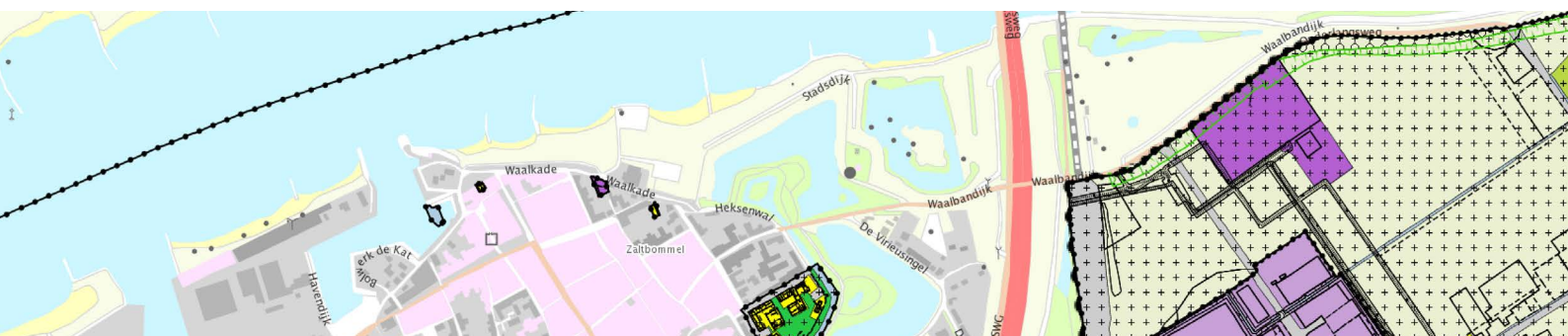




Wijzigingsplan

Poederoijen, Dorpsweg 3a
Gemeente Zaltbommel

TOELICHTING

Datum vaststelling
13 maart 2018

<i>Plannaam</i>	Poederoijen, Dorpsweg 3a
<i>Plantype</i>	Wijzigingsplan
<i>Documentstatus</i>	Vastgesteld
<i>IMRO-code</i>	NL.IMRO.0297.BGBBPW20170012-VS01
<i>Datum vaststelling</i>	13 maart 2018
<i>Projectnummer</i>	17217/1
<i>Auteur</i>	mr. A.G. van Keulen

Legalexion

<i>Bezoekadres</i>	Gamerschestraat 34 5301 AS Zaltbommel
<i>Postadres</i>	Postbus 103 5300 AC Zaltbommel
<i>Telefoonnummer</i>	0418 - 577 580
<i>E-mail</i>	info@legalexion.nl

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING	5
1.1 Omschrijving aanleiding	5
1.2 Omschrijving plangrens / ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)	7
2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren)	8
2.2 Provinciaal beleid	9
2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland	9
2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	10
2.3 Regionaal beleid	11
2.3.1 Regionale Woonagenda Regionaal Woningbouwprogramma	11
2.3.2 Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland	11
2.4 Gemeentelijk beleid	12
2.4.1 Structuurvisie Buitengebied	12
2.4.2 Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard	12
2.4.3 Overig gemeentelijk beleid	13
HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING	14
3.1 Bestaande situatie	14
3.2 Uitgangspunten	14
3.3 Plan (ontwerp en eindsituatie)	15
HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID	17
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	17
4.1.1 Archeologie	17
4.1.2 Cultuurhistorie	18
4.2 Milieu	19
4.2.1 Bedrijven en milieuzonering	19
4.2.2 Geur	20
4.2.3 Geluid verkeer	20
4.2.4 Geluid bedrijvigheid	20
4.2.5 Bodem	21
4.2.5.1 Inleiding	21
4.2.5.2 Onderzoek	21
4.2.5.3 Conclusie en aanbeveling	22

4.2.6	Externe Veiligheid	22
4.2.7	Luchtkwaliteit	22
4.2.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	23
4.3	Wet Natuurbescherming.....	25
4.4	Niet-gesprongen Explosieven.....	26
4.5	Water en riolering.....	26
4.5.1	Water.....	26
4.6	Leidingen	28
HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE PLANOPZET.....		30
5.1	Planstukken	30
5.2	Toelichting op verbeelding.....	30
5.3	Toelichting op regels	30
5.4	Handhaving.....	30
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID.....		31
6.1	Economisch	31
6.2	Maatschappelijk	31

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING

1.1 Omschrijving aanleiding

De heer Van Honk is voornemens een kassencomplex te slopen aan de Dorpsweg 3a te Poederoijen. Hiervoor in de plaats wordt een woning teruggebouwd met een bijbehorend bouwwerk van 250 m². Tevens wordt de bestemming van de bestaande bedrijfswoning omgezet naar 'wonen' en bij deze (voormalige) bedrijfswoning wordt ook een bijbehorend bouwwerk van 250 m² gebouwd.

1.2 Omschrijving plangrens / ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan de Dorpsweg 3a te Poederoijen. Het perceel is kadastraal bekend onder gemeente Brakel, sectie M, perceelnummer 395. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.415 m² en is momenteel agrarisch in gebruik met een dienstwoning, kas en bedrijfsgebouw.

Het plangebied kent de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'glastuinbouw' en de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 3'.

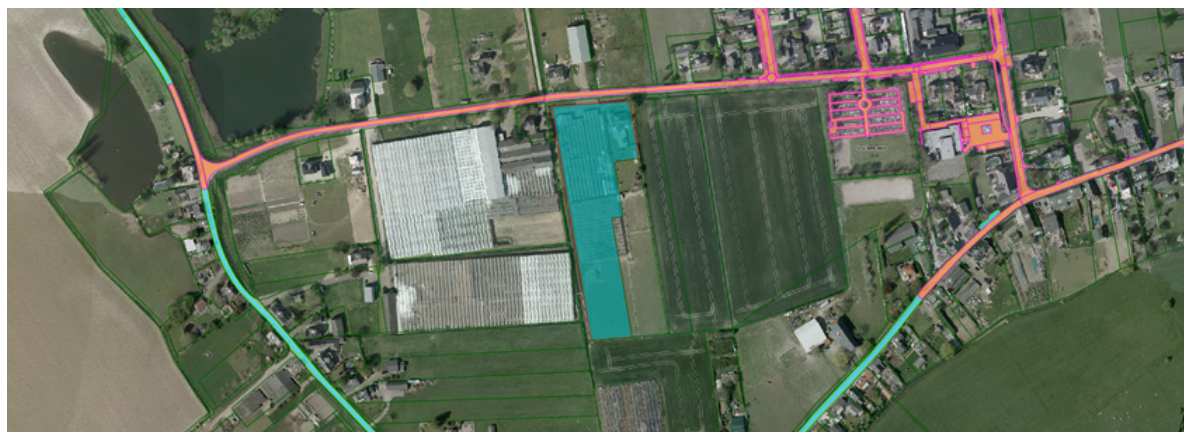


Fig. 1.1 Ligging plangebied (groen gearceerde)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt in het Inpassingsplan 'Tuinbouw Bommelerwaard'. Concreet valt de ontwikkeling binnen de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'glastuinbouw' en de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 3'.

