

Gemeente Zaltbommel

Wijzigingsplan

Brakel, Groenesteeg-Molensteeg

Oktober 2019

Vastgesteld

NL.IMRO.0297.BGBBPW20190008-VS01



1.3 Geldend bestemmingsplan

De betreffende locaties aan de Groenesteeg en Molensteeg te Brakel liggen in het bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel”, zoals de gemeenteraad van Zaltbommel dat op 27 juni 2013 heeft vastgesteld. Het perceel Groenesteeg 2 heeft op grond van dit bestemmingsplan een agrarische bestemming op basis waarvan op de locatie een agrarisch bedrijf is toegestaan. De percelen Molensteeg 20 en 26 zijn volgens het geldende bestemmingsplan bestemd als “Bedrijf”. Op basis van deze bestemming zijn op de locaties de volgende type bedrijven toegestaan:

- Molensteeg 20: Transportbedrijf
- Molensteeg 26: Constructiebedrijf

Tevens geldt op de percelen de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 2”.



Uitsnede bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan bevat in artikel 3.7.4 een wijzigingsbevoegdheid om een agrarische bestemming te veranderen in de bestemming : Wonen”. Aan de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn volgende voorwaarden verbonden.:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van een bouwvlak in de bestemming 'Wonen', onder de voorwaarden dat:

- omliggende bedrijven mogen niet worden belemmerd;
- de agrarische bedrijfsactiviteiten worden blijvend gestaakt;
- de voormalig agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met dien verstande dat 60% van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag worden teruggebouwd in de vorm van bijbehorende bouwwerken bij de woning tot een maximale oppervlakte van 200 m²;

- voor de overige bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels, zoals die van toepassing zijn op de bestemming 'Wonen';
- het aantal woningen mag niet toenemen;
- overige niet tot de woonfunctie behorende gronden worden bestemd als 'Agrarisch' zonder bouwvlak.

Artikel 46.5 van de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel” bevat tevens een wijzigingsbevoegdheid waarmee burgemeester en wethouders de bestemmingen 'Bedrijf', kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Aan de toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- omliggende bedrijven mogen niet worden belemmerd;
- de bedrijfsactiviteiten worden blijvend gestaakt;
- voor de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels, zoals die van toepassing zijn op de bestemming 'Wonen';
- het aantal woningen mag niet toenemen.

Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheden wordt met voorliggend bestemmingsplan de bestemmingen van de locaties Groenesteeg 2, Molensteeg 20 en Molensteeg 26 veranderd van een agrarische bestemming en een bedrijfsbestemming in een woonbestemming.

1.4 Opzet van de toelichting

Deze toelichting bestaat uit 5 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het laatste hoofdstuk behandelt de juridische en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De verandering van de agrarische en bedrijfsbestemming van de betrokken percelen in een woonbestemming is niet in strijd met Rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 aangepast.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het veranderen van de bestemming van reeds bestaande woningen. Een dergelijke ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie geeft richting op de strategische hoofdlijnen van het beleid. Beide visies integreren een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving; te weten ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer.

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. In de verordening zijn de regels opgenomen nodig zijn om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening

zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Daarom alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen.

Hoofdstuk 2 van de Omgevingsverordening bevat met name (instructie)regels voor bestemmingsplannen over onderwerpen die vanwege het bovenlokale of (boven)regionale belang als provinciaal belang zijn aangemerkt. Regels over wonen, bedrijvigheid (werklocaties), glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie. Artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormt de grondslag voor deze (instructie)regels en voor de aanvullende regels die rechtstreeks gelden voor burgers en bedrijven. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan, neemt het gemeentebestuur de instructieregels in acht. Doorvertaling van de instructieregels vindt pas plaats als de gemeente een bestemmingsplan (in de hiervoor bedoelde betekenis) vaststelt of wijzigt.

De inhoud van de Omgevingsverordening vormt geen belemmering voor het veranderen van de bestemming van de betrokken woningen aan de Groenesteeg en de Molensteeg.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

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.

De gemeente wil volgens de Structuurvisie voor functieverandering mogelijkheden opnemen uit oogpunt van het behoud van de economische vitaliteit van het buitengebied. Belangrijke randvoorwaarden daarbij zijn dat dit niet ten koste mag gaan van de ontwikkelingsmogelijkheden van blijvende agrarische bedrijven en de verandering moet leiden tot een versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. Het herbestemmen van een bedrijfswoning als burgerwoning is in het gehele buitengebied van Zaltbommel mogelijk.

