

Wijzigingsplan

Gemeente Zaltbommel

**Buitengebied Zaltbommel,
Beemstraat 31**

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING	2
1.1. Omschrijving aanleiding	2
1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied	2
1.3. Geldend bestemmingsplan	2
HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER	4
2.1 Provinciaal beleid	4
2.1.1. Omgevingsvisie Gelderland	4
2.1.2. Omgevingsverordening Gelderland	5
HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING	6
3.1 Bestaande situatie	6
3.2 Uitgangspunten	7
3.3 Plan (ontwerp en eindsituatie)	7
HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID	9
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	9
4.1.1 Archeologie	9
4.1.2 Cultuurhistorie	11
4.2 Milieu	11
4.2.1 Bedrijven en milieuzonering	11
4.2.2 Geur	11
4.2.3 Geluid bedrijvigheid	12
4.2.4 Geluid verkeer	14
4.2.5 Bodem	15
4.2.6 Externe Veiligheid	15
4.2.7 Luchtkwaliteit	17
4.3 Verkeer en Parkeren	20
4.4 Wet natuurbescherming	21
4.5 Water en riolering	22
4.6 Leidingen	24
HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE PLANOPZET	25
5.1 Planstukken	25
5.2 Verbeelding	25
5.3 Regels	25
5.4 Handhaving	25
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	27
6.1 Economisch	27
6.2 Maatschappelijk	27
Bijlagen	28

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING

1.1. Omschrijving aanleiding

Bij de gemeente is een verzoek ingediend om op het agrarisch perceel aan de Beemstraat 31 in Nieuwaal het bedrijf Doggywonderland te mogen vestigen. Het voornemen is om op het perceel een hondenlogeerboerderij voor maximaal 75 honden te vestigen. Daarnaast worden er ook lessen gegeven in het opvoeden en trainen van honden. Dit betreffen maximaal 20 lessen, voor elk 7 honden, per week. Binnen de bestaande agrarische schuur worden 4-6 Bed & Breakfast eenheden gerealiseerd. Van het voormalige bedrijfsgebouw met een omvang van 2.510 m² wordt circa 295 m² gesloopt. Hiervoor wordt aan de voorzijde van het pand een overkapping van 40 m² teruggeplaatst.

1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied

Het perceel Beemstraat 31 is kadastraal bekend als gemeente Kerkwijk, sectie R, nummers 525, 808 en 809. Het plangebied, met een oppervlakte van circa 2,3 ha, ligt aan het einde van de doodlopende Beemstraat in Nieuwaal, zie onderstaande afbeelding. De bebouwing bestaat uit (voormalige) agrarische bebouwing.

Het plangebied



1.3. Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied, Zaltbommel", aldus vastgesteld op 27 juni 2013 en onherroepelijk per 17 september 2014. Concreet valt de ontwikkeling binnen de bestemming "agrarisch" met een agrarisch bouwperceel. Binnen deze bestemmingen is voor wat betreft de bebouwing en het gebruik onder andere het volgende toegestaan:

- a. De uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. Intensieve veehouderijen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij";
- c. Glastuinbouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw";
- d. Extensieve dagrecreatie;
- e. Wonen, anders dan ten behoeve van het agrarisch bedrijf, in een voormalig agrarische bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarische bedrijfswoning".

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 Provinciaal beleid

2.1.1. 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 zodat 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 ernaar 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 en de waardevol open gebieden behouden. De waardevol open gebieden zijn de grootste open gebieden in Gelderland. Hier ontbreekt bebouwing volddedig. 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 van Doggywonderland heeft geen betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie.

Conclusie

Het initiatief van Doggywonderland heeft geen betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie.

2.1.2. 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 verplichtingen zijn niet van toepassing op het initiatief van Doggywonderland.

HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied aan de Beemstraat 31 te Nieuwaal is gelegen in het buitengebied van de gemeente Zaltbommel. Het betreft een landelijk gebied waar burgerwoningen naast agrarische bedrijven voor komen. De locatie is gelegen aan het einde van een doodlopende weg en betreft een voormalige champignonkwekerij. Op onderstaande afbeelding is een zichtfoto op het plangebied weergegeven.

Zichtfoto plangebied



Op het erf zijn de voormalige bedrijfswoning met een omvang van circa 120 m², twee bijgebouwen (66 m² en 32 m²) en het voormalige bedrijfsgebouw (2.510 m²) gelegen. Verder zijn er een kippenhok en een geitenhok aanwezig op het erf. Er zijn twee aparte opritten, één naar de bedrijfswoning en één naar het bedrijfsgebouw. Overige gronden zijn in gebruik als tuin, dierenweiden en agrarische gronden. Zie onderstaande afbeeldingen voor een impressie van het plangebied.

