Werkgelegenheid
- Continuïteit

Stijgende kosten

Het oudste gedeelte van de loodsen op het perceel is ruim 40 jaar oud. Dit betekent dat als gevolg van veroudering en slijtage de onderhoudskosten van de huidige loodsen toenemen. Daarnaast is sprake van onvoldoende isolatie en verouderde installaties die leiden tot hoge energiekosten. Bij de beoogde verbouwing van de bedrijfsgebouwen worden eigentijdse, energiebesparende installaties aangebracht.

Op dit moment beschikt Van Hemert over onvoldoende ruimte om alle machines binnen neer te kunnen zetten. De genoemde omvang van het machinepark brengt een aanzienlijk kapitaalsbeslag met zich. De investering in een recyclingmachine bedraagt minimaal € 500.000,-. Ook zijn diverse machines voorzien van dure systemen waaronder laser- en GPS techniek. Het belang van stalling van deze machines in een overdekte ruimte bestaat in het voorkomen van diefstal van de gemonteerde accessoires, zoals laser- en GPS apparatuur. Verder verlengt het binnen stallen van machines en installaties de levensduur en vermindert dit de onderhoudskosten doordat inwerking van weersinvloeden kan worden beperkt.

Werkgelegenheid

Van Hemert is een erkend leerbedrijf bij Fundeon, Kenteq en Aequor. Omdat de onderneming graag haar bijdrage doet in de opleiding van jonge mensen, is het van belang dat deze certificering kan worden behouden. Van belang is dan ook dat de werkomgeving voldoet aan de laatste eisen, waartoe een logische opzet en indeling van de bedrijfsgebouwen noodzaak is.

De verbouwing beoogt om de werkomgeving aan de laatste eisen op gebied van ventilatie, verlichting en dergelijke aan te passen. Dit maakt dat Van Hemert Brakel goede werkplekken en prettige arbeidsomstandigheden aan haar medewerkers kan bieden. Naast werkgelegenheid voor circa 40 vaste medewerkers, zet Van Hemert Brakel ook regelmatig uitzendkrachten en ZZP'ers in om diverse opdrachten en projecten uit te kunnen voeren.

De omvang van de onderneming maakt Van Hemert tot één van de grotere werkgevers in het dorp Brakel. Om deze werkgelegenheid ook in de toekomst te kunnen (blijven) bieden, is een verbouwing van de bedrijfsgebouwen gewenst.

Continuïteit

Van Hemert hecht veel waarde aan de VCA certificering die het bedrijf mag voeren. Deze certificering geeft aan dat de onderneming veiligheid hoog in het vaandel draagt. Daar komt bij dat steeds meer opdrachtgevers, waaronder zich ook (semi-)overheidsinstanties bevinden, deze certificering als verplichting opnemen in een bestek. Daarmee is deze certificering van direct belang om de bedrijfsactiviteiten uit te kunnen blijven oefenen. Daarnaast is een van de doelstellingen dat de derde generatie Van Hemert de mogelijkheid heeft om het - inmiddels 80 jaar bestaande - familiebedrijf voort te zetten en verder uit te breiden.

Om enerzijds aan de steeds verder ontwikkelende veiligheidseisen te kunnen blijven voldoen en anderzijds aan de derde generatie voldoende toekomstperspectief te bieden, is het noodzakelijk dat de bedrijfsgebouwen en het terrein aan de eisen van de tijd kunnen worden aangepast.

Het college van Zaltbommel heeft in de brief van 23 december 2013 aangegeven dat het op deze motivatie geen opmerkingen heeft. De betekenis hiervan is dat de bedrijfseconomische noodzaak tot uitbreiding in een bedrijfsplan in voldoende mate is aangetoond.

Ad. b- De bedrijfsactiviteiten sluiten aan bij de bestaande bedrijfsactiviteiten;

Doordat de toekomstige bebouwing en het toekomstig gebruik geheel voortbouwt op de bestaande bedrijfsactiviteiten op aanliggend perceel, wordt geheel aan deze voorwaarde voldaan.

