

**Inpassingsplan Tuinbouw
Bommelerwaard -
Wijzigingsplan
Karel van Gelreweg 1a - 2017**

Gemeente Zaltbommel

Toelichting

Oktober 2017



Titel : Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard-
Wijzigingsplan Karel van Gelreweg 1a-
2017

Kenmerk : NL.IMRO.0297.BGBBPW20170014-VS01

Gemeente : Zaltbommel

Vastgesteld in het college d.d. : 9 januari 2018

Ontwerp : 24 oktober 2017

Auteur : F.G.P. Savelkouls MSc.
Buro Kours: Adviesburo voor
ruimtelijke ontwikkeling

1.	INLEIDING.....	7
1.1	AANLEIDING EN DOEL	7
1.2	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING	8
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	10
2.	HET PROJECT	16
2.1	GEBIEDSANALYSE	16
2.2	UITGANGSPUNTEN BESTAANDE SITUATIE	18
2.3	UITGANGSPUNTEN NIEUWE SITUATIE	19
3.	BELEID.....	21
3.1	RIJKSBELEID	21
3.2	PROVINCIAAL BELEID	22
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	25
4.	RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	26
4.1	INLEIDING	26
4.2	FLORA EN FAUNA	26
4.3	BESCHERMDE NATUURGEBIEDEN	26
4.4	ARCHEOLOGIE	28
4.5	CULTUURHISTORIE.....	28
4.6	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	29
4.7	MOBILITEIT EN PARKEREN	29
5.	MILIEUKUNDIGE ASPECTEN.....	30
5.1	INLEIDING	30
5.2	BODEM	30
5.3	GELUID	31
5.4	LUCHTKWALITEIT.....	32
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.6	GEURHINDER.....	33
5.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	34
5.8	VORMVRIJE MER-BEOORDELING	35
5.9	NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN	37
5.10	DUURZAAM BOUWEN	37
6.	WATERPARAGRAAF	39
6.1	BELEID	39
6.2	ALGEMENE WATERHUISHOUDKUNDIGE SITUATIE	39
6.3	BEOOGDE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	42
6.4	CONCLUSIE	43
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
8.	JURIDISCHE PLANOPZET	45
8.1	INLEIDING	45
8.2	BESTEMMINGEN.....	45
9.	DE PROCEDURE	46
9.1	REACTIES WATERSCHAP EN ODR	46
9.2	PROCEDURE	46

BIJLAGEN.....	47
INRICHTINGSPLAN NIEUWE SITUATIE	48
AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI 19 SEPTEMBER 2017	49
AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI 10 JULI 2017	50
ADVIES OMGEVINGSDIENST RIVIERENLAND	51
BODEMONDERZOEK	52
ADVIES OMGEVINGSDIENST RIVIERENLAND	53
DIGITALE WATERTOETS.....	54
ADVIES WATERSCHAP RIVIERENLAND	55

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het agrarische perceel aan de Karel van Gelreweg 1a in Poederoijen is het volwaardige glastuinbouwbedrijf (potplantenkwekerij/ oppotbedrijf) van de initiatiefnemers en de bedrijfsopvolger gevestigd. Op de locatie geldt het 'Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard', vastgesteld op 28 september 2016. Binnen het huidige perceel zijn glasopstanden van circa 0,6 hectare en twee bedrijfswoningen aanwezig en als zodanig aangeduid. De huidige bedrijfswoning aan de Karel van Gelreweg 1a is klein en verouderd. De initiatiefnemers wensen de woning te vervangen door nieuwbouw. Het is hierbij noodzakelijk om de woning binnen het perceel te verplaatsen naar de westzijde van het kadastrale perceelnummer Brakel N 1155.

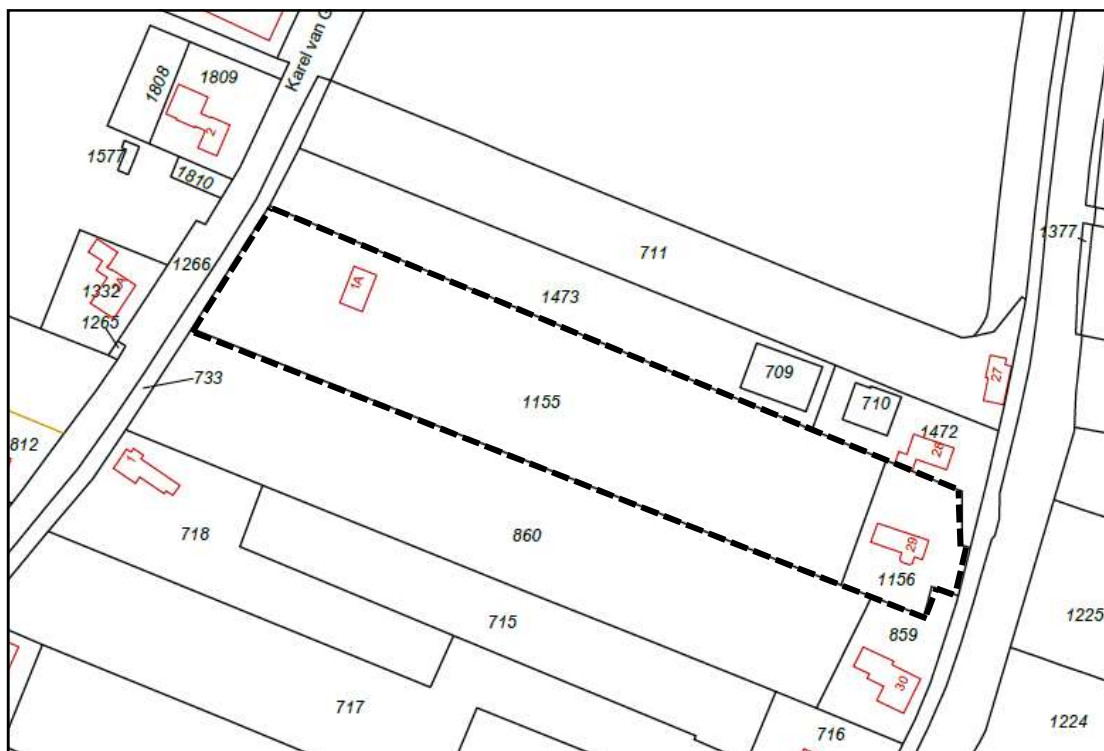
Het huidige agrarische perceel heeft een oppervlakte van circa 1 hectare. De bedrijfslocatie beschikt over de bestemming 'Agrarisch-Tuinbouw' (artikel 4) met de functieaanduiding 'Glastuinbouw'. Het bedrijf bevindt zich binnen een intensiveringsgebied voor glastuinbouw. In intensiveringsgebieden glastuinbouw staat de ontwikkeling van de glastuinbouwsector centraal en wordt voor ruimtelijke ontwikkelingen advies gevraagd aan het PHTB.

Voor de gewenste ontwikkeling is medewerking van de gemeente Zaltbommel noodzakelijk. De gemeente Zaltbommel heeft per brief van 3 mei 2017 aangegeven dat ze in principe bereid is om medewerking te verlenen aan het heroprichten en verplaatsen van de bedrijfswoning alsmede het toestaan van een afstand van 7 meter ten opzichte van de noordelijke perceelgrens in verband met de noodzakelijke afstand ten opzichte van een gasleiding (bedrijfsaansluiting) op het perceel. De gemeente heeft gekozen voor een wijzigingsprocedure.

In het Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard is via artikel 4.8.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verplaatsen van een bedrijfswoning. Voor het verplaatsen van een bedrijfswoning in intensiveringsgebied zijn aanvullende voorwaarden opgesteld in artikel 28.1 en 28.2.2. De woning wordt binnen het bestaande perceel herbouwd, de heroprichting van de woning draagt bij aan een verruiming van de lange termijn uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf van de initiatiefnemers, daarmee aan de glastuinbouwsector in het algemeen, en past binnen de regionale doelstellingen voor herstructurering van het glastuinbouwgebied. Het PHTB heeft volgens het principebesluit van 3 mei 2017 aan de gemeente een positief advies uitgebracht over de voorgenomen ontwikkeling en adviseert een heroprichting in de richting van de Karel van Gelreweg.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

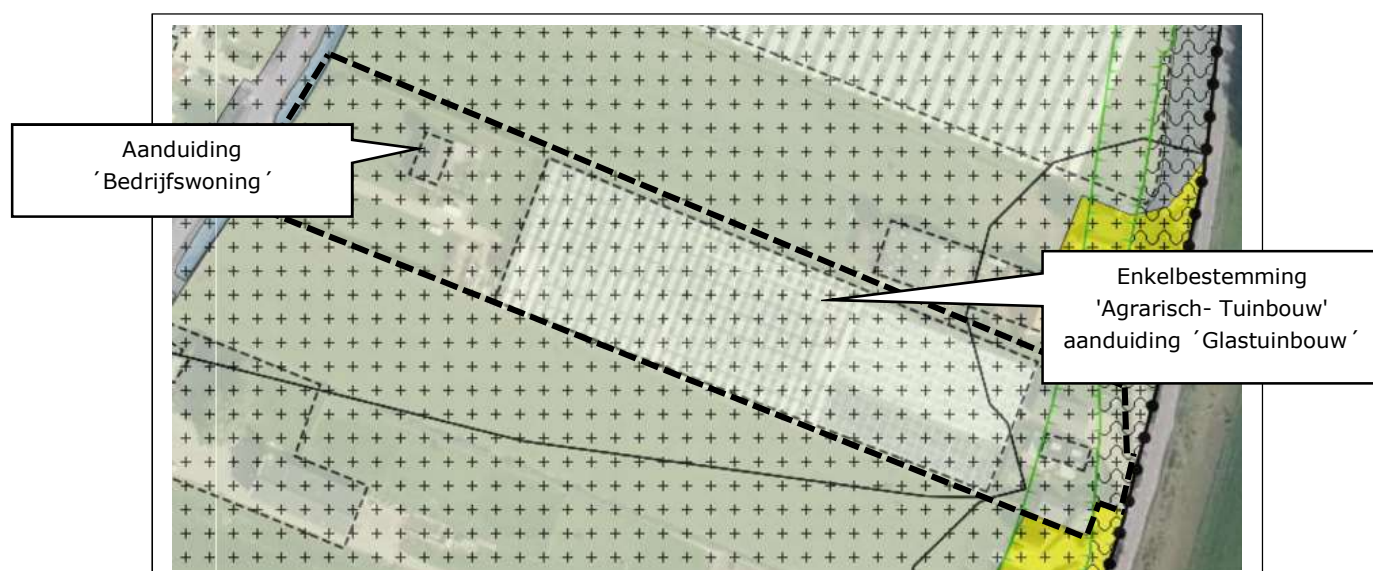
De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van Poederloijen, binnen het glastuinbouwgebied Bommelerwaard, deelgebied Poederloijen. Kadastraal is de locatie bekend als Brakel, sectie N, nummer 1155. Op de onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Figuur 1 Plangebied Karel van Gelreweg 1a (Kadaster 2017)



Figuur 2 Plangebied Karel van Gelreweg 1a luchtfoto (Google maps 2017)



Figuur 3 Bestemming plangebied (ruimtelijkeplannen.nl 2017)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het perceel is een agrarisch bedrijf (glastuinbouwbedrijf) aanwezig op een bedrijfsperceel van circa 1 hectare met bijbehorende bouwrechten en bedrijfsbebouwing.

Op de locatie geldt het 'Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard', vastgesteld op 28 september 2016 (onherroepelijk 21 december 2016). De planlocatie (glastuinbouwbedrijf aan de Karel van Gelreweg 1a) beschikt over de bestemming 'Agrarisch- Tuinbouw' (artikel 4) met de functieaanduiding 'Glastuinbouw'. Gebieden binnen de bestemming 'Agrarisch- Tuinbouw' zijn bestemd voor de ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven. Ter hoogte van het plangebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3' en de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 1'. Ter hoogte van de planlocatie geldt de gebiedsaanduiding 'Overige zone – intensiveringsgebied'. Gedeeltelijk gelden op de planlocatie de gebiedsaanduidingen 'Vrijwaringszone – dijk' en 'Waterstaat- Waterstaatkundige functie'. Op de locatie zijn twee bedrijfswoningen toegestaan en als zodanig aangeduid.