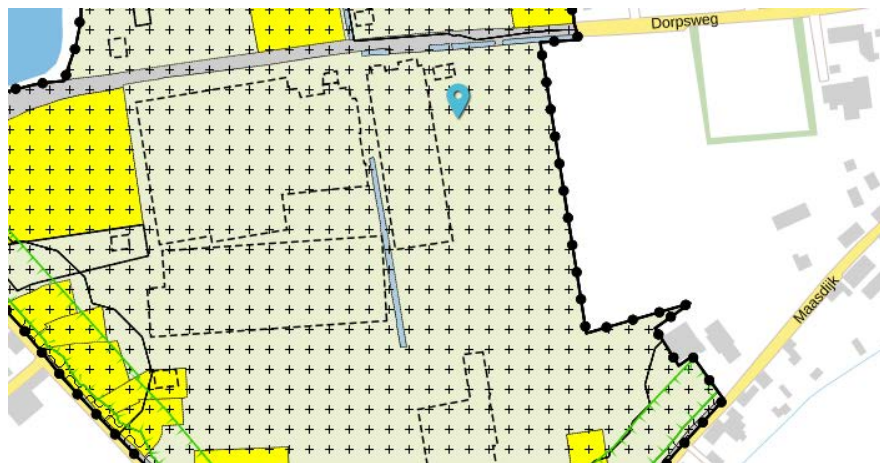


Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding Inpassingsplan 'Tuinbouw Bommelerwaard'

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

HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Planspecifiek

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

Conclusie

De inhoud van het SVIR vormt geen belemmering voor het project.

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Dit artikel bevatte voorheen de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moest worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt nu als volgt:

'De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Planspecifiek

Bij de toepassing van voornoemd artikel dient allereerst de vraag te worden beantwoord of voor de locatie aan de Dorpsweg 3a te Poederoijen daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

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

Inmiddels heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, in het kader van de toepassing van de 'oude' ladder voor duurzame verstedelijking, meerdere uitspraken gedaan over het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Mogelijk wordt voor de 'grensbepaling' uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet. Overigens geldt voor onderhavige locatie ook dat er reeds sprake is van bebouwing (kassen). Oftewel: er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag.

Conclusie

Nu hier sprake is van een toevoeging van 1 woning en een herbestemming van een bestaande woning (met bijgebouwen), wordt er vanuit gegaan dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren)

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

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

Planspecifiek

De regels uit het Barro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat bovengenoemde punten bij dit initiatief niet aan de orde zijn.

Conclusie

Het Barro vormt geen belemmering voor het project.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de (gewijzigde) Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt het Streekplan Gelderland 2005, het Waterplan, het Milieubeleidsplan, het Verkeers- en vervoersplan en de Reconstructieplannen. Het vertrekpunt van de Omgevingsvisie zijn maatschappelijke opgaven die uit gesprekken van provincie Gelderland met andere overheden, organisaties en particulieren naar voren zijn gekomen. De provincie benoemt twee hoofddoelen in de Omgevingsvisie, te weten een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. De twee hoofddoelen heeft de provincie vervolgens uitgewerkt in de ambities 'Divers Gelderland', 'Dynamisch Gelderland' en 'Mooi Gelderland'.

'Divers Gelderland' heeft betrekking op de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en het koesteren van regionale identiteiten. De gemeente Zaltbommel ligt in het Rivierenland. Voor wat betreft het Rivierenland richt de inspanning van de provincie zich op de vier speerpunten logistiek, agribusiness, vrijetijdseconomie en Vitaal Platteland.

'Dynamisch Gelderland' betreft de ambities op het ruimtelijk-economisch vlak, zoals wonen, werken en mobiliteit. De provincie streeft om voor wat betreft de woningmarkt het aanbod en de vraag met elkaar in balans te brengen en te houden. De nadruk ligt daarbij op het benutten van bestaande locaties in plaats van nieuwbouw. De provincie gaat uit van regionale afspraken over voorraden en soorten bedrijventerreinen. De gemeenten in Regio Rivierenland hebben een Regionaal Programma Bedrijventerreinen opgesteld. De gemeente Zaltbommel heeft dat op 16 juni 2016 vastgesteld.

In 'Dynamisch Gelderland' legt de provincie verder ambities vast op het gebied van energietransitie. De provincie geeft kaders voor de locaties van windenergie, biovergisting en grote zonneparken. Op regionaal niveau wil de provincie afspraken maken de ambitie per regio bereikt wordt. Vanuit het Gelders Energie Akkoord (GEA) gaat de provincie monitoren of haar doelstellingen gehaald worden. De provincie streeft naar een vrijetijdseconomie die voorziet in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van de toerist en recreant. De bijdrage van de vrijetijdseconomie aan de werkgelegenheid moet worden vergroot en daarbij een nieuwe economische drager voor het platteland worden.

Voor wat betreft de mobiliteit ligt de rol van de provincie bij het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de (water)wegen en fietspaden evenals het aanpakken van negatieve milieueffecten van het verkeer. Verder wil de provincie investeren in de bereikbaarheid van de steden in het Rivierenland en de verbinding met omliggende stedelijke netwerken verbeteren. De provincie ondersteunt het openbaar vervoer voor het behoud van basismobiliteit om lokale voorzieningen bereikbaar te houden en participatie van burgers mogelijk te maken.

De provincie wil een economisch gezonde land- en tuinbouw bevorderen en biedt ondernemers ruimte. Er zijn drie bepalende sectoren: grondgebonden landbouw (melkvee), niet-grondgebonden landbouw (varkens en pluimvee) en de tuinbouw. De provincie ziet grondgebonden bedrijven als dragers van het Gelderse platteland. Deze bedrijven krijgen ruimte voor groei en verbreding. De nieuwvestiging van niet-grondgebonden bedrijven is niet mogelijk. Bestaande niet-grondgebonden bedrijven kunnen alleen groeien als aan duurzaamheidseisen wordt voldaan. Voor wat betreft de tuinbouw ziet de provincie voor het Rivierengebied kansen voor de sector gezien de combinatie van tuinbouwclusters, logistiek en de aanwezigheid van kennisinstellingen. De tuinbouwclusters in het Rivierengebied vormen samen Greenport Gelderland. De provincie stuurt in de Bommelerwaard aan op de concentratie van glastuinbouw en paddenstoelenteelt. De glastuinbouwontwikkelingsgebieden zijn bedoeld voor uitbreiding en nieuwvestiging van Bommelerwaardse bedrijven.