Ad. c- De bebouwing wordt landschappelijk ingepast, in welk kader een inrichtings- en beplantingsplan wordt opgesteld;

Door gemeente Zaltbommel zijn er richtlijnen gegeven voor de landschappelijke inpassing in het kader van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In Nationale Landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk 'mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt' (ja, mits-regime). Dat betekent dat er rekening gehouden dient te worden met de volgende algemene kernkwaliteiten voor de gehele Nieuwe Hollandse Waterlinie:

- Samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- Groen en overwegend rustig karakter
- Openheid

Er wordt op dit moment aan een verdere invulling van deze begrippen gewerkt. Hierbij wordt meer uitgegaan van een zekere zonering in het gebied. Het plangebied ligt in een open komgrond / inundatievlakte. Dat betekent dat het zoveel mogelijk behoud van openheid voor zover deze nog aanwezig is. Dat kan door het zoveel mogelijk behouden van zichtlijnen langs bebouwing en beplanting richting de verdedigingslinie (Nieuwendijk en batterijen). Bij voorkeur geen hoog opgaande en aaneengesloten beplanting, maar bijvoorbeeld 'natte vegetatietypes' zoals riet, grienden, etc. die de diepte en openheid van het landschap versterken. Vooruitlopend op het op te stellen beleid zijn de volgende principes voor de toekomstige situatie gegeven.

De nieuw te bouwen opslagloods wordt gebouwd op het huidige opslagterrein, welke reeds is voorzien van een grondwal met beplanting. Voorts wordt er voor deze loods gekozen voor overwegend donkere, verdekte kleuren voor de diverse beeldbepalende bouwdeelen, waardoor er een rustige uitstraling verkregen wordt en er zo weinig mogelijk nadruk gelegd wordt op de bebouwing. Het nieuw te realiseren opslagterrein op het huidige braakliggend terrein zal net als het huidige bouwvlak voorzien worden van een grondwal met begroeiing. Hierdoor vallen ook in het uitbreidingsplan de bedrijfsmatige elementen zoveel mogelijk uit het zicht. Door uitbreiding richting de Langerakseweg blijven de waardevolle zichtlijnen van Burgemeester Posweg richting Langerakseweg intact.

In de uitbreiding zal er de nodige verharding nodig zijn in verband met de begaanbaarheid en functionaliteit. Een belangrijk aandachtspunt is derhalve de waterberging. Om hierin te voorzien zal de sloot aan de Langerakseweg verbreed worden en aansluiten op de waterberging van industrieterrein "Kraaijenhoef". Eén-en-ander conform het inrichtingsplan van hoveniersbedrijf "De Plataan" dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Hiermee wordt geheel aan deze voorwaarde voor het wijzigen van het bestemmingsplan voldaan. Het college van burgemeester en wethouders van Zaltbommel heeft in de mail van 26 maart 2014 aangegeven dat kan worden ingestemd met dit inrichtingsplan.

Ad. d- Er wordt rekening gehouden met omliggende waarden en omliggende functies.

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de beoordeling van de ontwikkeling aan de waarden van de omliggende functies en de eisen die deze aan de ontwikkeling stellen.

3. RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

In dit hoofdstuk is een beschrijving weergegeven van het plangebied en de omgeving daarvan. Tevens wordt ingegaan op de achtergrond van het initiatief, de huidige- en de gewenste toekomstige situatie geprojecteerd op de situatie in de omgeving.

3.1 Bestaande situatie

Loonbedrijf Van Hemert bestaat sinds 1933 en heeft 40 man vast personeel in dienst uit Brakel en uit andere plaatsen binnen de gemeente Zaltbommel. Daarnaast maakt Loonbedrijf Van Hemert gebruik van de inzet van zzp'ers. Van Hemert is verder een erkend leerbedrijf. De werkzaamheden bestaan uit cultuurtechnische, bagger- en grondverzetwerkzaamheden die vooral op locatie worden uitgevoerd. Hiervoor beschikt Van Hemert over 20 hydraulische graafmachines, 6 laadschoppen, 4 zeefmachines en zo'n 8 tractoren. Opdrachtgevers bestaan uit gemeenten, waterschappen en overheidsinstellingen, alsmede diverse gerenommeerde bedrijven in de grond- weg- en waterbouwsector.