Het initiatief bestaat uit het heroprichten van de bestaande bedrijfswoning aan de Karel van Gelreweg 1a in de richting van de gebiedsontsluitingsweg (Karel van Gelreweg). Met de heroprichting komt de woning op dezelfde stedenbouwkundige lijn te liggen als omliggende woningen aan de Karel van Gelreweg. Door de heroprichting wordt de woning beter bereikbaar en worden bovendien de lange termijn uitbreidingsmogelijkheden voor het glastuinbouwbedrijf verbeterd. De heroprichting past binnen de gebiedsdoelstellingen voor herstructurering van de glastuinbouw ter plaatse.

Voor het heroprichten van de huidige bedrijfswoning is medewerking van de gemeente Zaltbommel noodzakelijk. Het initiatief past binnen de beleidslijn van het vigerende Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard uit 2016 zoals beschreven in de wijzigingsbevoegdheden in artikel 4.8.1, 28.1 en 28.2.2.

4.8.1 Verplaatsen bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de heroprichting van een bedrijfswoning op de gronden die niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en aansluitend aan het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' zijn gelegen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de afstand van bedrijfswoningen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 14 m.

De afstand van de heropgerichte woning ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 14 meter (zuidelijke perceelgrens) en circa 7 meter ten opzichte van de noordelijke perceelgrens. De afstand van 7 meter is noodzakelijk in verband met een gasleiding op het perceel behorende bij het glastuinbouwbedrijf. De afstand van de nieuwe woning ten opzichte van de noordelijke perceelgrens is gelijk aan de bestaande afstand van de huidige woning. De afstand tussen de noordelijke perceelgrens en het meest nabij gelegen bedrijfsgebouw bedraagt ook in de nieuwe situatie meer dan 50 meter;

2. de afstand van bedrijfswoningen tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 5 m.

De afstand van de heropgerichte woning ten opzichte van de voorste perceelgrens bedraagt meer dan 5 meter;

3. de afstand van de achtergevel van de bedrijfswoning tot de weg mag niet meer bedragen dan de bestaande afstand van bedrijfswoningen in de directe omgeving.

De afstand van de heropgerichte woning ten opzichte van de achterste perceelgrens is gelijk aan de afstand van omliggende bedrijfswoningen (zie tevens ontwerptekeningen in bijlage);

4. de bouw van de bedrijfswoning leidt niet tot een beperking van de herstructureringsmogelijkheden van de glastuinbouw.

Door de nieuwe locatie aan de voorzijde van het kadastrale perceelnummer 1155, wordt de inrichting van het perceel efficiënter, wordt de toegankelijkheid van de woning vergroot, worden de lange termijn uitbreidingsmogelijkheden van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf vergroot en worden de lange termijn herstructureringsmogelijkheden voor het glastuinbouwgebied vergroot. Het PHTB heeft een positief advies uitgebracht over de beoogde heroprichting;

5. het initiatief voldoet aan de van deze regels deel uitmakende [Bijlage 2 Landschappelijke inpassing](#).

Aan de richtlijnen voor de afstand van bedrijfswoningen tot de weg resp. tot aan de as van de weg en bedrijfsgebouwen zoals opgenomen in Bijlage 2 van de richtlijnen voor

Landschappelijke inpassing uit het Inpassingsplan Glastuinbouw Bommelerwaard kan worden voldaan;

6. in het bestemmingsplan dient de aanduiding 'bedrijfswoning' te worden opgenomen ter plaatse van de nieuwe locatie. Ter plaatse van de oude locatie dient de aanduiding 'bedrijfswoning' te worden verwijderd.

De huidige aanduiding 'bedrijfswoning' is van de bestaande locatie verwijderd en in de verbeelding van het wijzigingsplan aan de nieuwe locatie toegekend;

7. over voorwaarde 4 wordt advies gevraagd aan de gemeenten en het waterschap.

De nieuwe situering leidt tot een verbetering van de ontwikkelingsmogelijkheden voor glastuinbouw. Er is door de heropricting sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling;

8. een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een bedrijfswoning wordt verleend onder de voorwaarde dat, voorafgaand aan de bouw, de bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt.

De bestaande bedrijfswoning is geen permanente woning en reeds verouderd. De bestaande bedrijfswoning aan de Karel van Gelreweg 1a zal worden gesloopt zodra de nieuwe woning bewoonbaar is. Dit wordt via een persoonsgebonden overgangsbepaling in de planregels planologisch geborgd.

28.1 Algemene afwegingscriteria

Voor elke wijziging krachtens dit artikel, maar met uitzondering van lid 28.5, geldt dat in de afweging de agrarische, landschappelijke, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen worden betrokken. Met het oog daarop worden de volgende criteria in acht genomen:

- a. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie) en functies.

In hoofdstuk 4 en 5 zijn de relevante ruimtelijke en milieukundige voorwaarden onderzocht. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk en milieukundig inpasbaar is in de omgeving;

- b. de infrastructuur moet berekend zijn op het verkeersaanbod met inbegrip van de vergroting van de verkeersaantrekkende werking die van de wijziging uitgaat.

De Karel van Gelreweg is berekend op het verkeer van het aanwezige glastuinbouwgebied. De ontsluiting en verkeersintensiteit veranderen niet ten opzichte van de huidige situering van de woning;

- c. de bedrijfslogistiek, waaronder laad- en losactiviteiten en parkeren zijn te verstaan, moet geheel op eigen erf worden afgewikkeld, dan wel plaatsvinden.

De intensiteit en aard van de bedrijfslogistiek wordt door de heroprichting van de woning niet gewijzigd. Door de heroprichting van de woning ontstaat meer ruimte aan de voorzijde van de kas voor laad- en losactiviteiten. Parkeren vindt ook in de nieuwe situatie plaats op eigen perceel. Ter hoogte van de verplaatste woning is ruimte voor het parkeren van tenminste 2 voertuigen. Ontsluiting vindt plaats via de bestaande inrit op de Karel van Gelreweg;

- d. de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid met betrekking tot vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en over het spoor en met betrekking tot gasleidingen dienen in acht te worden genomen.

De nieuwe woning wordt conform de bestaande situatie op voldoende afstand (4 meter) van de op het perceel aanwezige gasleiding (bedrijfsaansluiting) gesitueerd. In de directe omgeving van de woning bevinden zich volgens de Risicokaart geen inrichtingen of transportleidingen waarvoor een veiligheidscontour op basis van het plaatsgebonden risico is bepaald;

- e. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de bij of krachtens,
 - 1. de Wet geluidhinder gestelde regels in acht genomen.

Voor het bepalen van de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat ter hoogte van de nieuwe bedrijfswoning sprake is van een acceptabel geluidsniveau. Zie tevens hoofdstuk 5;

- 2. de Wet milieubeheer gestelde regels in acht genomen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de heroprichting van een woning binnen het perceel van dezelfde inrichting. Aan de geldende regels wordt ook in de nieuwe situatie voldaan;

- 3. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gestelde regels in acht genomen.

Voor de heroprichting van de woning wordt een bestemmingsplan opgesteld en de procedure 3.6 lid 1a Wro gevolgd. Voor de bouw van de woning wordt na vaststelling van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het bouwen

van een bouwwerk aangevraagd. Er wordt voldaan aan de gestelde regels in de Wabo.

28.2.2 Verplaatsing of nieuwvestiging bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het realiseren van een bedrijfswoning op de gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een woning of bedrijfswoning elders wordt gesloopt binnen de aanduiding 'overige zone - intensiveringsgebied' of, als sloop op gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - intensiveringsgebied' aantoonbaar niet mogelijk is, elders binnen het buitengebied van de gemeenten Zaltbommel of Maasdriel, met dien verstande dat indien aan die laatste voorwaarde redelijkerwijs niet kan worden voldaan, de eis van sloop vervalt.

De huidige bedrijfswoning aan de Karel van Gelreweg 1a zal worden afgebroken en de huidige aanduiding wordt van de plankaart verwijderd. De sloop van de bestaande woning wordt juridisch geborgd via de regels van het bestemmingsplan;

- b. het bijbehorende agrarische bedrijf een omvang heeft van ten minste een [volwaardige glastuinbouwontwikkeling](#) dan wel een [volwaardige bedrijfsvestiging](#), met dien verstande dat deze voorwaarde niet geldt voor verplaatsing van de bedrijfswoning binnen het bouwvlak of aanduidingsvlak.

Er is sprake van een volwaardig glastuinbouwbedrijf met bedrijfsopvolging. Er is eveneens sprake van een heroprichting binnen hetzelfde bedrijfsperceel met dezelfde bestemming (Agrarisch- tuinbouw) en aanduiding (Glastuinbouw);

- c. bedrijfswoningen dienen te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn.

De voorgevelrooilijn van de nieuwe bedrijfswoning wordt op een afstand van minimaal 15 meter uit het hart van de Karel van Gelreweg geprojecteerd). Hiertoe wordt in de verbeelding een voorgevelrooilijn opgenomen;

- d. het initiatief is in overeenstemming met de richtlijnen voor de landschappelijke kwaliteit, zoals aangegeven in de van deze regels deel uitmakende [Bijlage 2 Landschappelijke inpassing](#).

Aan de richtlijnen van de landschappelijke inpassing wordt voldaan. De landschappelijke inpassing van de nieuwe woning verbetert doordat de situering van de nieuwe woning beter aansluit bij de situering van de overige bedrijfswoningen in de straat. Een verouderde woning wordt vervangen door een nieuwe duurzame woning met een karakteristiek en materiaalgebruik dat beter aansluit op de omgevingskenmerken (zie

tevens ontwerp in de bijlage). Over de nieuwe situering heeft het college reeds een positief principebesluit genomen (d.d. 3 mei 2017). De voorgevel van de woning komt op meer dan 15 meter afstand uit de as van de Karel van Gelreweg;

2. HET PROJECT

2.1 Gebiedsanalyse

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Poederoyen, ten noordoosten van de bebouwde kom, aan de dijk van de Afgedamde Maas en aangrenzend aan de waterloop Esmeer. Het planperceel wordt begrenst door de Karel van Gelreweg aan de westzijde, de Vleugeldijk aan de oostzijde, en omliggende agrarische percelen die in gebruik zijn als grasland.

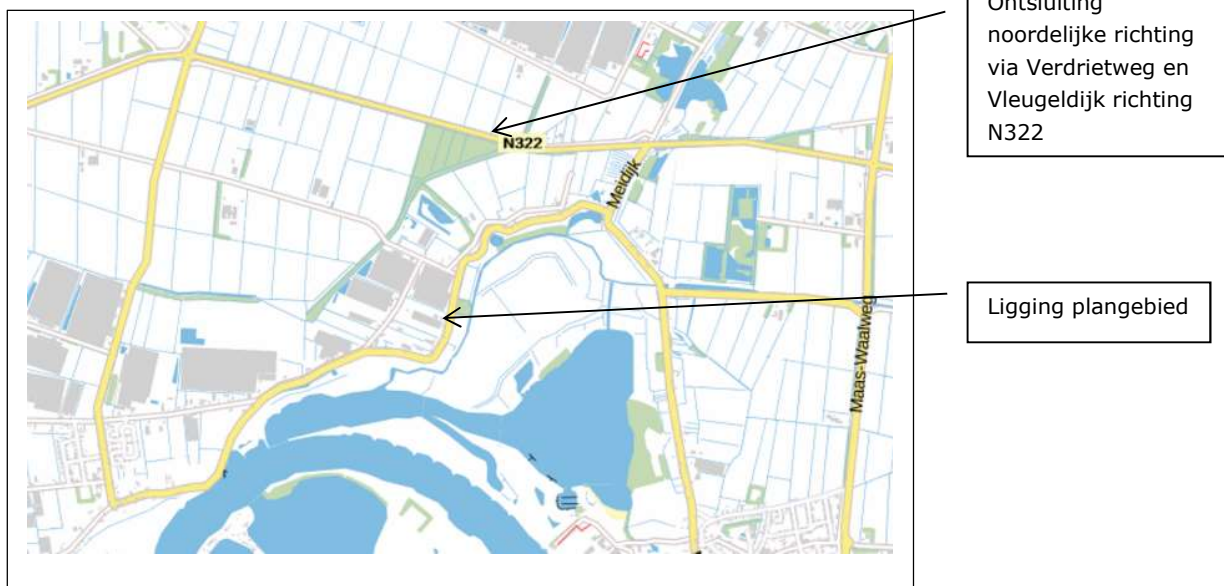
De omgeving wordt door de ligging in een intensiveringsgebied voor glastuinbouw gekenmerkt door de aanwezigheid van overwegend (glas)tuinbouwbedrijven. De bedrijven worden ontsloten door middel van de Karel van Gelreweg. Aan de oostzijde van het bedrijf, aan de verkeersluwe Vleugeldijk, bevinden zich hoofdzakelijk burgerwoningen in een lintstructuur.

