

Wijzigingsplan

Buitengebied Zaltbommel, Beemstraat 15

Gemeente Zaltbommel

TOELICHTING

Planstatus: ontwerp

Datum: 24 januari 2019

Planidentificatie: NL.IMRO.0297.BGBBPW20180018-OW01

INHOUD

Hoofdstuk 1 Aanleiding

1.1	Omschrijving aanleiding	3
1.2	Omschrijving plangrens / ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1	Provinciaal beleid	5
2.2	Regionaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	7

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke inpassing

3.1	Bestaande situatie	9
3.2	Plan	9

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1	Archeologie	10
4.2	Milieu	10

Hoofdstuk 5 Eindconclusie

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1	Vormgeving	15
6.2	Verbeelding	15
6.3	Planregels	15
6.4	Handhaving	15

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1	Economisch	17
7.2	Maatschappelijk	17

Bijlagen

1. AANLEIDING

1.1. Omschrijving aanleiding

Namens de eigenaar van het perceel Beemstraat 15 in Nieuwaal is een verzoek ingediend om een voormalige kalverenstal van circa 1.030 m² in gebruik te mogen nemen als stallingsplaats voor caravans. In 2000 zijn de agrarische activiteiten beëindigd waarbij de milieuvergunning in het kader van de stoppersregeling is ingeleverd. Vanaf dat moment wordt de kalverenstal gebruikt voor de stalling van caravans.

Om de vloeroppervlakte efficiënter te kunnen gebruiken dient de goothoogte te worden verhoogd van 2,75 m. naar 4,20 m. Daarnaast bestaat de wens om het gebruik in overeenstemming te brengen met de mogelijkheid voor een ander gebruik van de kalverenstal die het bestemmingsplan “Buitengebied, Zaltbommel” en de regeling “Vrijkomende agrarische bebouwing ” (VAB) biedt.

1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied

De locatie ligt aan de Beemstraat 15 in Nieuwaal. Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend gemeente Kerkwijk, sectie R, nummer 199 en heeft een omvang van ongeveer 8.866 m².



Figuur 1: Luchtfoto plangebied 2017. Bron:globespotter.cyclomedia.nl.

1.3. Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied, Zaltbommel”. Dit bestemmingsplan is op 27 juni 2013 vastgesteld en 17 september 2014 onherroepelijk geworden. Concreet valt de ontwikkeling binnen de bestemming “agrarisch” met agrarisch bouwperceel en de dubbelbestemming “waarde – archeologie”. Binnen deze bestemmingen is o.a. voor wat betreft de bebouwing en het gebruik het volgende toegestaan:

- *De uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;*
- *Intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “intensieve veehouderij”;*
- *Paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “paardenhouderij”;*
- *Glastuinbouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “glastuinbouw”.*



Figuur 2: Plankaart vigerende bestemmingsplannen. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het voorgenomen plan voor het plangebied is in strijd met dit bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan vormt een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 de ambitie per regio bereikt wordt. Vanuit het Gelders Energie Akkoord (GEA) gaat de provincie monitoren of haar doelstellingen gehaald worden. De provincie streeft naar een vrijetijdseconomie die voorziet in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van de toerist en recreant. De bijdrage van de vrijetijdseconomie aan de werkgelegenheid moet worden vergroot en daarbij een nieuwe economische drager voor het platteland worden.

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

De provincie wil een economisch gezonde land- en tuinbouw bevorderen en biedt ondernemers ruimte. Er zijn drie bepalende sectoren: grondgebonden landbouw (melkvee), niet-grondgebonden landbouw (varkens en pluimvee) en de tuinbouw. De provincie ziet grondgebonden bedrijven als dragers van het Gelderse platteland. Deze bedrijven krijgen ruimte voor groei en verbreding. De nieuwvestiging van niet-grondgebonden bedrijven is niet mogelijk. Bestaande niet-grondgebonden bedrijven kunnen alleen groeien

als aan duurzaamheidseisen wordt voldaan. Voor wat betreft de tuinbouw ziet de provincie voor het Rivierengebied kansen voor de sector gezien de combinatie van tuinbouwclusters, logistiek en de aanwezigheid van kennisinstellingen. De tuinbouwclusters in het Rivierengebied vormen samen Greenport Gelderland. De provincie stuurt in de Bommelerwaard aan op de concentratie van glastuinbouw en paddenstoelenteelt. De glastuinbouwontwikkelingsgebieden zijn bedoeld voor uitbreiding en nieuwvestiging van Bommelerwaardse bedrijven.