Op de locatie Burgemeester Posweg vindt opslag, onderhoud en beheer van machines en materieel plaats. Tevens is de administratie in een tijdelijk kantoor op deze locatie gevestigd. Verder zijn er twee woningen op het perceel aanwezig.



Figuur 4: bedrijfssituatie Loonbedrijf Van Hemert B.V.

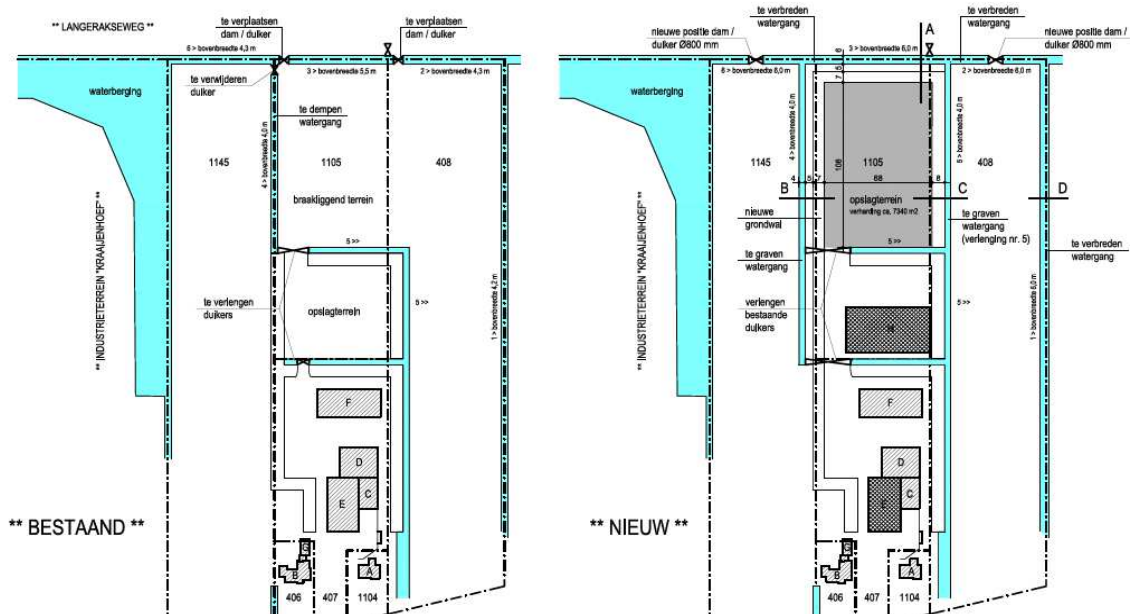
In de huidige situatie is het perceel voor een groot gedeelte bebouwd met 3 loodsen, 2 woningen en een tijdelijk kantoor. Het hele perceel is verhard en buiten is nog een spuit- en tankplaats gelegen. Direct ten westen (tegen het bestaande bouwvlak) is een gedeelte in gebruik ten behoeve van opslag van materialen en grondstoffen.



Figuur 5: bestaande opslag in het plangebied

3.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

Initiatiefnemer heeft aangegeven een opslagterrein en een opslagloods te willen realiseren. Het plangebied voor het opslagterrein en de opslagloods ligt buiten de bebouwde kom en achter een bestaand bedrijf aan de Burgemeester Posweg. De gemeente Zaltbommel heeft in de brief van 23 december 2013 naar initiatiefnemer aangegeven dat voor deze ontwikkeling een wijziging van het bestemmingsplan nodig is en dat hieraan onder andere kan worden meegewerkt wanneer de bedrijfsactiviteiten aansluiten op de bestaande bedrijfsactiviteiten en wanneer de bebouwing landschappelijk wordt ingepast