De planlocatie wordt aan de westzijde ontsloten via de Karel van Gelreweg. Dit is een lokale weg tussen Poederoyen en Zuilichem met een doorvoerende functie (60 km zone).

De Karel van Gelreweg sluit via de Verdrietweg en de Vleugeldijk via de van Heemstraweg (N322 richting Nieuwendijk/ Zaltbommel) aan op de regionale en nationale wegenstructuur. Zie tevens onderstaande figuur.

Langs de Karel van Gelreweg bevindt zich weinig beplanting. Ter hoogte van het plangebied is opgaande beplanting aanwezig in de vorm van een coniferen haag op de zijdelingse perceelgrens en opgaande beplanting langs de bedrijfswoning. Langs de Karel van Gelreweg bevindt zich op een aantal plaatsen een korte bomenrij en een kavelsloot. Het wegprofiel van de Karel van Gelreweg heeft geen gescheiden voet- en fietspad.

Ten oosten van het plangebied bevinden zich de uiterwaarden van de Afgedamde Maas. Deze maken onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (thans Gelders Natuurnetwerk/ Groene ontwikkelingszone).



Figuur 4 Ontsluiting plangebied (ruimtelijkeplannen.nl).



Figuur 5 Ontsluiting oorspronkelijke bedrijfswoning via de Vleugeldijk

2.2 Uitgangspunten bestaande situatie

- Er is sprake van een volwaardig glastuinbouwbedrijf (kwekerij/ oppotbedrijf) met bedrijfsopvolging op de locatie Karel van Gelreweg 1a. Het bedrijfsperceel is circa 1 hectare groot. Het bedrijf beschikt over circa 0,6 hectare aan glasopstanden en een tweetal bedrijfswoningen;
- Binnen het perceel zijn glasopstanden, een bedrijfswoning aan de Vleugeldijk, een bedrijfswoning aan de Karel van Gelreweg met een ontsluitingsweg en beplanting aanwezig;
- De bedrijfswoning aan de Karel van Gelreweg 1a is verouderd, klein en bevindt zich midden op het bedrijfsperceel en op relatief grote afstand van de doorgaande weg (meer dan 30 meter).



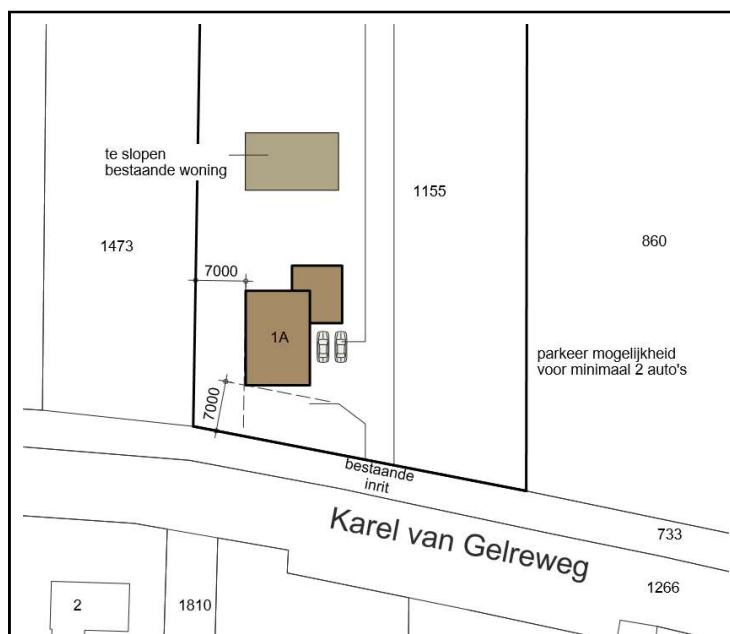
Figuur 6 Bedrijfswoning Karel van Gelreweg 1a: straatzijde



Figuur 7 Woning Karel van Gelreweg 1a: aanzicht

2.3 Uitgangspunten nieuwe situatie

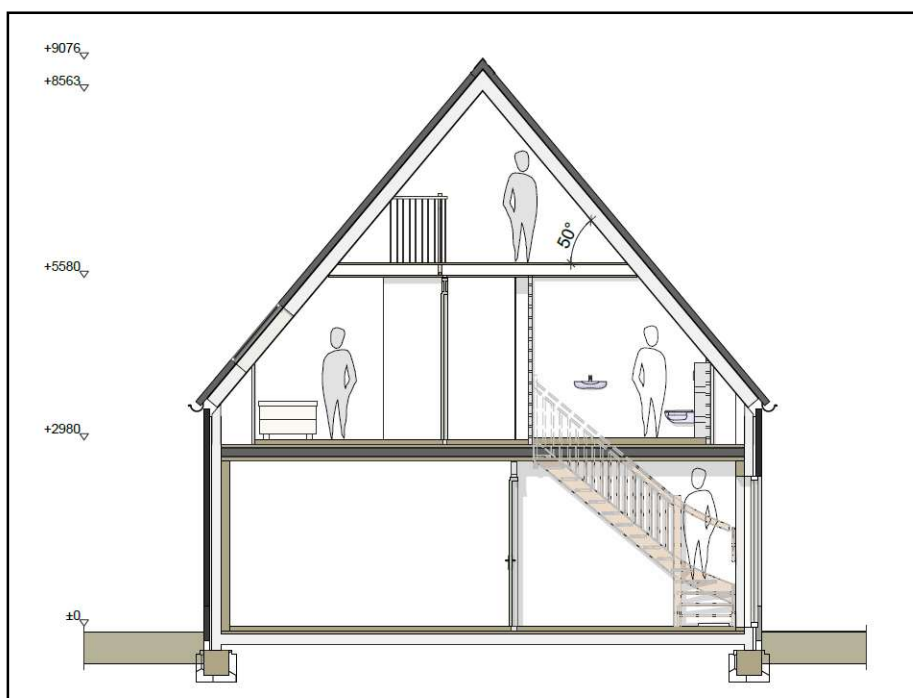
- De initiatiefnemers wensen de bestaande bedrijfswoning aan de Karel van Gelreweg 1a binnen het bestaande bedrijfsperceel te herbouwen in de richting van de Karel van Gelreweg;
- Binnen de bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw' is via artikel 4.8.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verplaatsen van een bedrijfswoning;
- Via artikel 28.1 en 28.2.2 zijn aanvullende voorwaarden opgenomen voor ontwikkelingen binnen intensiveringsgebieden voor glastuinbouw;
- De nieuwe bedrijfswoning wordt aan de voorzijde van het kadastrale perceelnummer 1155 heropgericht. De bedrijfswoning met bijgebouw krijgt een bebouwingsoppervlakte van circa 162 m² (zie tevens bijlage);
- De heropgerichte woning wordt via de bestaande uitrit op de Karel van Gelreweg ontsloten. Parkeren vindt plaats op eigen perceel;
- De maximale goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt 6,5 meter. De maximale bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt 11 meter. Hieraan wordt voldaan (zie tevens bijlage);
- Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 6,5 meter. Hieraan wordt voldaan (zie tevens bijlage);
- Aan alle voorwaarden voor het verplaatsen van een woning in artikel 28.1 en 28.2.2 kan worden voldaan. Zie tevens paragraaf 1.3;
- De woning wordt in de nieuwe situatie op een afstand van meet dan 15 meter uit het hart van de Karel van Gelreweg gesitueerd;
- De beoogde heroprichting is inpasbaar in het vigerende ruimtelijke en milieukundige beleid en leidt tot een structurele verbetering van de ontwikkelingsmogelijkheden van een glastuinbouwbedrijf in een intensiveringsgebied voor glastuinbouw.



Figuur 8 Nieuwe situatie Karel van Gelreweg 1a (Selekthuis juli 2017) (zie tevens bijlage)



Figuur 9 Nieuwe situatie Karel van Gelreweg 1a (Selekthuis juli 2017) (zie tevens bijlage)



Figuur 10 Nieuwe situatie Karel van Gelreweg 1a (Selekthuis juli 2017) (zie tevens bijlage)

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. De SVIR geeft een integraal kader voor de rijksdoelen en de nationale belangen op het gebied van ruimte en mobiliteit en vervangt onder meer de Nota Ruimte. Het beleidskader schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt van de SVIR is om ruimtelijke ordening te decentraliseren en regelgeving zo veel mogelijk te vereenvoudigen. De SVIR benoemt 13 nationale belangen die worden weergegeven in de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De nationale belangen uit het SVIR belangen worden juridisch beschermd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Conclusie

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 maakt de ladder voor duurzame verstedelijking onderdeel uit van de SVIR. Op basis van artikel 3.1 lid 6 Bro dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren op welke wijze er toepassing is gegeven aan de voorwaarde van duurzaam ruimtegebruik. Op deze manier wordt een zorgvuldige en transparante afweging bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd en wordt de aanwezige ruimte in stedelijk gebied optimaal benut. Een stedelijke ontwikkeling is gemotiveerd als (artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro): 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Met de herbouw van 1 bedrijfswoning is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is voor onderhavig project niet van toepassing.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Het plangebied is gelegen binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt via het Barro beschermd als zijnde 'Erfgoed van bijzondere universele waarde'. De provinciale verordening en het bestemmingsplan stellen regels ten aanzien van de instandhouding en versterking van de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten.

Kenmerkend voor De Nieuwe Hollandse Waterlinie is de landschappelijke structuur van de samenhang van dijken, forten, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid (zie Bijlage 8 Barro). Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen de bovengenoemde kernkwaliteiten van het gebied te behouden, herstellen of duurzaam te ontwikkelen. Met de bouw van 1 bedrijfswoning binnen een glastuinbouwontwikkelingsgebied wordt aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Volgens het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (geconsolideerde versie 1 jan 2017) is het plangebied gelegen in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit gebied wordt aangeduid als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits deze de kernkwaliteiten van het landschap niet aantasten. Deze kernkwaliteiten zijn gedefinieerd in bijlage 8 van het Barro. De bescherming van de kernkwaliteiten van het landschap vindt plaats per

provinciale verordening. De exacte begrenzing van de NHW wordt verder ingevuld door de desbetreffende provincies. Zie paragraaf 4.5.

kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (artikel 2.13.3)	
	kernkwaliteiten
Nieuwe Hollandse Waterlinie	1. Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit: – inundatiegebieden; – zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten, betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving; – voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten; – waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden; – overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten; – de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten; – de historische vestingstructuur van de vestingsteden Muiden, Weesp, Naarden, Nieuwersluis, Gorinchem en Woudrichem; 2. Grote openheid; 3. Groen en overwegend rustig karakter.