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

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

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

Planspecifiek

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie, omdat het een onderwerp betreft dat niet in Omgevingsvisie is geregeld.

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie, omdat het een onderwerp betreft dat niet in Omgevingsvisie is geregeld.

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 voorwaarden uit de verordening hebben onder meer betrekking op (nieuwe) woningbouwlocaties, (nieuwe) bedrijventerreinen, detailhandel, recreatieterreinen, land- en tuinbouw, natuur en landschap (Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones, Waardevol Open Gebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie), waterwingebieden en duurzame energie.

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

Planspecifiek

De provincie heeft in haar Omgevingsverordening geen rechtstreeks bindend beleidskader opgenomen voor het thema “vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing”. Dat betekent dat gemeenten, rekening houdend met algemene (provinciale) beleidskaders meer ruimte hebben om zelf invulling te geven aan dit onderwerp.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande is het initiatief niet in strijd met de regels van de Omgevingsverordening.

2.2 Regionaal beleid

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

Zie paragraaf 2.3.2

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisie Buitengebied

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

Planspecifiek

Het initiatief ligt in het plangebied van de structuurvisie. De structuurvisie gaat in op de mogelijkheid voor hergebruik van agrarische bebouwing (VAB). Zie paragraaf 2.3.2

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de structuurvisie, omdat de structuurvisie op een positieve wijze aandacht schenkt aan de mogelijkheden van hergebruik van agrarische bebouwing.

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

Op 30 maart 2017 heeft de gemeenteraad het “Beleidskader hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard vastgesteld. Dit beleidskader is gebaseerd op een door Regio Rivierenland opgestelde handreiking voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. De gemeenten Maasdriel en Zaltbommel hebben de regionale handreiking vertaald in een Bommelerwaards beleidskader. Het beleid biedt de mogelijkheid om de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren door hergebruik en functieverandering van leegstaande en verouderde agrarische bedrijfsgebouwen. Ook kan via sloop en nieuwbouw functieverandering plaatsvinden. Stoppende agrariërs hebben op basis van het beleid de mogelijkheid om nieuwe initiatieven te ontwikkelen. Het beleidskader biedt mogelijkheden voor het wijzigen van het agrarisch gebruik naar wonen, niet-agrarische bedrijvigheid, kleinschalige recreatie, zorgvoorzieningen of een veldopstelling van zonnepanelen.

Planspecifiek

Het beleidskader heeft betrekking op het initiatief omdat het initiatief betrekking heeft op een functiewisseling van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. Daar wordt mee bedoeld dat een voormalige agrarische bedrijfslocatie een nieuwe bestemming krijgt. Deze functieverandering is wenselijk uit oogpunt van het behoud van de economische vitaliteit van het buitengebied. Belangrijke randvoorwaarde is echter dat dit niet ten koste mag gaan van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Verder moet de verandering leiden tot een versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. Volgens het VAB beleid kan medewerking worden verleend voor stallingsbedrijven voor “stille opslag” van mobiele kampeermiddelen, zoals caravans, en wel voor 100% van het agrarische gebouw. Tenzij er sprake is van sloop van het gebouw. In dat geval mag slechts 75% van het te slopen gebouw worden teruggebouwd. Hiervan is bij dit initiatief geen sprake. Volgens het schetsplan wordt het gebouw niet gesloopt, maar verhoogd. De goothoogte gaat van 2,75 m naar 4,20 m. Door deze verhoging bestaat een bedrijfsruimte die als gevolg van grotere caravans beter benut kan worden voor de stalling van caravans.

Conclusie

Het initiatief past binnen het beleidskader omdat een functiewisseling naar “stille opslag” van bijvoorbeeld mobiele kampeermiddelen in het beleidskader mogelijk wordt gemaakt.

3. RUIMTELIJKE INPASSING

3.1. Bestaande situatie

Het initiatief ligt in het buitengebied nabij de kern Nieuwaal aan de Beemstraat 15. De Beemstraat is een doodlopende weg met daaraan gelegen enkele burgerwoningen. Het plangebied grenst direct aan de in het "Reparatieplan Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard" opgenomen "intensiveringsgebied glastuinbouw". Aansluitend aan het plangebied is een glastuinbouwbedrijf gevestigd.