Figuur 6: de huidige en de nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt bedrijfsbebouwing in de vorm van een loods toegevoegd en zal daaromheen opslag plaatsvinden. Beide heeft Van Hemert nodig voor duurzame bedrijfsvoering door overdekte stalling en daarmee het behoud van machines. Doordat het machinepark meer geavanceerd raakt, is het ook nodig dat deze op een veilige overdekte wijze worden gestald. De ontwikkeling zorgt er verder voor dat de bestaande opslag binnen het bouwvlak komt te liggen, er een permanent kantoor gerealiseerd kan worden en er uitbreiding van de bebouwing plaatsvindt. Uit de 'Onderbouwing bedrijfseconomische noodzaak tot uitbreiding 'FSV Accountants', d.d. 06 augustus 2013', waarop in hoofdstuk 2 in dit plan is ingegaan, blijkt dat bedrijfsverplaatsing om de gevraagde ontwikkeling onnodig te maken, geen optie is.

De aanleiding voor de ontwikkeling bestaat samengevat in een tekort aan ruimte. Dit doet zich vooral voor in de winterperiode wanneer veel machines voor onderhoud, reparatie en beheer terugkomen naar de locatie. Een goede afgesloten werkplaats is nodig in verband met arbeidsomstandigheden en het behoud van materiaal en materieel. Ondanks dat voorliggende wijziging hierop niet toeziet, bestaan de geplande ontwikkelingen van Van Hemert verder uit de ontwikkeling van een nieuw kantoor welke het bestaande tijdelijk kantoor zal vervangen. De ontwikkeling zorgt hiermee voor een verbetering van de algehele presentatie van Loonbedrijf Van Hemert.

De uitbreiding zal in stappen worden gerealiseerd. De eerste noodzaak is het realiseren van een opslagterrein op het braakliggend terrein aan de Langerakseweg. Dit is het noordwestelijke deel van het plangebied. Hierdoor ontstaat er ruimte om de nieuw te bouwen opslagloods te bouwen op het huidige opslagterrein. Bij gereedkomen van deze loods kan de opslag uit de bestaande en sterk verouderde werktuigenloods verplaatst worden naar deze nieuwe loods.

4 MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Deze onderzoeken maken onderdeel uit van deze onderbouwing.

4.1 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Beleidskader

Met het doel om wateroverlast te voorkomen dienen gemeenten, ontwikkelaars en waterschap vroegtijdig met elkaar de wettelijk verplichte watertoetsdialoog aan te gaan. Het doel van de watertoets is de negatieve effecten van besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem benutten. De watertoets is een procesinstrument om in een vroeg stadium van de planvorming het aspect water te betrekken. Dit houdt in dat het waterschap in een vroeg stadium wordt betrokken om een wateradvies te geven over de omgang met water binnen het plangebied.

Het waterbeleid van het Rijk is verwoord in Nationaal Waterplan 2009-2015. Voor het plangebied geldt dat de nieuwbouw geen nadelige gevolgen mag hebben voor de kwaliteit en kwantiteit van het

grond- en oppervlaktewater en dat het waterhuishoudkundige systeem niet aangetast mag worden. Het hemelwater moet in zijn geheel worden afgekoppeld van de vuilwaterafvoer en moet zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd op de locatie.

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het water. In aansluiting op landelijk beleid hanteert het waterschap Rivierenland conform de 'Richtlijn Hydrologisch neutraal ontwikkelen' het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met hemelwater.

Nieuwe bouw- en inrichtingsplannen moeten voldoen aan het principe van waterneutraal bouwen. Dit wil zeggen dat de waterhuishoudkundige situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie (vóór de nieuwe ontwikkeling). Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) niet worden verlaagd of verhoogd.

Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van een bouwplan minder dan 1500 m² bedraagt, dan geldt een vrijstelling voor de aanleg van compenserende waterberging.