Sfeerimpressie plangebied

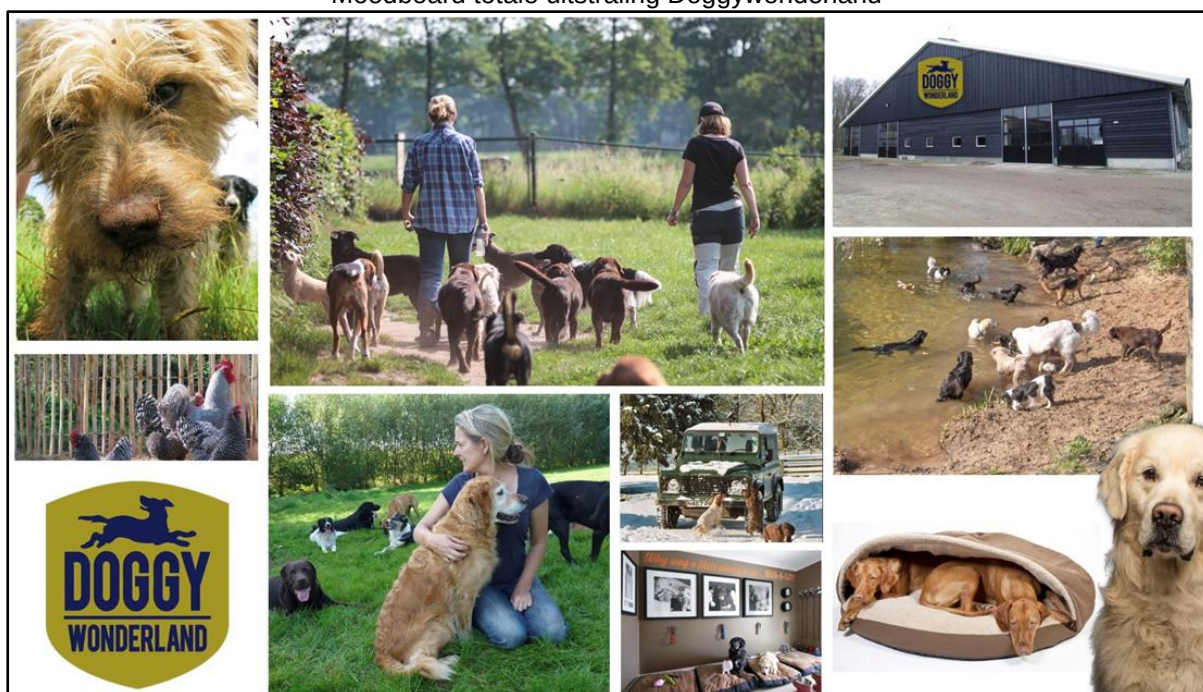


3.2 Uitgangspunten

Uitgangspunt voor de gemeente bij planvorming is dat het geheel landschappelijk wordt ingepast. Er is derhalve een zorgvuldig landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De west- en zuidzijde van het plangebied zijn reeds omsloten door een bossingel. De oostzijde van het plangebied zal worden voorzien van een rij knotwilgen. Ter afscheiding van het privé en bedrijfsterrein wordt een knip- en scheerhaag aangelegd. De velden die worden gebruikt als uitloop voor de logeerhonden en de trainingsvelden zullen van elkaar worden gescheiden door een struweelhaag. Op deze manier zijn bezoek en passanten niet waarneembaar voor de honden. Er zal tevens een zwembijver worden aangelegd voor de honden. Het volledige landschappelijke inpassingsplan is als Bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd

Uit onderstaande afbeelding blijkt een sfeerimpressie van wat Doggywonderland wil uitstralen. Het idee is dat waar mogelijk voor duurzame oplossingen (zonnepanelen, producten van gerecycled materiaal) met een landelijke uitstraling (potdeksels, groendak) wordt gekozen.

Moodboard totale uitstraling Doggywonderland



3.3 Plan (ontwerp en eindsituatie)

Initiatiefnemers wensen aan de Beemstraat 31 te Nieuwaal 'Doggywonderland' op te richten. Doggywonderland biedt een hondenlogeerboerderij, een hondenschool en een bed & breakfast. Het idee is dat het een tweede thuis wordt voor honden wiens eigenaren op vakantie zijn. Er verblijven maximaal 75 honden tegelijkertijd. Er zijn geen kennels en hokken. De honden leven op de logeerboerderij in een (tijdelijke) roedel. Er is daarom een strenge selectie aan de poort. Rassen die overmatig blaffen en rassen die niet geschikt zijn voor een veilig en rustig verblijf in een roedel worden niet geaccepteerd.

Er worden circa 10 opvoedings- en trainingscursussen per week gegeven, wat op termijn uitgebreid kan worden tot maximaal 20. De groepsgrootte is per les beperkt tot 7 om de kleinschaligheid te behouden en persoonlijke aandacht en zorg te kunnen bieden. De cursushonden komen niet in contact met de logeerhonden. Hiervoor wordt voorzien in een apart trainingsveld buiten en een trainingsruimte binnen.

Er wordt een zestal eenheden ingericht als bed & breakfast, allen geschikt om met hond(en) te verblijven. De eigenaren kunnen dan de omgeving verkennen terwijl de hond op Doggywonderland verblijft.

Alle voorzieningen worden gerealiseerd in het bestaande bedrijfsgebouw. Te denken valt aan de hondenhuiskamers/nachtverblijven, binnenspeelplaatsen, een hondenkeuken waar de dieren gevoerd worden, een voorraadmagazijn en een ontvangstruimte met winkeltje, ten behoeve van de eigen clientèle, en administratieruimte. Ook de bed & breakfasts worden in het bedrijfsgebouw gerealiseerd. De recreatieve verblijfseenheden zullen gezamenlijk een omvang van 350 m² hebben.

Het gebouw wordt voor de bedrijfsontwikkeling gedeeltelijk gesloopt en vervolgens volledig gerenoveerd. Er blijft in totaal 80 meter in de lengte behouden. In de breedte varieert het gebouw tot maximaal 30 meter. Aan de voorzijde van het pand wordt een overkapping van 40 m² geplaatst, waar gasten eventueel kunnen wachten indien nodig.

Buiten worden diverse plas- en speelvelden ingericht. Deze zullen worden voorzien van een hekwerk, om te voorkomen dat de honden van het terrein af kunnen. Een van de velden wordt voorzien van een zwembijver van maximaal 1.500 m². Een gedeelte van het perceel wordt gebruikt als trainingsveld voor de hondenschool (circa 3.600 m²).

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er worden 30 parkeerplaatsen ingericht voor bezoekers.

De bedrijfswoning met bijgebouwen zullen voor privé gebruik worden gebruikt. Een deel van het terrein dient als tuin en kippen- en geitenweide. In Bijlage 1 is een situatieschets opgenomen van de beoogde bedrijfsopzet inclusief landschappelijke inpassing van het plangebied.

HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Op grond van de Monumentenwet 1988 moet de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat bodemversturende 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.

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

Uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel' blijkt dat op het plangebied de beleidszone 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing is, zie onderstaande afbeelding. De beleidszones met de daarbij behorende oppervlakten zijn vertaald in de planregels.