'Mooi Gelderland' gaat over de Gelderse kwaliteiten die bescherming of ontwikkeling nodig hebben en die tegelijkertijd richting geven aan ontwikkelingen. Het gaat hierbij om cultuurhistorie, natuur, water en de ondergrond. De natuurwaarden beschermt de provincie in het Gelders Natuurnetwerk (GNN), een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van nationaal (en provinciaal)

belang. Een deel van het GNN bestaat uit Natura 2000-gebieden. De provincie geeft het behalen van Natura 2000-doelen prioriteit binnen het natuurbeleid. Gelderse Ontwikkelingszones (GO's) hebben een dubbelrol met het verbinden van natuurgebieden in combinatie met economische ontwikkeling. Weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden maken deel uit van de GO's. De provincie wil de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden, herstellen en versterken evenals de landschappelijke samenhang vergroten. Dat kan plaatsvinden door middel van ruimtelijke ontwikkelingen die kwalitatief bijdragen aan het landschap. Zo streeft de provincie om de Nieuwe Hollandse Waterlinie als erfgoed te behouden en ontwikkelen, waarbij ontwikkeling is gericht op passende nieuwe functies en het vergroten van het economisch potentieel. De kernkwaliteiten mogen bij ontwikkelingen niet worden aangetast. Via nationale samenwerking wordt de aanvraag bij Unesco voorbereid met als doel de Nieuwe Hollandse Waterlinie aan te wijzen als werelderfgoed. Het grondgebied van de gemeente Zaltbommel gelegen ten westen van de Meidijk is onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Ook wil de provincie de openheid van de karakteristieke open landschapseenheden, de waardevol open gebieden behouden. De waardevol open gebieden zijn de grootste open gebieden in Gelderland of gebieden waar bebouwing ontbreekt. Dit zijn kwetsbare kernkwaliteiten, want ook kleine ingrepen kunnen de openheid al aantasten. In de gemeente Zaltbommel zijn de komgronden ten zuiden van de Van Heemstraweg (N322) en ten oosten van de Meidijk een waardevol open gebied.

De Omgevingsvisie is een instrument dat steeds wordt bijgesteld als ontwikkelingen daarom vragen. Op 1 maart 2017 hebben Provinciale Staten een Actualisatieplan Omgevingsvisie voor aanpassingen op de beleidsterreinen water, detailhandel, energietransitie, geluid, natuur en landbouw vastgesteld.

Planspecifiek

Het initiatief heeft wel betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie, te weten de concentratie van de glastuinbouwontwikkelingen

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de structuurvisie, omdat de ontwikkeling past binnen de doelstelling om op andere locaties (intensiveringsgebieden) de glastuinbouw te concentreren.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de (gewijzigde) Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. De regels en overige voorwaarden uit de verordening hebben onder meer betrekking op (nieuwe) woningbouwlocaties, (nieuwe) bedrijventerreinen, detailhandel, recreatieterreinen, land- en tuinbouw, natuur en landschap (Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones, Waardevol Open Gebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie), waterwingebieden en duurzame energie.

De Omgevingsverordening is een instrument dat steeds wordt bijgesteld als ontwikkelingen daarom vragen. Op 1 maart 2017 hebben Provinciale Staten een Actualisatieplan Omgevingsverordening voor aanpassingen op de beleidsterreinen water, detailhandel, energietransitie, geluid, natuur en landbouw vastgesteld.

Planspecifiek

De regels uit de Omgevingsverordening hebben geen betrekking op het initiatief, omdat de in de verordening opgenomen onderdelen hier niet aan de orde zijn.

Conclusie

De Omgevingsverordening vormt geen belemmering voor het project.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Woonagenda Regionaal Woningbouwprogramma

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

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

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

2.3.2 Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland

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

Toetsing van projecten

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

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

Indeling projecten

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

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

Dit zijn plannen die pas na 2024 zijn voorzien of deel uitmaken van een groter project.

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

Planspecifiek

Het initiatief is opgenomen in het Regionaal Woningbouwprogramma in de lijst projecten categorie 1 onder de post particuliere initiatieven. Voor wat betreft het programma scoort het initiatief goed, omdat het om een toevoeging van slechts 1 woning gaat. Na het doorlopen van de procedure voor het wijzigingsplan wordt het plan opgenomen in categorie 1.

Conclusie

Het plan past binnen het Regionaal Woningbouwprogramma.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Buitengebied

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

Planspecifiek

Het initiatief ligt in het plangebied van de structuurvisie. Relevant aandachtspunt is de functieverandering.

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de structuurvisie, omdat de functieverandering niet ten koste gaat van de ontwikkelingsmogelijkheden van blijvende agrarische bedrijven. Daarnaast bevindt het perceel zich in het extensiveringsgebied glastuinbouw waar functieverandering naar wonen is toegestaan. Door de sloop van de bestaande glasopstallen vindt een versterking plaats van de ruimtelijke kwaliteit.

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

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

Het beleidskader heeft betrekking op het initiatief, omdat het perceel gelegen is in het extensiveringsgebied glastuinbouw. Het betreffende 'VAB-kader' is opgenomen in het van toepassing zijnde 'Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard'. Artikel 28.4.1 bepaalt dat het college van Burgemeester en wethouders bevoegd is om het plan te wijzigen ten behoeve van onder meer de functie 'wonen'. Daarbij dient te worden voldaan aan een aantal kwantitatieve en kwalitatieve voorwaarden. Hierover het volgende.

Artikel 28.4.1 geeft een tabel met daarin de maatvoering waaraan voldaan moet worden wat betreft het aantal m2 te slopen bebouwing en het aantal m2 nieuwbouw. Hier wordt 4.600 m2 aan kassen gesloopt. Dat geeft onder meer het recht om een woongebouw met één woning te realiseren van 750 m3. Nu sprake is van totale beëindiging van het agrarische bedrijf en voorts ook aan alle andere voorwaarden wordt voldaan, kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Dorpsweg 3a te Poederloijen ten behoeve van de bestemming 'wonen'.

Conclusie

Het initiatief past binnen het VAB-beleidskader. Hiermee voldoet het plan eveneens aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 28.4.1 van het Provinciaal Inpassingsplan (PIP).

2.4.3 Overig gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Bestaande situatie

Karakteristiek kern

Poederoijen is gelegen ten noorden van de Afgedamde Maas. De historische dorpskern heeft de kenmerkende karakteristiek van het beeldbepalende dijklint weten te behouden. Het historische deel bestaat uit de bebouwing langs de Maasdijk, Dorpsweg en de daarop haaks gelegen Burgemeester Posweg. De structuur van het dorp is door de jaren heen intact gebleven maar wordt wel 'verdoezeld' door de recente planmatige individuele woningbouw aan weerszijde van de Burgemeester Posweg.

