



Gemeente Zaltbommel

Wijzigingsplan

**Eendenkade 3b
Nederhemert**

Vastgesteld



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Inhoud

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING	4
1.1. Omschrijving aanleiding	4
1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	5
HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER	6
2.1. Rijksbeleid	6
2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
2.1.2. Besluit ruimtelijke ordening	6
2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren).	7
2.2. Provinciaal beleid	8
2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	8
2.3. Regionaal beleid	11
2.3.1. Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma	11
2.4. Gemeentelijk beleid	12
2.4.1. Structuurvisie Buitengebied	12
2.4.2. Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020	13
2.4.3. Landschapsplan Bommelerwaard	14
2.4.4. Overig gemeentelijk beleid	15
HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING	16
3.1. Bestaande situatie	16
3.2. Uitgangspunten (stedenbouw en landschap)	19
HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID	21
4.1. Archeologie en cultuurhistorie	21
4.1.1. Archeologie	21
4.1.2. Cultuurhistorie	23
4.2. Milieu	23
4.2.1. Bedrijven en milieuzonering	24
4.2.2. Geur	24
4.2.3. Geluid bedrijvigheid	25
4.2.4. Geluid verkeer	25
4.2.5. Bodem	26
4.2.6. Externe Veiligheid	27
4.2.7. Luchtkwaliteit	28
4.2.8. Besluit milieueffectrapportage	29
4.3. Wet Natuurbescherming	30

4.4. Niet-gesprongen Conventionele Explosieven	32
4.5. Water en riolering	33
4.5.1. Water	33
4.6. Leidingen	34
HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE PLANOPZET	35
5.1. Vormgeving	35
5.2. Bestemmingen.....	35
5.3. Verbeelding	38
5.4. Handhaving	38
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	40
6.1. Economisch	40

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING

1.1. Omschrijving aanleiding

Aan de Eendenkade 3b te Nederhemert is op dit moment een boerenerf met koeienstal gesitueerd. De initiatiefnemer is voornemens zijn bedrijf aan de Kapelstraat 24 in Nederhemert te verplaatsen naar de Eendenkade. Daartoe wil de initiatiefnemer op het perceel een bedrijfswoning realiseren. In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Zaltbommel" is ten behoeve van de bouw een eerste bedrijfswoning een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor deze ontwikkeling.

Het gemeentebestuur van de gemeente Zaltbommel heeft per brief d.d. 15 mei 2020 aangegeven, onder een aantal voorwaarden, medewerking te willen verlenen aan dit plan. Om de te realiseren bedrijfswoning juridisch-planologisch mogelijk te maken, is voorliggend wijzigingsplan voorbereid.

1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied

De locatie ligt aan de Eendenkade 3b in Nederhemert. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Kerkwijk, sectie T, nummer 526 en heeft een omvang van circa 19.150 m².