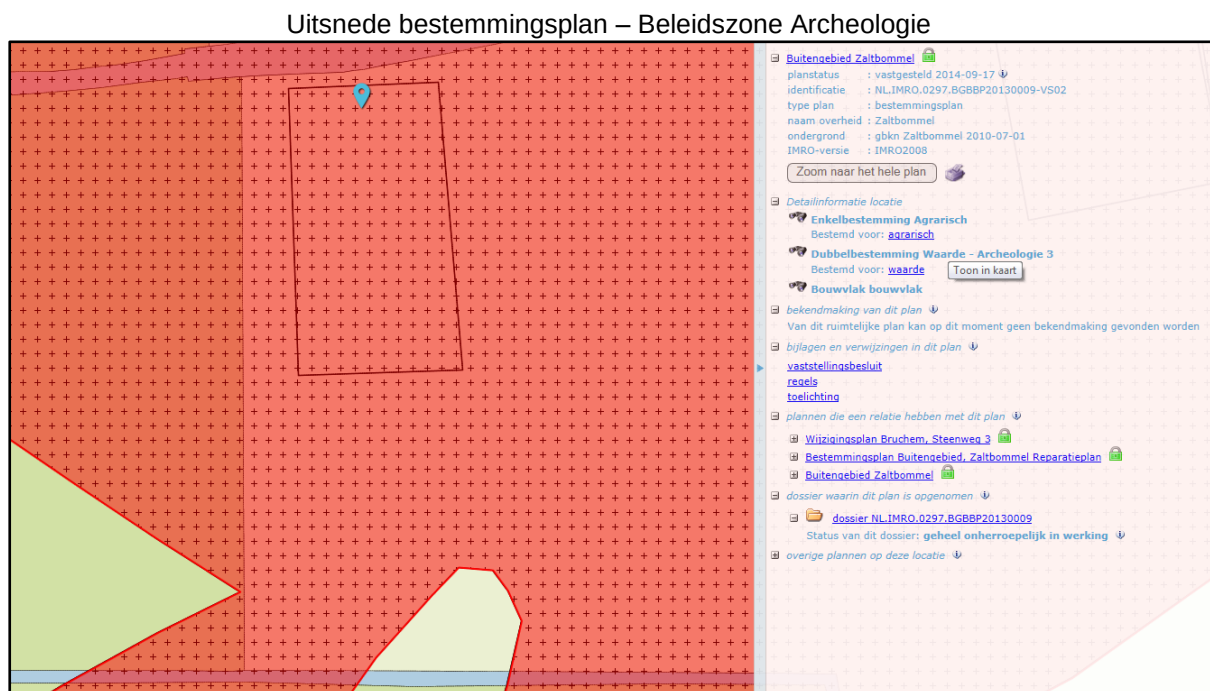
Op grond van artikel 36.4, eerste lid, van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel' is het niet toegestaan om gronden te roeren met de bestemming 'Waarde – Archeologie 3', indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt én de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord. Er behoeft dus alleen nader onderzoek indien zowel oppervlakte als diepte wordt overschreden.

Bouwwlakken zijn op grond van artikel 36.4, tweede lid, onder a, sub 3, uitgezonderd van de onderzoeksplicht naar archeologische waarden. Het bestaande bouwwlak blijft gehandhaafd, alleen de bestemming wijzigt. Bovendien wordt er met de beoogde ontwikkeling geen nieuwe bebouwing opgericht, slechts gesloopt. De gronden ter plekke zijn dus al geroerd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het bouwwlak geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

Buiten het bouwwlak worden gronden geroerd ten behoeve van het aanleggen van de zwemvijver, de landschappelijke inpassing en een hekwerk. De beoogde zwemvijver zal een omvang hebben van maximaal 1.500 m². Ten behoeve van de landschappelijke inpassing hoeven alleen de gronden ter plaatse van de struweelhaag mogelijk verzet te worden. Dit bedraagt maximaal 382 m². De rij knotwilgen is reeds aangeplant. Hiervoor zijn geen gronden verzet, aangezien deze als stek zijn aangeplant.

Verder zal een gedeelte van het plangebied worden afgezet met een hekwerk, dat circa 20 cm wordt ingegraven. Deze reikt aan de westzijde van het bedrijfsgebouw langs de knip- en scheerhaag tot een meter van de sloot naast de bestaande bossingel en gaat dan op een meter afstand langs de sloot in zuidelijke richting naar de struweelhaag. Vanaf daar volgt het hekwerk de struweelhaag tot het bedrijfsgebouw. Het hekwerk zal maximaal circa 20 cm breed zijn. Het eerste gedeelte is gelegen binnen het bouwwlak. Ter hoogte van de struweelhaag hoeven er geen extra gronden worden afgegraven, omdat het hek hier gelijktijdig met de struweelhaag wordt aangelegd. Dit betekent dat er buiten het bouwwlak over een lengte van circa 50 meter en breedte van maximaal 40 cm gronden afgegraven moeten worden ten behoeve van het hekwerk.

In totaal zal er dus maximaal 1.902 m² grond worden geroerd buiten het bouwwlak. Dit is minder dan het toegestane maximum van 2.500 m². Een gedeelte daarvan wordt zelfs niet eens dieper dan 30 cm afgegraven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er voor het gehele plangebied geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Conclusie

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

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-, stof-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt milieuzonering genoemd. 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

Volgens de uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geldt voor een dierenasiel of -pension een richtafstand van 100 meter (categorie 3.2), voor een bed & breakfast een richtafstand van 10 meter (categorie 1) en voor detailhandel eveneens een richtafstand van 10 meter (categorie 1). De dichtstbij gelegen burgerwoning, gelegen aan de Beemstraat 28, bevindt zich op een afstand van circa 230 meter van het plangebied.

Conclusie

Op basis van de VNG-handreiking zijn alle beoogde activiteiten dus op gepaste afstand van milieugevoelige objecten in de omgeving gelegen. Maatgevend voor de richtafstand van de verschillende activiteiten is het aspect geluid. Volledigheidshalve wordt in navolgende paragrafen op zowel het aspect geluid, afkomstig van de bedrijvigheid en het verkeer, als de milieuaspecten geur, bodem, externe veiligheid en luchtkwaliteit ingegaan.