Wijzigingsbevoegdheden

De grondslag van voorliggend bestemmingsplan betreft de wijzigingsbevoegdheden, zoals die zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Zaltbommel". Het bestemmingsplan bevat in artikel 3.7.4 een wijzigingsbevoegdheid om een agrarische bestemming te veranderen in de bestemming "Wonen". Deze bevoegdheid wordt gebruikt ten behoeve van het perceel Groenesteeg 2. Verder kunnen burgemeester en wethouder op grond van artikel 46.5 de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Om de bestemming van de percelen Molensteeg 20 en 26 te wijzigen, wordt van deze bevoegdheid gebruik gemaakt.

Aan de toepassing van de genoemde bevoegdheden is een aantal voorwaarden verbonden. In het navolgende wordt aangegeven of aan deze voorwaarden (cursief weergegeven) wordt voldaan bij het wijzigen van de bestemmingen van de locaties Groenesteeg 2, Molensteeg 20 en Molensteeg 26.

Wijzigingsbevoegdheid bestemming “Agrarisch” naar “Wonen” (artikel 3.7.4)

- *Omliggende bedrijven mogen niet worden belemmerd*
Uit hoofdstuk 4 van deze toelichting blijkt dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd.
- *De agrarische bedrijfsactiviteiten worden blijvend gestaakt*
Op het perceel Groenesteeg 2 vindt nu reeds geen agrarische bedrijfsvoering meer plaats. Op basis van een woonbestemming zijn deze ook niet meer toegestaan. De bedrijfsactiviteiten zijn derhalve blijvend gestaakt.
- *De voormalig agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met dien verstande dat 60% van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag worden teruggebouwd in de vorm van bijbehorende bouwwerken bij de woning tot een maximale oppervlakte van 200 m²*
De eigenaar van het perceel Groenesteeg 2 heeft via een exploitatieovereenkomst de afspraak gemaakt dat binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van voorliggend wijzigingsplan de op het perceel aanwezige overkapping en het tussenlid tussen de voormalige bedrijfsgebouwen en de woning worden gesloopt. Als gevolg van deze sloop zal de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het perceel niet meer dan 200 m² bedragen.
- *Voor de overige bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels, zoals die van toepassing zijn op de bestemming ‘Wonen’*
Op het perceel Groenesteeg 2 wordt op basis van voorliggend bestemmingsplan de bestemming “Wonen” gelegd, conform het bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel”.
- *Het aantal woningen neemt niet toe*
Als gevolg van dit bestemmingsplan neemt het aantal woningen op de locatie Groenesteeg 2 niet toe. De regels van de bestemming “Wonen” voorkomen dit.
- *Overige niet tot de woonfunctie behorende gronden worden bestemd als ‘Agrarisch’ zonder bouwvlak.*
Het voorste (zuideijke) deel van het perceel Groenesteeg 2 behoort tot de woonfunctie en is daarom bestemd voor “Wonen”. Het resterende deel van het perceel heeft een agrarische bestemming.

Wijzigingsbevoegdheid bestemming “Bedrijf naar “Wonen” (artikel 46.5)

- *Omliggende bedrijven mogen niet worden belemmerd als gevolg van de verandering van de bedrijfsbestemming op de betrokken locaties in een woonbestemming.*
Uit hoofdstuk 4 van deze toelichting blijkt dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd.
- *De bedrijfsactiviteiten worden blijvend gestaakt*
Op de percelen Molensteeg 20 en Molensteeg 26 vinden nu reeds geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. Op basis van een woonbestemming zijn deze ook niet meer toegestaan. De bedrijfsactiviteiten zijn derhalve blijvend gestaakt.

- *Voor de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels, zoals die van toepassing zijn op de bestemming 'Wonen'*

Op de percelen Molensteeg 20 en Molensteeg 26 wordt op basis van voorliggend bestemmingsplan de bestemming “Wonen” gelegd, conform het bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel”.