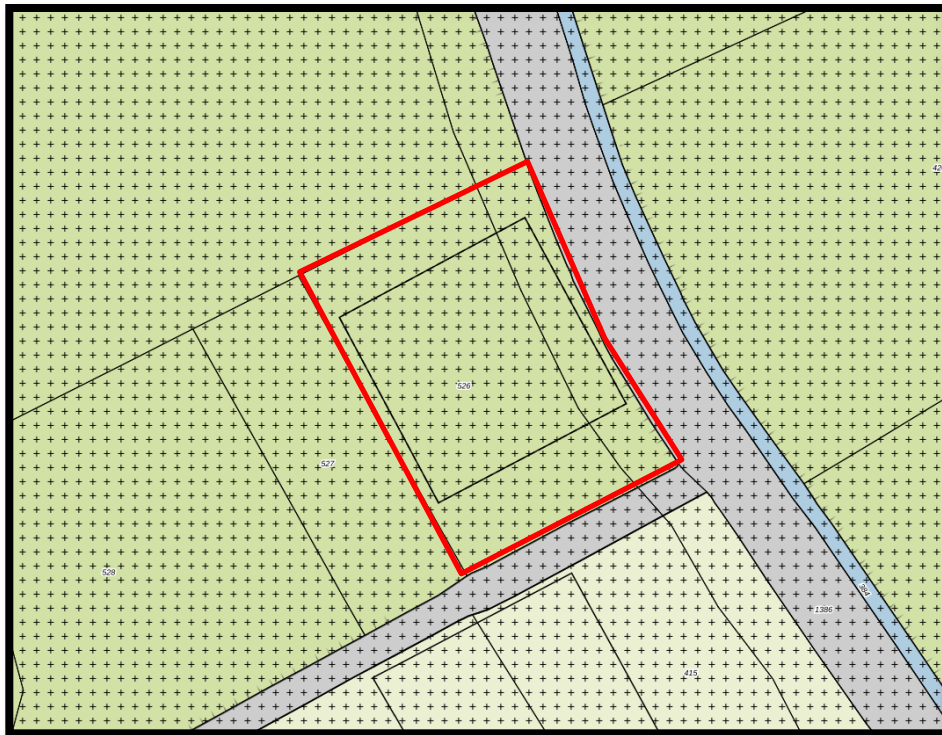


Ligging plangebied

1.3. Geldend bestemmingsplan

Toetsing bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel”. Concreet valt de ontwikkeling binnen de bestemmingen “Agrarisch met waarden” en “Waarde – Archeologie 3” alsook voor een klein deel binnen de bestemming “Waarde – Archeologie 2”. Binnen deze bestemmingen bevindt zich de functieaanduiding “bedrijfswoning uitgesloten”. Tot slot is op het gehele perceel de gebiedsaanduiding ‘openheid’ van toepassing.



Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel”

Het voorgenomen plan voor de bouw van een bedrijfswoning is in strijd met dit bestemmingsplan. Onderhavig wijzigingsplan vormt een passend juridisch-planologisch kader voor het mogelijk maken van voorgenomen ontwikkeling.

Wijzigingsbevoegdheid

De bestemming “Agrarisch met waarden” bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden. In artikel 4.7.3. van de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel” is een bevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen ten behoeve van het onder voorwaarden bouwen van een eerste bedrijfswoning. Deze wijzigingsbevoegdheid vormt de grondslag voor voorliggende wijzigingsplan. Het plan vindt zijn juridische grondslag derhalve in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

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.

Planspecifiek

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

Conclusie

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

2.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Het gaat hier om het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie afzonderlijke paragraaf) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Rijk stelt in het Bro de juridische kaders aan processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij overheden met als doel een goed systeem van ruimtelijke ordening.

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro staat dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving moet bevatten 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.

Het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen':

Een onderzoek naar de behoefte, heeft – in het geval dat een bestemmingsplan gaat over de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging – slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

De regels van het Bro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het niet om een stedelijke ontwikkeling gaat. De bouw van één bedrijfswoning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van het Bro, omdat voorliggend wijzigingsplan geen stedelijke ontwikkeling betreft.

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. De onderdelen natuurnetwerk en erfgoederen van uitzonderlijke waarden, worden – indien van toepassing – bij het provinciale beleid verder toegelicht.

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 rivier verruimende 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.

Planspecifiek

De regels uit het Barro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat de planlocatie niet in een gebied ligt met een stroomvoerend of bergend regime.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van het Barro, omdat het initiatief niet in een gebied ligt waar het Barro op van toepassing is.

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 welarend 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 van de strategische ligging van Gelderland. De Gelderse economie kan zich verder ontwikkelen binnen de natuur- en landschapswaarden en draagt duurzaam bij;
- Het positioneren van 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 van 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. 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 nieuwe ontwikkelingen 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 op één van de provinciale belangen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie. Met onderhavig initiatief worden de bedrijfsactiviteiten en bedrijfswoning aan de Kapelstraat opgeheven waardoor de bestaande gebouwde woonomgeving wordt verduurzaamd. Voor de gemeente is dit een interessante transformatie, omdat hierdoor het perceel aan de Kapelstraat een andere bestemming kan krijgen in het toekomstige bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie Vos. De nieuwe bedrijfswoning zal voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing waarmee het initiatief niet ten kosten gaat van de biodiversiteit ter plaatse.

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de omgevingsvisie. De nieuwe bedrijfswoning zal namelijk voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing waarmee het initiatief niet ten kosten gaat van de biodiversiteit ter plaatsen.