4.2.2 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De Wgv vormt het expliciete toetsingskader voor zover het de beoordeling betreft van geurhinder afkomstig van veehouderijen. In de Wgv is verankerd welke geurbelasting een voor geurgevoelig object mag ondervinden. De Wgv beschermt geurgevoelige objecten tot een maximaal toegestaan niveau (norm) van geurbelasting. In 2010 heeft de gemeenteraad de geurverordening gemeente Zaltbommel vastgesteld. Hierin is per deelgebied het maximaal toegestane niveau van geurbelasting vastgelegd. Omgekeerd mag een nieuwe gevoelige functie geen onevenredige belemmering vormen voor de

ontwikkelingsmogelijkheden van een bestaande veehouderij. Dit wordt omgekeerde werking genoemd.

Planspecifiek

Conform de VNG-handreiking is voor een dierenasiel- of pension een richtafstand van 30 meter vastgesteld voor wat betreft het aspect geur. Voor een bed & breakfast bedraagt deze richtafstand 10 meter en voor detailhandel 0 meter. De dichtstbijzijnde woning van derden is gelegen op een afstand van 230 meter van het plangebied. Aan de richtafstanden van de verschillende functies voor wat betreft het aspect geur kan dus ruimschoots worden voldaan.

Voor honden zijn bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren vastgesteld. Op grond van de Wgv dient derhalve voldaan te worden aan de vaste afstanden zoals gesteld in artikel 4.1. Op basis hiervan dient de minimale afstand tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom 50 meter te zijn en binnen de bebouwde kom 100 meter. Zoals reeds uiteen is gezet is het dichtstbijzijnde geurgevoelige object gelegen op een afstand van 230 meter van het plangebied. Hiermee wordt dus ook voldaan aan de voorwaarden uit de Wgv.

Omgekeerde werking

Aan de Beemstraat ongenummerd, op een afstand van 64 meter van de plangebied, is een paardenhouderij gelegen. Op een afstand van 254 meter van het plangebied is een veehouderij (Beemstraat 17) gelegen waar rundvee en varkens gehouden worden. De beoogde ontwikkeling vormt geen onevenredige beperking voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven, daar het plangebied op gepaste afstand is gelegen. Voor een paardenhouderij geldt op grond van de VNG-handreiking namelijk een richtafstand van 50 meter (milieucategorie 3.1) en voor een rundvee- en varkenshouderij een richtafstand van 200 meter (milieucategorie 4.1).

Er worden ook geen nieuwe geurgevoelige objecten opgericht. De bedrijfswoning is en blijft een geurgevoelig object in het kader van de Wgv. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat een bed & breakfast voorziening niet geurgevoelig is, omdat er geen sprake is van permanent verblijf. De verblijfsrecreatieve voorziening is gericht op het bieden van recreatief (nacht)verblijf voor beperkte duur, te weten een vakantieperiode van maximaal enkele achtereenvolgende weken. De rechtbank overweegt dan ook dat van permanent of daarmee gelijk te stellen gebruik voor menselijk verblijf geen sprake is, zie ABRvS 11 januari 2012, nr. 201104200/1/H1, inzake een kampeerboerderij.

Voor wat betreft de veehouderij aan de Beemstraat 17 zijn er bovendien reeds geurgevoelige objecten dicht bij de veehouderij gelegen die de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij altijd meer zullen beperken dan de objecten binnen het plangebied zullen doen. De omgekeerde werking vormt derhalve eveneens geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect geur geen belemmering zijn voor het beoogde initiatief.

4.2.3 Geluid bedrijvigheid

Uit paragraaf 4.2.1 is gebleken dat er geen gevoelige objecten zijn gelegen binnen het invloedsgebied van het beoogde bedrijf. Desalniettemin is er volledigheidshalve door Gbs Milieuadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd om inzicht te geven in de akoestische inpasbaarheid van de activiteiten.

Akoestisch onderzoek

In het onderzoek zijn de meest belastende activiteiten meegenomen: de hondenlogeerboerderij en de hondenschool. Het aantal honden dat aanwezig kan zijn t.b.v. de bed & breakfast wordt namelijk verdisconteerd in het aantal honden voor de hondenlogeerboerderij/hondenschool. De detailhandel functie is niet meegenomen, omdat deze alleen bestemd is voor de clientèle van de hondenlogeerboerderij, de hondenschool en de bed & breakfast en derhalve akoestisch niet relevant

is; de activiteiten vinden immers in pandig plaats en er is geen sprake van een extra verkeersaantrekkende werking.

In het akoestisch onderzoek voor Doggywonderland is gerekend met de reguliere rekenmodellen voor hondenpensioens. Deze rekenmodellen gaan uit van een worst-case scenario.

Voor wat betreft het aantal cursushonden is uitgegaan van een dagelijks maximum van 56. Per dag kunnen er namelijk maximaal 8 lessen van een uur gegeven worden; 4 in de dag-, en 4 in de avondperiode. Per groep worden er 7 honden gelijktijdig getraind. Dit is een worst-case scenario aangezien initiatiefnemers voornemens zijn om circa 10 lessen per week te geven, wat op termijn uitgebreid kan worden tot maximaal 20.

Daarnaast is rekening gehouden met een blaftijd van 5% voor alle honden. Dit is aan te merken als een absolute overschatting van het aantal blaffen wat in de praktijk plaats kan vinden, zie ABRvS 3 juni 2009, nr. 200804804/1/M2.

Tevens is gerekend met het bronvermogen waarbij alle honden op het bedrijf 'grote honden' betreffen. In de praktijk zal de roedel bij Doggywonderland uit een mix van grote en kleine honden bestaan.

Resultaten

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen maximaal 45 dB(A) etmaalwaarde bedraagt, zie hiervoor ook onderstaande tabel. Hierin zijn de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen van derden en de geluidsbelasting (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau) op deze woningen opgenomen. De geluidsbelasting zoals weergegeven is inclusief een impulscorrectie van 5 dB(A) vanwege het blaffen van de honden. Alle overige woningen in de omgeving zijn niet meegenomen, omdat deze qua afstand verder weg zijn gelegen van de inrichting. Het is evident dat de etmaalwaarde hier nog lager ligt.