Figuur 11 Uitsnede Barro Bijlage 8

3.2 Provinciaal beleid

In 2014 is de provinciale Gelderse omgevingsvisie met de daarbij behorende omgevingsverordening vastgesteld. De omgevingsvisie en de omgevingsverordening worden tweemaal per jaar geactualiseerd. De meest recente actualisatie is vastgesteld op 28 juni 2017. De omgevingsvisie beschrijft de ambities van de provincie op het gebied van verkeer, water, natuur en ruimtelijke ordening. De omgevingsverordening bevat regels voor het realiseren van de gewenste ambities. De actualisatie van de omgevingsvisie vanaf 2015 bevatten elementen en wijzigingen in zonering die voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied en de directe omgeving niet relevant zijn.

Voor het plangebied zijn de volgende zoneringen relevant:

- Glastuinbouwontwikkelingsgebied;
- Nationaal landschap buiten GNN, GO en NHW.



- Glastuinbouwontwikkelingsgebied
- Reserve glastuinbouwontwikkelingsgebied
- Tijdelijk verbod hervestiging glastuinbouw
- Tijdelijk verbod nieuwvestiging glastuinbouw
- Tijdelijk verbod uitbreiding bestaande glastuinbouw

Deelkaart thema glastuinbouw



Ligging plangebied

- Beschermingszone natte landnatuur
- Gelders natuurnetwerk
- Groene ontwikkelingszone

Deelkaart thema natuur



- Nationaal landschap buiten GNN, GO en NHW
- Nieuwe Hollandse Waterlinie
- Romeinse Limes
- Waardevol open gebied

Deelkaart thema landschap



Deelkaart thema water en milieu (2015: functie SED wateren)

Figuur 12 Uitsnede Omgevingsverordening Gelderland 2014 incl. actualisaties tot juni 2017

Glastuinbouwontwikkelingsgebied

Het plangebied bevindt zich binnen glastuinbouwontwikkelingsgebied Poederoijen. In deze gebieden zijn tuinbouw- gelieerde activiteiten toegestaan mits, er sprake is van een direct aantoonbare relatie met de bedrijfsvoering van een bestaand glastuinbouwbedrijf, de activiteit geen belemmering vormt voor de verkaveling van het glastuinbouwontwikkelingsgebied en de activiteit past binnen het Regionaal Programma Bedrijventerreinen.

Landschap

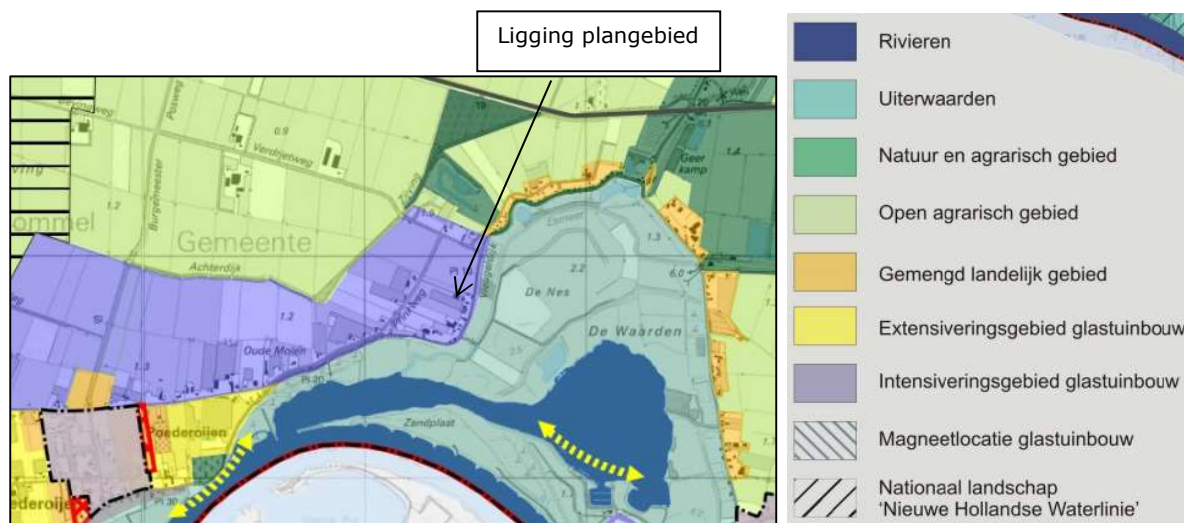
Het plangebied bevindt zich binnen een Nationaal landschap (buiten GNN, GO en NHW). Ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze gebieden dienen de kernkwaliteiten van het Nationale landschap niet aan te tasten of te versterken. Deze kernkwaliteiten zijn vastgelegd in Bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen van de Omgevingsverordening. Het plangebied ligt binnen het Nationaal Landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie in het deelgebied van het 'Oostkant Bommelerwaard Glazen oeverwal'. De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn verder uitgewerkt in het parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie uit 2016. Voor het deelgebied 'Oostkant Bommelerwaard Glazen oeverwal' geldt dat het deelgebied wordt gekenmerkt door een amorfe structuur, aanwezigheid van nieuwe bedrijfsbebouwing met een hoge dynamiek, dichte lintbebouwing in contrast tot de open komgebieden en uiterwaarden. De dorpsranden worden als landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol aangemerkt.

Conclusie

De heroprichting van een bedrijfswoning binnen een perceel van een glastuinbouwbedrijf, gelegen binnen een ontwikkelingsgebied voor glastuinbouw (deelgebied Poederoijen), past binnen de bovengenoemde beleidskaders. Binnen het plangebied is ontwikkeling van een glastuinbouwbedrijf toegestaan. De beoogde ontwikkeling leidt tot een meer effectieve inrichting van het bedrijfsperceel, en daarmee tot een verbetering van de ruimtelijke structuur van het glastuinbouwgebied. De kernkwaliteiten van het landschap worden door de heroprichting van de bedrijfswoning niet aangetast.

3.3 Gemeentelijk beleid

De Structuurvisie Buitengebied Zaltbommel is gewijzigd vastgesteld op 15 maart 2012.

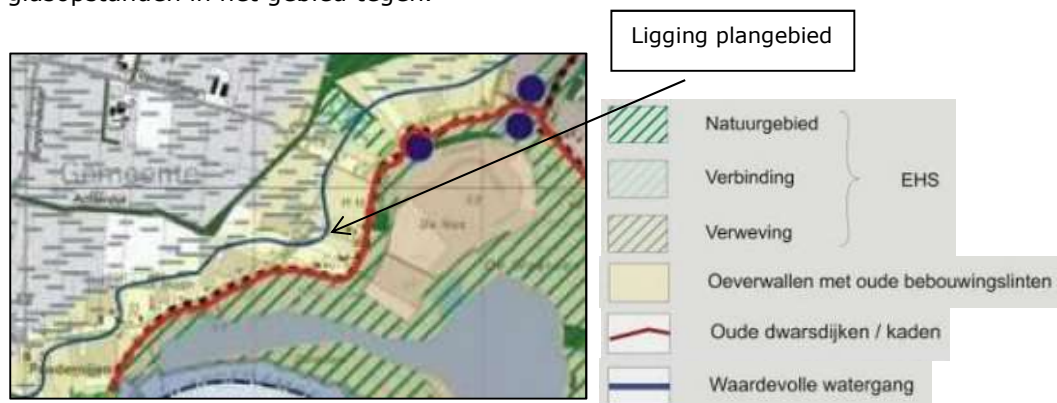


Figuur 13 Uitsnede Structuurvisie Buitengebied Zaltbommel: visiekaart

Het uitgangspunt van de structuurvisie is het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap. Het plangebied bevindt zich binnen intensiveringsgebied voor glastuinbouw. Deze gebieden zijn gereserveerd voor de ontwikkeling van de glastuinbouwsector.

Het plangebied is volgens de gebiedsindeling van de structuurvisie gelegen in het landschappelijk gebied van oeverwallen en bebouwingsconcentraties. Volgens de kernkwaliteitenkaart worden de oeverwallen en bebouwingsconcentraties gekenmerkt door een grillige verkaveling door de afwisseling van agrarische bedrijvigheid en woningen. De oeverwallen en bebouwingsconcentraties contrasteren met de open komgebieden. Ter hoogte van de nieuwe positie van de woning bevindt zich geen bebouwingsstructuur die als landschappelijk waardevol is aangemerkt. De Vleugeldijk ten oosten van de locatie is een waardevolle en kenmerkende structuur. Deze wordt door de ontwikkeling niet aangetast. Een aandachtspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is het bewaren van de overgang tussen besloten bebouwd gebied (oeverwalstructuur) en onbebouwd gebied (komstructuur).

Met de herstructurering door concentratie van de glastuinbouw in de Bommelerwaard is beoogd om het omliggende landschap te ontzien. Concentratie gaat versnippering van glasopstanden tegen. Door de heroprichting van een bedrijfswoning binnen een bestaand glastuinbouwperceel wordt bijgedragen aan het optimaal benutten van het aanwezige intensiveringsgebied voor glastuinbouw. Het volledig benutten van de mogelijkheden van een bestaande locatie gaat versnippering van glasopstanden in het gebied tegen.



Figuur 14 Uitsnede Structuurvisie Buitengebied Zaltbommel: kernkwaliteiten

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Inleiding

De belangrijkste ruimtelijke aspecten voor de heropricting van de bedrijfswoning worden in onderliggende paragraaf beschreven.

4.2 Flora en fauna

De soortenbescherming is in Nederland sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet Natuurbescherming, voorheen de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende beschermde diersoorten, planten en houtopstanden.

Een ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk te maken of er door het plan mogelijke effecten kunnen optreden. Activiteiten die een schadelijk effect kunnen hebben op beschermde natuurwaarden zijn in principe verboden. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt een algemene zorgplicht. Schade aan flora en fauna dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Voor alle vogelsoorten geldt een aanvullend verbod op handelingen die nesten of eieren opzettelijk beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling.

De planlocatie bevindt zich binnen een intensiveringsgebied voor glastuinbouw. De omgeving heeft een rationele verkavelingsstructuur en inrichting. De planlocatie en de aanliggende agrarische percelen zijn grotendeels bebouwd en worden intensief gebruikt. De aanliggende graslanden worden intensief gemaaid en de aangrenzende kavelsloten hebben rechte oevers. Er zijn behalve een (niet streekeigen) coniferen haag en een aantal berken aan de doorgaande weg bovendien weinig groenstructuren in de omgeving aanwezig. De directe omgeving heeft een lage ecologische waarde en is naar verwachting niet aantrekkelijk als verblijf- of foerageergebied voor beschermde soorten.

De huidige bedrijfswoning is recent opgericht (jaartal 2000). Het is door de aard en het intensieve gebruik van de huidige woning niet waarschijnlijk dat het plangebied een geschikte leefomgeving vormt voor beschermde soorten.

Door de oprichting van een nieuwe permanente woning met bijbehorende beplantingselementen, vindt er plaatselijk een verbetering plaats van het woon- en leefgebied van in de omgeving voorkomende soorten.

Doordat het onwaarschijnlijk is dat er zich op het huidige grasland binnen het plangebied of binnen de huidige woning beschermde soorten bevinden, is het uitvoeren van een verkennend flora- en faunaonderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten niet noodzakelijk. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt een algemene zorgplicht.