Poederoijen is een typisch dijkdorp met de Maasdijk als historische bebouwingsas. Het lineaire karakter met de naastgelegen lintbebouwing is karakteristiek voor het dorp. De lintbebouwing aan de Maasdijk kent duidelijk meer en minder verdichte delen. Hierdoor krijgt het lint ook afwisselend een besloten of open karakter met doorzichten naar het omliggende landschap enerzijds en het dorpsse dakenlandschap en glastuinbouwgebied anderzijds. De open, groene gebieden tussen de dijk en de woonwijken zijn karakteristiek en dragen bij aan het dorpsse karakter.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen van één en twee bouwlagen met kap. De bebouwing kent een eenvoudige hoofdmassa, waarbij de bouwhoogte sterk kan variëren. De kapvorm is meestal een zadeldak, met of zonder wolfeinden, of een mansardekap. Over het algemeen is er bij de bebouwing een baksteenarchitectuur en/of een eenvoudige agrarische vormgeving toegepast.

Omgeving plangebied

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een groen en open karakter. Op de plekken waar geen bebouwing aanwezig is, bestaat een weids zicht over de omliggende landschappen richting zowel de Maasdijk, als richting het noorden (de Maarten van Rossumweg).

In het plangebied komen geen reguliere detailhandelsvoorzieningen voor. Aan de Dorpsweg, water verder van de planlocatie af, zijn een basisschool, kapsalon en een cafetaria gevestigd. Het dorpshuis annex sporthal ligt aan de Burgemeester Posweg. Aan de Dorpsweg is voorts nog een kerk gevestigd.

De woningen aan de Dorpsweg zijn - op grote afstand van elkaar - gesitueerd in een lint. Dit betreft vrijstaande woningen (zowel bedrijfswoningen als burgerwoningen). De beoogde woning aan de Dorpsweg past binnen dit reeds aanwezige lint. De inhoud van de bestaande woningen aan de Dorpsweg ligt tussen de 450 m³ en 700 m³. Voor de nieuwe woning is het dan ook wenselijk een maximale inhoud aan te houden van 750 m³ zodat deze qua massa past bij de overige woningen.

3.2 Uitgangspunten

	RANDVOORWAARDEN
Plaatsing	<i>Hoofdmassa</i> - Afstand van de voorgevel tot de as van de weg 15-20 m - Afstand tot de westelijk gelegen functieaanduiding glastuinbouw 30 m <i>Bijmassa</i> - Minimaal 10 m en maximaal 50 m achter de voorgevel
Massa en vorm	<i>Hoofdmassa</i> - Maximale inhoud 750m³. - Maximale goothoogte: 4,50 m - Maximale bouwhoogte: 9 m <i>Bijmassa</i> - Maximaal bebouwd oppervlak: 250 m².

	• Maximale goothoogte: 3,50 m • Maximale bouwhoogte: 6,50 m
Uitstraling	• Architectuur; hoofdvorm en materiaalgebruik/kleur afstemmen op de omgeving
Overig	• Eventuele afscheidingen dienen uitgevoerd te worden in de vorm van groenvoorzieningen.
Parkeren	Er dienen (per woning) minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit is exclusief garage en de parkeerplaatsen mogen niet achter elkaar gelegen zijn.
Welstand	De welstandsnota dient bij ontwikkeling in acht te worden genomen (zie: http://www.welstandsnotas.nl/zaltbommel/)



Fig 3.1 Welstandsniveau Keuze



Fig. 3.2 Welstandsgebied Glastuinbouw

In de Welstandsnota zijn de criteria behorende bij het welstandsniveau “Keuze” van toepassing en de locatie valt binnen het welstandsgebied ‘glastuinbouw’.

Verandering en handhaving van het (bebouwings)beeld zijn beide mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur, maar altijd met behoud van stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden.

3.3 Plan (ontwerp en eindsituatie)

Het bestaande perceel aan de Dorpsweg 3a zal worden gesplitst in twee percelen. De bestaande woning, oorspronkelijk dus de bedrijfswoning, krijgt een gewone woonbestemming. Aan deze woning verandert niets. Wel wordt de mogelijkheid gecreëerd om op het achtererfgebied van deze voormalige bedrijfswoning bijgebouwen te realiseren (een schuur en een glazen overkapping voor het bestaande zwembad).

Op het af te splitsen perceel komt een nieuwe woning, met daarbij eveneens de mogelijkheid om in het achtererfgebied bijgebouwen te realiseren.

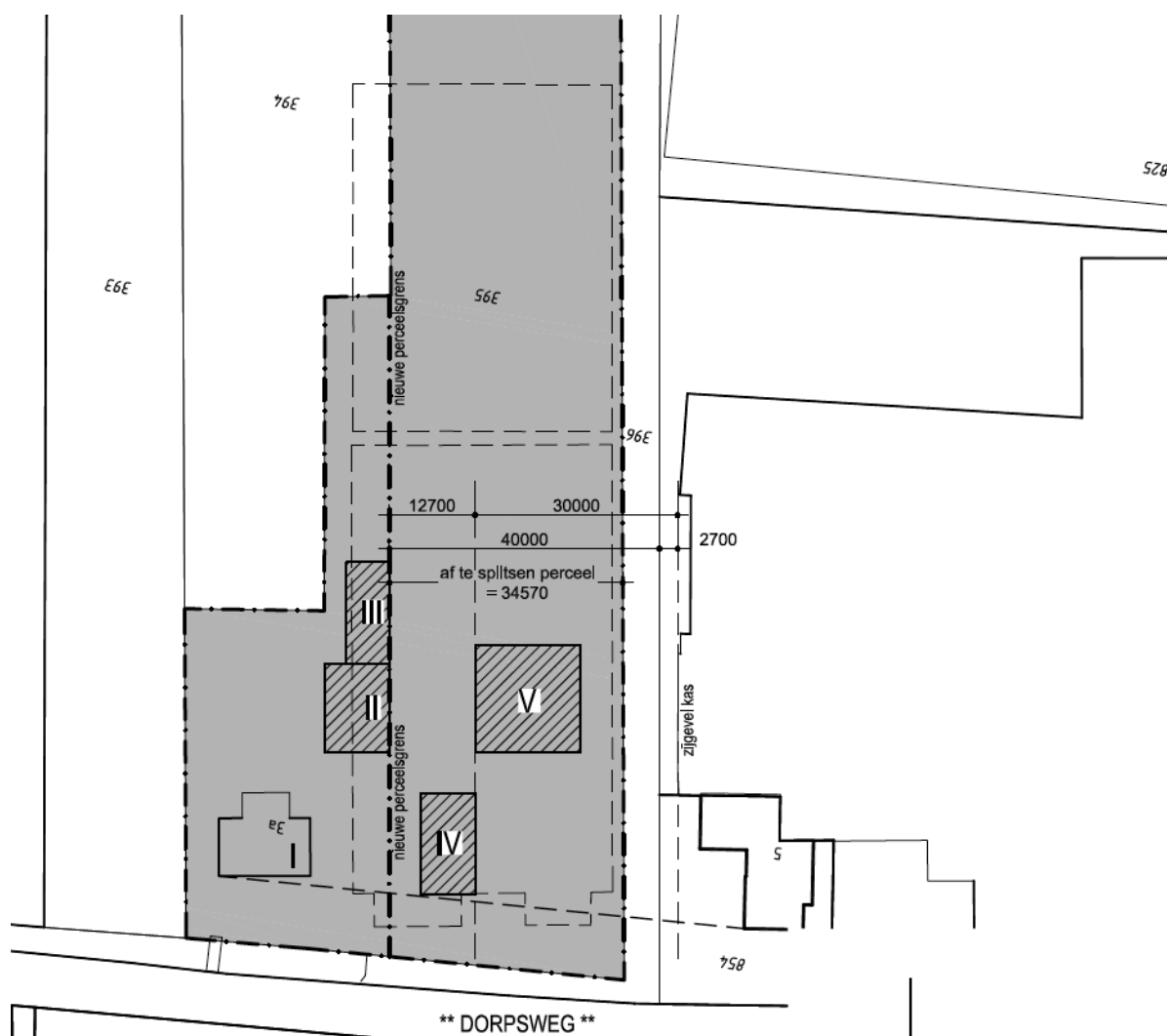
Voor wat betreft de massa en vormgeving van de nieuwbouw (de stedenbouwkundige randvoorwaarden) wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing. Dit komt onder meer tot uiting in een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 4,5 meter.

