

TOELICHTING



Zaltbommel, Nieuwe Tijningen 109
NL.IMRO.0297.BGBBPW20190019-VS01

Gemeente Zaltbommel

HSRO STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ONTWIKKELING BV

Datum: "18 maart 2020"

Inhoud

Inhoudsopgave

1.HOOFDSTUK 1: AANLEIDING.....	3
1.1.Omschrijving aanleiding.....	3
1.2.Omschrijving plangrens / ligging plangebied.....	3
1.3.Geldend bestemmingsplan.....	3
2.HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER.....	5
2.1 Rijksbeleid.....	5
2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	5
2.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking.....	5
2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren)	6
2.2 Provinciaal beleid.....	7
2.2.1. Omgevingsvisie Gelderland.....	7
2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland.....	9
2.3 Gemeentelijk beleid.....	9
2.3.1. Structuurvisie Buitengebied.....	9
2.3.4 Overig gemeentelijk beleid.....	11
3.HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING	12
3.1 Bestaande situatie.....	12
3.2 Uitgangspunten (stedenbouw en landschap).....	12
3.3.1 Aanleiding	13
3.3.2 Bouwplan	13
3.3.3 Inrichtingsplan.....	13
4.HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID.....	14
4.1 Archeologie en cultuurhistorie.....	14
4.1.1. Archeologie.....	14
4.1.2. Cultuurhistorie.....	15
4.2 Milieu.....	16
4.2.1 Bedrijven en milieuzonering.....	16
4.2.2 Geur.....	16
4.2.3 Geluid verkeer.....	18
4.2.5 Bodem.....	18
4.2.6 Externe Veiligheid.....	19
4.2.7 Luchtkwaliteit.....	19

4.2.8 Besluit milieueffectrapportage.....	20
4.3 Wet Natuurbescherming.....	21
4.4. Niet-gesprongen Conventionele Explosieven.....	23
4.5 Water en riolering.....	24
4.5.1. Water.....	24
4.6 Leidingen.....	24
5.HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE PLANOPZET	25
5.1 Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard.....	25
5.2 Wijzigingsbevoegheid.....	25
5.3 Vormgeving.....	25
5.4 Bestemmingen	26
5.3 Verbeelding.....	28
5.4 Handhaving.....	28
6.HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID.....	29
6.1 Economisch.....	29
6.2 Maatschappelijk.....	29

1. HOOFDSTUK 1: AANLEIDING

1.1. Omschrijving aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande dienstwoning op het perceel Nieuwe Tijningen 109 te Zaltbommel te slopen en elders op het perceel een nieuwe dienstwoning te bouwen.

1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied

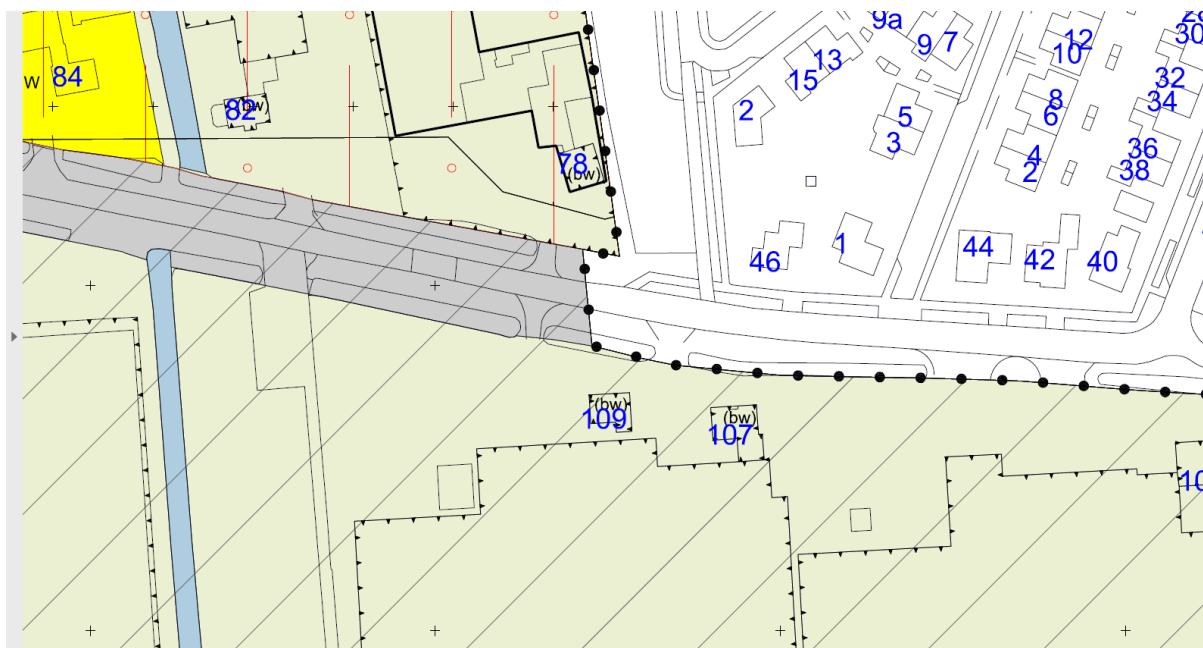
De locatie ligt aan de Nieuwe Tijningen 109 te Zaltbommel. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Zaltbommel, sectie L, nr 86 (de te slopen woning) en nr 1635 gedeeltelijk (nieuwe woning) en heeft een omvang van ongeveer 200 m².



Afbeelding plangebied

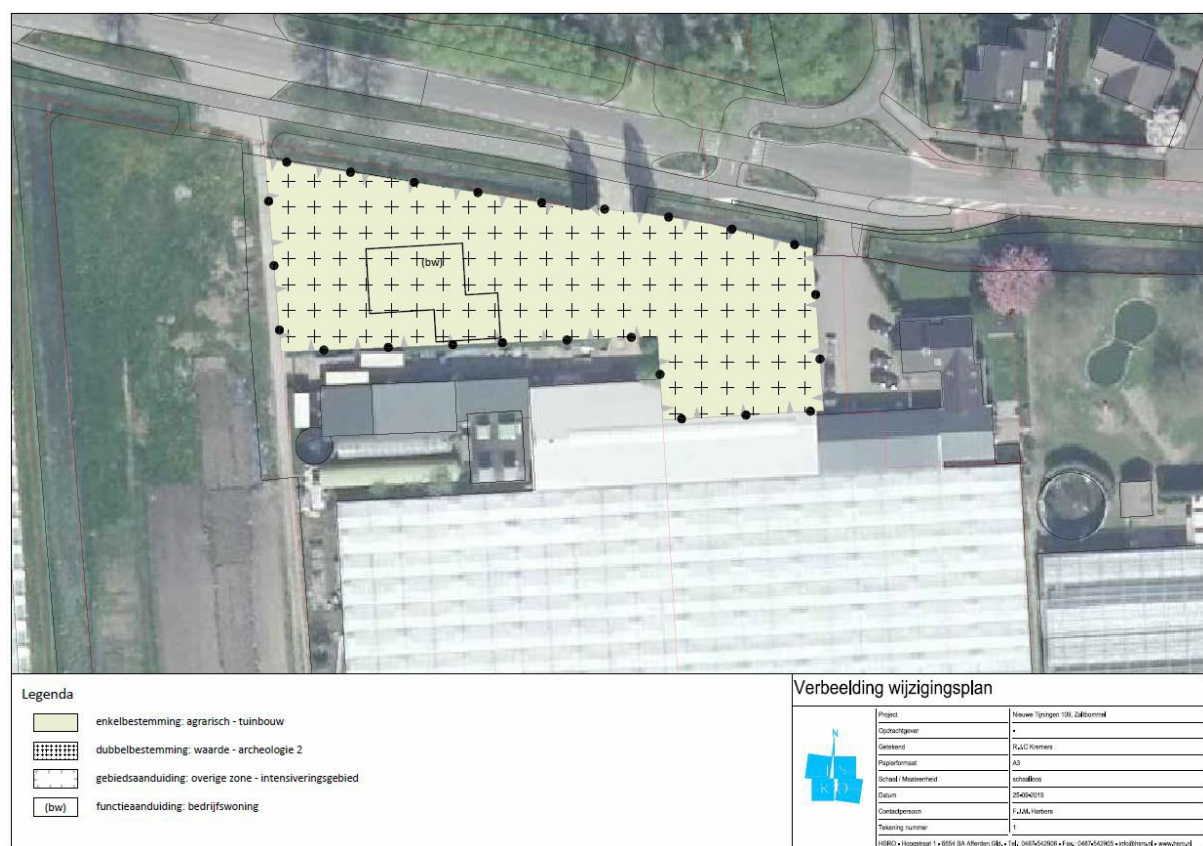
1.3. Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt in het 'Reparatieplan Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard'. Concreet valt de ontwikkeling binnen de bestemming "Agrarisch-Tuinbouw". Binnen deze bestemming is voor wat betreft de bebouwing en het gebruik het volgende toegestaan: het bouwen van een dienstwoning binnen het ter plaatse opgenomen aanduidingsvlak.