Bij alle bouwplannen dient verder gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Alleen afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool of geloosd op een IBA. Wanneer mogelijk moet het water ter plaatse worden geïnfiltreerd of, als dat vanwege de bodemgesteldheid of de grondwaterstand niet gaat, worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Conform de kwaliteitstrits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' dient in alle gevallen, en zeker in geval van nieuwbouw, de mogelijkheid van bronmaatregelen (schoonhouden van het hemelwater) te worden onderzocht.

Bronmaatregelen zijn bijvoorbeeld: een zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), het voorkomen van de blootstelling van bouwmetalen aan regenwater en verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Waterschap Rivierenland

De algemene randvoorwaarden van het waterschap zijn van toepassing. Er is beleid ontwikkeld om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. Daarvoor is het van belang dat er voldoende waterberging wordt gecreëerd bij ruimtelijke plannen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging. Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van een bouwplan minder dan 1500 m² bedraagt, dan geldt een vrijstelling voor de aanleg van compenserende waterberging. Het initiatief gaat uit van de aanleg van 7.340 m² verhard oppervlak, waarvoor compenserende maatregelen worden genomen.

Het Waterschap Rivierenland heeft initiatiefnemer onder kenmerk 201402556/270459 op 2 april 2014 een vergunning verleend voor 'het uitbreiden van verhard oppervlak, het dempen, verplaatsen en compenseren van wateren en het verplaatsen/aanleggen van dammen met duikers ter plaatse van Burgemeester Posweg 114 in Brakel. De veranderingen die samenhangen met de voorgenomen ontwikkeling en als weergegeven in figuur 6 zijn hiermee vergund.

4.2 Kabels en leidingen

In Nederland ligt ruim 1,7 miljoen kilometer aan telefoonlijnen en leidingen voor water, elektriciteit, gas en olie onder de grond. De overheid heeft regels gemaakt om schade aan kabels en leidingen bij graafwerkzaamheden te verminderen. Ook heeft de overheid veiligheidszones opgesteld rondom buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Binnen deze zones mogen bijvoorbeeld geen woningen worden gebouwd. Voor buisleidingen in het plangebied zie paragraaf Externe veiligheid.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan. Een woonbestemming is daarvan een voorbeeld.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt Bedrijventerrein Kraaijenhoef. Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend.

De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt, dient een nadere motivatie te worden gegeven waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Omdat de gemeenteraad van Zaltbommel als voorwaarde voor de wijziging van het bestemmingsplan heeft opgenomen dat er rekening wordt gehouden met omliggende functies, is het van belang vast te stellen dat dit in voldoende mate gebeurt.



Figuur 7: Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied, Zaltbommel, met plangebied in rood.

De afstand tot de dichtstbij gelegen woonbestemming bedraagt circa 80 meter. Dit is de woning Burgemeester Posweg 110. Binnen de bouwblokken in de omgeving zijn (agrarische) bedrijfswoningen toegestaan. Deze hebben geen effect op het plangebied. Ook voor het overige zijn binnen een afstand van 200 meter geen bestemmingen die beperkend zouden kunnen inwerken op de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Vanuit milieuzonering vormt de verandering 'Agrarisch met waarden' naar 'Enkelbestemming Bedrijf' voor Burgemeester Posweg 114 in Brakel geen beperking.

4.4 Bodem

De kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied moeten in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb). De Wet bodembescherming stelt regels teneinde de bodem te beschermen, in het bijzonder ter voorkoming van bodemverontreiniging en sanering van ontstane verontreiniging. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Middels onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren.

Voor het plangebied zijn door Van der Poel Milieuadvies BV de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- 2014042 verkennend bodemonderzoek maart 2014
- 2014A02.042 aanvullend bodemonderzoek 24 april 2014
- 2014A03.042 Aanvullend bodemonderzoek 17 juli 2014
- 2014ASB.042 Verkennend asbestonderzoek in puin september 2014

Genoemde rapportages hebben bij mail van 22 oktober 2014 van de Omgevingsdienst Rivierenland tot de conclusie geleid dat er voor wat betreft de bodemkwaliteit geen beperkingen zijn voor de gevraagde ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