Wat betreft de situering van de nieuwe woning diende rekening te worden gehouden met de bestaande voorgevelrooilijn, alsmede met een afstandseis ten opzichte van het naastgelegen kassenbedrijf van Dorpsweg 5.

Het nieuwe perceel wordt net als het bestaande perceel ontsloten aan de Dorpsweg. Voort biedt het perceel voldoende parkeergelegenheid voor meerdere motorvoertuigen.

De uiteindelijk verschijningsvorm en materialisering van de nieuwbouw wordt bepaald bij het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning. Eerst dan wordt eveneens getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Hierna is een tekening opgenomen met daarop de situering van de beoogde nieuwbouw. Deze tekening is als uitgangspunt gebruikt voor de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



Bij bestaande woning dhr. W. van Honk

I	: bestaande woning met bijgebouw	26,60 m ²	alleen bijgebouw
II	: te bouwen schuur	127,40 m ²	(9,60x13,27 m ²)
III	: glazen overkapping bij bestaand zwembad	96,00 m ²	(6,40x15,00 m ²)

Totale oppervlakte aan bijgebouwen 250 m² ++

Op af te splitsen perceel

IV	: te bouwen woning van 750 m ³
V	: te bouwen schuur van 250 m ²

Fig. 3.3 Overzicht situering bebouwing

HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

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. In de Erfgoedwet is bepaald dat bodemverstorende werkzaamheden tot 100 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. De gemeente mag hiervan afwijkende oppervlakten vaststellen. De gemeente Zaltbommel heeft dat gedaan. Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad een archeologische inventarisatie en archeologiebeleid met een bijbehorende kaart vastgesteld. Hierin zijn onder meer vrijstellingsgrenzen voor oppervlakten en diepten opgenomen.

Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel

Beleidskaart

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

legenda

Beleidszones	Vrijstellingsgrens diepte	Vrijstellingsgrens oppervlakte
 Waarde-archeologie 0	0 cm	0 m 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	



Fig. 4.1 Vrijstellingsgrenzen archeologie

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 één op één vertaald in dit wijzigingsplan. Voor het opstellen van de archeologische inventarisatie en beleidskaart zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Het Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS) en de archeologische monumentenkaart
- (AMK) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE);
- Literatuur en historisch-topografische kaarten;
- Gegevens uit ruim 120 eerdere archeologisch onderzoeken;
- Gegevens van gebiedsspecialisten en amateurarcheologen.

De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart is grotendeels op bureauonderzoek gebaseerd. Wel zijn alle eerdere archeologische onderzoeken en vondstmeldingen verwerkt in de vindplaatsen- en verwachtingskaart. 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 in concrete gevallen aantoont dat het terrein diepgaand is verstoord, geldt voor het verstoorde deel geen onderzoeksverplichting.

Planspecifiek

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

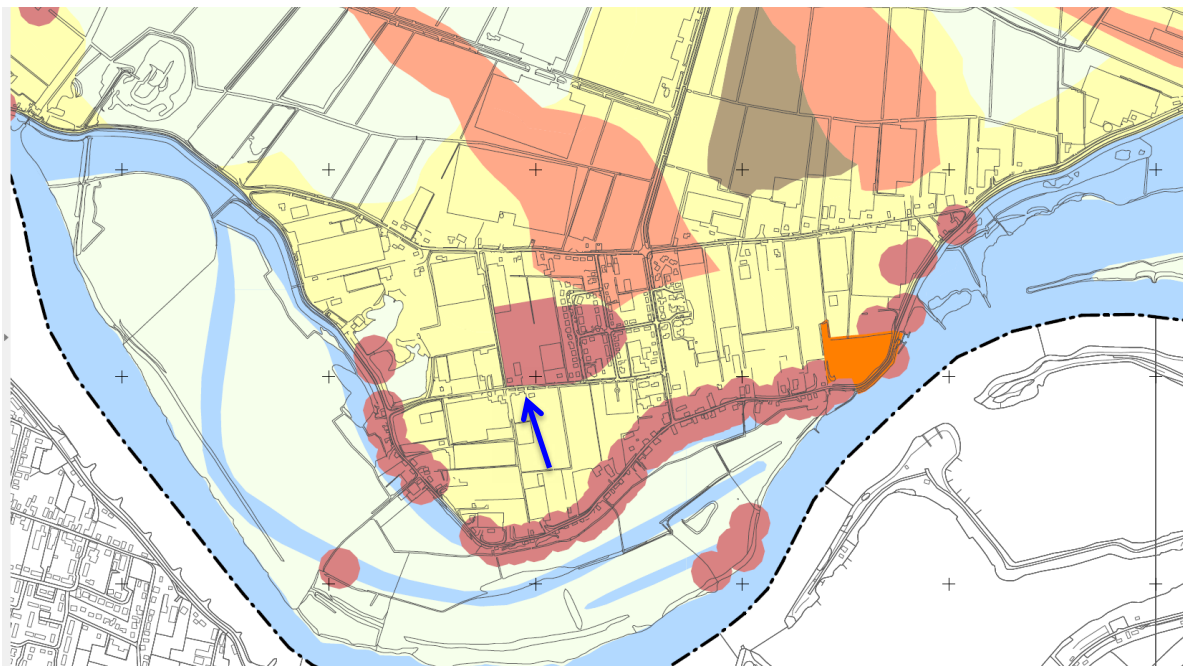


Fig. 4.2 Uitsnede beleidskaart archeologie (met projectlocatie: zie blauwe pijl)