afbeelding verbeelding geldend bestemmingsplan

De voorgenen plannen voor het plangebied zijn in strijd met dit bestemmingsplan aangezien de herbouw plaatsvindt op een locatie buiten het aanduidingsvlak. Onderhavig wijzigingsplan vormt een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenen ontwikkeling.



afbeelding verbeelding nieuw bestemmingsplan

2. HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Conclusie

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

2.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is het betreffende artikel (3.1.6 Bro) aangepast: hiermee zijn de vereisten aan de ladderonderbouwing ten aanzien van ontwikkelingen in het bestaande stedelijk gebied minder stringent geworden.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Planspecifiek

Bij de toepassing van voornoemd artikel dient allereerst de vraag te worden beantwoord of voor de locatie aan de Nieuwe Tijingen 109 te Zaltbommel daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

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

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Nu hier sprake is van de sloop en herbouw van één woning, wordt er vanuit gegaan dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren)

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

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

Voor de gemeente Zaltbommel is binnen het Barro het rijksbeleid voor Grote Rivieren van belang. Dit beleid is uiteengezet in de Beleidslijn Grote Rivieren. Deze Beleidslijn omvat het gehele kader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid, vanuit rivierkundig en ruimtelijk oogpunt, van nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren. De Beleidslijn is van toepassing op onder andere het

stroomgebied van de Waal. In de Beleidslijn wordt een onderscheid gemaakt in een stroomvoerend regime en een bergend regime.

Een stroomvoerend regime geldt voor delen van het rivierbed waar, op grond van rivierkundige overwegingen, specifiek omschreven riviergebonden activiteiten zijn toegestaan. Riviergebonden activiteiten zijn bijvoorbeeld waterstaatkundige werken, de uitbreiding van steenfabrieken en de realisatie van natuur. Niet-riviergebonden activiteiten zijn bijvoorbeeld woningbouwontwikkeling en de realisatie van niet-watergebonden bedrijventerreinen. Niet-riviergebonden activiteiten zijn niet toegestaan. Uitzonderingen zijn alleen toegestaan in situaties waarin sprake is van een groot openbaar belang en de activiteit niet buiten het rivierbed gerealiseerd kan worden, een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijvigheid, functieverandering binnen bestaande bebouwing en per saldo meer ruimte voor de rivier. Binnen de gemeente Zaltbommel vallen het Munnikenland (inclusief Slot Loevestein) ten westen van de Nieuwe Dijk, de Waal en de uiterwaarden langs de Waal onder het stroomvoerend regime.

Een bergend regime geldt voor delen van het rivierbed waar alle activiteiten zijn toegestaan als voldaan wordt aan de gestelde rivierkundige voorwaarden. De Afgedamde Maas inclusief uiterwaarden en het buitendijks gelegen deel van Eiland Nederhemert vallen onder het bergend regime.

Ten westen van de kern Brakel is een ruimtelijke reservering opgenomen. Deze reservering heeft als doel te zorgen dat op deze locatie in de toekomst rivierverruimende maatregelen mogelijk te maken. In dit gebied moeten nieuwe grootschalige en kapitaalintensieve ontwikkelingen afgestemd worden op de toekomstige rivierverruimingsmaatregelen. Het bestaand gebruik mag worden voortgezet. De reservering bij Brakel is bedoeld om de toekomst een dijkteruglegging mogelijk te maken.

Planspecifiek

De regels uit het Barro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het initiatief niet ligt:

- Binnen de gronden waarop het regime van de beleidslijn Grote Rivieren van toepassing is en/of
- Binnen de ruimtelijke reservering ten westen van de kern Brakel

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 ingestemd met de nieuwe 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland'. De kern van deze Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland voorop staat. Om dit te behouden en te bereiken worden in de omgevingsvisie drie uitgangspunten centraal gesteld: een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland..

Duurzaam

Gelderland beschikt over talrijke initiatieven en kansrijke aanknopingspunten op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit. Gelderland maakt ruimte voor forse schaalsprongen ten behoeve van een duurzame omgeving, samenleving en economie.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- **Energietransitie:** In 2050 is Gelderland energieneutraal. Dat bereiken we door grootschalig besparen, opwekken uit duurzame energiebronnen en innoveren. Als tussendoel realiseren we 49% CO2 reductie in 2030.
- **Klimaatadaptatie:** In 2050 is Gelderland ingericht op het veranderde klimaat.
- **Circulaire economie:** In 2050 is Gelderland een afvalloze provincie. Met als tussenstap 50% reductie van het gebruik van grondstoffen in 2030. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden.

- Biodiversiteit: Vanaf 2019 denkt en werkt Gelderland natuur-inclusief. Biodiversiteit gaat verder dan de bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Een krachtige economie

De 'oude' economie van ongelimiteerde groei verandert in een economie die in balans is met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving. Nieuwe verdienmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De maakindustrie beleeft in Nederland een her- en opwaardering. Vestigingsklimaat, arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden steeds belangrijker. De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is er een grote opgave om bestaande bouw te verduurzamen. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie – clustering van economische activiteit, maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

Op woongebied heeft Gelderland eveneens een uitzonderlijke positie. Door zowel te investeren in een bruisende en levendige stad en in een vitaal platteland ontstaat een symbiose waarbij beide elkaar versterken. Hierdoor gaat van Gelderland aantrekkingskracht uit. De Gelderse economie is krachtig. Deze situatie is niet vanzelfsprekend. Duurzame werkgelegenheid en bedrijvigheid zijn cruciaal voor de economische kracht van de Gelderse regio's. Daarnaast vraagt een goed vestigingsklimaat om hoogwaardige culturele voorzieningen.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Het uitnuttigen de strategische ligging van Gelderland. De Gelderse economie kan zich verder ontwikkelen binnen de natuur- en landschapswaarden en dragen duurzaam bij.
- Het positioneren Gelderland als hét vestigingsgebied voor de nieuwe generatie ondernemers. Ondernemers die duurzaam ondernemen in balans met de sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving hoog in het vaandel hebben;
- Een sociaal evenwichtig vestigingsklimaat in Gelderland. Het versterken de positie van Gelderland op het gebied van food, health en energy en andere topsectoren en stimuleren kleinschalig ondernemerschap en innovatie, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten.
- Het verduurzamen van de bestaande gebouwde woonomgeving. Dit is noodzakelijk om steden toekomstbestendig en economisch aantrekkelijk te maken. En we zoeken actief naar interessante transformaties, zoals bijvoorbeeld de functiemenging op bedrijventerreinen en het omzetten van kantoren in woningen.

Blijvend verbonden

Het is van belang dat mensen andere mensen kunnen ontmoeten. Dat geldt voor mensen in steden, wijken en voor het platteland. Of het nu gaat om werk of sociale contacten, de samenleving moet voor flexibele netwerken zorgen die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. Naast traditionele voorzieningen als auto en OV doen nieuwe spelers en technologieën op het gebied van verbindingen en netwerken hun intrede, zoals smart mobility, zelfrijdende auto's en deelauto's. Ook het belang van snelle en betrouwbare data-uitwisseling neemt toe en is hier onderdeel van. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn soms onstuimig. Het is van belang dat de relatief goede bereikbaarheid een toekomstvast waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met nieuweontwikkelingen en deze ook faciliteren. Mobiliteit moet verder verduurzaamd worden.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Een optimale bereikbaarheid van Gelderland door onderlinge aansluiting van vervoersmogelijkheden en verplaatsingen te faciliteren. In 2050 dient de mobiliteit in Gelderland volledig duurzaam te zijn in termen van energie, klimaat, circulair en biodiversiteit.
- Het creëren van slimme en duurzame oplossingen voor het verbinden van mensen, goederen en data. Daaronder wordt ook begrepen het beter benutten van bestaande infrastructuur en

gedragsverandering. De opties tussen weg, rail en water worden zorgvuldig en duurzaam afgewogen.

- Het stimuleren en faciliteren van nieuwe vormen van vervoer en verplaatsing. Dit kan bijvoorbeeld door autonoom rijden.

Planspecifiek

Het initiatief heeft betrekking tot sloop en herbouw van een bedrijfswoning binnen de bebouwde kom van. Hierdoor is geen sprake van een toename aan woningen. Wel wordt met het initiatief een bescheiden bijdrage geleverd aan het verduurzamen van de bestaande woonomgeving.

Conclusie

In de Omgevingsvisie worden verder geen locatie specifieke doelen gesteld ten aanzien van dit perceel. Het bouwplan past binnen de uitgangspunten van de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie.

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

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

Actualisatie Omgevingsverordening Gelderland

Op 1 maart 2017 hebben Provinciale Staten van de provincie Gelderland het Actualisatieplan Omgevingsverordening en -visie vastgesteld. Op 21 maart 2017 is dit vaststellingsbesluit bekendgemaakt. Deze actualisatie heeft geen beleidsmatige gevolgen voor de planlocatie en dus eveneens niet voor het plan. Voorts is de Omgevingsvergunning per 1 januari 2018 geconsolideerd vastgesteld. Inmiddels is ook het 'Ontwerp-actualisatieplan 6 Omgevingsverordening' vastgesteld.