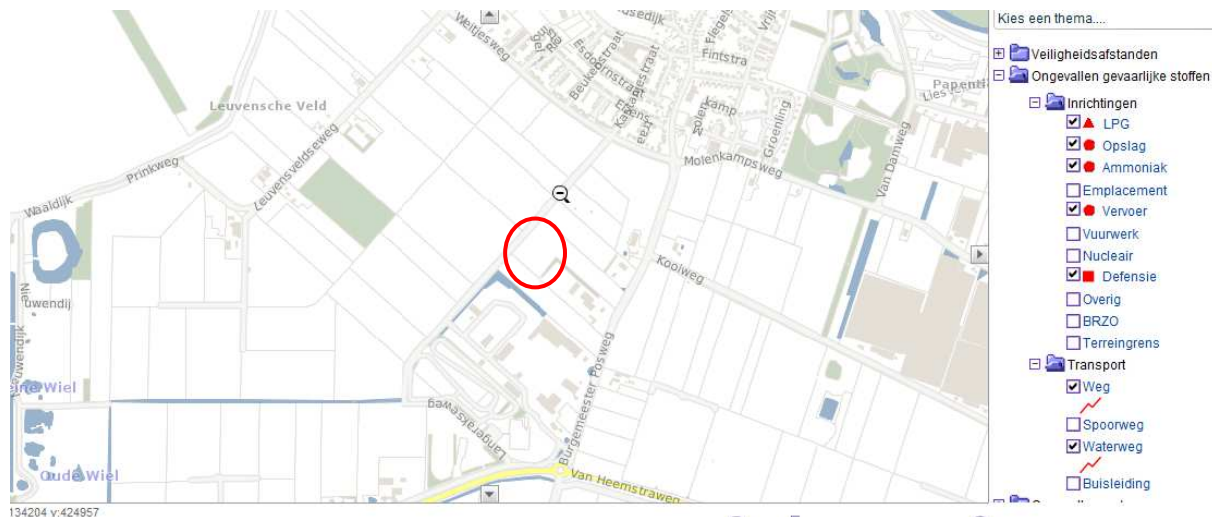
Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Er moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Eén en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uitgangspunt voor het plaatsgebonden risico is dat burgers voor de veiligheid mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau. Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeval met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het vaak grote invloedsgebied rond of langs risicobronnen.

Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.



Figuur 8: Veiligheidsafstanden in verband met onderscheiden risico's (www.risicokaart.nl)



Figuur 9: Veiligheidsafstanden in verband met onderscheiden risico's (www.risicokaart.nl)

Op basis van hierboven geprojecteerde kaarten kan worden vastgesteld dat het plangebied niet onder invloed staat van zogeheten veiligheidsafstanden. Er is in het plangebied verder geen BEVI bedrijf aanwezig. Nabij en door het plangebied worden er geen gevaarlijke stoffen via de weg, spoor of water getransporteerd. Door het plangebied lopen geen in gebruik zijnde hogedruk buisleidingen.

Blijkens notitie 021416311 van 7 maart 2014 van de Omgevingsdienst Rivierenland ligt het plangebied binnen het grote invloedsgebied van de Betuweroute. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de relevante contouren voor het plaatsgebonden risico en buiten de 200 meter zone van de transportroute. In de notitie wordt verder beargumenteerd waarom het niet nodig is om in te gaan op de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'. In de notitie is verder overwogen dat de toe te kennen bestemming 'Bedrijf' uit het geldende 'Bestemmingsplan Buitengebied' het gebruik van de grond voor een Bevi-activiteit uitsluit.

De conclusie is dat er vanuit Externe Veiligheid geen beperking bestaat voor het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch met waarden' 'Enkelbestemming Bedrijf' voor Burgemeester Posweg 114 in Brakel.

4.6 Geluid

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;

- medische centra;
- poliklinieken;
- medische kleuterdagverblijven.

De ontwikkelingen in het plangebied leveren geen geluidsgevoelige bestemming op. Hierdoor is de Wet Geluidhinder niet van toepassing.