4.3 Beschermde natuurgebieden

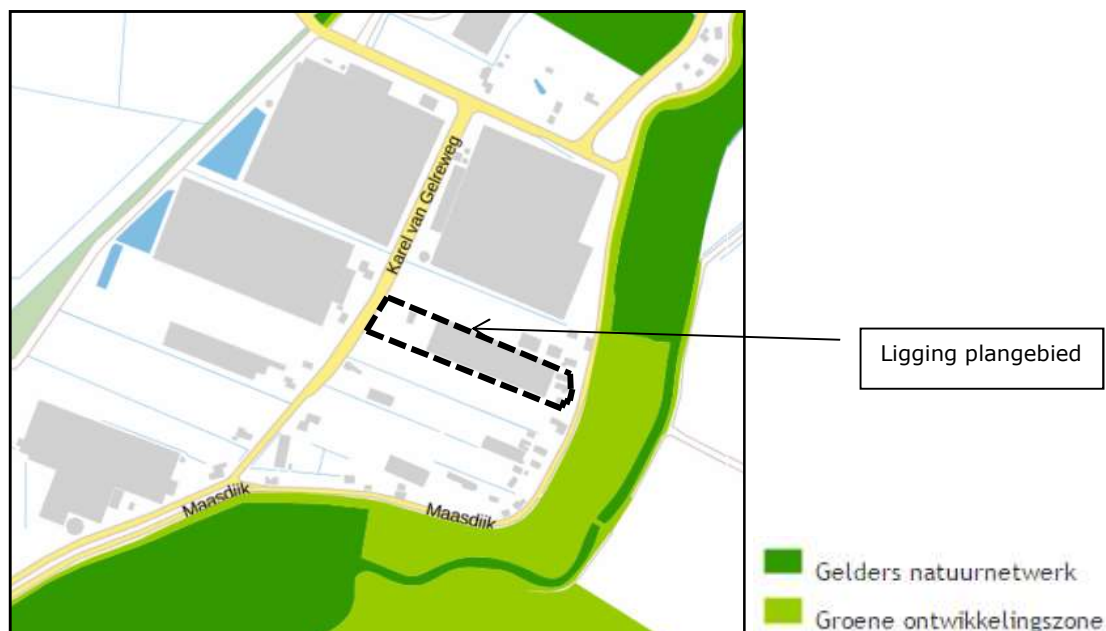
De bescherming van natuurgebieden is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. Bovengenoemde wet regelt de bescherming van de in Europees verband vastgelegde Natura 2000- gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en de op nationaal niveau beschermde natuurgebieden. De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (thans Natuur Netwerk Nederland) vindt plaats via lokaal en regionaal beleid.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen aan te tonen dat ze geen significant negatieve effecten op de lange termijn instandhouding van de natuurgebieden veroorzaken.

In de omgeving van het plangebied komen een aantal beschermde natuurgebieden voor. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is het Habitatrichtlijngebied Loevestein, Pompveld en Kornse Boezem op een afstand van meer dan 2,5 kilometer. Gezien de aard van de ontwikkeling (heroprinciping woning binnen perceel) en de afstand tot het natuurgebied, zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van beschermde soorten in het gebied.

De Ecologische Hoofdstructuur (thans Gelders Natuurnetwerk: GNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. Binnen het GNN zijn in principe geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die de kernkwaliteiten van het gebied negatief kunnen beïnvloeden. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende gebieden die deel uitmaken van het GNN. Het meest nabij gelegen onderdeel van de GNN vormen de Uiterwaarden van de Afgedamde Maas. Het plangebied bevindt zich buiten de zonering van het GNN in een intensiveringsgebied voor glastuinbouw. In de huidige situatie is de planlocatie door de huidige inrichting en het intensieve gebruik niet geschikt om als leef- of foerageergebied te dienen voor beschermde dier- of plantensoorten. Er bevindt zich vrijwel geen beplanting in de omgeving van het plangebied, het planperceel wordt intensief gemaaid, de aanliggende kavelsloten hebben steile oevers en de huidige woning (in een noodgebouw) is door het intensieve gebruik en de recente oprichtingsdatum ongeschikt als leefruimte voor beschermde diersoorten.

Door de beoogde heroprinciping van de woning vinden geen andere negatieve effecten plaats. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot meer verkeersbewegingen, een toename van de lichtuitstoot of een andere vorm van verstoring van de gebieden.



Figuur 15 Uitsnede Omgevingsverordening Gelderland: themakaart natuur

4.4 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is sinds de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in 2007 hoofdzakelijk de verantwoordelijkheid van de gemeente.

In het vigerende Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard is de bescherming van archeologische waarden geborgd in de vorm van dubbelbestemmingen. Voor het plangebied geldt ter hoogte van de beoogde uitbreiding een beschermingsregime voor archeologie door middel van de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3' (artikel 16). Voor ruimtelijke ingrepen met een oppervlakte van meer dan 2500m² en met een bewerkingsdiepte van meer dan 30 centimeter geldt een omgevingsvergunningplicht. Werkzaamheden die binnen een bestaand bouwvlak plaatsvinden zijn van een vergunningsplicht uitgezonderd. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.5 Cultuurhistorie

Ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden vindt er steeds meer een verschuiving plaats van verantwoordelijkheden van het Rijk naar gemeenten. Hiermee wordt de koers die met de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg 2009 (MoMo) is ingegaan verder doorgezet. De moderne monumentenzorg heeft twee uitgangspunten: van objectgericht naar omgevingsgericht en van conserverend naar ontwikkelend. Dit vertaalt zich in een beleid met minder regels, het meewegen van cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening en meer mogelijkheden voor het herbestemmen van gebouwen.

Sinds de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van 1 januari 2012, dienen cultuurhistorische en archeologische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Rijksbelang

Volgens het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (geconsolideerde versie 1 jan 2017) is het plangebied gelegen in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit gebied wordt aangeduid als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits deze de kernkwaliteiten van het landschap niet aantasten. Deze kernkwaliteiten zijn gedefinieerd in bijlage 8 van het Barro. De bescherming van de kernkwaliteiten van het landschap vindt plaats per provinciale verordening. De exacte begrenzing van de NHW wordt verder ingevuld door de desbetreffende provincies.

Ter hoogte van het plangebied bevinden zich volgens de provinciale atlas leefomgeving geen rijksmonumenten of archeologische monumenten.

Belangen Provincie

De provincie heeft in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) regels voor het veiligstellen van het cultureel erfgoed opgesteld. De belangrijkste cultuurhistorische waarden zijn vastgelegd binnen de Omgevingsverordening Gelderland. Volgens de nadere planologische begrenzing in de Omgevingsverordening Gelderland uit 2014 bevindt het plangebied zich buiten de NHW. Poederloijen bevindt zich binnen voormalig inundatiegebied. Het open landschappelijke karakter van de directe omgeving van het plangebied is niet meer aanwezig. Door het clusteren van (glastuinbouw)bebouwing in intensiveringsgebieden wordt verdere verdichting van het landschap voorkomen. In het Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard uit 2016 zijn regels opgenomen voor landschappelijke inpassing van bebouwing. In het huidige ontwerp Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard wordt uitgegaan van een minimale afstand van 15 meter tussen de nieuwe bedrijfswoning tot het hart van de Karel van Gelreweg. De beoogde heroprichting van de bedrijfswoning binnen het bedrijfsperceel past binnen de beleidslijn van het vigerende

Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard en de bijbehorende voorwaarden voor landschappelijke inpassing.

Ter hoogte van het plangebied of in de directe omgeving bevinden zich geen overige elementen van bijzondere cultuurhistorische waarde zoals beschermde stads- en dorpsgezichten, Rijksmonumenten, Archeologische monumenten of buitenplaatsen. De uiterwaarden ten oosten van het plangebied hebben een bijzondere aardkundige waarde. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de aardkundige waarden van de buitendijkse gebieden.

4.6 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals riolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De verplaatste woning wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Voor de nieuwe aansluiting hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. Bij de aanleg van de nieuwe aansluitingen zal worden voldaan aan alle bouwtechnische en gemeentelijke regelgeving waaronder het Bouwbesluit. Deze toetsing vindt plaats binnen de omgevingsvergunningprocedure voor het onderdeel bouwen.

Binnen het plangebied is een gasleiding aanwezig. Dit betreft de bedrijfsaansluiting voor het glastuinbouwbedrijf. De nieuwe woning wordt op voldoende afstand (meer dan 4 meter) ten opzichte van de bestaande leiding gesitueerd.

In de omgeving zijn geen overige zakelijke rechtsstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven. Voor aanvang van de werkzaamheden zal een KLIC melding worden gedaan.

4.7 Mobiliteit en parkeren

De omgeving wordt door de ligging in een intensiveringsgebied voor glastuinbouw gekenmerkt door de aanwezigheid van overwegend (glas)tuinbouwbedrijven. De planlocatie wordt aan de westzijde ontsloten via de Karel van Gelreweg. Dit is een lokale weg tussen Poederoijen en Zuilichem met een doorvoerende functie (60 km zone).

Aan de oostzijde van het bedrijf, aan de verkeersluwe Vleugeldijk, bevinden zich hoofdzakelijk burgerwoningen in een lintstructuur. De Karel van Gelreweg sluit via de Verdrietweg en de Vleugeldijk via de van Heemstraweg (N322 richting Nieuwendijk/ Zaltbommel) aan op de regionale en nationale wegenstructuur.

De intensiteit van de bedrijfslogistiek wordt door de heropricting van de woning niet gewijzigd. Door de heropricting van de woning ontstaat meer ruimte aan de voorzijde van de kas voor laad- en losactiviteiten.

Parkeren vindt ook in de nieuwe situatie plaats op eigen perceel. Ter hoogte van de verplaatste woning worden 2 parkeerplaatsen aangelegd. Ontsluiting van de woning vindt plaats via de bestaande inrit op de Karel van Gelreweg.

5. MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

5.1 Inleiding

De belangrijkste milieukundige aspecten voor de heropricting van de bedrijfswoning worden in onderliggende paragraaf beschreven.

5.2 Bodem

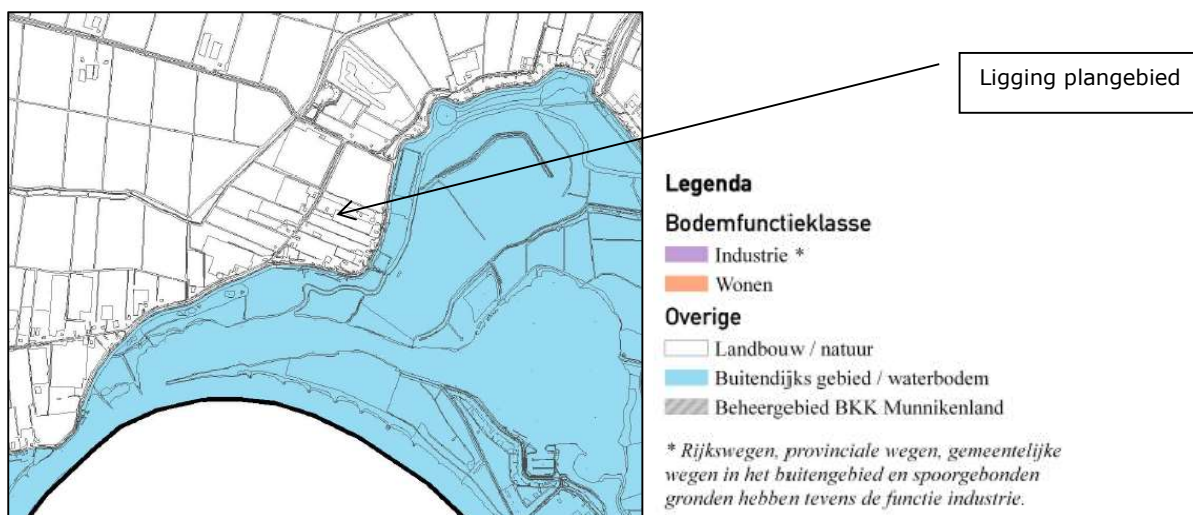
In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de heropricting van de woning, dient inzichtelijk gemaakt te worden of de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Op de locatie is een agrarisch bedrijf gevestigd.

De planlocatie is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als tuin bij een tijdelijke bedrijfswoning van een kwekerij/ oppotbedrijf. Het terrein is in het verleden in gebruik geweest als grasland. Er heeft in het verleden voor zover bekend bij de initiatiefnemers geen opslag van bodembedreigende stoffen plaatsgevonden ter hoogte van het deelperceel. In de omgeving van het plangebied heeft in het verleden veel boomteelt plaatsgevonden.

Volgens het Bodemloket is er in de omgeving geen historische bodembedreigende activiteit of bodemsanering plaatsgevonden. De provincie Gelderland heeft het landelijke bodembeleid verder uitgewerkt in de Beleidsnota Bodem uit 2012. Volgens de gemeentelijke bodemfunctieklassenkaart uit 2012 geldt ter hoogte van het plangebied een achtergrondwaarde volgens de functieklasse Landbouw/ Natuur. De ontwikkeling leidt niet tot een wijziging van de huidige gebruiksklasse.