Planspecifiek

De regels uit de Omgevingsverordening hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het aantal woningen niet toeneemt.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van de Omgevingsverordening, omdat het aantal woningen niet toeneemt. Medewerking aan het initiatief past binnen het kader zoals opgenomen in het provinciale inpassingsplan.

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.

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de structuurvisie, omdat bij elk agrarisch bedrijf in beginsel een bedrijfswoning is toegestaan.

2.3.2. Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020

De gemeente Zaltbommel heeft samen met de gemeente Maasdriel de Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 opgesteld. De visie is op 14 juli 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie zetten de gemeenten hun ambities uiteen uit op het gebied van wonen. De beide gemeenten willen samen met de woningcorporaties, partners en burgers werken aan:

- *De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad:* hierbij gaat het om het behoud en versterken van de kwaliteit van de woningen. Duurzaamheid, flexibiliteit en diversiteit zijn hierbij belangrijk;
- *Passende woningvoorraad:* de gemeenten willen dat heel gericht woningen worden toegevoegd die passen bij de lokale vraag. Dit betekent maatwerk in de kernen en gefaseerde woningbouw zodat bijsturen mogelijk is;
- *Voldoende betaalbare woningen:* er is vraag naar betaalbare woningen in de Bommelerwaard. Hier willen de gemeenten in voorzien met bijzondere aandacht voor starters en de lage- en middeninkomens;
- *Wonen, welzijn en zorg:* uitgangspunt is het langer zelfstandig wonen van mensen met een ondersteuningsbehoefte. De geschiktheid van de woningen en woonomgeving, match tussen vraag en aanbod van wonen met zorg en de bereikbaarheid van voorzieningen zijn van groot belang. Dit vraagt om samenwerking tussen veel verschillende partijen.
- *Kwaliteit van de woonomgeving:* Uitgangspunt is de identiteit en de kracht van de dorpen en kernen zelf. De gemeenten faciliteren initiatieven vanuit de lokale gemeenschappen en bieden waar nodig professionele ondersteuning. Ontmoeten en verbinden zijn een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van de woonomgeving.

De ambities en woonthema's zijn in het uitvoeringsprogramma vertaald in uitvoeringsacties.

Planspecifiek

Het initiatief past binnen de woonvisie, omdat vanuit het thema 'kwaliteit bestaande woningen' sloop en nieuwbouw van een bedrijfswoning wenselijk zijn

2.3.3. Landschapsplan Bommelerwaard

De gemeente Zaltbommel heeft in 2004 het Landschapsplan Bommelerwaard vastgesteld. Het doel van het landschapsplan is 'het vastleggen van een beleidskader voor het behouden en versterken van bestaande landschaps-, natuur-, cultuurhistorische en recreatieve waarden en voor een goede inpassing van ruimtelijke en functionele ontwikkelingen, alsmede het initiëren van nieuwe initiatieven en maatregelen gericht op het versterken van de cultuurhistorische identiteit en de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteit van de Bommelerwaard. Het Landschapsplan onderscheidt in de Bommelerwaard drie landschappelijke hoofdeenheden, namelijk de rivieren met de uiterwaarden, de oeverwallen en de komgronden. De hoofdeenheden zijn onder te verdelen in deelgebieden. Voor elk deelgebied beschrijft het Landschapsplan de kenmerkende landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. Verder brengt het plan in beeld welke ontwikkelingen zich in het buitengebied voordoen (glastuinbouw, fruitteelt, landbouw, infrastructuur, water etc.) en tot welke knelpunten en kansen deze ontwikkelingen voor het landschap leiden. Op het schaalniveau van de Bommelerwaard is het algemeen streven om de kernkwaliteiten te behouden, de landschappelijke en

cultuurhistorische kwaliteit te verstreken, nieuwe functies in te passen in het landschap en nieuwe landschappelijke structuren te ontwikkelen. Vanuit de landschappelijke hoofdstructuur formuleert het Landschapsplan specifieke beleidsuitgangspunten voor de rivieren en uiterwaarden, de oeverwallen en de komgebieden met als doel de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap te beschrijven.

Planspecifiek

Het landschapsplan heeft wel betrekking op het initiatief, omdat het in een stadsrand ligt. Het perceel ligt in de overgang van oeverwal naar komgrond. Aangezien het initiatief in een kassengebied ligt, zijn eventuele landschapswaarden hier nauwelijks meer aanwezig of beleefbaar. Waardevol is de nog bestaande zichtas vanuit de Nieuwe Tjningen naar het zuiden aan de westzijde van de kas en nieuw te bouwen woning. Deze zichtas blijft bewaard.

Conclusie

Het initiatief past binnen de doelstellingen uit het landschapsplan, omdat er geen landschapswaarden verloren gaan.

2.3.4 Overig gemeentelijk beleid

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

3. HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Bestaande situatie

Karakteristiek gebied

Het initiatief ligt in het buitengebied, te weten in een intensiveringsgebied voor de tuinbouw. Het is dus de verwachting, dat het huidige glastuinbouwkarakter van de straat niet op korte termijn zal wijzigen. Bij dit karakter past een plaatsing van bedrijfswoningen voor de kas op een onderling ruime afstand. Het initiatief past in dit karakter.

3.2 Uitgangspunten (stedenbouw en landschap)

Het initiatief dient bij de verdere uitwerking aan de volgende stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden te voldoen.

	RANDVOORWAARDEN
Plaatsing	<i>Hoofdmassa</i> • Afstand van de voorgevel tot de as van de weg minimaal 20 m • Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 5 m • Oriëntatie woning parallel aan de kas <i>Bijmassa</i> • Afstand bijgebouw tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw minimaal 3 m.
Massa en vorm	<i>Hoofdmassa</i> • Maximale inhoud 750 m³. • Maximale goothoogte: 6,5 m met een voorkeur van 3 m • Maximale bouwhoogte: 11 m met een voorkeur van 9 m

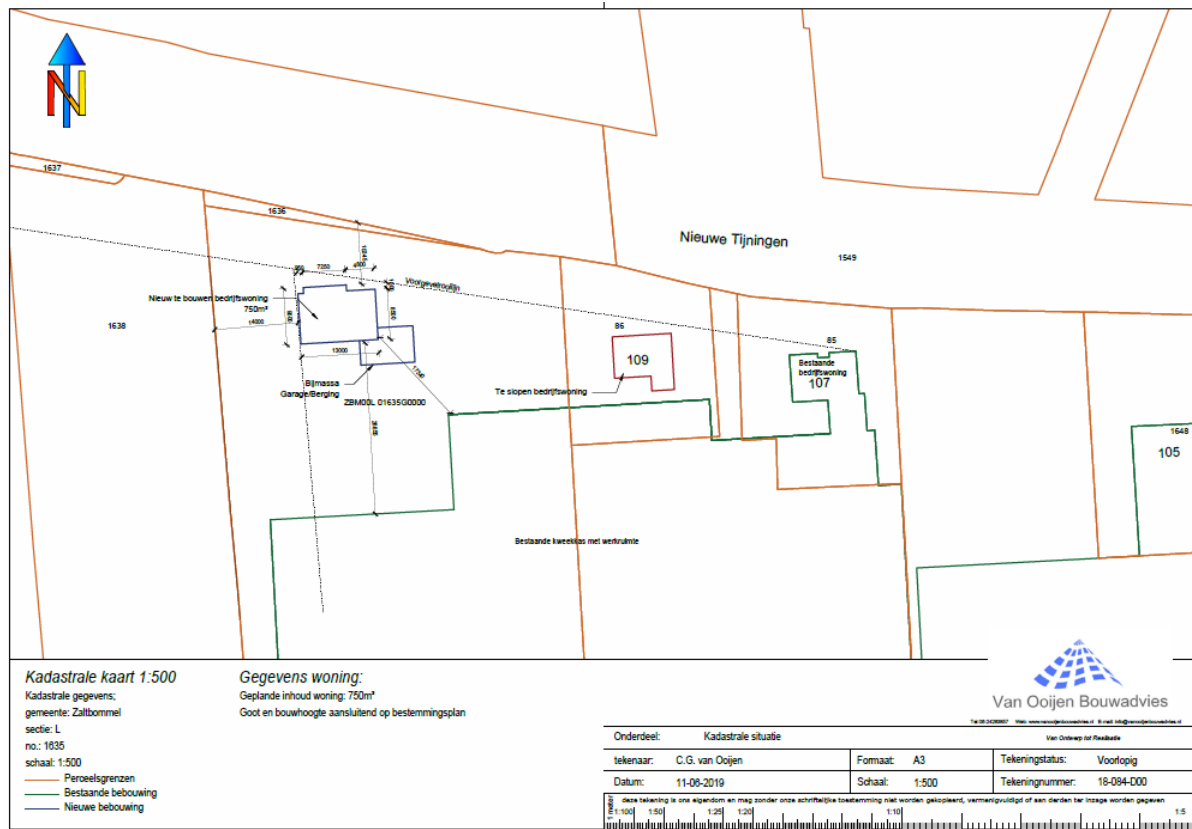
	<i>Bijmassa</i> • Maximaal bebouwd oppervlak: 100m² . • Maximale goothoogte: 3,5 m met een voorkeur van 3 m • Maximale bouwhoogte: 6,5 m met een voorkeur van 6 m
Uitstraling	• Eenvoudige massa opbouw, architectuur, detaillering, materiaal en kleurgebruik aansluitend bij bedrijfswoningen in de omgeving • Nokrichting parallel aan voorgevel • Kapvorm: bij voorkeur zadeldak
Overig	• Eventuele afscheidingen dienen uitgevoerd te worden in de vorm van groenvoorzieningen. • de nog bestaande zichtas vanuit de Nieuwe Tijningen naar het zuiden aan de westzijde van de kas en nieuw te bouwen woning dient te worden bewaard.
Parkeren	Er dienen ten behoeve van de woning minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit is exclusief garage en de parkeerplaatsen mogen niet achter elkaar gelegen zijn.
Welstand	De welstandsnota dient bij ontwikkeling in acht te worden genomen (zie: http://www.welstandsnotas.nl/zaltbommel/)