Een woning in de omgeving is wel een geluidsgevoelige bestemming. Blijkens de notitie van de Omgevingsdienst Rivierenland met kenmerk 021412876/r2 van 26 maart 2014 is de afstand van de dichtstbijzijnde woning tot het bedrijf 80 meter. Tot het plangebied bedraagt de afstand 115 meter. De maatgevende richtafstand voor geluid is 50 meter. Omdat de afstanden tot een woning groter zijn dan de richtafstand, is geluidhinder volgens de notitie niet waarschijnlijk en is een akoestisch onderzoek niet nodig. Dit betekent dat er voor wat betreft Geluid geen belemmering is voor de wijziging van het bestemmingsplan van 'Agrarisch met waarden' 'Enkelbestemming Bedrijf' voor Burgemeester Posweg 114 in Brakel.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet Milieubeheer. Met de Wet Luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de Wet Luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

Van belang bij de toetsing aan grenswaarden voor luchtkwaliteit is of een project wel of niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang. Als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging kan dit project zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De verandering van een bestemming van 'Agrarisch met waarden' naar 'Enkelbestemming Bedrijf' voor Burgemeester Posweg 114 in Brakel bestaat enerzijds uit het realiseren van een opslagloods anderzijds bestaat deze uit het realiseren van een opslagterrein. Uit de bedrijfsanalyse van drs. J.G. Struijk MSc RA d.d. 6 augustus 2013 en uit de bestaande praktijk, kan worden vastgesteld dat de ontwikkeling nodig is in verband met het in verband met veiligheid en behoud duurzaam kunnen stallen van binnen het bedrijf aanwezig materieel. Het is hierdoor niet aannemelijk dat de ontwikkeling een vergroting van het aantal vervoersbewegingen met zich meebrengt. De

ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan natuurwetgeving. Hiermee kan een tweedeling worden gemaakt in soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming wordt geregeld in de Flora- en Faunawet. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Natuurbeschermingswet. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast de drie soorten beschermde gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. Vaak vallen de Natura 2000-gebieden samen met de EHS. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Het netwerk helpt voorkomen dat dieren en planten in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke

- natuurkwaliteit haalbaar is.

In de quickscan Flora en Fauna Burgemeester Posweg 114 in Brakel (R13.427-JMW-F01) van Hamabest wordt geconcludeerd dat er met de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied geen negatieve effecten voor beschermde gebieden is te verwachten. Er zijn bij veldonderzoek geen streng of strikt beschermde soorten of voortplantings-, verblijfs- of groeiplaatsen hiervan aangetroffen.

Tijdens uitvoering van werkzaamheden moet rekening worden gehouden de kwetsbare periodes van grondbezoekers en overige vogels, grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vissen. Verstoring van vleermuizen door licht dient te allen tijde worden voorkomen. Bij aantasting van leefgebieden van vissen en amfibieën door werkzaamheden aan watergangen, dient nader onderzoek naar streng- en strikt beschermde soorten plaats te vinden.

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling. De voorwaarden moeten wel in acht worden genomen.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend; ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer en de Ontgrondingenwet. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestaat sindsdien een verplichting om bij de voorbereiding van bestemmingsplannen alle ter zake doende belangen mee te wegen. De Wamz is een concrete invulling van deze verplichting en een verbreding van de zorgplicht voor archeologische waarden in het milieubeheer.

Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel' geldt voor het grootste deel van het plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 (www.ruimtelijkeplannen.nl). In deze zone is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm. In verband hiermee is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door de Archeodienst BV. In 'Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterende fase Burgemeester Posweg 112-114 te Brakel', rapport 442 van de Archeodienst BV, opgesteld door S.M. Koeman, staat dat het karterend booronderzoek is uitgevoerd ter plaatse van een 'nieuw te bouwen loods'. Aanvullend daarop zijn twee controleboringen gezet op het grasland ten noordwesten daarvan waar 'het opslagterrein/verharding zal worden uitgebreid'.

