

2020

Nieuwstraat 9, Nederhemert



J.H. Pos
bu/RO- Betuwe
17-6-2020

Nieuwstraat 9, Nederhemert

Gemeente Zaltbommel

T.b.v.:

Wijzigingsplan

Opdrachtgever:

Dhr. A. van Steenbergen

Contactpersoon gemeente:

A. Sybesma, G. Rinkel, L. Breeve

Versie:

2

Status:

Definitief

Opsteller:

bu/RO- Betuwe (auteur: Jan-Hein Pos)

Inhoud

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING	4
1.1. Omschrijving aanleiding	4
1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	4
HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
2.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren)	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	10
2.3.1 Overig gemeentelijk beleid	10
HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING	11
HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID	12
4.1 Milieu	12
4.1.1 Bedrijven en milieuzonering	12
4.1.2 Bodem	12
4.1.3 Externe veiligheid	13
4.2 Water en riolering	13
4.3 Leidingen	14
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	14
4.5 Geur	14
4.6 Geluid	15
4.7 Luchtkwaliteit	15
4.8 Flora en Fauna	15
4.9 Niet-gesprongen Conventionele Explosieven	16
4.10 MER	17
HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE PLANOPZET	18
5.1 Vormgeving	18
5.2 Bestemmingen	19
5.3 Verbeelding	20
5.4 Handhaving	20
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	21
6.1 Economisch	21
6.2 Maatschappelijk	21

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING

1.1. Omschrijving aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Nieuwstraat 9 in Nederhemert een kassencomplex te slopen ter grootte van ruim 15.000 m². Daarnaast wordt aan de Jacob Ekelmansstraat 19 te Nieuwaal een kas gesloopt ter grootte van circa 2.600 m². En tenslotte wordt aan de Onderlangsweg te Zaltbommel een kas gesloopt ter grootte van ca 1.050 m².

Voor het verwijderen van de aanduiding 'glastuinbouw' aan de Nieuwstraat in Nederhemert en het wijzigen van de bestemming bedrijfswoning in wonen is onderhavig wijzigingsplan voor bedoeld.

In het kader van het beleid "Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen in het Buitengebied" (VAB-beleid) worden aan de Jacob Ekelmansstraat twee vrijstaande woningen teruggebouwd. Daarnaast wordt op de percelen aan de Jacob Ekelmansstraat een loonwerk- en minikraanbedrijf met een bedrijfsgebouw van maximaal 300 m² bestemd. Hiervoor wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied

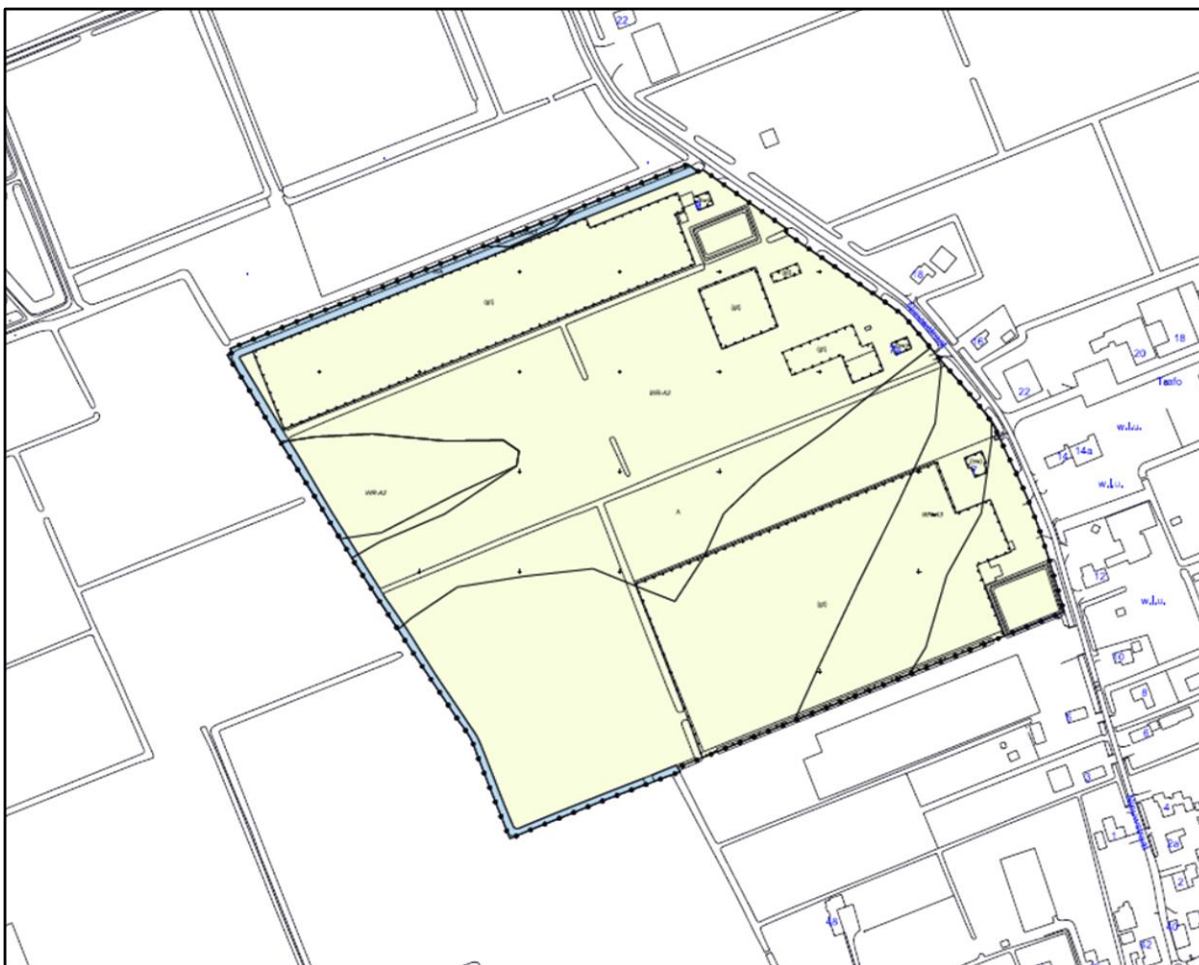
De locatie ligt aan de Nieuwstraat te Nederhemert. Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als gemeente Kerkwijk, sectie T nr. 361 en heeft een omvang van ongeveer 19.432 m².