3.3 Plan (ontwerp en eindsituatie)

3.3.1 Aanleiding

De te slopen bedrijfswoning, een relatief kleine bungalow, voldoet qua duurzaamheid, uitstraling, schaal en indeling niet meer aan de huidige standaarden. De woning is opgebouwd uit een gemetselde stenenmuur, zonder luchtspouw, en heeft een zadeldak met dakpannen. Aan de noordoostzijde van de woning is een verharde oprit gesitueerd. De overige zijden worden omringd door een tuin met diverse aangeplante tuinplanten en terrasverharding. Aan de noordzijde grenst de planlocatie aan de openbare weg Nieuwe Tijningen. De zuidzijde wordt begrensd door een schuur welke behoort bij de hortensia kweker van het buurperceel.

De huidige woning staat erg dicht op de achterliggende kassen. Verbouw en renovatie is dan ook minder voor de hand liggend dan verplaatsing en herbouw op de nieuwe locatie. De wens is om de bestaande woning op korte termijn na gereedkoming van de nieuwe woning te slopen. Hiervoor is akkoord gegeven en vervolgens vastgelegd in de anterieure overeenkomst met een boeteclausule. Het voordeel daarvan is bovendien dat geen tijdelijke oplossing zoals units en dergelijke nodig zijn.



Kaart oude en nieuwe situatie

3.3.2 Bouwplan

De nieuwe woning (zie bijlage ontwerp woning) is voorzien op circa 40 m afstand van de te slopen woning. De nieuwe woning zal circa 40 m westwaarts verplaatst worden. Dit deel van het perceel is momenteel in gebruik als moestuin. Er zijn geen bijzondere natuur- of cultuurhistorische waarden op de voorziene bouwlocatie aanwezig. In paragraaf 3.2 is aangegeven aan welke eisen de maatvoering en schaal van de nieuwe woning moet voldoen. De nieuwe woning heeft een inhoud van 750 m³, bestaat uit één laag met kap en ligt op voldoende afstand van de Nieuwe Tijningen.

Het bijgebouw is circa 60 m². Al met al kan geconstateerd worden dat het plan voldoet aan de eisen van het bestemmingsplan en de welstandsnota.

3.3.3: Inrichtingsplan

Voor de ontsluiting op de Nieuwe Tijningen kan gebruik worden gemaakt van reeds bestaande westelijke tweede inrit naar de kassen. Deze inrit is op zichzelf al voldoende breed (circa 6 m) en lang (circa 30 m) voor meerdere parkeerplaatsen. Aansluitend aan de inrit worden paden en vier parkeerplaatsen aangelegd. Hierdoor wordt ruimschoots voldaan aan de eisen uit de gemeentelijke parkeernota. Omdat de woning op de oude locatie gesloopt wordt en aansluitend het omliggende terrein omgevormd zal worden naar tuin treden er geen veranderingen op in de totale hoeveelheid bebouwd oppervlak en verharding.

De hoge wintergroene haag die het kassencomplex met de bijbehorende bedrijfsruimten afschermt van de moestuin blijft in stand.



Impressie bouwplan

4. 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.

Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel

Beleidskaart

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

legenda

Beleidszones	Vrijstellingsgrens diepte	Vrijstellingsgrens oppervlakte
Waarde-archeologie 0	0 cm	0 m ²
Waarde-archeologie 1	30 cm	30 m ²
Waarde-archeologie 2	30 cm	100 m ²
Waarde-archeologie 3	30 cm	2500 m ²
Waarde-archeologie 4	150 cm	2500 m ²
Waarde-archeologie 5	150 cm	5000 m ²
Geen waarde-archeologie	geen voorschriften	geen voorschriften

Overig

--- gemeente grens Zaltbommel



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 vertaald in dit wijzigingsplan. Op de archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart zijn alle archeologische onderzoeken en vondstmeldingen verwerkt. Verder is deze kaart op bureauonderzoek gebaseerd. 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 kan aantonen dat het terrein diepgaand is verstoord, geldt voor het verstoorde deel geen onderzoeksverplichting.

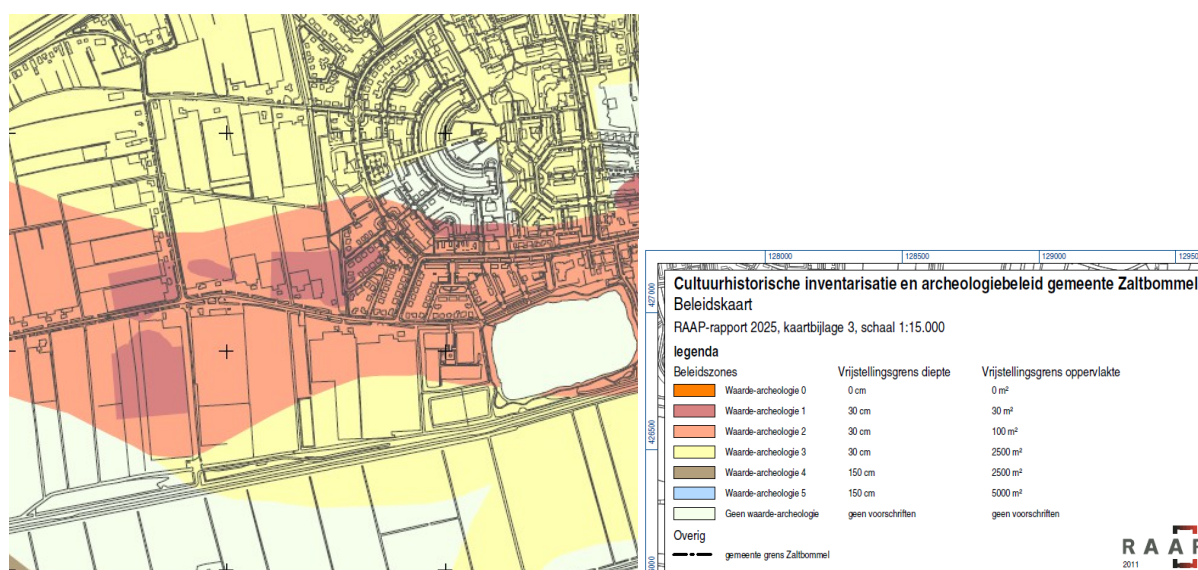
Selectiebesluit

Gemeente Zaltbommel heeft op 25 april 2019 een selectiebesluit (bijlage 1) opgesteld ten behoeve van het archeologische inventariserend veldonderzoek. Op basis van dit archeologisch vooronderzoek wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. De gemeente Zaltbommel heeft als bevoegd gezag kennis genomen van de inhoud van het archeologisch vooronderzoek en kan hiermee instemmen. De gemeente Zaltbommel kan instemmen met de conceptrapportage en geeft het terrein vrij.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij onze minister cq. de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, namens deze de gemeente Zaltbommel, verplicht.

Planspecifiek

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



uitsnede beleidskaart archeologie

Op het plangebied is de volgende beleidszone van toepassing:

- Waarde-archeologie 2

De beleidszones met de daarbij behorende oppervlakten zijn vertaald in de planregels.

Onderzoek

Uit de toets aan de beleidszones blijkt dat archeologisch onderzoek nodig is met als doel te bepalen of de voorgenomen activiteiten archeologische resten in de ondergrond mogelijk aantasten. Dit betekent dat uit een inventariserend archeologisch veldonderzoek moet blijken of ter plaaste waardevolle archeologische resten aanwezig zijn.