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

- *Waarde-archeologie 3*

De beleidszones met de daarbij behorende oppervlakten zijn vertaald in de planregels. Dit houdt in, dat in het geval van het realiseren/uitvoeren van bouwwerken, werken (geen bouwwerk zijnde) en/of werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Onderzoek

Uit de toets aan de beleidszones blijkt dat geen archeologisch onderzoek nodig is met als doel te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast. Zie daarvoor de onder fig. 4.2 opgenomen beleidskaart: de blauwe pijl geeft de projectlocatie weer, waaruit af te leiden is dat het gebied ten zuiden van de Dorpsweg geheel 'Waarde-archeologie 3' heeft.

Conclusie

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

4.1.2 Cultuurhistorie

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

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

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

Planspecifiek

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

Conclusie

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 wijzigingsplan wordt gemaakt.

4.2 Milieu

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Planspecifiek

In en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele milieuhinderlijke functies, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de ontwikkeling van de bouw van een woning met bijbehorend bouwwerk en het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning.

- a. Glastuinbouwbedrijf aan de Dorpsweg 5
- b. Agrarisch bedrijf aan de Dorpsweg 14

Ad a. Glastuinbouwbedrijf Dorpsweg 5

Aan de Dorpsweg 5 is een glastuinbouwbedrijf gevestigd, met als nevenactiviteit bloembollenpreparatie. Ingevolge de VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor dit bedrijf een richtafstand tot milieugevoelige objecten (zoals woningen) van 30 meter (vanwege geur en geluid). Bij de situering van de nieuwe woning is rekening gehouden met deze afstand van 30 meter. Dat betekent dus dat tussen de nieuwe woning en het glastuinbouw een afstand wordt aangehouden van 30 meter (zie hierboven, figuur 3.3). Nu daarmee voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure vormt de aanwezigheid van dit bedrijf geen belemmering voor de realisatie van de woning (en eveneens de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning).

Ad b. Agrarisch bedrijf aan de Dorpsweg 14

Op dit moment staat er geen bedrijf geregistreerd op dit adres. De aanwezige bebouwing is voorheen waarschijnlijk gebruikt geweest ten behoeve van agrarische (bedrijfs)activiteiten. De kas op dat perceel is in 2014 gesloopt. Op het perceel rust in elk geval nog steeds een agrarische bestemming.

Ook voor dit agrarische perceel geldt dat er ingevolge de VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een afstand dient te worden aangehouden van 30 meter ten opzichte van de beoogde woning(en), vanwege het aspect 'geluid'.

De aangehouden afstand tussen het nieuwbouwplan en dit agrarische perceel bedraagt meer dan 30 meter. Nu daarmee voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure vormt de aanwezigheid van dit agrarische perceel geen belemmering voor de realisatie van de woning (en eveneens de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning).

Conclusie

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

4.2.2 Geur

Uit de paragraaf 4.2.1 is gebleken dat het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het bedrijf Dorpsweg 5. Dit bedrijf heeft conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een afstandscriterium van 30 meter voor het aspect geur.

Planspecifiek

Hierboven is reeds aangegeven dat voldaan wordt aan de richtafstand van 30 meter ten opzichte van het bedrijf aan de Dorpsweg 5. Nader onderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

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 hoofdindeling van geluidgevoelige gebouwen:

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

Planspecifiek

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Dorpsweg (50km-zone). Daarom is voor het initiatief door De Milieuadviseur een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Dorpsweg 3a, Poederloijen, d.d. 14 april 2017, zie bijlage I).

De conclusie van dit onderzoek luidt dat bij de te realiseren woning aan de Dorpsweg 3a te Poederloijen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De nieuwe woning ligt hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woning te realiseren.

Conclusie

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

4.2.4 Geluid bedrijvigheid

Tevens dient getoetst te worden in hoeverre omliggende geluidsbelastende bedrijvigheid een mogelijke belemmering vormt voor de realisatie van dit project.

Planspecifiek

Uit de paragraaf 4.2.1 is gebleken dat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van de bedrijven aan de Dorpsweg 5 en 14. Voor deze bedrijven geldt conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Aan deze richtafstand voldoet onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid van bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen voor dit initiatief.

4.2.5 Bodem

4.2.5.1 Inleiding

Bij het opstellen van een wijzigingsplan 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 wijzigingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie, in dit geval voor de functie woningbouw.

4.2.5.2 Onderzoek

Binnen het plangebied is door Verhoeven Milieutechniek BV bodemonderzoek uitgevoerd om de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen (*Diverse bodemonderzoeken, Dorpsweg 3a te Poederloijen*, 28 augustus 2017, zie bijlage II). Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

- Asbest

Voor wat betreft asbest in bodem is de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een asbestverontreiniging.

Zintuiglijk en analytisch is geen asbest aangetroffen. De verdachte hypothese voor het verkennend onderzoek naar asbest dient te worden verworpen, aangezien geen sprake is van een ernstige asbestverontreiniging.

- Verkennend en eindsituatie bodemonderzoek

Op basis van de beschikbare gegevens is voor de algemene bodemkwaliteit de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging, aangezien sterke verontreinigingen werden verwacht voor de parameters van een standaard NEN-pakket. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde verdachte hypothese uiteindelijk verworpen.

Ter plaatse van de voormalige kas benaderde in een mengmonster de index van de berekende gestandaardiseerde meetwaarde voor zink de 0,5. Op basis hiervan is het mengmonster uitgesplitst en separaat geanalyseerd op zink. Hieruit blijkt dat maximaal licht verhoogde gehalten voor zink aanwezig zijn, waarbij de index van 0,5 niet wordt overschreden in de afzonderlijke monsters. Derhalve is een nader grondonderzoek niet noodzakelijk en is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging voor wat betreft zink.