De richtwaarde conform de VNG-handreiking is 45 dB(A) etmaalwaarde. De geluidsnorm in het Activiteitenbesluit bedraagt 50 dB(A). Er kan zowel aan de richtwaarde als aan de geluidsnorm worden voldaan. Als gevolg van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau kan ter plaatse van de geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving dus een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Geluidsbelasting op woningen in omgeving

Woning	Afstand	Etmaalwaarde in dB(A)
Beemstraat 17	>275 m	45
Beemstraat 17	>275 m	30
Beemstraat 28	>235 m	45
Beemstraat 28	>235 m	45
Waalbandijk 43	>365 m	43
Waalbandijk 43	>365 m	43
Middelkampseweg 34/36	>450 m	43

Uit het onderzoeksrapport blijkt dat het maximaal geluiddrukkniveau, ter plaatse van de geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving, 52 dB(A) in de dagperiode en 53 dB(A) in de avondperiode bedraagt. De richtwaarden conform de VNG-handreiking zijn hiervoor 65 dB(A) in de dag-, en 60 dB(A) in de avondperiode. De geluidsnormen in het Activiteitenbesluit bedragen respectievelijk 70 dB(A) en 65 dB(A). Als gevolg van het maximaal geluiddrukkniveau kan ter plaatse van de geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving dus eveneens een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

De nieuwe bedrijfssituatie is akoestisch gezien dus ruimtelijk inpasbaar. Op een afstand van circa 390 meter bevindt zich aan de Waaldijk een organisatie dat zich toelegt op bewustzijnsontwikkeling. Voor deze instelling is een rustige omgeving essentieel. Met dit akoestisch onderzoek is aangetoond dat deze rustige omgeving door de beoogde ontwikkeling niet verstoord wordt.

Het volledige onderzoeksrapport is terug te vinden in Bijlage 2.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid in de beoogde situatie, ter plaatse van de geluidsgevoelige objecten in de omgeving, aanvaardbaar is. Bovendien zal de geluidsbelasting in de praktijk nog een stuk lager uitvallen omdat is gerekend met een absoluut maximum (worst case scenario). Er kan derhalve worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het beoogde initiatief.

4.2.4 Geluid verkeer

Bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige 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 hoofdingeling van geluidsgevoelige gebouwen:

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

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de Beemstraat. Er wordt met de beoogde ontwikkeling echter geen nieuw geluidsgevoelig object opgericht. De bedrijfswoning betreft een reeds bestaand geluidsgevoelig object en in het kader van de Wet geluidhinder worden recreatieverblijven niet betrokken in de besluitvorming. Vaste jurisprudentie hierover is dat recreatieverblijven geen geluidsgevoelige objecten zijn, zie ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1 en ABRvS 17 maart 2004, nr. 200300807/1.

Er hoeft derhalve geen onderzoek te worden gedaan naar de geluidsinvloed van omliggende wegen en spoorlijnen op geluidsgevoelige objecten binnen het plangebied.

Indirecte hinder

Omgekeerd kan er indirecte hinder ontstaan op woningen in de omgeving vanwege wegverkeer van en naar de inrichting. In het akoestisch onderzoek (Bijlage 2) is deze indirecte hinder bepaald ter plaatse van de woningen aan de Beemstraat. Ook hiervoor is in het akoestisch rekenmodel gerekend met een worst-case scenario.

Er is aangenomen dat er van de maximaal 75 toegestane honden op de logeerboerderij dagelijks maximaal 15 honden; 10 in de dag-, en 5 in de avondperiode, worden opgehaald/gebracht. De honden verblijven immers voor een langere periode op de logeerboerderij.

Voor wat betreft de verkeersbewegingen ten behoeve van de hondenschool is wederom uitgegaan van het worst-case aantal van 56 deelnemers per dag; 28 in de dag-, en 28 in de avondperiode. Dit komt neer op maximaal $(2 \times 10 + 2 \times 28 =)$ 76 verkeersbewegingen met lichte motorvoertuigen van en naar de inrichting gedurende de dagperiode en maximaal $(2 \times 5 + 2 \times 28 =)$ 66 verkeersbewegingen met lichte motorvoertuigen van en naar de inrichting gedurende de avondperiode.

De verkeerswegingen ten behoeve van de bed & breakfast zijn hier in verdisconteerd, omdat de verwachting is dat overwegend mensen met een hond gebruik zullen maken van deze functie. De honden die mee worden genomen naar de bed & breakfast tellen mee in het maximum aantal toegelaten honden voor de hondenlogeerboerderij en dus het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting. De detailhandel functie is ook hier niet meegenomen, omdat deze alleen bestemd is voor de clientèle van de hondenlogeerboerderij, de hondenschool en de bed & breakfast en derhalve niet zorgt voor een toename in het aantal verkeersbewegingen.

Er zijn twee verkeersbewegingen met zware motorvoertuigen van en naar de inrichting per dag meegenomen ten behoeve van de winkel, het brengen van voer, etc. Feitelijk zal er niet elke dag een vrachtwagen van en naar het plangebied bewegen, omdat de goederen in grote voorraad zullen worden geleverd.

Als passagesnelheid is voor de Beemstraat 50 km/h aangehouden. In werkelijkheid is de toegestane snelheid 30 km/h. Ook hier is dus rekening gehouden met een worst-case scenario.

Resultaat & Conclusie

De indirecte hinder vanwege wegverkeer van en naar de inrichting bedraagt maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de meest nabij gelegen woning. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde wordt derhalve niet overschreden.

Ook voor wat betreft de indirecte geluidshinder kan derhalve worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat, ter plaatse van de geluidsgevoelige objecten in de omgeving, aanvaardbaar is.

4.2.5 Bodem

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 van hondenlogeerboerderij, hondenschool en bed & breakfast.