Afbeelding plangebied

1.3. Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt in het inpassingsplan "Tuinbouw Bommelerwaard". Concreet valt de ontwikkeling binnen de bestemming(en) "*agrarisch, met nadere aanduiding glastuinbouw*". Binnen deze bestemmingen is voor wat betreft de bebouwing en het gebruik het volgende toegestaan: agrarische bedrijfsgebouwen, kassen en bijbehorende bedrijfsgebouwen inclusief een bedrijfswoning.



Afbeelding Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard

De voorgenomen plannen voor het plangebied zijn in strijd met dit bestemmingsplan. Onderhavig wijzigingsplan, gebaseerd op artikel 29.4.1 van het Reparatieplan Tuinbouw Bommelerwaard, vormt een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 dus allereerst de vraag te worden beantwoord of voor de locatie aan de Nieuwstraat 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 alleen sprake is van het veranderen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en er dus geen sprake van een toevoeging, is de conclusie 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 dijkeruglegging mogelijk te maken.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van het Barro, omdat hier geen sprake is van één van bovengenoemde belangen

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf 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 schaa sprongen 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 uitnutten 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 toekomstvaste 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 geen betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie.

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de omgevingsvisie, omdat het slopen van een kas deze kaders niet raakt.

2.2.2. Omgevingsverordening

Vanaf 19 december 2018 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing. De regels in de Omgevingsverordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. 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.

Planspecifiek

De regels uit de Omgevingsverordening hebben betrekking op het initiatief, omdat het moederplan voortkomt uit deze regels.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van de Omgevingsverordening, omdat

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 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.

HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Bestaande situatie



Aangezicht vanaf de weg

De projectlocatie betreft een bedrijfswoning met daaraan verbonden bedrijfsgebouwen (o.a. garage) en een kas met daarin opgenomen en sorteerloods (rechts op de foto). De woning vertoont kenmerken van de wederopbouwperiode.

De kas is momenteel nog in verhuurde staat. Aan de linkerkzijde (niet op de foto) van de woning, bevindt zich een waterbassin.

3.2 Uitgangspunten (stedenbouw en landschap)

De gemeente Zaltbommel heeft voor dit wijzigingsplan geen specifieke uitgangspunten benoemd. Wel is het uitgangspunt dat de kas en de bijbehorende bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Het waterbassin verliest ook zijn functie en zal eveneens worden verwijderd.

De vrijkomende gronden worden agrarisch bestemd. De woning verkrijgt (op een eigen kavel) een woonbestemming functie.

HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID

4.1 Milieu

4.1.1 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.

Nabij de huidige bedrijfswoning Nieuwstraat 9 zijn op resp. de nummers 7b en 20 bedrijfsmatige activiteiten aanwezig. De richtafstand van deze bedrijven is groter dan de afstand tussen de bedrijfswoning en deze bedrijven. Bij de vergunningverlening aan deze bedrijven was dit een randvoorwaarde.