Door het Bureau voor Archeologie is in april 2019 een archeologisch onderzoek (Rapport 785) uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 opgenomen. De conclusies van dit onderzoek zijn weergegeven in hoofdstuk 5 van dit rapport. Gezien de beoogde ingreep en de geringe diepte daarvan komt het er in samenhang met het ontbreken van archeologische indicatoren uit de brons- en romeinse tijd op neer dat de kans dat archeologische resten onder de bouwvoor aanwezig zijn erg klein is. Het advies uit hoofdstuk 6 is dan ook om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

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

4.1.2. Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek

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

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

De afstand tot het bedrijf aan de Nieuwe Tijingen 115 wordt kleiner maar is nog voldoende. De afstand tot de overige bedrijven wordt groter. Milieuzonering is geen belemmering

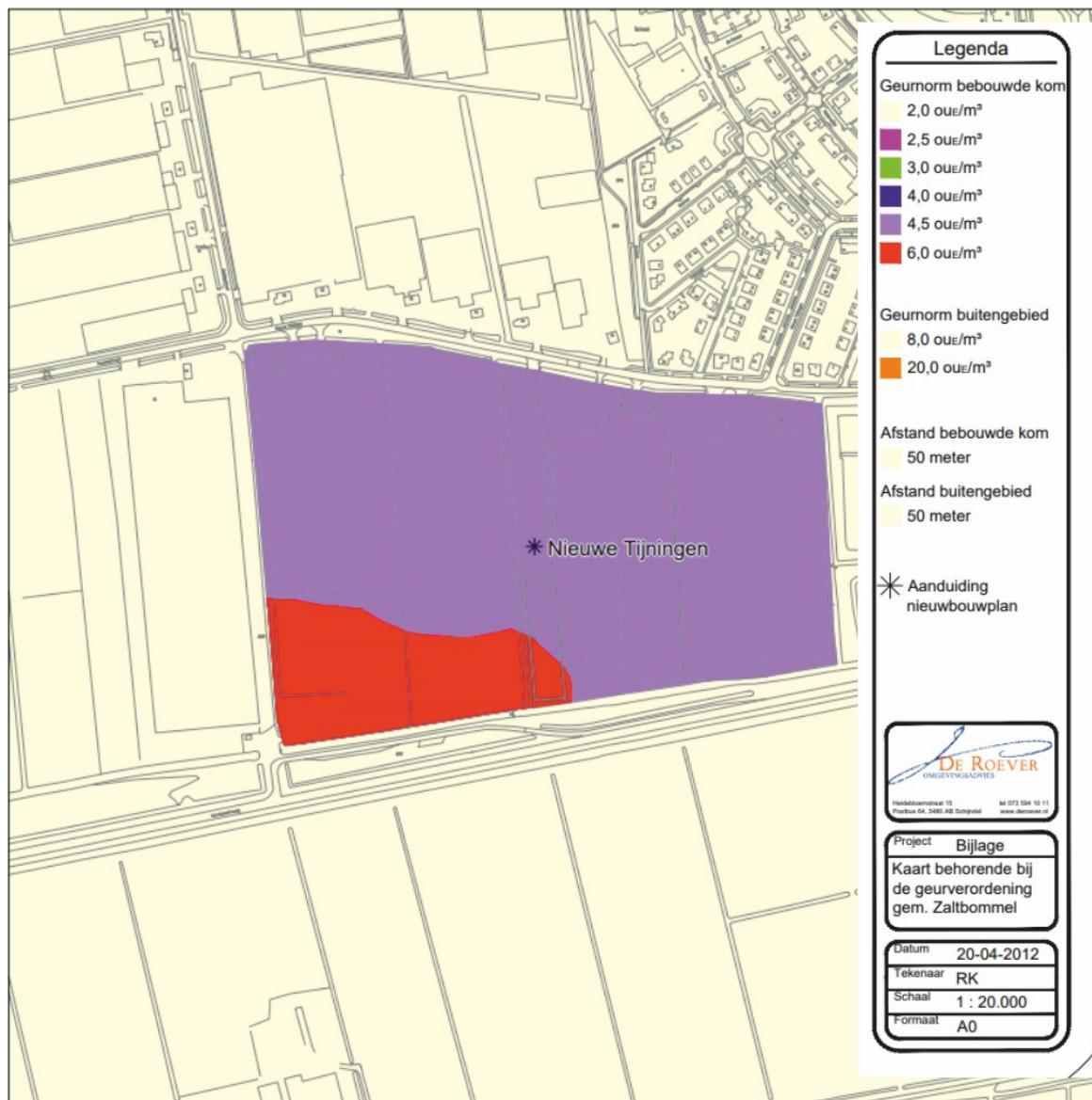
Conclusie

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

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. De laatste bijstelling van de verordening is 1-10-2012 in werking getreden. Hierin is per deelgebied het maximaal toegestane niveau van geurbelasting vastgelegd. Voor dit plangebied is de norm op 4,5 OUE/m3 gesteld (zie afbeelding 4.2).

Nieuwe Tijningen te Zaltbommel (1 : 500)



4.2 Kaart geurverordening gemeente Zaltbommel 2012)

De normen op grond van de Wgv gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder als de voorgrondbelasting meer dan de helft van de achtergrondbelasting bedraagt.

De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting in de vergunde situatie of in de (maximale) toekomstige situatie. De gemeenteraad beoordeelt of de milieukwaliteit (de mate van geurhinder) die behoort bij een bepaalde achtergrondbelasting acceptabel is en of deze past binnen de doelstellingen voor dit gebied. In dit geval is in 2012 de invloed van de agrarische bedrijven aan de Middelstraat onderzocht (zie afbeelding 4.3). Volgens de kaarten is zowel de voorgrond als de achtergrondbelasting zodanig laag dat er in 2012 sprake was van een goed leefklimaat.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van agrarisch bedrijven Middelstraat 1, 2 en 5. Het betreft hier een bestaande agrarische bedrijfswoning bij een kassencomplex die circa 40 m naar het westen verplaatst zal worden. Het geurbeleid voor dergelijke woningen is gelijk aan dat voor reguliere particuliere woningen. Alleen bedrijfswoningen bij een veehouderij hebben een ander toetsingskader.

De verwachte voorgrondbelasting voor de bestaande bedrijfswoning is volgens informatie van de omgevingsdienst (advies brief 3-12-2019) 3,6 tot 3,8 OUE. Dit is gebaseerd op de vergunning van 10 juli voor het bedrijf aan Middelstraat 1 in Bruchem. Vanwege de uitbreiding aan de Middelstraat 1 zal de achtergrondconcentratie met minimaal 2 OUE stijgen. Mogelijk is dit nog meer als andere recentere uitbreidingen na 2012 bij de beschouwing worden betrokken. Volgens de gemeentelijke geurverordening van 2012 is zowel op de oude als op de nieuwe locatie een geurnorm qua voorgrondbelasting geldig van 4,5 OUE/m³. Wat dat betreft is er dus geen verschil tussen de oude en nieuwe situatie. Voor beide locaties wordt voldaan de geurverordening.

Qua achtergrondbelasting zal het verschil in belasting tussen de oude en nieuwe locatie gering zijn. Hiervoor kan onder meer worden verwezen naar de berekening uit de bijgestelde geurverordening. In de bijlagen van de geurverordening uit 2012 (afbeelding 4.3) zijn namelijk ook voor het plangebied Nieuwe Tijningen berekeningen en kaarten opgenomen waar de voor- en achtergrondbelasting in de vergunde- en toekomstige situatie is weergegeven. In de vergunde situatie is vanwege de voorgrondbelasting die tussen de 2 en de 3 OUE ligt sprake van een goed leefklimaat. In deze situatie is het leefklimaat ook qua achtergrondbelasting goed. In de toekomstige situatie is de vanwege de achtergrondbelasting het leefklimaat als redelijk goed ingeschat. In de toekomstige situatie heeft adviesbureau (pagina 18, laatste alinea) gerekend met veehouderijen in een maximale situatie. Deze maximale omvang (in ouE/s) wordt bepaald door de ligging en de geurnorm van bestaande geurgevoelige objecten die in de omgeving zijn gelegen of door de maximale waarde voor de geuremissie die als plafond is ingesteld.