Figuur 16 Uitsnede Bodemloket Opname 13 maart 2017



Figuur 17 Uitsnede bodemfunctieklassenkaart Zaltbommel 2012

Voor de locatie heeft in juni 2017 een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ter hoogte van het plangebied plaatselijk sprake is van een licht verhoogde concentratie aan verontreinigende stoffen in de bovengrond. Deze stoffen zijn reeds eerder aangetroffen op het onderzoeksterrein. Voor de desbetreffende stoffen vindt een (lichte) overschrijding van de achtergrondwaarde plaats. Ten aanzien van de resultaten bestaat echter geen aanleiding voor vervolgonderzoek in het kader van de Wet bodembescherming.

Ten aanzien van de onderzoeksresultaten is door de Omgevingsdienst Rivierenland in september 2017 een risicobeoordeling met behulp van de Risicotoolbox uitgevoerd. Uit de risicobeoordeling blijkt dat de kwaliteit van de bovengrond geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik. De chemische bodemkwaliteit is geschikt voor gebruik in de vorm van wonen met tuin.

Conclusie

De overschrijdingen zijn dusdanig laag dat ze geen belemmeringen vormen voor de heroprichting van een bedrijfswoning. Bij een eventuele afvoer van licht verontreinigde grond naar elders dient het Besluit Bodemkwaliteit in acht te worden genomen. Vrijgekomen grond kan wel binnen het eigen terrein worden herschikt. Het bodemonderzoek, berekening risicotoolbox en het advies van de Omgevingsdienst zijn opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.

5.3 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op gevels van nieuwe gevoelige objecten mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen.

De planlocatie bevindt zich binnen de invloedssfeer van de Karel van Gelreweg waarvoor op basis van artikel 74 (sub 1. lid b. onder 1) van de Wet Geluidhinder een beschermingszone geldt van 250 meter. Voor de ontwikkeling heeft in september 2017 een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï plaatsgevonden.

Tabel 1: Resultaten berekening wegverkeerslawaai Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai: (M&A dd 19 sept 2017)

Tabel 4.1 : Geluidbelastingen L_{den} bij 350 motorvoertuigen op de Karel van Gelreweg

Rekenpunt	L_{den} [dB] 2027		
	Karel van Gelreweg	Vleugeldijk	Cumulatief
Vorgevel	45	26	50
Linker zijgevel	42	26	47
Rechter zijgevel	41	31	46
Achtergevel	25	31	37

Opmerkingen tabel 4.1:

- : voor de locatie van de rekenpunten wordt verwezen naar bijlage 2
- : de vermelde geluidsniveaus zijn de maximale waarde voor de begane grond, eerste en tweede verdieping

Conclusie

Voor het plangebied zijn de Karel van Gelreweg en de Vleugeldijk relevant. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevel op de geprojecteerde afstand van de woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB . Het doorlopen van een hogere waarde procedure is niet noodzakelijk. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de bijlage.

5.4 Luchtkwaliteit

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Via de wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging beschermd. Hiervoor zijn getalsmatige grenswaarden opgenomen (titel 5.2 Wm) voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Voor bepaalde projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

De beoogde heroprichting van een bedrijfswoning leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} en NO_2 . Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

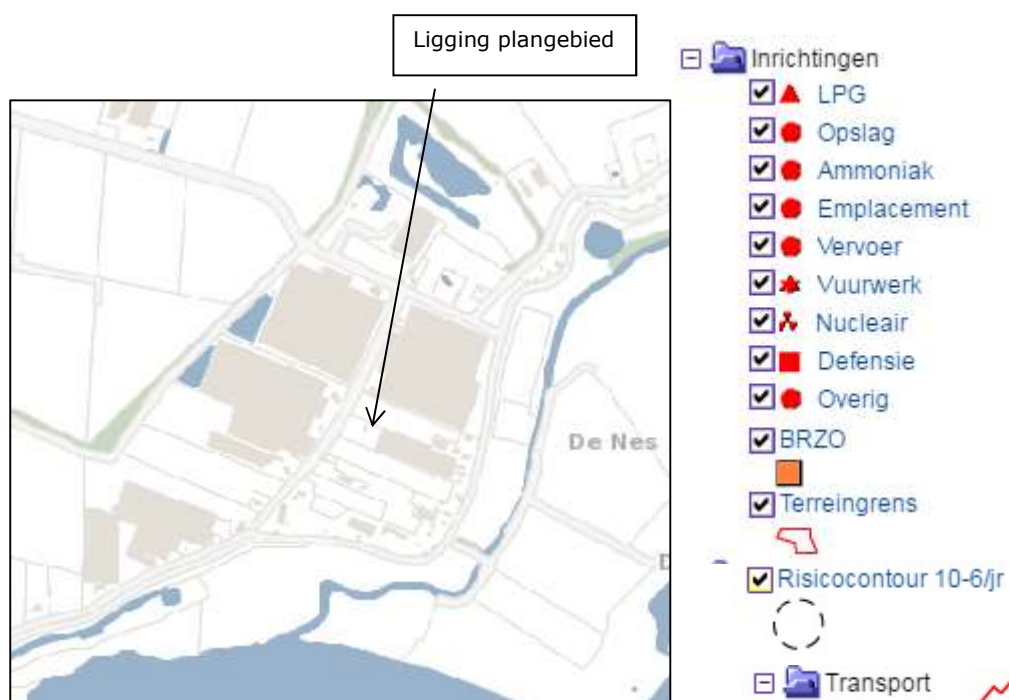
5.5 Externe veiligheid

Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beheersen van risico's door opslag en transport van milieugevaarlijke stoffen afkomstig van industriële activiteiten. Tot risicobronnen behoren inrichtingen en transportroutes waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en luchthavens. Het wettelijk kader voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de 'Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (RNVGS). Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. In het Bevi zijn normen voor het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) opgenomen.

Het uitgangspunt van het externe veiligheidsbeleid is het ruimtelijk scheiden van risicobronnen en kwetsbare objecten. Zonering vindt plaats door middel van veiligheidsafstanden op basis van berekende risico's of te verwachten effecten bij calamiteiten.

Het oprichten van een bedrijfswoning is geen activiteit met een veiligheidsrisico voor de omgeving.

Een woning is binnen het externe veiligheidsbeleid aangemerkt als een gevoelige bestemming. Volgens de Nationale Risicokaart en de Atlas Leefomgeving van de Provincie Gelderland bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die een belemmering vormen voor het plan. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Transporten (RNVGS). Het buitendijks gebied kent een overstromingsrisico. Dit heeft echter geen invloed op het binnendijks gelegen plangebied.



Figuur 18 Uitsnede risicokaart Nederland

5.6 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De wet vormt het toetsingskader voor de beoordeling van geurhinder afkomstig van veehouderijen. Via de Wgv worden gevoelige bestemmingen beschermd tegen geurhinder van veehouderijen.

De Wgv omschrijft een geurgevoelig object als een *“gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt”*. Een restaurant met dag- en verblijfsrecreatie is een geurgevoelig object als bedoeld in deze wet.

In de directe omgeving van het plangebied worden op een aantal locaties dieren gehouden.

Aan de Karel van Gelreweg 1 worden hobbymatig 500 schapen gehouden. Voor schapen gelden emissiefactoren per dier. De dierenverblijven bevinden zich op een afstand van meer dan 90 meter ten zuiden van de nieuwe woning.

Aan de Vleugeldijk 28 in Zuilichem worden 10 schapen gehouden. De dierenverblijven bevinden zich op een afstand van meer dan 130 meter ten oosten van de nieuwe woning.

Aan de Vleugeldijk 32 wordt rundvee gehouden (59 dieren), waarvan 18 stuks vleesvee. De dierenverblijven bevinden zich op een afstand van meer dan 170 meter ten zuiden van de nieuwe woning.

Aan de Maasdijk 10 wordt rundvee gehouden (110 dieren) waarvan 17 stuks vleesvee. De dierenverblijven bevinden zich op een afstand van meer dan 160 meter ten zuiden van de nieuwe woning.

Het kleinschalig houden van schapen en rundvee (onder de drempelwaarde uit Bor Bijlage 1) is aan te merken als een type B activiteit. Volgens het activiteitenbesluit (artikel 3.116) dient de afstand tussen een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en een veehouderij waar dieren met emissiefactor worden gehouden tenminste 50 meter te bedragen. Voor dieren zonder emissiefactor gelden vaste afstanden van 50 meter buiten bebouwde kom. Gezien de kleine schaal van de omliggende activiteiten is er voldoende afstand tot de kleinschalige dierhouderijen en is er ter hoogte van de planlocatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het plangebied bevindt zich binnen een intensiveringsgebied voor glastuinbouw op korte afstand van de bebouwde kom van Poederloijen. In de directe omgeving van het plangebied liggen reeds meerdere bedrijfswoningen van glastuinbouwbedrijven. De heroprichting van een bedrijfswoning op de planlocatie vormt geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening dient er voldoende afstand te bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de VNG- handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 staan richtafstanden opgenomen voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoont.

De gemeente Zaltbommel heeft op basis van de richtafstanden uit de VNG handreiking, middels de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' richtafstanden opgenomen in bijlage 1 van de regels van het Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard. Deze richtafstanden dienen als toetsingscriterium voor de afstand tussen verschillende functies in het buitengebied. De functie 'Tuinbouw' staat niet vermeld in de gemeentelijke SvB. De richtafstandentabel van de VNG hanteert voor gebouwen bij tuinbouwbedrijven een standaardafstand van 30 meter tot omliggende functies ten aanzien van de te verwachten geluidsuitstoot (op basis van een gebied dat wordt gekenmerkt als een rustige woonwijk). De beoogde ontwikkeling betreft de verplaatsing van een bedrijfswoning binnen de geldende bestemming. De geluidsproductie van de activiteiten neemt hierdoor niet toe. De milieubelasting van de planlocatie naar omliggende bedrijven blijft door de ontwikkeling gelijk.

In het kader van de omgekeerde werking dient voor de planlocatie eveneens getoetst te worden of de nieuwe locatie van de woning kan leiden tot beperkingen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich tuinbouwbedrijven en een aantal kleinschalige veehouderijen. De richtafstand tussen gevoelige bestemmingen en tuinbouwactiviteiten/ veehouderijen bedraagt respectievelijk 30 en 50/100 meter (zie tevens VNG handreiking 2009). In onderstaande tabel zijn de richtafstanden per functie en de gemeten afstand tussen de bestaande planologische mogelijkheden (aanduiding bedrijfsbebouwing) en de nieuwe woning weergegeven. De nieuwe locatie van de bedrijfswoning bevindt zich op ruim voldoende afstand van omliggende agrarische bedrijven.