- *Het aantal woningen neemt niet toe*

Als gevolg van dit bestemmingsplan neemt het aantal woningen op de locaties Molensteeg 20 en 26 niet toe. De regels van de bestemming “Wonen” voorkomen dit.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat voorliggende situatie voldaan wordt aan de voorwaarden die gesteld worden aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden

3. Randvoorwaarden

3.1 Besluit MER

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure. Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit MER waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Het veranderen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming van bestaande woningen is niet genoemd in bijlage C of D van het Besluit MER. Een vormvrije MER-beoordeling (inclusief aanmeldnotitie) is daarom in dit geval niet aan de orde.

3.2 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg daarvan is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden. Thans is deze verplichting opgenomen in de Erfgoedwet.

De geplande ruimtelijke ontwikkeling betreft enkel een functiewijziging van bestaande bebouwing. Om die reden is geen nader archeologisch onderzoek nodig.

Op grond van het geldende bestemmingsplan geldt voor de locatie de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2". Deze dubbelbestemming blijft na wijziging van het bestemmingsplan gehandhaafd, waardoor de archeologische (verwachtings)waarden van de locatie planologisch beschermd blijven.

3.3 Wet geluidhinder

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Het voorgenomen bouwplan heeft geen betrekking op een nieuwe geluidsgevoelige functie of een geluidsbron als bedoeld in de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

De Wet geluidhinder vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

3.4 Bodem

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom is op de drie betrokken locaties verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Groenesteeg 2

Ter plaatse van Groenesteeg 2 te Brakel is door Terra Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Terra Milieu d.d. 19 februari 2019, met projectnummer 19-006.

Voorafgaand aan de uitvoering van het bodemonderzoek is een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoeksstrategie bepaald. De locatie heeft een oppervlakte van circa 3.300 m² en is in gebruik voor woon- en agrarische doeleinden. Naar aanleiding van geplande bestemmingsplanwijziging is de locatie onderzocht. Het doel van het onderzoek is om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bodem verhogingen van cadmium, lood, zink en PAK's ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. In het grondwater worden verhogingen van barium en naftaleen ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen. De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

De locatie wordt door Terra Milieu niet als asbestverdacht worden beschouwd.

Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie. Op basis van dit bodemonderzoek zijn er naar het oordeel van Terra Milieu geen belemmeringen met betrekking tot het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie.

Molensteeg 20

Ter plaatse van Molensteeg 20 te Brakel is door Verhoeven Milieutechniek B.V. een verkennend bodemonderzoek en een verkennend onderzoek naar asbest uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Verhoeven Milieutechniek d.d. 26 februari 2019, met projectnummer B18.7283.

Voor de algemene bodemkwaliteit werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese verworpen, aangezien in de grond en het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten zijn aangetoond.

De aangetoonde verontreiniging ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank betreffen overschrijdingen van de achtergrondwaarde. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Aangezien de (gestandaardiseerde) meetwaarden de index van 0,5 niet overschrijden, zijn geen vervolgstappen in het kader van de Wbb noodzakelijk.

In de (voormalige) teeltlaag zijn geen verhoogde gehalten voor OCB aangetoond ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarden.

Zowel analytisch als zintuiglijk zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging als gevolg van de gedempte sloot.

De aangetoonde verontreiniging betreffen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden. Aangezien de (gestandaardiseerde) meetwaarden de index van 0,5 niet overschrijden, zijn geen vervolgstappen in het kader van de Wbb noodzakelijk.

Voor wat betreft asbest werd eveneens de hypothese gesteld van een verdachte locatie. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese verworpen, aangezien na het contraonderzoek geen asbest is aangetoond. Uit de resultaten kon in eerste instantie worden geconcludeerd dat er sprake was van een overschrijding van de norm voor nader onderzoek in de proefgaten B01 en B13 (> 50 mg/kg d.s.).

Zintuiglijk is echter geen asbestverdacht en/of puinhoudend materiaal aangetroffen. De opgegraven grond bestond volledig uit schone kleigrond. De analyseresultaten kwamen niet overeen met de zintuiglijke waarnemingen en werden in twijfel getrokken. Derhalve is allereerst een controle onderzoek uitgevoerd middels het graven van 2 nieuwe proefgaten in de directe nabijheid van de proefgaten B01 en B13. Deze monsters zijn afzonderlijk geanalyseerd op asbest (< 20 mm).