Conclusie

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

4.1.2 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 nog geen bodemonderzoek uitgevoerd om de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. Reden om dit onderzoek uit te stellen is dat pas na het gebruik van de kassen dit onderzoek kan plaatsvinden. De Omgevingsdienst heeft daarover het volgende medegedeeld (als onderdeel van de acceptatie van de sloopmelding voor de kassen (brief met kenmerk; 0214131351);

“ Indien er sprake is van beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op de locatie Nieuwstraat 9 in Nederhemert, dan dient er een eindsituatiebodemonderzoek te worden ingediend”.

Dit onderzoek zal (voor de daadwerkelijke sloop) nog plaatsvinden. Dan wordt ook gekeken naar de bodemkwaliteit van het gedeelte van het perceel dat de bestemming wonen verkrijgt. Om praktische redenen wordt dit zo georganiseerd. Het huidige (bewoning) gebruik wijkt daar immers niet af van de toekomstige. De Omgevingsdienst heeft zich per email d.d. 20 mei 2020.

In de door de initiatiefnemer en de gemeente gesloten exploitatieovereenkomst (paragraaf 3.2) is overeengekomen dat de initiatiefnemer de gronden moet aantonen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Mocht uit het (voor)onderzoek naar voren komen dat er verontreinigingen zijn, dan zullen er passende maatregelen worden genomen.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit zal in de nabije toekomst aan de orde komen bij de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten in de kas en de sloop van de kassen en de niet tot de woning behorende bijgebouwen.

4.1.3 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen.

Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten: het plaatsgebonden en het groepsrisico. 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 inrichting die valt onder het Bevi, moeten worden aangehouden. Onderzoek Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt verder dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Bevi;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen;
- het invloedsgebied van een relevante transportweg of een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water.

Het aspect externe veiligheid is dus voor het plangebied niet present.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan."

4.2 Water en riolering

Voor deze ontwikkeling (sloop kassen) is een watertoets (dossiercode 20200303-9-22630) opgesteld. Daarin is geconcludeerd dat de ontwikkeling geen noemenswaardig effect heeft op de waterhuishouding in het gebied. De woning blijft aangesloten op het vuilwaterriool en het verharde oppervlak neemt af.

Het hemelwater van de kassen werd voorheen opgevangen in een waterbassin. In de toekomst zal het hemelwater direct in de grond trekken en vertraagt afstromen naar de omliggende sloten. De toename van dit effect is echter dusdanig gering, dat geen extra maatregelen in de beheersing van de waterkwantiteit nodig zijn.

Ter zijde van het plangebied lopen een A- en een B-Watergang met bijbehorende beschermingszones. Deze blijven in stand en worden door de ontwikkeling niet geraakt.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.3 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.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Op de locatie geldt de aanduiding Archeologie 3. Dit betekent dat er een onderzoeksverplichting is indien de ontwikkeling groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 is.

Planspecifiek:

De ontwikkeling betreft geen te bouwen ontwikkeling groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm. Er komen mogelijk wat nieuwe bijgebouwen bij de woning, maar deze zijn geringer van omvang dan het hiervoor genoemde criterium. De woning is geen gemeentelijk monument en/of er staan geen gemeentelijke/rijks monumenten in de directe omgeving. Het cultuurhistorische aspect is op de locatie niet aan de orde.

Conclusie:

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

4.5 Geur

Een woning produceert voor de wet geen geur. Wel kan de woning hinder ondervinden van geurbronnen uit de omgeving. Dat laatste zou als aspect voor het verkrijgen van vergunningen voor activiteiten (zoals bijvoorbeeld op de adressen 7b en 20) getoetst zijn aan de daarvoor geldende wet en regelgeving.

M.a.w. deze activiteiten mogen geen geurhinder veroorzaken naar de reeds bestaande woning. De situatie verandert immers (qua hindergevoeligheid) niet.

Conclusie;

Het aspect geur vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling

4.6 Geluid

De ontwikkeling betreft een bestaande woning en het beëindigen van een agrarische activiteit. De woning produceert geen geluid.

Conclusie:

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling

4.7 Luchtkwaliteit

Het betreft hier de beëindiging van een bedrijfsactiviteit en het handhaven van een bestaande woning. De luchtkwaliteit neemt als gevolg van de beëindiging van de activiteit toe (minder transporten) en de verwachting is dat er een minder intensieve teelt ter plaatse zal gaan plaatsvinden binnen de agrarische bestemming.

De woning is niet nieuw. Omdat het een bestaande woning betreft hoeft er geen specifiek onderzoek naar stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden plaats te vinden.

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling

4.8 Flora en Fauna

In het kader van de Wet natuurbescherming bestaat de zorgplicht om schade aan de natuur en habitats te voorkomen. Om die reden is er 27 juni 2019 op locatie onderzoek gedaan, alsmede onderzocht of er nadelige gevolgen kunnen ontstaan voor natuurgebieden in de omgeving. Het onderzoek is opgenomen in bijlage X.

Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat;

In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen bebouwing, terreinverharding en waterbassin hebben aannemelijk geen essentiële functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Gedurende de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en de vestiging van de rugstreeppad. De planlocaties zijn mogelijk (beperkt) geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. De planlocaties maken 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.

Conclusie:

Het aspect flora en faunabescherming (natuur) is geen belemmering voor deze ontwikkeling

4.9 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



Op basis van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard van 10 juni 2016 bevindt de projectlocatie zich in 'verdacht' gebied op basis van geschutmunitie (verschoten). Bij de voorgenomen werkzaamheden vinden echter geen grondroerende werkzaamheden plaats, dan wel werkzaamheden waarbij als gevolg van druk of trillingen CE onder het maaiveld in werking kunnen treden. Het is daarom niet noodzakelijk nader onderzoek naar explosieven uit te voeren. Wel dient in alle gevallen het Protocol Toevalsvondst te worden nageleefd.

4.10 MER

De ontwikkeling behelst het slopen van een kas en het laten blijven staan van een woning. Om te onderzoeken of deze "ontwikkeling" nadelen oplevert voor het milieu moet een zgn. m.e.r-notitie daarover helderheid geven.

De noodzaak om een m.e.r.-aankmeldnotitie op te stellen is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat altijd een m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

In dit specifieke geval is het slopen van de kas onderzocht op negatieve gevolgen voor m.n. beschermde soorten. Daarbij is niet gebleken dat er de zgn. soortbescherming in het geding is. Daarnaast gaat het milieu over van glas naar volle aarde.

Met andere woorden; de impact van de ontwikkeling is dermate gering dat kan worden uitgesloten dat er nadelige milieugevolgen zullen zijn.

Het opstellen van een notitie daarover gaat zijn doel voorbij.

HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Vormgeving

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

Het wijzigingsplan bestaat uit:

- een toelichting;
- regels;
- een digitale verbeelding, die ook een analoge versie heeft.

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 van het moederplan 'Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard' zijn in dit wijzigingsplan van toepassing.

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 teruggevalen 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.

5.2 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.

Enkel bestemmingen:

Agrarisch

De agrarische gronden binnen het extensiveringsgebied zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven. In dit geval is geen bouwvlak voor agrarische bedrijfsbebouwing opgenomen omdat het agrarische bedrijf wordt beëindigd. Het artikel sluit aan bij het gelijknamige artikel uit het reparatie inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard. Als logische consequentie van de sloop van de kassen is er geen aanduiding opgenomen voor 'glastuinbouw'. Op die wijze wordt voorkomen dat hier opnieuw kassen kunnen worden opgericht.

Wonen

Het bestemmingsvlak is op maat toegekend op basis van de kadastrale situatie en het toekomstige gebruik. Binnen het bestemmingsvlak is één woning toegestaan.

In de woonbestemming een bouwvlak opgenomen. De situering van het bouwvlak komt overeen met de aanduiding voor de voormalige bedrijfswoning. Bij herbouw dient de woning binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd.

Aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten worden door middel van een specifieke gebruiksregel in woningen toegestaan, met een maximum van 30 m².

Dubbelbestemmingen:

Waarde-Archeologie

Voor archeologisch waardevolle gebieden is in het inpassingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Daarbij is gekozen voor een onderscheid in verschillende dubbelbestemmingen, zodat een goede vertaling kon worden gemaakt van de (te verwachten) archeologische waarden.

In overeenstemming met de beleidszones op de gemeentelijke beleidskaarten is per dubbelbestemming aangegeven in welke gevallen er archeologisch onderzoek moet plaatsvinden voorafgaand aan een ontwikkeling. In dit geval geldt de bestemmingen Waarde - Archeologie 3

Bestemming	Vrijstellingsgrens diepte	Vrijstellingsgrens oppervlakte
Waarde - Archeologie 1	30 cm	30 m ²
Waarde - Archeologie 2	30 cm	100 m ²

Waarde - Archeologie 3	30 cm	2.500 m ²
Waarde - Archeologie 4	150 cm	2.500 m ²
Waarde - Archeologie 5	30 cm	500 m ²
Waarde - Archeologie 6	30 cm	250 m ²
Waarde - Archeologie 7	30 cm	1.000 m ²
Waarde - Archeologie 8	30 cm	5.000 m ²

5.3 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond met de schaal 1: 1000.

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.

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 (samen met het bijbehorende bestemmingsplan voor de Jacob Ekelmansstraat te Nieuwaal) 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

Vooroverleg en inspraak

Dit wijzigingsplan is niet in het vooroverleg geweest..

Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) begon de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.