Ter plaatse van de (voormalige) bodembedreigende activiteiten zijn geen ernstige verontreinigingen aangetroffen in grond en/of grondwater. Wel zijn licht verhoogde gehalten aangetroffen, waardoor formeel sprake is van een toename ten opzichte van het nulsituatie onderzoek. De licht verhoogde gehalten voor de geanalyseerde parameters zijn echter zowel aangetroffen ter plaatse van de voormalige activiteiten als op het overige terrein. Een goed voorbeeld daarvan is de parameter zink, die op het gehele terrein verhoogd is aangetroffen. Maar dit geldt ook voor de overige metalen, PCB en OCB. Daarnaast zijn de boringen bij het nulsituatie onderzoek rondom de voormalige bedrijfsruimte gesitueerd en is feitelijk geen goede vergelijking mogelijk en ook niet reëel. Op basis hiervan en de aanwezigheid van de stoffen op het gehele perceel kunnen deze verhoogde gehalten niet duidelijk worden herleid naar de voormalige bedrijfsruimte met activiteiten en is nader onderzoek en/of saneren tot de achtergrondwaarden niet reëel/zinvol. De verhoogde gehalten dienen te worden

beschouwd als een diffuse lichte bodembelasting. Deze lichte bodembelasting vormt dan ook geen belemmering voor het toekomstig gebruik.

In de teeltlaag ter plaatse van het voormalige kassencomplex zijn geen ernstige verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen aangetoond.

Voor wat betreft de overige algemene kwaliteit zijn verder in de grond en in het grondwater tevens maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond, waarvan de indexen van de berekende gestandaardiseerde meetwaarden de 0,5 niet benaderen en/of overschrijden.

De verhoogde gehalten voor minerale olie en naftaleen in het grondwater uit peilbuis PB34 zijn op zich opmerkelijk te noemen, maar hiervoor kan niet worden gesproken over de toename ten opzichte van de nulsituatie. Peilbuis PB34 is namelijk gesitueerd op het achterterrein en niet ter plaatse van de voormalige bedrijfsactiviteiten. Dit verhoogde gehalte dient te worden getoetst aan de Wet Bodembescherming, waarbij de index van maximaal 0,11 ruim onder de index van 0,5 ligt en een nader onderzoek niet kan worden geëist. Indien de index van 0,5 werd benaderd of overschreden, dan was een herbemonstering en/of nader onderzoek wel noodzakelijk geweest.

4.2.5.3 Conclusie en aanbeveling

Op basis van de vastgelegde milieuhygiënische kwaliteit bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling en nieuwbouw en beëindiging van de milieuvergunning (eindsituatie), rekening houdend met onderstaande aanbeveling.

Het onderzoek richtte zich in principe op het voormalige tuinbouwbedrijf (inclusief eindsituatie bodembedreigende activiteiten) en de toekomstige herontwikkelingslocaties. De erfverharding ter plaatse van de Dorpsweg blijft intact en hier vindt verder geen ontwikkeling plaats. Desondanks zijn de boring B07 en de peilbuis PB09 wel in de erf-/repacverharding gesitueerd en meegenomen in het verkennend onderzoek naar asbest, waarbij analytisch geen verontreinigingen zijn aangetoond.

Daarnaast is ook boring B11 in de erfverharding gesitueerd en hier zijn de sporen puin meegenomen bij het onderzoek naar asbest, waarbij analytisch geen verontreiniging is aangetoond. Mocht in de toekomst ter plaatse van de erfverharding een herontwikkeling plaatsvinden, dan kan aanvullend onderzoek niet worden uitgesloten.

4.2.6 Externe Veiligheid

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

Planspecifiek

Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt verder dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Bevi;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen;
- het invloedsgebied van een relevante transportweg of een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water.

Het aspect externe veiligheid is dus voor het plangebied niet relevant.

Conclusie

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

4.2.7 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo

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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Het initiatief betreft het realiseren van één extra woning. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het Besluit tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht (reparatie en modernisering milieueffectrapportage) (Staatsblad 102, jaargang 2011) zijn op 28 februari 2011 gepubliceerd. Deze reparatie van het Besluit milieueffectrapportage was nodig door het arrest van het van de EU van 15 oktober 2009 (Commissie tegen Nederland, zaak C-255/08).

Het Besluit milieueffectrapportage kende een systeem van absolute drempelwaarden. Het Hof van Justitie merkt op dat het hanteren van drempelwaarden in de praktijk alle activiteiten van een bepaald type bij voorbaat onttrekt aan de mer-beoordeling, zonder dat is aangetoond dat deze activiteiten geen aanzienlijk milieueffect kunnen hebben. Door het hanteren van drempelwaarden wordt geen recht gedaan aan de strekking van de Europese Richtlijn m.e.r.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in navolging van het Hof geoordeeld dat het niet langer mogelijk is om enkel aan de drempelwaarden van het Besluit mer de zekerheid te ontleen dat voor een activiteit geen mer-beoordeling hoeft plaats te vinden (zaak gemeente Rucphen, 200904456/1/M2). In afwachting van de onderhavige wijziging dient gekeken te worden of er sprake is van andere selectiecriteria als bedoeld in bijlage III, op basis waarvan een mer gemaakt zou moeten worden.

Het systeem van absolute drempelwaarden bood in de praktijk vanwege de duidelijkheid grote voordelen. Gebleken is echter, dat het in feite onmogelijk is om de drempelwaarden zo te formuleren dat rekening wordt gehouden met alle criteria van bijlage III van de richtlijn, zoals bijv. cumulatie, en daarbij te garanderen dat onder die drempelwaarde geen sprake kan zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Om die reden is gekozen om de drempelwaarden indicatief te maken.

Hiermee wordt aan het bevoegd gezag een handvat geboden, namelijk dat er waarschijnlijk geen sprake kan zijn van aanzienlijke milieugevolgen indien de activiteit beneden de drempelwaarden ligt. Het bevoegd gezag zal zich er echter nog van moeten vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen aanzienlijke milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet nagaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de richtlijn. Het bevoegd gezag kan dit doen in het kader van het vooroverleg dat in de praktijk plaatsvindt voorafgaand aan de vergunningaanvraag of in geval van plannen bij de voorbereiding ervan, zo vroeg mogelijk in het planproces en voorafgaand aan de bekendmaking, kennisgeving of tervisielegging van het ontwerpplan.

Samenvattend betekent dit dat de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst van het Besluit mer een indicatief karakter krijgen. Het absolute karakter hiervan wordt dus verlaten. Dit betekent dat het bevoegd gezag niet meer kan volstaan met de constatering dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dat opstellen van m.e.r. (beoordeling) niet noodzakelijk is. Een nadere motivering is dus noodzakelijk geworden. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn keuze om géén mer-beoordeling te maken voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moederbesluit. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria van bijlage III) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Ingeval de vormvrije m.e.r.-beoordeling als resultaat heeft dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten moet die conclusie door het bevoegd gezag worden opgenomen in de tekst van het uiteindelijke besluit in de moederprocedure. Dat kan bijvoorbeeld de toelichting van een bestemmingsplan zijn of de motivering bij een beschikking op een vergunningaanvraag. Uiteraard moet daarbij worden gemotiveerd op basis waarvan de conclusie is getrokken.