Molensteeg 26

Verkenkend bodemonderzoek

Door Van der Poel Milieuadvies b.v. is een verkennend bodemonderzoek op de locatie Molensteeg 26 te Brakel. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Van der Poel d.d. december 2015/januari 2016 met projectnummer 2015.364.

Tijdens de veld- en laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen:

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 2,6 meter onder maaiveld opgebouwd uit afwisselend matig grof, zwak siltig, zwak grindig zand met brokken klei en zwak zandig, zwak roesthoudende klei. De bovenlaag (0-0,5 meter onder maaiveld) is zwak humeus. De onderlaag (2,0-2,6 meter onder maaiveld) bestaat bij boring 1 uit matig fijn zand. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,1 meter onder maaiveld.
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn, behoudens een zwakke tot sterk bijmenging van puin geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.
- In de bovengrond (0-0,5 meter onder maaiveld) overschrijdt het zink- lood- minerale olie-, cadmium- en kwik PCB gehalte de desbetreffende achtergrondwaarde. In de ondergrond overschrijdt het nikkelgehalte de desbetreffende achtergrondwaarde. In het grondwater overschrijdt de concentratie barium de desbetreffende streefwaarde. Verder zijn in de grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten/concentraties die de achtergrondwaarde/streefwaarde en/of rapportagegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH, EGV en NTU kunnen als normaal worden beschouwd.

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

De gestelde hypothese dat de locatie als “niet-verdacht” beschouwd kan worden is niet juist gebleken op basis van het aangetoond licht verhoogde gehalte aan zink-, lood-, minerale olie-, cadmium- en kwik PCB gehalte in de bovengrond, het licht verhoogde gehalte aan nikkel in de ondergrond en de aangetoonde licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater. Nader onderzoek wordt door Van der Poel niet noodzakelijk geacht gezien de geringe verhogingen.

Milieuhygiënisch zijn er naar het oordeel van Van der Poel geen belemmeringen voor het gebruik voor wonen van het perceel.

Asbest

Econsultancy heeft een verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd aan de Molensteeg 26 te Brakel. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy d.d. 1 maart 2019 met nummer 8828.001.

De bovengrond bestaat uit zwak zandig, zwak humeuze klei. In het opgegraven en opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bovengrond is zowel zintuiglijk als analytisch géén asbest geconstateerd. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als “verdacht” dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, verworpen. Er bestaan volgens Econsultancy dan ook géén milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen sloop en nieuwbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt het volgende geconcludeerd:

- Groenesteeg 2: Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwe bestemming wonen.
- Molensteeg 20: Vanuit milieu-hygiënisch oogpunt bestaan er uiteindelijk geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwe bestemming wonen.
- Molensteeg 26: Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwe bestemming wonen.

De genoemde onderzoeksrapportages zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

3.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het gaat in dit geval om het veranderen van de bestemming van bestaande woningen. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Verder is het in kader van een goede ruimtelijke ordening is eveneens relevant om te beoordelen of ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Op basis van deze monitoringstool is nagegaan wat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} zijn in de nabijheid van de planlocatie.

Uit de monitoringstool blijkt dat de grenswaarden van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} niet worden overschreden. Derhalve wordt geconcludeerd dat gezien vanuit het aspect luchtkwaliteit er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

3.6 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 voor externe veiligheid 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.

Risicovolle bedrijven

Binnen de beoogde bestemming "Wonen" passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. De vestiging van een Bevi-inrichting binnen het plangebied is daarmee uitgesloten.

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 gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten 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 transportroutes 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 17 juni 2019 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 plangebieden 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 Betuweroute en de Waal. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid."

3.7 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. In dit geval betreft het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Uit de digitale watertoets volgt daarom dat het Waterschap Rivierenland geen bezwaar heeft tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland. In de bijlage zijn de resultaten van de digitale watertoets opgenomen.

3.8 Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect van de ontwikkeling is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Tevens moet nagegaan worden of de geplande ontwikkeling nadelige effecten heeft op omliggende beschermde natuurgebieden.

De onderhavige ontwikkeling heeft slechts betrekking op de verandering van de planologische status van bestaande woningen. Het feitelijke gebruik van het perceel is en blijft wonen. Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling worden beschermde planten en dieren daarom niet verstoord. Tevens heeft de ontwikkeling geen negatieve effecten op gebieden die volgens overige natuurwetgeving zijn beschermd of deel uitmaken van de Nationaal Natuurnetwerk en/of Natura 2000-gebieden.