Planspecifiek

Binnen het plangebied is door Linge Milieu B.V. een bodemonderzoek uitgevoerd om de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. Uit dit onderzoek blijkt dat:

- De boven- en ondergrond ter plaatse maximaal licht verontreinigd is met een enkel metaal. Bestrijdingsmiddelen en pentachloorfenol zijn niet meetbaar verhoogd aangetroffen. In een boring aan de achterzijde van het pand is een lichte oliereactie waargenomen in de bovengrond (500 mg/kg ds, omgerekend naar standaard bodem). Dit gehalte vormt geen risico voor de volksgezondheid en vormt geen aanleiding voor verder onderzoek.
- Het grondwater licht verontreinigd is met barium. De aangetroffen waarde kan als een verhoogde achtergrondconcentratie worden beschouwd. Dit is niet locatie specifiek.

Het volledige bodemonderzoek is terug te vinden in Bijlage 3.

Conclusie

Op basis van de bekende bodemgegevens kan worden geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen functiewijziging.

4.2.6 Externe Veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden

kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden. Ook zijn in de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid ambities opgenomen over het toelaten van nieuwe risicobronnen en "bijzonder kwetsbare objecten".

Risicovolle bedrijven

Binnen de beoogde bestemming passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. Deze worden volgens de EV-visie van Zaltbommel ook niet toegelaten in het buitengebied. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones). Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor: - de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en - de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied. Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 8 november 2017 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd.

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute; en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 8 november 2017 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

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 betekende 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 en PM_{2,5}).

Niet In Betekende Mate

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 Betekende 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. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft hiertoe in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld, waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of de verkeersaantrekkende werking van een functie 'Niet In Betekenende Mate' bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht.

Planspecifiek

In paragraaf 4.2.4 is uiteen gezet dat er dagelijks maximaal 142 verkeersbewegingen met lichte motorvoertuigen (76 in de dagperiode + 66 in de avondperiode) en 2 met zware motorvoertuigen van en naar de inrichting plaatsvinden. Uit de berekening met de rekentool blijkt dat een toename van dit aantal verkeersbewegingen nog steeds NIBM is. Buiten dat dit een worst-case aantal verkeersbewegingen is van en naar de beoogde inrichting, is hier de afname in verkeersbewegingen van en naar de voormalige champignonkwekerij nog niet in meegenomen. De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving.

Berekening NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		144
Aandeel vrachtverkeer		0,1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,11
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Woon- en leefklimaat

In het kader van de Wet luchtkwaliteit dient ook aangetoond te worden dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen ten aanzien van gevoelige objecten binnen de inrichting. De bedrijfswoning

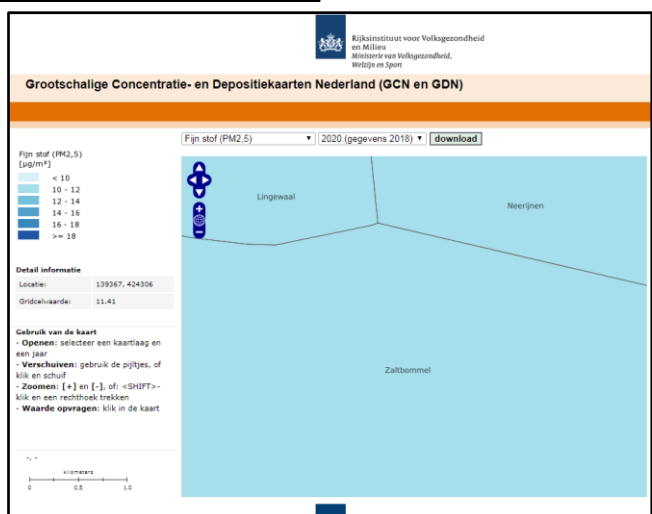
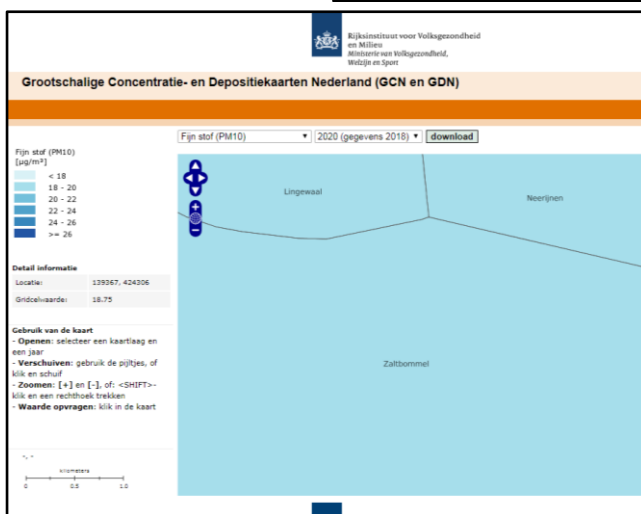
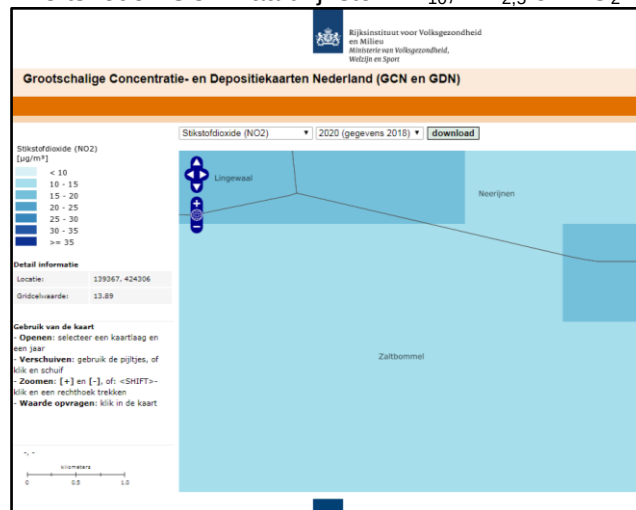
betreft reeds een bestaand gevoelig object, maar de bed & breakfast wordt in het kader van de Wet luchtkwaliteit beschouwd als een nieuw gevoelig object. Er dient daarom ter plaatse getoetst te worden aan de grenswaarden.