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 plangebied volgens de omgevingsverordening in *waardevol open landschap* ligt. In artikel 2.55 van de Omgevingsverordening Gelderland is opgenomen dat voor deze gronden geen bestemming mogelijk is die de openheid van een Waardevol open gebied aantast. In lid 3 is echter opgenomen dat uitbreiding van agrarische bebouwing binnen of aansluitend aan het bestaande agrarisch bouwperceel is toegestaan. In voorliggende situatie gaat het om de bouw van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf binnen het bestaande agrarische bouwperceel.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van de Omgevingsverordening, omdat het in voorliggend plan om agrarische bebouwing gaat die aansluit bij de bestaande bebouwing en landschappelijke wordt ingepast en daarom gesteld kan worden dat deze de openheid van het gebied niet onevenredig aantast.

2.3. Regionaal beleid

2.3.1. Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma

Regionale Woonagenda

De provincie Gelderland geeft in de Omgevingsverordening aan dat van de regio's wordt verwacht dat zij hun beleid op het gebied van wonen afstemmen met (externe) partners in een 'regionale woonagenda'. Hierin zijn de belangrijkste thema's omschreven waaraan de betreffende regio gaat werken. Het is feitelijk een regionaal actieprogramma. In de regionale woonagenda zijn de volgende thema's opgenomen:

1. Regionaal woningbouwprogramma
2. Bestaande woningvoorraad
3. Wonen en zorg
4. Doorstroming
5. Arbeidsmigranten
6. Verblijfsgerechtigden
7. Woonlasten en betaalbaarheid
8. Flexibele tijdelijke woonvormen

Het Regionaal Woningbouwprogramma heeft direct invloed op woningbouwplannen. De Omgevingsverordening bepaalt namelijk in artikel 2.2.1 dat in een bestemmingsplan nieuwe woningbouwlocaties, en de daar te bouwen woningen, slechts worden toegestaan wanneer dit past in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woningbouwprogramma en de vastgestelde Kwantitatieve Opgave Wonen voor de betreffende regio. De overige thema's worden op regionaal of lokaal niveau uitgewerkt in beleid of in uitvoeringsacties.

Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland

De gemeenten van Regio Rivierenland, waaronder de gemeente Zaltbommel, hebben afspraken gemaakt voor het opstellen en jaarlijks actualiseren van een regionaal woningbouwprogramma. Op 30 mei 2016 hebben de provincie en de regio(gemeenten) afspraken gemaakt over de Kwantitatieve Opgave Wonen voor de periode 2015-2024. Gedeputeerde Staten hebben deze afspraken op 12 juli 2016 vastgesteld.

Toetsing van projecten

Alle in het Regionaal Woningbouwprogramma opgenomen projecten zijn getoetst op drie punten:

- Planstatus (harde of zachte plancapaciteit);
- Urgentie (noodzaak voor prioriteit: verbetering door bijvoorbeeld herstructurering dan wel bedrijfssanering of woningen voor urgente doelgroepen);
- Woonmilieu, prijs en woningtype (projecten worden gespiegeld aan de geschetste behoefte uit het regionale woningbehoefteonderzoek).

Indeling projecten

De projecten zijn – na op de drie punten getoetst te zijn – ingedeeld in drie categorieën, te weten:

1. *Kansrijke plannen en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar)*
Dit zijn plannen die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Alle projecten in categorie 1 zijn opgenomen in harde plancapaciteit. Kansrijke plannen waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor is, worden opgenomen in categorie 2;
 2. *Plannen met aandachtspunten en/of middellange termijn (realisatie over vijf tot tien jaar)*
Dit kunnen bijvoorbeeld aandachtspunten op het gebied van milieu zijn. Ook zijn kansrijke plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld opgenomen in categorie 2;
 3. *Plannen voor de lange(re) termijn (realisatie tien jaar of verder)*
Dit zijn plannen die pas na 2024 zijn voorzien of deel uitmaken van een groter project.
- De projecten uit de categorieën 1 en 2 vormen het Regionale Woningbouwprogramma Rivierenland.