3.9 Verkeer en parkeren

De verandering van de planologische status van de betreffende woningen heeft geen effect op de verkeersbelasting en verkeerdoorstroming op de wegen in de omgeving. Voorts is op het terrein van de woningen voldoende ruimte om de parkeerbehoefte van de woning op te vangen.

Het aspect verkeer en parkeren levert voor de uitvoering van het plan geen belemmeringen op.

3.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Inleiding

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie.

Voor wat betreft de onderbouwing van één en ander wordt uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Omdat zowel woon-, bedrijfs- als agrarische functies zich afwisselen aan de Groenesteeg en Molensteeg, is er sprake van een gemengd gebied. In dergelijke gevallen kunnen kortere richtafstanden gehanteerd worden.

In de omgeving van de 3 locaties aan de Groenesteeg en Molensteeg bevinden zich op Groenesteeg 2a en Molensteeg 18 bedrijfslocaties.

Groenesteeg 2a

Op het perceel Groenesteeg 2a bevindt zich een constructiebedrijf. Op dit bedrijf wordt metaal verwerkt tot delen van schepen en onderdelen voor fabrieken. Dit bedrijf wordt op grond van de genoemde VNG-brochure beschouwd als een bedrijf in milieucategorie 3.2. In gemengd gebied geldt voor een dergelijk bedrijf een richtafstand van 50 meter. Aan deze richtafstand wordt ten opzichte van de woningen Groenesteeg 2 en Molensteeg 26 niet voldaan. Het bepalende hinderaspect betreft geluid.

In het kader van de milieuvergunning voor dit bedrijf is in 2007 door M+P Raadgevende ingenieurs b.v. een akoestisch onderzoek verricht. Uit dit akoestische onderzoek blijkt dat de gemiddelde geluidsbelasting als gevolg van bedrijfsactiviteiten van het constructiebedrijf op de woningen Groenesteeg 2 en Molensteeg 26 voldoet aan de normen uit het Activiteitenbesluit.

Ter plaatse van de woning Molensteeg 26 wordt als gevolg van de bedrijfsvoering op Groenesteeg 2a voldaan aan de toegestane maximale geluidsbelasting (piekniveaus). De maximale geluidsbelasting (piekniveaus) voldoet ter plaatse van de woning Groenesteeg 2a niet aan deze normen, als gevolg van het vrachtverkeer van en naar de bedrijfslocatie. Om deze reden hebben burgemeester en wethouders in 2008 ten behoeve van het constructiebedrijf maatwerkvoorschriften voor geluid vastgesteld, waaronder het realiseren van een geluidmuur van 2 meter hoog. Deze muur is gerealiseerd en op dit moment nog altijd aanwezig, waardoor ter plaatse van de woning Groenesteeg 2 een redelijk woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

De bedrijfsvoering op Groenesteeg 2 is in de afgelopen jaren niet wezenlijk veranderd. Daarnaast is de eigenaar van het bedrijf inmiddels op leeftijd, waardoor het redelijkerwijs de verwachting is dat de geluidsbelasting in de toekomst niet gaat toenemen. Voor zover de geluidsbelasting in de loop der jaren is toegenomen, danwel in de toekomst zal toenemen, wordt een eventuele geluidstoename beperkt door de reeds aanwezige woningen. Immers, de geluidsbelasting zal moeten blijven voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Het veranderen van de bestemming van de bestaande woningen Groenesteeg 2 en Molensteeg 26 leidt derhalve niet tot een belemmering van de bedrijfsvoering op de locatie Groenesteeg 2a.

Molensteeg 18

Op het perceel Molensteeg 18 is een aannemersbedrijf gevestigd, met een bedrijfsoppervlak van meer dan 1.000 m². Op grond van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" is dit een bedrijf in milieucategorie 3.1, waarvoor in gemengd gebied een richtafstand van 30 meter geldt. Binnen de richtafstand ligt de woning Molensteeg 20. Het bepalende hinderaspect betreft geluid.