De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijnstof PM_{10} bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vanaf 1 januari 2015 geldt er als grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ een maximum van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO_2 geldt een grenswaarde van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het uurgemiddelde van NO_2 .

Het RIVM heeft Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM_{10} , $PM_{2,5}$ en NO_2 ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie op onderhavige locatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM_{10} $18,67 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor $PM_{2,5}$ $11,70 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor NO_2 $13,29 \mu\text{g}/\text{m}^3$, zie onderstaande afbeeldingen.

Er kan ter plaatse van het plangebied dus aan de grenswaarden worden voldaan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect fijnstof ter plaatse aanvaardbaar is.

Uitsneden GCN-kaart fijnstof PM_{10} , $PM_{2,5}$ en NO_2



Conclusie

Er zijn ten aanzien van de luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Verkeer en Parkeren

Binnen het plangebied dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Beemstraat, een doodlopende, geasfalteerde weg, die wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. De Beemstraat loopt over in de Kerkstraat, welke wordt ontsloten door de Waaldijk/Waalbanddijk aan de noordzijde en de Jacob Ekelmansstraat aan de zuidzijde. Tussen de kruising Jacob Ekelmansstraat – Hogeweg aan de zuidzijde en de kruising Beemstraat – Waalbanddijk – Kerkstraat aan de noordzijde wordt een nieuwe verbindingsweg aangelegd. Het wijzigingsplan 'Infrastructuur, landschap en tuinbouw Bommelerwaard' ten behoeve van deze ontwikkeling is op 27 maart 2018 vastgesteld. Hiermee worden verkeersbewegingen door de kern 'Nieuwaal' voor een groot gedeelte ontzien, zo ook van en naar het plangebied.

Er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking, omdat het aantal verkeersbewegingen met zware motorvoertuigen van en naar de voormalige champignonkwekerij vele malen hoger lag dan dat in de beoogde situatie het geval zal zijn. Een geringe toename in het aantal verkeersbewegingen met lichte motorvoertuigen, waar in een worst-case scenario in de beoogde situatie sprake van zal zijn, weegt daar niet tegen op.

Om de verkeersaantrekkende werking van de voormalige champignonkwekerij inzichtelijk te maken wordt aangesloten bij het CROW. CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, schrijft in 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' de kencijfers voor diverse functies voor. Voor een bedrijf in de categorie 'arbeidsextensief/bezoekersextensief' wordt een verkeersgeneratie van 3,9 per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte voorgeschreven. De bestaande bedrijfsbebouwing heeft een omvang van 2.510 m². Dit resulteert in een weekdaggemiddelde verkeersintensiteit van 98 verkeersbewegingen. Het grootste gedeelte hiervan, minimaal 60%, betrof zware motorvoertuigen voor de aanvoer van meststoffen, afvoer van champignons, etc.

Zoals reeds uiteen is gezet in paragraaf 4.2.4 is er op één dag sprake van maximaal 142 verkeersbewegingen met lichte motorvoertuigen en 2 verkeersbewegingen met zware motorvoertuigen van en naar de inrichting. In de praktijk zal dit aantal nog vele malen lager liggen, omdat dit een worst-case scenario betreft.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de aanwezige en nog te realiseren infrastructuur over voldoende capaciteit beschikt om de verkeersbewegingen, met voornamelijk lichte motorvoertuigen, van en naar de beoogde inrichting af te willen.

Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Zaltbommel is vastgelegd in de Parkeernota welke is vervat in het 'Parapluplan Parkeren' aldus vastgesteld d.d. 14 juni 2018. In deze nota is de parkeerbehoefte voor verschillende functies vastgesteld.

Conform de Parkeernota geldt voor een grondgebonden woning in het buitengebied van weinig stedelijk gebied een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen. Bij de bedrijfswoning, op het privé gedeelte van het terrein, is voldoende erfverharding aanwezig om te voorzien in 2 parkeerplaatsen.

Voor wat betreft de activiteiten die in de beoogde situatie op het bedrijf plaats zullen gaan vinden zijn er in de Parkeernota geen representatieve functies opgenomen. Per activiteit wordt derhalve de parkeerbehoefte als volgt gemotiveerd:

- Zoals gezegd zullen er dagelijks maximaal 15 honden worden opgehaald dan wel gebracht naar de hondenlogeerboerderij. Er wordt vanuit gegaan dat dit er maximaal 5 tegelijk zullen zijn. Voor de hondenlogeerboerderij zijn derhalve 5 parkeerplaatsen benodigd.

- Er wordt aan maximaal 14 honden tegelijk hondencursus gegeven. Ten behoeve van de hondenschool zijn derhalve 14 parkeerplaatsen benodigd.
- Er worden 6 bed & breakfast eenheden gerealiseerd. Personen zullen hier gedurende een periode van enkele nachten verblijven. Ten behoeve van elke eenheid is derhalve een parkeerplaats benodigd.

In totaal zal voor het bedrijf dus voorzien moeten worden in minimaal 25 parkeerplaatsen. Volledigheidshalve worden er 28 parkeerplaatsen ten behoeve van het bedrijf aangelegd. Dit brengt het totaal aantal parkeerplaatsen binnen de inrichting, incl. de parkeerplaatsen ten behoeve van de bedrijfswoning, op 30. Als voorwaardelijke verplichting wordt derhalve in de regels opgenomen dat binnen het bestemmingsplan gebied voorzien moet worden in minimaal 30 parkeerplaatsen. Hierbij moet worden opgemerkt dat, mocht er incidenteel mee parkeerbehoefte zijn, hier binnen het plangebied meer dan voldoende ruimte voor is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen ontstaan voor de afwikkeling van personen- en goederenvervoer. Op het bedrijf is daarnaast voldoende erfverharding aanwezig ten dienste van parkeer- en manoeuvreerruimte.

4.4 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. Dit is niet het geval.

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. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de bescherming van soorten.

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. Er worden met de beoogde ontwikkeling geen houtopstanden geveld.