3.2. Plan (ontwerp en eindsituatie)

Het plangebied wordt in de gewenste situatie gebruikt ten behoeve van de stalling van caravans. De huidige inrichting van het perceel blijft hierbij onveranderd. De kappen van de voormalige kalverenstal bevatten asbest en worden daarom vervangen. Tijdens deze vervanging wordt tevens de goothoogte van het gebouw verhoogd van 2,75 m naar 4,20 m. Hiermee wordt ingespeeld op de trend van steeds grotere caravans. De overige afmetingen en oppervlaktes van de bebouwing op het perceel blijven onveranderd.

De caravans worden inpandig opgeslagen. Omdat het plan voorziet in het toestaan van de caravanstalling op het perceel, wordt het perceel wel landschappelijk ingepast. In de huidige situatie zijn er op de perceelgrenzen reeds een aantal bomen aanwezig. Op de westelijke perceelgrens zal deze beplanting aangevuld worden met een aantal wilgen op de insteek van de bestaande sloot. Aan de oost- en zuidzijde van het perceel zal de beplanting aangevuld worden met een scheerheg, bestaande uit eensteilige meidoorn. Het perceel blijft ontsloten via de bestaande in- / uitrit aan de Beemstraat. Parkeren van bezoekers vindt plaats aan de noordzijde van het perceel.



4. HAALBAARHEID

4.1. 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. Met een verhoging van het bedrijfsgebouw met 1,50 m. worden er geen bodemverstorende activiteiten uitgevoerd. Om die reden hoeft er geen onderzoek naar archeologische waarden worden uitgevoerd.

4.2. Milieu

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Planspecifiek

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'gemengd gebied'. Rondom het plangebied zijn namelijk verschillende functies aanwezig: burgerwoningen, agrarische bedrijven en een niet-agrarisch bedrijf. Op het perceel wordt een nieuwe milieubelastende activiteit toegevoegd.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele gevoelige functies, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de bedrijfsactiviteit van cliënt. De stille opslag van caravans betreft een bedrijfsactiviteit vergelijkbaar met de categorie 'opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)'. Voor deze activiteit is in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' milieucategorie 2 opgenomen. De grootste richtafstand voor deze milieucategorie betreft 30 meter. Aangezien sprake is van een gemengd gebied, kan deze afstand worden verkleind tot 10 meter. Binnen deze afstand zijn geen gevoelige objecten gesitueerd. Naast voorgenoemde toetsing moet worden onderzocht of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving. In en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele milieuhinderlijke functies, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de ontwikkeling van de opslag van caravans. Het gaat om de volgende bedrijven:

Adres	Functie
Beemstraat 17	Varkensbedrijf
Beemstraat 11	Kwekerij
Beemstraat 13	Aardbeienkwekerij

Tabel met omliggende bedrijven

De volgende tabel laat zien hoe deze functies kunnen worden gecategoriseerd op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Voor deze functies zijn tevens de minimaal aanbevolen richtafstanden weergegeven.

Adres	Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Beemstraat 17	Fokken en houden van varkens	200	30	50	0
Beemstraat 11	Tuinbouw	10	10	30	10
Beemstraat 13	Tuinbouw	10	10	30	10

Tabel met omliggende bedrijven en richtafstanden

Voor Beemstraat 17 is geur de maatgevende factor en is de afstand 200 meter. Voor Beemstraat 11 en 13 is geluid de maatgevende factor en is de afstand 30 meter. Aangezien sprake is van een gemengd gebied, kunnen de afstanden worden verkleind tot respectievelijk 100 en 10 meter. De percelen Beemstraat 11 en Beemstraat 17 bevinden zich op kortere afstand van het plangebied dan de richtafstanden. Echter, omdat in de nieuwe situatie de functie van de woning enkel veranderd van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf naar een bedrijfswoning bij een bedrijf voor caravanstalling vormt het plan geen extra belemmering voor deze functies.