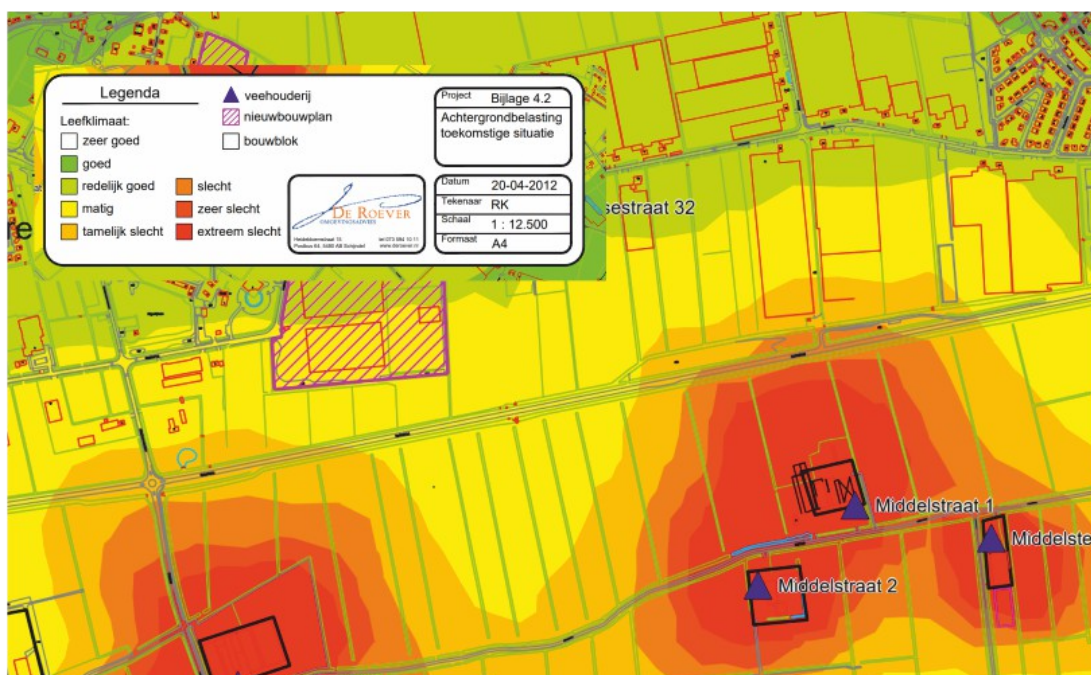
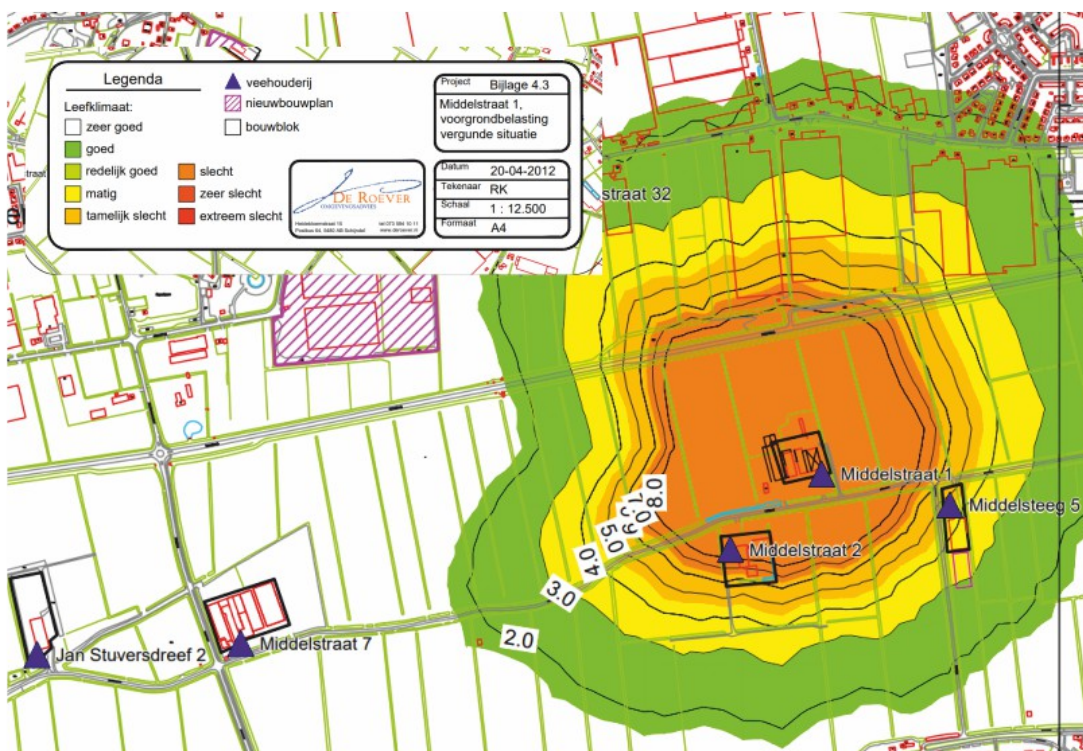
Omdat op basis van bekende gegevens met doorkijken naar de toekomst aangetoond kan worden dat qua geur geen verslechtering op zal treden heeft nader geuronderzoek geen meerwaarde. In dit geval gaat het bovendien om een vervanging waarbij zowel in de huidige als in de nieuwe situatie sprake is van een locatie aan de uiterste randen van de geurcontouren van agrarische bedrijven in het buitengebied. Tevens is het zo, dat de afstand tot de meest relevante emissiepunten van het agrarisch bedrijven aan de Middelstraat in Bruchem niet of nauwelijks wijzigen. Het gaat bij de Middelstraat 1 om een verschil 3 m op een afstand van circa 660 m. Qua uitkomst in een v-stacks berekening zal dit geen significant verschil opleveren (enkele hondersten van een odeur). Ook qua bestemmingsvlak (hoekpunt bouwblok) is het verschil minimaal. Een derde argument is dat volgens geuronderzoek uit 2012 de situatie ter plaatse als redelijk goed is gekwalificeerd.

Conclusie

Vanuit het aspect geur(hinder) van (agrarische) bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen voor dit initiatief. Het verplaatsen van de woning heeft ook geen significant negatieve gevolgen voor bestaande agrarische bedrijven.

Tabel 1: Leefklimaat versus geurgehinderden versus geurbelasting

Milieukwaliteit	Geurgehinderden	Voorgrondbel.	Achtergrondbel.
Zeer goed	0 – 5 %	0 – 0,7 ouE/m ³	0 – 1,5 ouE/m ³
Goed	5 – 10 %	0,7 – 1,8 ouE/m ³	1,5 – 3,5 ouE/m ³
Redelijk goed	10 – 15 %	1,8 – 3 ouE/m ³	3,5 – 6,5 ouE/m ³
Matig	15 – 20 %	3 – 4,5 ouE/m ³	6,5 – 10 ouE/m ³
Tamelijk slecht	20 – 25 %	4,5 – 6,5 ouE/m ³	10 – 14 ouE/m ³
Slecht	25 – 30 %	6,5 – 8,5 ouE/m ³	14 – 19 ouE/m ³
Zeer slecht	30 – 35 %	8,5 – 11,3 ouE/m ³	19 – 25 ouE/m ³
Extreem slecht	35 – 40 %	11,3 – 14,7 ouE/m ³	25 – 32 ouE/m ³



4.3 Voorgrond- en achtergrondbelasting Middelstraat 1 (bron: geurverordening gemeente Zaltbommel 2012)

4.2.3 Geluid verkeer

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

- Woningen;
- Andere geluidgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);

Geluidgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen). Planspecifiek

Het plangebied ligt in de geluidzone van een weg of spoorweg. Daarom is voor het initiatief in februari 2019 door Nipa (rapportnummer 17344) een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. De nieuwe woonbestemming is evenals de te slopen woning geprojecteerd in de wettelijke geluidzone (= akoestisch aandachts-gebied) van de Nieuwe Tijningen in Zaltbommel. De geluidbelasting op de maatgevende gevels van de nieuwe woonbestemmingen vanwege het verkeer op de Nieuwe Tijningen inclusief de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt ten hoogste 50 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai wordt overschreden. Een aanvraag om een 'hogere waarde' is noodzakelijk. Om een goed woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening te waarborgen zal met een nader onderzoek moeten worden aangetoond dat de geluidbelasting in de geluidgevoelige vertrekken van de woning niet hoger is dan 33 dB. In het kader van de aanvraag bouwvergunning zal de vereiste karakteristieke geluidwering moeten worden getoetst. Vanuit het bouwbesluit 2012 is echter de minimum eis van toepassing dat de buitengevel minimaal 20 dB zal moeten keren. Bij een verblijfsgebied waarin wordt geslapen is als bescherming tegen weglawaai een extra eis van 5dB verzwaring voor de karakteristieke geluidwering opgenomen. Het is aannemelijk dat de woning hierin zonder bijzondere ingrepen aan kan voldoen.

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 wonen.

Planspecifiek

Binnen het plangebied is in Maart 2019 en Juli 2019 door Nipa bodemonderzoek (bijlage 4) uitgevoerd om de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. Uit de rapporten bij deze onderzoeken (projectnummer 17342 en 17342-v2) blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor nieuwbouw van de woning. Dit is geaccordeerd in een schrijven van de omgevingsdienst van 9 september 2019 (kenmerk 0214126286).

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

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

Binnen het plangebied is het aspect externe veiligheid niet van toepassing

Conclusie

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

4.2.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

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

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen moet middels een berekening worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Planspecifiek

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

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.8 Besluit milieueffectrapportage

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Vanaf 1 april 2011 geldt voor activiteiten die genoemd worden in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage maar waarvan de drempelwaarde niet wordt overschreden de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als niet kan worden uitgesloten dat een activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, dient ingevolge het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden, ook in het geval de drempelwaarde niet wordt overschreden. Er moet derhalve voor elke aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein (zijnde een activiteit benoemd in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage) worden gemotiveerd of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze toets gelden echter geen vormvereisten; daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Op 7 juli 2017 is deze beoordelingsplicht verder vergroot omdat een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking is getreden. Één van de belangrijkste gevolgen van deze wetwijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor wettelijke wijzigings- en afwijkingsprocedures doorlopen moeten worden door middel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld, op basis waarvan beoordeeld wordt of het noodzakelijk is een milieueffectrapportage op te stellen. Deze notitie moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze toets gelden echter geen vormvereisten; daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Getoetst moet worden op:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk en het plan kan worden vastgesteld;
2. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn niet uitgesloten. Er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

M.e.r.-plicht op grond van de Wet natuurbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Met het opstellen van een plan mogen de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de soortenhabitats niet verslechteren. Het plan mag geen verstorend effect

hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Indien dat niet kan worden uitgesloten, is een plan m.e.r.-plichtig.