Conclusie

Om te toetsen of het initiatief past binnen de kaders van de geldende natuurwetgeving, is voor de volledigheid een berekening van de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden uitgevoerd. Deze zogenaamde AERIUS berekening en resultaten zijn in overleg met de provincie Gelderland tot stand gekomen. Een notitie hiervan is als Bijlage 4 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een verwaarloosbare stikstofdepositie op omliggende PAS-gebieden. Er is dan ook geen sprake van een vergunningplicht in het kader van de Wet Natuurbescherming.

4.5 Water en riolering

Algemeen

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het 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

Het plangebied is gelegen in landelijk gebied. Wanneer sprake is van meer dan 1.500 m² aan extra verharding, dan is volgens het Waterschap Rivierenland compenserende waterberging vereist. In onderhavige situatie betreft de ontwikkeling het herbestemmen van een agrarisch bouwvlak. De oppervlakte van het bouwvlak blijft gelijk. De aanleg van waterberging is derhalve niet nodig.

Watergangen en status watergangen

Het plangebied wordt omgeven door water. Blijkens de Legger van Waterschap Rivierenland betreffen dit ten noorden van het plangebied een C-watergang, ten oosten en westen een B-watergang en ten zuiden een A-watergang. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Legger van Waterschap Rivierenland opgenomen. Er zullen op of bij deze watergangen geen werkzaamheden plaatsvinden. Het hekwerk en de zwemvijver zullen op (minimaal) een meter afstand van de b-watergang aan de westzijde van het plangebied worden gerealiseerd.

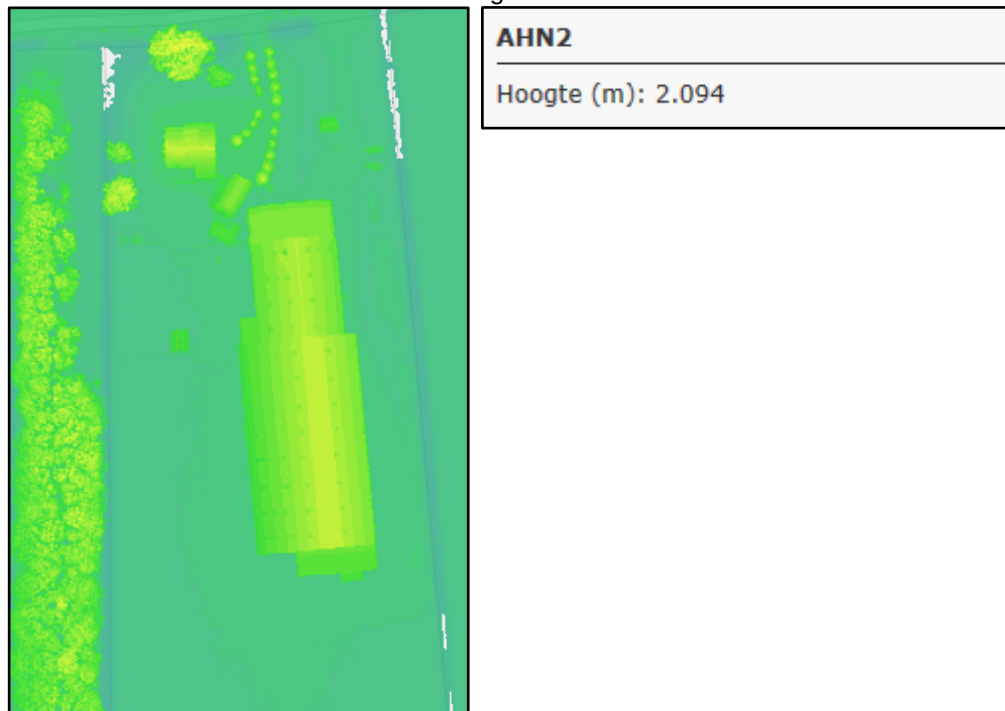
Uitsnede Legger Waterschap Rivierenland



Drooglegging

De maaiveldhoogte ligt op circa 2 meter ten opzichte van N.A.P., zie onderstaande afbeelding. De gronden betreffen kleigronden en zijn dus slecht tot niet waterdoorlatend.

Uitsnede Actuele Hoogtestandskaart Nederland



Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd op het gemeentelijk riool.

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.

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 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond met de schaal 1:1250. Op de verbeelding zijn de bedrijfsbestemming, het bouwvlak en de archeologische dubbelbestemming weergegeven. De archeologische dubbelbestemming is overgenomen van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel'.

5.3 Regels

In de planregels is er voor gekozen om aan te sluiten bij de regels van het moederplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel'. De regels uit het moederplan zijn voor het grootste deel, en voor zover relevant, van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan. De regels binnen de bestemming 'bedrijf' zijn dusdanig gewijzigd dat een hondenlogeerboerderij, een hondenschool en een bed & breakfast ter plaatse geëxploiteerd mogen worden.

5.4 Handhaving

Het wijzigingsplan 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 een bestemmingsplan of wijzigingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking. Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet. De

handhaafbaarheid van een bestemmingsplan of wijzigingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

In dit wijzigingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik. Vervolgens is door middel van het opnemen van diverse flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen. De verbeelding, de regels en de toelichting zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatie- en uitvoeringsproblemen zo veel mogelijk worden voorkomen, en, dat zodoende handhavingssituaties worden voorkomen.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1 Economisch

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

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

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

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

6.2 Maatschappelijk

Draagvlak

Initiatiefnemers zijn zeer transparant geweest naar omwonenden over de plannen. Er is op diverse manier contact geweest over de stand van zaken. Een chronologisch overzicht van deze contactmomenten is verwerkt in een verslag. Dit verslag is in te zien op het gemeentehuis.

Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerp-wijzigingsplan (voor de duur van zes weken) begint de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging van het ontwerp-wijzigingsplan kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. Van deze mogelijkheid is door twee partijen gebruik gemaakt. In de nota van zienswijzen, welke als aan deze toelichting is toegevoegd, zijn deze zienswijzen beantwoord.

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

Bijlage 1: Situatieschets beoogde bedrijfsopzet incl. landschappelijke inpassing

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Bodemonderzoek incl. beoordeling

Bijlage 4: Notitie Wet natuurbescherming

Bijlage 5: Procesnota