Conclusie

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

4.2.2 Geur

Uit de paragraaf 4.2.1 is gebleken dat het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de aardbeienkwekerij aan de Beemstraat 13. Dit bedrijf heeft conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een afstandscriterium van 10 meter voor het aspect geur. Uit paragraaf 4.2.1 blijkt ook dat het plangebied in de nabijheid van 1 veehouderij ligt. Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De Wgv vormt het expliciete toetsingskader voor zover het de beoordeling betreft van geurhinder afkomstig van veehouderijen. In de Wgv is verankerd welke geurbelasting een voor geurgevoelig object mag ondervinden. De Wgv beschermt geurgevoelige objecten tot een maximaal toegestaan niveau (norm) van geurbelasting. In 2010 heeft de gemeenteraad de geurverordening gemeente Zaltbommel vastgesteld. Hierin is per deelgebied het maximaal toegestane niveau van geurbelasting vastgelegd.

Planspecifiek

Op het perceel aan de Beemstraat 15 wordt geen geurgevoelig object toegevoegd of gewijzigd. De omliggende bedrijven ondervinden derhalve geen extra hinder door de bestemmingsplanwijziging.

Conclusie

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

4.2.3 Geluid bedrijvigheid

Uit de paragraaf 4.2.1 is gebleken dat het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de bedrijven aan de Beemstraat 11 en 17. Deze bedrijven hebben conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een afstandscriterium van respectievelijk 10 en 30 meter voor het aspect geluid.

Planspecifiek

Op het perceel aan de Beemstraat 15 wordt geen geluidgevoelig object toegevoegd of gewijzigd. De omliggende bedrijven ondervinden derhalve geen extra hinder door de bestemmingsplanwijziging.

Conclusie

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

4.2.4 Geluid verkeer

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk te worden gemaakt of de geluidsinval van omliggende wegen en spoorlijnen voldoet aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh hanteert de volgende hoofddeling van geluidgevoelige gebouwen:

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

Planspecifiek

Het initiatief ligt niet in de geluidzone van een weg of spoorweg. Dat betekent dat wordt voldaan aan de grenswaarden die zijn opgenomen in de Wet geluidhinder. Er is dus geen nader akoestisch onderzoek nodig voor deze ontwikkeling.

Conclusie

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

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 stalling van caravans.

Planspecifiek

Binnen het plangebied is geen bodemonderzoek uitgevoerd

Conclusie

Voor de nieuwe gebruiksfunctie als caravanstalling van het agrarische gebouw worden geen werkzaamheden in de bodem uitgevoerd. Om deze reden is bodemonderzoek achterwege gebleven.

4.2.6 Externe Veiligheid

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

Planspecifiek

Volgens de Gelderse signaleringskaart externe veiligheid is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van de transportroute van De Waal en wel in de zone toxisch.

Een opslagruimte voor mobiele kampeermiddelen is geen kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Om deze reden is er geen verder onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd.

5. EINDCONCLUSIE

Uit de beleidsmatige beoordeling (hoofdstuk 2), de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing (hoofdstuk 3) en de beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 4) van het initiatief blijkt dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarom kan het wijzigingsplan in procedure worden gebracht door middel van de ter visie legging van het ontwerpplan.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1. Vormgeving

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en verbeelding. 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.

6.2. Verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. Op de verbeelding is de enkelbestemming 'Bedrijf' opgenomen. Ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en het bouwvlak zijn op de verbeelding weergegeven. De dubbelbestemming is overgenomen van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied, Zaltbommel".

6.3. Planregels

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 stallingsbedrijf en een bed & breakfast ter plaatse geëxploiteerd mogen worden.

6.4. Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving houdt in elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstellen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking. Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke

en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

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

7. UITVOERBAARHEID

7.1. 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.

7.2. Maatschappelijk

Draagvlak

De initiatiefnemer is transparant geweest richting omwonenden over zijn plannen. Er is diverse keren contact geweest over de stand van zaken. Middels het gemeentelijk '*Draagvlakformulier Ruimtelijk plan*' hebben omwonenden laten weten kennis te hebben genomen van het plan. De ingevulde formulieren zijn bij de gemeente ingediend.

Zienswijzen (later in de procedure invoegen)

Met de tervisielegging van het ontwerp-wijzigingsplan (voor de duur van zes weken) begint de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging (X) kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien.

Beroep (later in de procedure invoegen)

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.