Op grond van de resultaten van het onderzoek acht Archeodienst BV een archeologisch vervolgonderzoek voor het onderzochte gebied niet noodzakelijk. Ook in het noordwestelijke deel van het plangebied waar verharding zal worden aangelegd, is vervolgonderzoek niet nodig, mits niet dieper gegraven wordt dan 30 cm beneden maaiveld. Mocht de bodem toch dieper verstoord gaan worden, dan adviseert Archeodienst BV een karterend booronderzoek conform methode C3 van de

Leidraad Inventariserend Veldonderzoek om archeologische indicatoren op te sporen die wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats.

In het onderzoek wordt nog vermeldt dat aan de noordoostzijde van het nieuwe opslagterrein een sloot worden doorgetrokken tot aan de Langerakse weg. Hiervoor zal de bodem dieper dan 30 cm worden ontgraven. Het totale oppervlak van deze ontgraving blijft echter beneden de ondergrens van 2.500 m² die in het gemeentelijk beleid is vastgelegd ten aanzien van de verplichting voor archeologisch onderzoek in deze verwachtingszone. Door het graven van de sloot kunnen eventueel aanwezige archeologische resten wel verloren gaan, maar door het relatief kleine oppervlak en de lineaire vorm van de ontgraving zal een eventuele vindplaats bij een archeologisch onderzoek in de toekomst nog wel te interpreteren zijn.

De resultaten van het onderzoek zorgen ervoor dat de grond voor de locatie van de oorspronkelijke loods kan worden vrijgegeven. De bevindingen van het onderzoek zijn meegenomen op de verbeelding die bij dit wijzigingsplan hoort.

4.10 Conclusie beoordeling milieu- en omgevingsaspecten

De conclusie uit de beoordeling van milieu- en omgevingsaspecten voor de wijziging van Agrarisch met waarden naar Bedrijf voor Burgemeester Posweg 114 is dat deze ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hiermee is voldaan aan de eis uit het moederplan dat rekening wordt gehouden met de omliggende waarden en de omliggende functies.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1. Vormgeving juridisch plan

Dit bestemmingsplan betreft een wijziging van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Zaltbommel voor de locatie Burgemeester Posweg 114 in Brakel. Het juridische deel bestaat uit de planregels en de verbeelding. Doel van een bestemmingsplan is een planologische regeling te geven voor een gebied. Naast het bestemmingsplan gelden echter nog vele andere wettelijke regelingen voor dat gebied. Deze wettelijke regelingen hebben veelal een geheel ander doel dan het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze wetgeving náást het bestemmingsplan van toepassing blijft. Het bestemmingsplan laat deze wettelijke regelingen derhalve onverlet.

Op grond van de Wro moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn. Met ingang van 1 juli 2009 dienen bestemmingsplannen volledig te voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Voor bestemmingsplannen geldt de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Hierin zijn regels opgenomen voor de technische uitvoering, kaarten, legenda, bestemmingen, planregels etc.

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform deze standaard. In artikel 7.10 van de Wro is een algemeen gebruiksverbod opgenomen dat dus van rechtswege geldt.

5.1. Inhoud juridisch plan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop zij betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

6. UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. Voor de activiteiten die worden uitgevoerd geldt dat de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor de financiering van deze ontwikkelingen. In die zin is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd en loopt de gemeente Zaltbommel geen financieel risico. Voor het verhaal van kosten die samenhangen met het voeren van de procedure is tussen gemeente Zaltbommel en initiatiefnemer een anterieure en een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het college van burgemeester en wethouders van Zaltbommel, kan met een wijziging van het bestemmingsplan de ontwikkeling op Burgemeester Posweg 114 mogelijk maken. Het ontwerp van het besluit moet worden gepubliceerd en voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Eventuele zienswijzen die zijn ingediend, moeten in de besluitvorming worden meegenomen. Belanghebbenden kunnen vervolgens tegen dit besluit direct in beroep bij de Raad van State. Nadat het bestemmingsplan definitief is, kan er een omgevingsvergunning worden verleend.