Tabel 2: Omliggende functies en afstanden tot de nieuwe woning

Adres	Type bedrijf	Richtafstand (VNG 2009) in meter	Gemeten afstand in meter
Karel van Gelreweg 1	veeteelt (schapen)	50	Ca. 90
Karel van Gelreweg 3	tuinbouw	30	Ca. 145
Karel van Gelreweg 2/ 2a	tuinbouw	30	Ca. 55
Karel van Gelreweg 2c	tuinbouw	30	Ca. 70
Verdrietweg 8	tuinbouw	30	Ca. 65
Vleugeldijk 28	veehouderij (schapen)	50	Ca. 130
Vleugeldijk 32	veehouderij (rundvee)	100	Ca. 170
Maasdijk 10	veehouderij (rundvee)	100	Ca. 160

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan de richtafstanden voor functiescheiding. Hiermee kan er vanuit worden gegaan dat ook in de nieuwe situatie ter hoogte van de omliggende woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de omgekeerde werking levert de nieuwe woning geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

5.8 Vormvrije MER-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 ontnemen 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 geenaanzienlijke 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

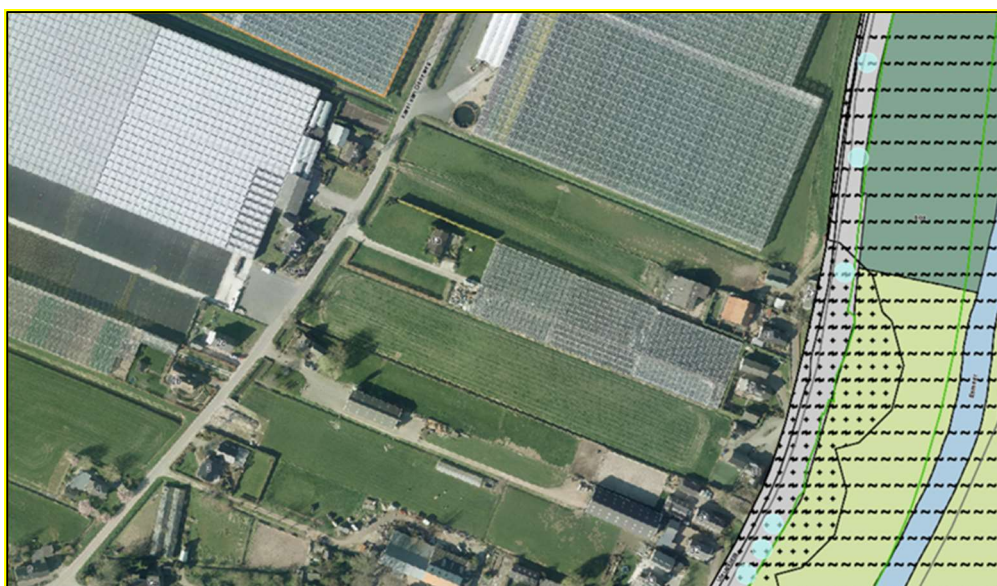
De conclusie is dat geen milieueffectbeoordeling behoeft te worden opgesteld gelet op de kenmerken van de activiteit en de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen en het gebied waarop het effect zou kunnen hebben.

5.9 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 geïmprovisiseerd, 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.



Figuur 19 Uitsnede CE-Bodembelastingskaart Bommelerwaard

Conclusie

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

5.10 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen en de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin onder meer de EPN (Energie Prestatie Norm) is opgenomen.

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning voldoet aan het Bouwbesluit. Hiermee is duurzaam bouwen gewaarborgd.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element in de ruimtelijke ordening is. Ruimtelijk relevante aspecten van het waterbeleid worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Om te bepalen of er voor de geplande werkzaamheden een vergunning of ontheffing vereist is, dient getoetst te worden aan de regels uit de Keur oppervlaktewateren.

Het plangebied bevindt zich binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vertaalt de wet- en regelgeving naar concrete beleidsdoelstellingen voor het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en de afvalwaterketen.

Hoofddoelstellingen voor het duurzaam omgaan met water in het landelijk gebied zijn:

- voldoende en schoon water;
- beperken van schade door wateroverlast of watertekort;
- effectief zuiveren van afvalwater.

6.2 Algemene waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied bevindt zich binnen het stroomgebied van de Afgedamde Maas. De uiterwaarden langs de Afgedamde Maas zijn overloopgebieden in het geval de rivieren buiten de oevers treden. Tot de belangrijkste waterlopen in de omgeving van het plangebied behoren de Afgedamde Maas en de centrale oost-westelijke afvoerwatergang (Capreton) die ter hoogte van het plangebied overgaat in de Esmeer. Om het plangebied bevinden zich een aantal kavelsloten.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterwingebieden, boringvrije zones of grondwaterbeschermingsgebieden gelegen.

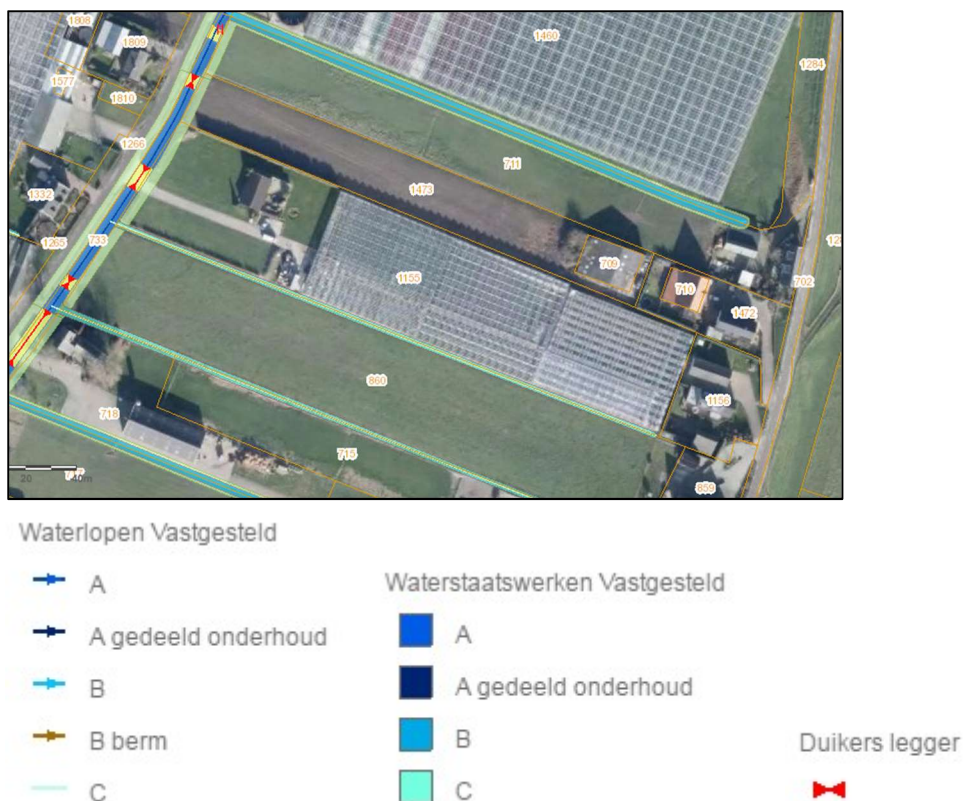


Figuur 20 Uitsnede Omgevingsverordening Gelderland december 2015

Bescherming van watergangen vindt plaats door middel van de Keur oppervlaktewater van het Waterschap Rivierenland. Leggerwatergangen worden in het vigerende bestemmingsplan opgenomen met de bestemming Water. Voor werken en werkzaamheden die een negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit, waterberging, oevers en natuurdoelstellingen van deze watergangen dient op basis van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. In de omgeving van de planlocatie bevinden zich watergangen die zijn opgenomen in de Keur met een A-status en C-status. Voor A-watergangen geldt een beschermingszone van 4 meter, voor watergangen met een C- status geldt een beschermingszone van 1 meter. Ter hoogte van de bestaande inrit bevindt zich een duiker (Legger wateren Waterschap Rivierenland: waterschaprivierenland.nl).

Ten oosten van het plangebied, aan de Esmeer, bevindt zich een dijk met een waterkerende functie. De beschermingszone van de dijk is in het bestemmingsplan beschermd met de aanduiding 'Vrijwaringszone Dijk'. De waterkering de Vleugeldijk wordt beschermd door middel van een beschermingszone. Deze is overgenomen in de regels en verbeelding van onderliggend plan. De beschermingszone heeft een attentiefunctie voor diepe grondwerkzaamheden en vormt geen belemmering voor het plan. De heropricting van de bedrijfswoning vindt plaats buiten deze beschermingszone.

Voor de Afgedamde Maas geldt volgens de Beleidslijn Grote Rivieren een bergend regime. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit regime zijn mogelijk mits ze passen binnen de randvoorwaarden die een veilige afvoer en berging van het rivierwater waarborgen. De randvoorwaarden voor het bergend regime zijn overgenomen in de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor bestemmingen binnen dit gebied. Met de heropricting van een bedrijfswoning binnen een bedrijfsperceel in een ontwikkelingsgebied voor glastuinbouw, vindt geen significante toename van verhard oppervlak plaats. De bouw- en goothoogte van de nieuwe woning voldoet aan de bouwvoorschriften uit het vigerende Inpassingsplan Glastuinbouw Bommelerwaard. De heropricting heeft geen invloed op het bergend vermogen van de bodem ter plaatse.

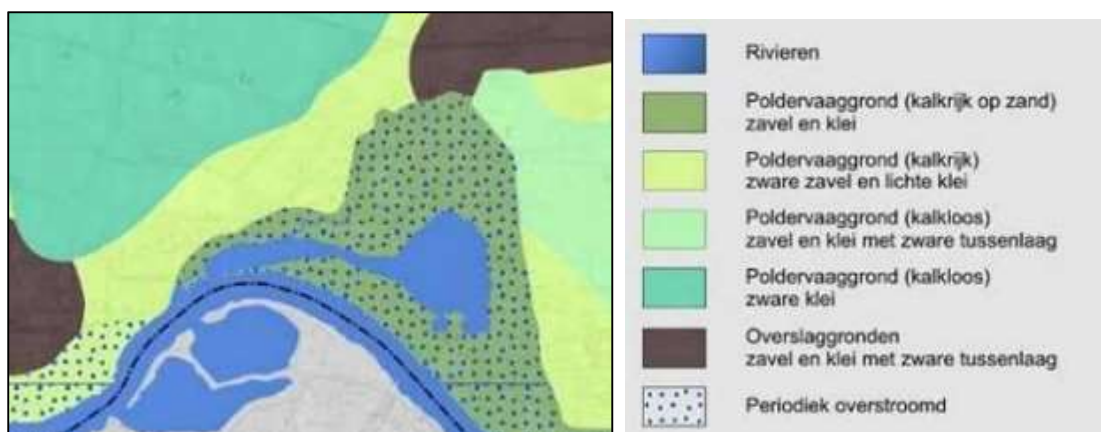


Figuur 21 Uitsnede Legger wateren (rivierenland.nl vastgesteld oktober 2016)

Het heroprichten van een bedrijfswoning binnen een agrarisch perceel, heeft een geen significante invloed op de hydrologische situatie ter plaatse. In de nieuwe situatie blijven de bestaande watergangen, duikers en bijbehorende beschermingszones onaangetast. De beschermde watergangen worden als zodanig opgenomen in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan voor de locatie. De beschermingszone van de A- watergang blijft vrij van obstakels. Nieuwe bebouwing wordt buiten de beschermingszones gerealiseerd.

De ondergrond van de omgeving bestaat uit kalkrijke poldervaaggrond. De locatie is gelegen op een hoger gelegen oeverwal in een infiltratiegebied/ intermediair gebied. De locatie is in de huidige situatie bewoond en in gebruik als bedrijfslocatie.

Gezien het huidige gebruik kan worden geconcludeerd dat de bodem in principe voldoende drooglegging heeft is voor het heroprichten van de bestaande bedrijfswoning. Eventueel kan tijdens de uitvoering worden besloten om overtollig hemelwater af te voeren via omliggende kavelsloten en de C-watergang.



Figuur 22 Uitsnede Structuurvisie Buitengebied Zaltbommel: geomorfologie



Figuur 23 Uitsnede Structuurvisie Buitengebied Zaltbommel: kwel en infiltratie

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Sinds 2003 vormt volgens het Besluit op de Ruimtelijke Ordening de Watertoets een verplicht onderdeel van de afweging van elk ruimtelijk plan. In een waterparagraaf dient te worden beschreven hoe met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding wordt omgegaan. Met de watertoets krijgt het onderwerp water een volwaardige rol binnen de planvorming. Hierbij dient ook afstemming met de waterbeheerder plaats te vinden.

Leidende principes binnen de waterwetgeving met betrekking tot waterkwantiteit en waterkwaliteit zijn:

Waterkwantiteit:

Stap 1- voorkomen van hemelwaterafvoer (vasthouden);

Stap 2- benutten of infiltreren van hemelwater (bergen);

Stap 3- vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater (afvoeren).