Planspecifiek

Het wijzigingsplan maakt de herbouw van één woning mogelijk. Omdat er geen toename is van het aantal woningen en enkel gaat om de herbouw van de huidige bedrijfswoning, valt de planontwikkeling niet onder een activiteit opgenomen in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd hoeft te worden. Ook gelet op de ligging van het plangebied worden geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Om de milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. Deze milieugevolgen zijn ook in samenhang met andere activiteiten in de omgeving bekeken (cumulatie). De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk.

Conclusie

De conclusie is dat het voorgelegene plan niet valt onder een activiteit zoals vernoemd in het Besluit m.e.r. Er hoeft geen vormvrije milieueffectbeoordeling behoeft te worden opgesteld gelet op de kenmerken van de activiteit en de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen en het gebied waarop het effect zou kunnen hebben.

4.3 Wet Natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden

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

Gebiedsbescherming

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

Soortbescherming

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

voortbestaan van een soort. En ten derde moet voor ingrepen, waarbij soorten of objecten zijn betrokken die vallen onder de Wet Natuurbescherming, een ontheffing worden aangevraagd.

Bescherming houtopstanden

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

Planspecifiek

Het initiatief bevindt zich niet in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelzone (GO). Het initiatief bevindt zich niet in of in de directe omgeving van een beschermd (Natura 2000) natuurgebied vanuit de Wet Natuurbescherming.

Met een Flora en Fauna quick scan moet worden nagegaan of de voorgenomen werkzaamheden gevolgen hebben voor beschermde Flora en Fauna en of een ontheffing vanuit de Wet Natuurbescherming dan wel mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Dat geldt met name voor de sloop van de woning het uitsluiten van de eventuele aanwezigheid van nestplaatsen van zwaluwen, mussen of vleermuizen.

Voor de nieuwe locatie is sprake van een moestuin ingebouwd tussen kassen. Zwaardere beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming worden hier zeer klein geacht. Er kan worden volstaan met toepassing van de Gedragscode Flora en Fauna voor Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van Stadswerk Nederland.

Conclusie

Blom Ecologie heeft in februari 2019 een oriënterend onderzoek gedaan naar beschermde flora en fauna op de locatie (bijlage 5). Op basis van de uitgevoerde Flora en Fauna quick scan kan worden geconcludeerd, dat vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming er geen belemmeringen bestaan voor dit initiatief. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming. Het saneren van de bedrijfswoning aan de Nieuwe Tijingen 109 te Zaltbommel, ten behoeve van verharding of groen en de realisatie van een vrijstaande bedrijfswoning op het naastgelegen perceel, is na uitvoering van aanvullend onderzoek en eventuele ontheffing, uitvoerbaar zoals bepaald is in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Voor het vaststellen van aan- of afwezigheid van nestlocaties van huismus in de te slopen bebouwing is in maart en september 2019 aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit is gedaan door middel van inspectie door een ecooloog van de desbetreffende daken buiten het broedseizoen (begin april eind augustus (bron: kennisdocument Huismus|Passer domesticus bij12.nl)). Bij dit onderzoek zijn bij de dakranden nader bekeken, zijn pannen gelicht en is bij mogelijke openingen geïnspecteerd of nesten en nestresten aanwezig waren. Deze zijn niet aangetroffen. Omdat mussen ook buiten de broedtijd aan nesten bouwen en het nest ook gebruikt wordt als slaapplaats is hiermee voldoende aannemelijk gemaakt dat er geen nesten van de huismus aanwezig zijn in het dak van de slopen woning.

Daarnaast kan door de sloop van de bestaande woning buiten het broedseizoen te plannen voorkomen worden dat eventueel niet ontdekte of tussentijds ontstane nesten met legsels gevaar lopen. De huismus maakt in de winter namelijk vooral gebruik van gevelbegroeiing en wintergroene hagen en struiken om vaak in groepen de nacht door te brengen.

Ten aanzien van de stikstof uitstoot kan geconstateerd worden dat te slopen woning gasgestookt is en ten opzichte van moderne woningen zeer matig geïsoleerd is. Nieuwbouw vergt dat gasloos

gebouwd zal gaan worden. Ook zal de isolatiewaarde van de woning aanzienlijk toenemen. Daarnaast worden zonnecellen aangebracht om op een schone manier electriciteit op te wekken. Al met al kan beargumenteerd worden dat gedurende de levensduur van de nieuwe woning de emissie van stikstof aanzienlijk lager zal zijn dan in het geval de huidige gasgestookte woning de komende decennia verder bewoond zou worden. Ook is er een AERIUS-berekening uitgevoerd opgenomen als bijlage 6 bij dit rapport. Uit de berekening komt dat het voornemen geen depositieresultaten oplevert boven 0,00 mol/ha/jr. Dit betekent dat er geen significante toename van stikstofdepositie plaatsvindt.

4.4. Niet-gesprongen Conventionele Explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks niet-gesprongen conventionele explosieven gevonden. Ook in en boven de Bommelerwaard hebben tijdens de Tweede Wereldoorlog allerlei oorlogshandelingen plaatsgevonden waarbij niet tot ontploffing gekomen explosieven en munitie is achtergebleven. Onder Conventionele Explosieven (CE) wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. CE worden ook wel aangeduid als Niet-Gesprongen Explosieven (NGE). Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de werknemers en de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen. Werkgevers zijn volgens ARBO-wetgeving verantwoordelijk voor het veilig kunnen uitvoeren van werkzaamheden door werknemers binnen onze gemeente. Daarom zijn zij verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen historisch vooronderzoek te doen om de kans op de aanwezigheid van niet gesprongen CE met zekerheid te kunnen uitsluiten. In 2016 heeft de gemeente Zaltbommel een historisch vooronderzoek en explosievenkansenkaart voor de gehele gemeente laten opstellen. Op deze kaart zijn alle risicogebieden of wel 'verdachte' gebieden op het gebied van niet gesprongen CE aangegeven.

Planspecifiek



Uitsnede Explosievenkansenkaart

Op basis van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard van 10 juni 2016 bevindt de projectlocatie zich in 'verdacht' gebied op basis van aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven voor wat betreft geschutsmunitie (verschoten).

De initiatiefnemer / werkgever heeft ervoor gekozen geen PRA uit te voeren en wel om de reden dat bij de werkzaamheden die het verleden zijn bij de aanleg van de kassen en de moestuin zijn verricht grootschalig grondverzet is verricht. Bij de werkzaamheden in de moestuin is diverse malen dieper geploegd, zijn bomen op grotere diepten geplant en zijn geen sporen van munitie en dergelijke aangetroffen. Bovendien zal de woning wat hoger worden gebouwd dan het bestaande maaiveld woden gebouwd. Diep grondverzet zal dan ook niet of nauwelijks nodig.

Wel dient in alle gevallen het Protocol Toevalsvondst na te worden geleefd.

Conclusie

Het is niet waarschijnlijk dat oorlogsmunitie op de voorgenomen bouwlocatie aanwezig is.

4.5 Water en riolering

4.5.1. Water

Algemeen

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het wijzigingsplan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in. Via de 'De Digitale Watertoets' (www.dewatertoets.nl) kan een automatisch gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden.

Planspecifiek

Uit het gegenereerde advies (bijlage 7) blijkt, dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Volstaan kan worden met dit wateradvies. Wel is aan de noordzijde sprake van een b-watgang. Bij ingrepen hierin dient contact te worden opgenomen met het waterschap.

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.

5. HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard

Het plangebied van de oude en nieuwe woning maakt deel uit van het Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard. Dit plan is vastgesteld op 27 september 2017. De “reparatieversie” en het oorspronkelijke inpassingsplan, dat vastgesteld is op 25 februari 2015, zijn opgesteld door de provincie Gelderland, de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel en het Waterschap Rivierenland. Behalve de wijze van opstellen en het feit dat het werkingsgebied van dit inpassingsplan meerdere gemeenten beslaat zijn er geen wezenlijke verschillen met een bestemmingsplan.