Planspecifiek

Het wijzigingsplan maakt de bouw van een woning mogelijk. Deze ontwikkeling valt onder een activiteit opgenomen in bijlage II van het Besluit m.e.r. In deze bijlage zijn ook drempelwaarden opgenomen. De activiteit blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden. Om de milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk.

Conclusie

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

4.3 Wet Natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden

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

Gebiedsbescherming

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

Soortbescherming

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

Bescherming houtopstanden

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

Planspecifiek

Het perceel ligt niet in het Gelders Natuur Netwerk of Natura 2000 gebied. Op het perceel staat nu een kas, die in het kader van het VAB beleid wordt gesloopt. Er is geen sprake van opgaande begroeiing of open water op het perceel die zwaardere beschermde soorten kunnen herbergen. Het perceel heeft nauwelijks tot geen natuur- en ecologische waarde en vormt geen geschikte stand- of verblijfplaats voor beschermde flora of fauna. De kans op aanwezigheid van beschermde soorten is

zeer klein. Een Flora en Fauna quickscan is in dit geval niet noodzakelijk. Wel dient bij uitvoering van werkzaamheden te worden gehandeld volgens de Flora en Fauna gedragscode Maasdriel en Zaltbommel, Maart 2013. De algemene zorgplicht voor alle in het wild levende planten en dieren vanuit de Wet Natuurbescherming is altijd van toepassing, wat betekent dat zij 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 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 conventionele explosieven gevonden. Onder Conventionele Explosieven wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. Voorheen werden CE ook wel aangeduid als Niet Gesprongen Explosieven. 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 publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen.

Planspecifiek

Uit de *concept* Explosievenkansenkaart Bommelerwaard van 10 juni 2016 blijkt dat het plangebied niet verdacht is voor wat betreft aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven. Zie hiervoor onder de uitsnede CE-Bodembelastingskaart Bommelerwaard.



Fig. 4.3 Uitsnede CE-Bodembelastingskaart Bommelerwaard

Conclusie

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

4.5 Water en riolering

4.5.1 Water

Algemeen

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig

worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het wijzigingsplan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in. Via de 'De Digitale Watertoets' (www.dewatertoets.nl) kan een automatisch gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden.

Onderzoek

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

Verharding

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

Vanwege de sloop van de kassen van 4.600 m² zal bij dit initiatief de verharding van het oppervlakte juist fors afnemen. Daarbij wordt aangetekend dat bij deze kassen niet reeds een eigen watervoorziening aanwezig was (bassin en / of open water). Compensatie in waterberging is dus niet aan de orde.

Hierbij wordt nog het volgende opgemerkt. In de toekomst wil men ook twee kavels bebouwen aan de overzijde van Dorpsweg 3A, op het perceel tussen de Dorpsweg 12 en 14 te Poederoijen. De initiatiefnemer van beide plannen heeft met het waterschap Rivierenland afgesproken dat voor de compensatieplicht aangaande die ontwikkeling de sloop van de 4.600 m² van de kassen aan de Dorpsweg 3A ook mag meetellen voor de berekening van de toe- of afname aan verharding voor dat plan (dus het plan aan de Dorpsweg tussen 12 en 14). Dat betekent dat voor voornoemde berekening de ontwikkeling aan de Dorpsweg 3A als één plan moet worden beschouwd met de ontwikkeling aan de Dorpsweg tussen 12 en 14. Daarvoor stelt het waterschap als voorwaarde dat voor het betreffende nieuwbouwplan aan de Dorpsweg tussen 12 en 14 binnen 5 jaar na het slopen van de kassen op Dorpsweg 3A een vergunning dient te zijn verleend. De betreffende kassen zijn in 2016 gesloopt. Na afloop van die 5 jaar mogen de gesloopte kassen niet meer meetellen voor de berekening van de toename aan verharding.

Watergangen en status watergangen

Op de hieronder opgenomen leggerkaart van het Waterschap Rivierenland zijn de binnen het waterschap gelegen watergangen weergegeven. Op de leggerkaart van het waterschap is ten noorden van het perceel een zogenaamde A-watergang aanwezig.



Fig. 4.4 Uitsnede legger Waterschap Rivierenland

Bij het realiseren van de woningen en de daarbij behorende bouwwerken zal rekening worden gehouden met deze watergangen en er zal niet worden gebouwd binnen de beschermingszones van deze watergangen.

Wateropgave

Uit de hiervoor beschreven situatie volgt dat er geen wateropgave noodzakelijk is.

Drooglegging

De maaiveldhoogte ligt op circa 3,5 meter +NAP.

Afvalwater

Langs de Dorpsweg is een vrijvervalriolering aanwezig. De riolering van de woningen zal tot aan de bestaande vrijvervalriolering worden aangesloten.

Hemelwater

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat hemelwater van nieuwe dakoppervlakken niet mag worden afgevoerd op de riolering. Hemelwater wordt ter plaatse in het watersysteem gebracht, overeenkomstig de huidige situatie.

Conclusie

Deze waterparagraaf is ter goedkeuring aangeboden aan het Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft een positieve reactie gegeven (zie brief d.d. 13 februari 2018, bijlage III), waardoor het wijzigingsplan op dit punt uitvoerbaar is.

4.6 Leidingen

Planspecifiek

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

Conclusie

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

HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Planstukken

Het wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Verder is er een toelichting opgenomen. De toelichting heeft geen bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het wijzigingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1 : 1000. Op de verbeelding wordt door middel van aanduidingen specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale bouw- of goothoogte. De verbeelding sluit aan bij de verbeelding van het bestemmingsplan 'Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard'.

5.3 Toelichting op regels

Vanwege de recente vaststelling van het bestemmingsplan 'Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard' is er in de planregels voor gekozen aan te sluiten bij de regels van voornoemd. Dat betekent dat de regels uit het bestemmingsplan 'Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard' voor het grootste deel, en voor zover relevant, van overeenkomstige toepassing zijn op dit wijzigingsplan.

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 opstellen 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.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1 Economisch

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

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

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

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

6.2 Maatschappelijk

Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. De ingediende reacties gaven geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) begon de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging, van 7 december 2017 tot 17 januari 2018, kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. Er zijn echter geen zienswijzen ingediend.

Beroep

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

Bijlagen:

- I Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Dorpsweg 3a, Poederloijen, De Milieuadviseur, d.d. 14 april 2017*
- II Diverse bodemonderzoeken, Dorpsweg 3a te Poederloijen, Verhoeven Milieutechniek BV, 28 augustus 2017*
- III Advies Waterschap Rivierenland d.d. 13 februari 2018*

Legalexion

Bezoekadres | Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel

Postadres | Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Telefoonnummer | 0418 - 577 580

E-mail | info@legalexion.nl