Waterkwaliteit:

Stap 1- Voorkomen

Stap 2- Scheiden

Stap 3- zuiveren

Duurzaam omgaan met water betekent voor de beoogde bestemmingswijziging het volgende:

Voldoende en schoon water

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden afgestemd op een optimale grond- en oppervlaktewaterstand en voldoende aan- en afvoerwater. De waterkwaliteit moet bovendien voldoen aan (Europese) normen voor de chemische, ecologische en biologische waterkwaliteit van oppervlaktewateren.

Het perceel maakt in de huidige situatie onderdeel uit van een agrarisch bedrijf (glastuinbouw). De bestaande bedrijfswoning zal binnen het perceel worden verplaatst en zal worden vervangen door nieuwbouw. Er is sprake van een minimale netto toename van bebouwingsoppervlak.

In de toekomstige situatie verdwijnt van het dakoppervlak van de bebouwing geen schoon hemelwater in het riool. Het water dat op de daken en terreinverharding valt, infiltreert via in de omgeving aanwezige watergangen. Er wordt bij de bouw van de woning geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. Het afvalwater afkomstig van de woning wordt via het gemeentelijk riool geloosd.

Beperken van schade door wateroverlast of watertekort

Om wateroverlast door het veranderende klimaat te voorkomen dient de waterbergingscapaciteit in het hele beheergebied te worden vergroot. In natte perioden ligt de nadruk op water opvangen en in droge perioden wordt water optimaal vastgehouden en verdeeld.

Het plan heeft door de beperkte schaal geen invloed op de waterbergingscapaciteit van het gebied.

Waterneutraal inrichten

Door een verduurzaming van onttrekkingen van grondwater en infiltraties, kunnen negatieve effecten hiervan voor menselijke consumptie, het grondwaterevenwicht en de grondwaterstand en -stroming zo veel mogelijk worden beperkt. Het waterschap hanteert voor ontwikkelingen met een beperkte toename aan verhard oppervlak binnen de bebouwde kom een vrijstelling van 500m². Toename aan verhard oppervlak boven de vrijstellingsnorm, moet worden gecompenseerd.

Door het initiatief is sprake van een minimale toename van verhard oppervlak. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Er zijn geen compenserende maatregelen voor waterberging noodzakelijk.

6.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het waterschap voor het duurzaam omgaan met water. Doordat het areaal verhard oppervlak niet noemenswaardig toeneemt, is het plan hydrologisch neutraal. Het schone water infiltreert ter plaatse in de bodem of wordt afgevoerd via de omliggende watergangen. Er verdwijnt geen schoon hemelwater in het riool. Het vuile water wordt afgevoerd via het gemeentelijke rioolstelsel.

Het aanvragen van een watervergunning voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden is niet noodzakelijk.

De bestaande beschermde watergang blijft gehandhaafd. De waterparagraaf is in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Bro voor advies en ter beoordeling aan Waterschap Rivierenland voorgelegd. Namens de initiatiefnemer is een digitale watertoets uitgevoerd via de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap heeft per 15 september 2017 positief gereageerd.

De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in onderliggend plan. Het advies van het waterschap is opgenomen in de bijlage.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan zal geheel door initiatiefnemer gerealiseerd worden. De gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro zal voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst voor de grondexploitatie worden gesloten. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

In de anterieure overeenkomst zijn tevens bepalingen met betrekking tot planschade opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente is, maar wordt verhaald op de initiatiefnemer. Voor belanghebbenden bestaat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de mogelijkheid om een (gemotiveerde) aanvraag voor een tegemoetkoming in schade in te dienen.

Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

8. JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een juridisch- planologische regeling ten behoeve van de heroprichting van een bedrijfswoning op de locatie Karel van Gelreweg 1a te Poederoijen. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hiermee dienen bestemmingsplannen in digitale vorm (RO-standaarden) te worden vastgesteld.

De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

8.2 Bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

Bestemming 'Agrarisch- tuinbouw'

De oorspronkelijke bedrijfswoning wordt herbouwd in de richting van de Karel van Gelreweg, binnen het bedrijfsperceel ten zuiden van de huidige bedrijfswoning.

Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 1, 2 en 3'

Op het gedeelte van het perceel met deze bestemming gelden regels ter behoud en bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem. Voor deze gronden is het aanlegvergunningstelsel van toepassing.

Aanduiding 'Glastuinbouw'

Op de locatie is een glastuinbouwbedrijf gevestigd.

Aanduiding 'Bedrijfswoning'

De heropgerichte bedrijfswoning zal als zodanig worden aangeduid. De huidige tijdelijke bedrijfswoning valt onder overgangsrecht en zal worden gesloopt. De aanduiding voor de huidige tijdelijke woning zal worden verwijderd.

Aanduiding 'Specifieke vorm van Agrarisch - Tuinbouw - persoonsgebonden overgangsrecht'

Het gebruik van de huidige tijdelijke bedrijfswoning mag worden voortgezet totdat de bouw van de nieuwe bedrijfswoning op het perceel is voltooid. Na het opleveren van de nieuwe woning, heeft de initiatiefnemer 18 maanden om de bedrijfswoning die onder het overgangsrecht valt volledig verwijderd te hebben.

Gebiedsaanduiding 'Overige zone- intensiveringsgebied'

Ten behoeve van het intensiveringsgebied voor glastuinbouw wordt een gebiedsaanduiding opgenomen.

Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone- dijk 2'

Ten behoeve van de buitenbescherming van de Vleugeldijk wordt een aanduiding opgenomen.

Aanduiding 'gevellijn'

De voorgevelrooilijn van de heropgerichte woning is als zodanig aangeduid.

9. DE PROCEDURE

Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen. Er is geen reden om aan te nemen dat de functiewijziging van agrarisch naar wonen en de restauratie, vergroting en heroprichting van woningen geen maatschappelijk draagvlak heeft.

Gezien de beperkte impact van het plan is ervoor gekozen om direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Aan het waterschap en de omgevingsdienst Rivierenland (ODR) is reeds op onderdelen om een advies gevraagd. Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

9.1 Reacties Waterschap en ODR

Waterschap Rivierenland

Namens de initiatiefnemer is de digitale watertoets uitgevoerd via de website www.dewatertoets.nl. In de bijlagen bij dit plan wordt het betreffende formulier watertoets opgenomen. Het advies van het waterschap wordt opgenomen in de bijlage. Het waterschap heeft dd. 15 september 2017 positief geadviseerd over het plan.

Het Waterschap adviseert om in de toelichting van het wijzigingsplan op te nemen dat de beschermingszone van een A-watergang 4 en een C- watergang 1 meter bedraagt. Ten behoeve van de buitenbeschermingszone van de waterkering (Vleugeldijk) wordt geadviseerd om de aanduidingsregel 'Vrijwaringszone - Dijk 2' op te nemen in de planregels en de verbeelding. Bovenstaand advies is overgenomen in de toelichting, verbeelding en regels.

Omgevingsdienst Rivierenland

Akoestiek

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï d.d. 10 juli 2017 is d.d. 30 augustus 2017 positief beoordeeld door de Omgevingsdienst Rivierenland. De geluidberekeningen zijn op een juiste wijze uitgevoerd. Op basis van het advies van de ODR zijn de verkeersgegevens opnieuw berekend aan de hand van verkeersgegevens uit het regionale verkeersmodel (prognose 2025). Na herberekening is geen procedure hogere grenswaarde noodzakelijk aangezien kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De oorspronkelijke berekening en het advies van de ODR zijn toegevoegd in de bijlage.

Bodem

Over het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek d.d. juni 2017 is op 28 september als positief beoordeeld. Het bodemonderzoek is op de juiste wijze uitgevoerd. Na het uitvoeren van een risicoanalyse aan de hand van de risicotoolbox is gesteld dat de milieu hygiënische bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik als woning met tuin. Risicoindex 1 wordt voor geen van de stoffen overschreden. Wel gelden beperkingen voor hergebruik van de grond buiten de onderzoekslocatie.

9.2 Procedure

Het ontwerpwijzigingsplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Het ontwerpwijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van 2 november 2017 tot en met 13 december 2017. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen.

BIJLAGEN

Inrichtingsplan nieuwe situatie

Selekthuis d.d. Juli 2017

(losse bijlage)

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai 19 September 2017

M&A Omgeving B.V.
(losse bijlage)

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 10 Juli 2017

M&A Omgeving B.V.
(losse bijlage)

Advies Omgevingsdienst Rivierenland
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

d.d. 30 augustus 2017
(losse bijlage)

Bodemonderzoek

Bakker Milieuadviezen d.d. Juni 2017
(losse bijlage)

Advies Omgevingsdienst Rivierenland
Bodemonderzoek en berekening Risicotoolbox

d.d. 28 september 2017
(losse bijlage)

Digitale watertoets

d.d. 3 Juli 2017

(losse bijlage)

Advies Waterschap Rivierenland

d.d. 15 september 2017

Van: "Dinter - Schneider, Grit van" <G.van.Dinter@wsrl.nl>

Datum: 15 september 2017 13:30:53 CEST

Aan: "'femkesavelkouds@burokouds.nl'" <femkesavelkouds@burokouds.nl>

Onderwerp: Antw.: stukken K.van Gelreweg Poederoijen

Hierbij mijn advies voor het Wijzigingsplan Karel van Gelreweg 1a in Poederoijen.

Toelichting:

Blz. 35:

Bescherming van watergangen vindt plaats door middel van de Keur oppervlaktewater van het Waterschap Rivierenland. Leggerwatergangen worden in het vigerende bestemmingsplan opgenomen met de bestemming Water. Voor werken en werkzaamheden die een negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit, waterberging, oevers en natuurdoelstellingen van deze watergangen dient op basis van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. In de omgeving van de planlocatie bevinden zich watergangen die zijn opgenomen in de Keur met een A-status en C-status. Voor A-watergangen geldt een beschermingszone van 5 meter, Ter hoogte van de bestaande inrit bevindt zich een duiker (Legger wateren Waterschap Rivierenland: waterschaprivierenland.nl).

Ten oosten van het plangebied, aan de Esmeer, bevindt zich een dijk met een waterkerende functie. De beschermingszone van de dijk is in het bestemmingsplan beschermd met de aanduiding 'Vrijwaringszone Dijk'. De heroprichting van de bedrijfswoning vindt plaats buiten deze beschermingszone.

De beschermingszone van een A-watergang bedraagt in de Bommelerwaard 4 m en voor een C-watergang 1 m. Het advies luidt om dit in de toelichting van dit plan op te nemen.

Het plangebied ligt deels in de buitenbeschermingszone van de waterkering (Vleugeldijk). Deze zone wordt in bestemmingsplannen aangeduid als 'Vrijwaringszone – dijk 2'. Het plangebied ligt buiten de kern- en beschermingszone van de waterkering. Ook dit adviseer ik te wijzigen in de toelichting van het plan.

Regels:

Ik adviseer de aanduidingsregel 'Vrijwaringszone – dijk 2' op te nemen in de regels van het plan. Je kunt hierbij gebruik maken van de modelregel (zie hieronder).

1.5.4. Algemene aanduidingsregel buitenbeschermingszones langs primaire waterkering

Artikel 5 Vrijwaringszone - dijk - 2

Modelregel 5D

Modelregel voor buitenbeschermingszone volgens legger wsrl (aanduiding enkel attentiefunctie)

5.2 Vrijwaringszone - dijk - 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Verbeelding:

In de afbeelding hieronder vind je de legger watergangen en waterkeringen. Voor de grens van de buitenbeschermingszone van de waterkering kun jij gebruik maken van het dwg-bestand in de bijlage.

Ik adviseer je om de buitenbeschermingszone van de waterkeringen in de verbeelding van het plan op te nemen als aanduiding. Deze zone heeft vooral een attentiefunctie voor bijvoorbeeld (diepe) ontgravingen en/of ontgrondingen. Het bouwen bv is in deze zone volgens de Keur van het waterschap toegestaan.

Voor de voorgenomen (bouw)werkzaamheden is geen watervergunning vereist, zolang de activiteiten plaatsvinden buiten de beschermingszone van de watergangen en waterkering.