Gezien de indeling van de bedrijfslocatie Molensteeg 18 is het niet de verwachting dat de bedrijfsvoering op deze locatie tot een wezenlijke aantasting leidt van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Molensteeg 20. In dat verband wordt gewezen op het feit dat de buitenopslag van het bedrijf (dat in beginsel de meeste overlast oplevert voor omgeving) op meer dan 30 meter van de woning Molensteeg 20 ligt. Daarnaast ligt de in- en uitrit van het bedrijf en rijroute over de locatie op een afstand van nagenoeg 30 meter van de woning Molensteeg 20 af. Aan de voorzijde van het bedrijfspand, ter hoogte van Molensteeg 20, is bovendien een schildersatelier en het kantoor gevestigd, welke geen overlast voor de omgeving opleveren.

Verder wordt opgemerkt dat het bedrijf op Molensteeg 18 reeds wordt belemmerd door de woning Molensteeg 20 met de huidige planologische status. Immers, de bestaande, tot bedrijfswoning bestemde woning op Molensteeg 20 wordt ten opzichte van de genoemde bedrijfslocatie beschouwd als een "woning van derden".

Als gevolg daarvan moet de bedrijfsvoering op Molensteeg 18 voldoen aan de geluidsnormen op grond van het Activiteitenbesluit. Het veranderen van de bestemming van de bestaande woning Molensteeg 20 leidt derhalve niet tot een belemmering van de bedrijfsvoering op de locatie Molensteeg 18.

Conclusie

Op basis van voorgaande analyse wordt geconcludeerd dat de bestaande bedrijven in de omgeving niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van het veranderen van de bestemming van de woningen Groenesteeg 2, Molensteeg 20 en Molensteeg 26. Daarnaast hebben deze bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen.

4. Juridische toelichting

De planopzet en de regels sluiten aan bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel”. De regels die van toepassing zijn op deze locatie zijn voor een belangrijk deel overgenomen in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

De percelen Groenesteeg 2, Molensteeg 20 en Molensteeg 26 hebben op grond van het voorliggende bestemmingsplan “Wonen”. Een deel van de locatie Groenesteeg 2 is daarbij bestemd als “Agrarisch”. Tevens is op deze locaties de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 2” van toepassing.

In de regels zijn daarbij voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van de sloop van overtollige bebouwing en het aanpassen van de bestaande schuur op Groenesteeg 2 en de sloop van de aanwezige tunnelkas op Molensteeg 20. Deze verplichtingen komen overeen met de daarover in de betreffende exploitatieovereenkomst gemaakte afspraken.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische en juridische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Zaltbommel geen kosten verbonden. De plankosten worden geheel door initiatiefnemers gedragen.

De kosten welke door de gemeente gemaakt worden die gemoeid zijn met de herziening van het bestemmingsplan, worden op basis van anterieure overeenkomsten bij de eigenaren van de betrokken percelen in rekening gebracht. Tevens zijn in deze overeenkomsten afspraken gemaakt over planschade. Op basis van deze afspraken is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders over een bestemmingsplan vooroverleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

Zoals beschreven in paragraaf 3.7 is voor het plan een watertoets uitgevoerd waaruit blijkt dat het plan niet in strijd is met de belangen van het waterschap. Verder blijkt uit deze plantoelichting dat rijks- en provinciale belangen eveneens niet in het geding zijn.

Draagvlak

Voorliggend bestemmingsplan voorziet enkel en alleen in het toestaan van burgerbewoning in reeds bestaande woningen. Als gevolg daarvan is de ruimtelijke impact van deze aanpassing op de omgeving gering en is het niet de verwachting dat hiermee belangen van derden worden benadeeld.

Bijlage

Resultaten digitale watertoets

Separate bijlagen

Bodem- en asbestonderzoeken

Akoestisch onderzoek Groenesteeg 2a



datum 8-5-2019
dossiercode 20190508-9-20533

Wateradvies Geen Waterschapsbelang

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen.

Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland.

Uit de gegevens die u heeft ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Functieverandering Groenesteeg 2, Molensteeg 20 en 26

Het plangebied ligt in: Zaltbommel

Het plan is ingediend door: John van den Berg Van den Berg Ruimtelijke Ordening

Accountmanager Zaltbommel

Grit van Dinter

0344-649426, g.van.dinter@wsrl.nl

© Digitale Watertoets - www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/> op basis van door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens. Dit digitale advies heeft een geldigheid van 2 jaar.