5.2 Wijzigingsbevoegdheid

Zoals in de inleiding is beschreven vindt dit wijzigingsplan zijn grondslag in het Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard. Volgens de verbeelding is artikel 4 Agrarisch-Tuinbouw van toepassing. In dit artikel is onder 4.8 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om een bedrijfswoning te verplaatsen. Hiervoor zijn onder 4.8.1 tot 4.8.8 acht voorwaarden geformuleerd die leidend zijn bij de vormgeving en plaatsbepaling van de nieuwe aanduiding “bedrijfswoning”. Onder de punten 1 tot 3 hebben betrekking op de afstanden tot de zijdelingse perceelgrens, voorste perceelsgrens en afstand van de achtergevel tot de as van de weg. Punt 4 heeft betrekking op het niet belemmeren van de herstructurering van de glastuinbouw. Punt 5 gaat over de regels voor landschappelijke inpassing. Dit punt verwijst naar een bijlage waar in indicatief is aangevendat de afstand van de rooilijn tot de profielgrens, zijnde de overgang tussen bedrijfs- en verkeersprofiel minimaal zes meter moet zijn. In zes is geregeld dat de oude aanduiding dient te worden verwijderd. In 7 is geregeld dat advies zal worden gevraagd aan het waterschap en de gemeente. Onder acht staat dat de vergunning voor de nieuwe bedrijfswoning alleen wordt verleend onder de voorwaarde dat de bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt. Aan al deze voorwaarden kan in dit geval voldaan worden. Daardoor kan de wijzigingsbevoegdheid toegepast worden.

5.3 Vormgeving

Het inpassingsplan bestaat net zoals een bestemmingsplan uit een toelichting, regels en een digitale verbeelding, die ook een analoge versie heeft. Omdat dit een wijzigingsplan betreft zijn geen veranderingen in bestemmingsmethodiek en regels ten opzichte van het “moederplan” toegestaan. De regels en de daarbij behorende methodiek van de verbeelding die gelden vanuit het Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard moeten dan ook in zijn geheel van toepassing verklaard worden. De enige wijziging die op de verbeelding is waar te nemen is de locatie en de begrenzing van de aanduiding “bedrijfswoning”.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden weergegeven. Naast een bestemming worden er ook aanduidingen en dubbelbestemmingen op de verbeelding weergegeven. Deze bestemmingen, aanduidingen en dubbelbestemmingen zijn nader uitgewerkt in de regels. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt gemotiveerd hoe de keuze van de bestemmingen tot stand is gekomen en waarom de regels zijn opgenomen.

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Niet alle begrippen worden verklaard. Slechts die begrippen waarover interpretatiekwesties kunnen ontstaan en die daardoor een eenduidige toepassing van de regels kunnen verhinderen worden toegelicht. Ook is de wijze van meten in dit hoofdstuk bepaald (artikel 2).

2. Bestemmingsregels. In het tweede hoofdstuk zijn de bestemmingsregels opgenomen. Per bestemming is aangegeven welke functies tot de bestemming worden gerekend en wat de specifieke bouw- en gebruiksregels van de gronden zijn.

3. Algemene regels. Het derde hoofdstuk bevat bepalingen met een algemeen karakter. Hierin is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen, alsmede de algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en de slotbepaling opgenomen. Hoewel het hier ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen. Hieronder worden de regels, voor zover dat nodig is voor een juiste interpretatie van de juridische regeling in het plan, nader toegelicht.

Het wijzigingsplan voorziet in een aantal inleidende regels. In deze paragraaf volgt een toelichting op deze regels.

Begrippen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Het begrip bestaand is in een aantal regelingen opgenomen en verklaard in de begripsomschrijving. Bij de bepaling van de bestaande situatie kan worden teruggevallen op de (veld)inventarisatiegegevens, alsmede de gemeentelijke bouw- en milieudossiers, de luchtfoto's, de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) en de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ-gegevens), zoals deze bij de gemeente bekend waren bij de inwerkingtreding van het wijzigingsplan. Specifiek voor de woonschepen, aanlegsteigers, recreatiewoningen en stacaravans zijn rapportages en/of inventarisaties beschikbaar.

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van onder meer de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken, is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Ook is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de regels. Dit betreffen ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en masten en dergelijke.

5.4 Bestemmingen

De bestemmingen zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Samen geeft dit de regels voor gebruik en bebouwing van de grond. De bestemmingen worden hierna besproken.

Enkelbestemming

Agrarisch – Tuinbouw

De belangrijkste bestemming binnen de intensiveringsgebieden en reserveconcentratiegebieden is de bestemming Agrarisch-Tuinbouw. Naast de tuinbouw zijn hier bestaande grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Bestaande kassen en bedrijfsgebouwen behorende bij een glastuinbouwbedrijf zijn opgenomen in de functieaanduiding 'glastuinbouw'.

Bestaande (voormalige) bedrijfswoningen zijn aangeduid. Bij herbouw mogen bedrijfswoningen in of direct aansluitend aan het aanduidingsvlak worden gebouwd. Indien ergens bijvoorbeeld door gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid een nieuwe bedrijfswoning kan worden gerealiseerd, dan is in de ontwerprijtlijnen aangegeven waar deze mag komen.

Dubbelbestemming

Waarde-Archeologie 2

Het archeologiebeleid vermeldt dat bij plannen zonder concreet geplande bodemingrepen (actualisatieplannen waarbij de bestaande situatie grotendeels wordt gehandhaafd, zoals het bestemmingsplan buitengebied) de gebieden waar archeologische resten verwacht worden of zijn vastgesteld op de verbeelding worden aangeduid met dubbelbestemmingen. Hieraan zijn regels gekoppeld met een regeling voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Bij dergelijke plannen is het vooraf uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Dat is pas, afhankelijk in welk gebied een initiatief ligt, aan de orde bij een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het is niet zo dat voor alle omgevingsvergunningsplichtige activiteiten een onderzoeksplicht geldt. Slechts als beide vrijstellingsgrenzen (diepte en oppervlakte) worden overschreden, moet een initiatiefnemer onderzoek uitvoeren. Veelal wordt dat bepaald d.m.v. een inventariserend veldonderzoek. Afhankelijk van de uitkomsten uit dit onderzoek wordt bepaald of nader archeologisch onderzoek nodig is. Onderzoek is niet noodzakelijk als een ingreep binnen de vrijstellingsgrenzen valt. Planologische 'kruimelgevallen' zijn zo veel mogelijk binnen de vrijstellingsgrenzen, dus buiten de onderzoeksplicht, gehouden. Indien uit het onderzoek blijkt dat archeologische waarden niet aanwezig zijn of als aanwezige waarden veilig gesteld kunnen worden (door behoud in de bodem of opgravingen), wordt een omgevingsvergunning (mits voldaan aan de regels van de andere daar voorkomende bestemming) verleend. Een omgevingsvergunning wordt slechts geweigerd indien archeologische waarden worden verstoord, zonder dat het mogelijk is deze veilig te stellen (verplichting tot treffen technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem behouden kunnen worden, verplichting tot het doen van opgravingen en verplichting tot begeleiding door een deskundige). Het verrichten van onderzoek is het uitgangspunt bij de beoordeling of archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn. Voor zover op basis van ander documentatiemateriaal onmiskenbaar vaststaat dat archeologische waarden niet zijn te verwachten (bijvoorbeeld als al onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit bleek dat er geen archeologische waarden aanwezig waren of dat toereikende maatregelen genomen konden worden om aanwezige waarden in de bodem te behouden), kan met instemming van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) onderzoek achterwege blijven en bestaan vanuit de archeologie geen belemmeringen. Het in het bestemmingsplan op basis van incidentele onderzoeken (gedeeltelijk) verwijderen van de dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie' is dan ook overbodig en niet werkbaar. Uitgevoerde onderzoeken worden in een database geregistreerd en zullen te zijner tijd worden betrokken bij een actualisatie van het gemeentelijk archeologiebeleid. In de regels van de dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming te wijzigen indien (actualisatie van) het gemeentelijk archeologiebeleid daartoe aanleiding geeft.

Volgens de bepalingen uit regels die behoren bij "Waarde Archeologie 2" is er onderzoeksplicht voor archeologie indien de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord en de oppervlakte van de ingreep meer dan 100 m² bedraagt.

Voor het normale onderhoud en/of het gebruik evenals werken en werkzaamheden die al in uitvoering zijn, dan wel op grond van een verleende vergunning uitgevoerd mogen worden, hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden. Aangezien het grootste gedeelte van de dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie' op agrarische gronden ligt, verdient het normale onderhoud en/of gebruik voor agrarische bedrijvigheid een nadere toelichting. Hieronder wordt verstaan het al dan niet jaarlijks terugkerende werkzaamheden die voor voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk zijn, te weten ploegen (uitgezonderd diepploegen), eggen, maaien, zaaiklaar maken, oogsten, rooien, planten, poten, spitten en uitbaggeren van sloten en greppels. Voor deze activiteiten is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.3 Verbeelding

De wijziging van de verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond. De analoge ondergrond is geprint met de schaal 1:500.

5.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving houdt in elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en 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 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.

6. 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

Zienswijzen (later in de procedure invoegen)

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) begon 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.

7. Bijlagen

Bijlage 1	Selectiebesluit archeologische monumentenzorg
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Bodemonderzoek
Bijlage 5	Oriënterend onderzoek beschermde flora en fauna
Bijlage 6	AERIUS-berekening
Bijlage 7	Advies watertoets