Planspecifiek

Het initiatief is vanwege de beperkte omvang (één woning) niet opgenomen in het woningbouwprogramma in de lijst projecten categorie 1 of categorie 2. Voor wat betreft het programma scoort de ontwikkeling echter goed, de bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer worden van de Kapelstraat 24 te Nederhemert verplaatst naar de Eendenkade. Het agrarische bouwperceel aan de Kapelstraat kan hierdoor worden opgeheven, waardoor de gemeente, ten behoeve van het op te stellen bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie Vos, de bestemming van de Kapelstraat 24 te Nederhemert kan wijzigen.

Conclusie

Het initiatief past binnen de richtlijnen van het regionaal woningbouwprogramma omdat hiermee een agrarisch bouwperceel vrijkomt voor herbestemming tot woningbouwlocatie.

2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Structuurvisie Buitengebied

De gemeenteraad heeft op 15 maart 2012 de structuurvisie "Buitengebied" vastgesteld. Het plangebied van de structuurvisie bestaat uit het binnendijks en buitendijks 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. Volgens de structuurvisiekaart wordt het plangebied aangeduid als waardevol open agrarisch gebied. In het waardevol open gebied is de kernkwaliteit 'grootschalige openheid' leidend voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ingrepen die de openheid aantasten, zoals nieuwe bouwlocaties, zijn niet toegestaan. Voor de overige ruimtelijke ingrepen die de openheid niet aantasten maar eventueel wel andere kernkwaliteiten, geldt de "nee, tenzij"-benadering. In dat laatste geval kan compensatie aan de orde zijn. Uitbreiding van agrarische bebouwing binnen of aansluitend op het bestaande bouwperceel is mogelijk. Gaat het hierbij om een omvangrijke uitbreiding, dan is een beeldkwaliteitsplan in het ruimtelijk plan vereist. Het open agrarisch gebied betreft het open komgebied. Onderdeel van dit gebied is ook het provinciaal waardevol open gebied. Een ander deel is aangemerkt als waardevol landschap. Het gaat

in deze gebieden primair om gave open kommen met grote openheid en weidebouw. Dit gebied is primair bedoeld voor de verdere ontwikkeling van de grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Daarbij dient de openheid van het gebied te worden gerespecteerd. Tevens vormt het behoud van de aanwezige aardkundige waarden (oude meanders, wielen, donken) een doelstelling.

Voorliggend initiatief maakt de realisatie van een bedrijfswoning binnen het bestaand agrarisch bouwperceel mogelijk. Door binnen het bestaande bouwperceel te blijven wordt de bebouwing geconcentreerd en het open karakter gehandhaafd. De landschappelijke inpassing op basis van het inrichtings- en beplantingsplan maakt dat er geen waarden verloren gaan.

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de structuurvisie, omdat de kenmerkende openheid van het gebied niet onevenredig wordt aangetast.

2.4.2. 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 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 voorziet in de bouw van een bedrijfswoning op het perceel Eendenkade 3b in Nederhemert. Door deze ontwikkeling zal het bedrijf en de bedrijfswoning op het adres Kapelstraat 24 in Nederhemert verdwijnen. De gemeente heeft het voornemen om de woningvoorraad uit te breiden. Door de verplaatsing van het agrarische bedrijf naar de Eendenkade heeft de gemeente de mogelijkheid om de locatie aan de Kapelstraat te herbestemmen ten behoeve van uitbreiding van de woningvoorraad. Ook wordt de kwaliteit van de woonomgeving verbeterd door deze verplaatsing. Het agrarische bedrijf verplaatst zich immers van een locatie nabij de kern van het dorp Nederhemert naar het agrarische buitengebied van Nederhemert.

Conclusie

Het initiatief past binnen de woonvisie, omdat door het initiatief ruimte wordt geboden voor de uitbreiding van de woningvoorraad in Nederhemert en de kwaliteit van de woonomgeving van het dorp wordt verbeterd.

2.4.3. 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 verstrekken, 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 perceel gelegen is in het open komgebied van de Bommelerwaard. Het open komgebied is onderdeel van het waardevol landschap. De kernkwaliteiten van het waardevolle landschap bestaan met name uit de gave gradiënten en ensembles van open kommen, kleinschalige oeverwallen en uiterwaarden. Maar het gaat ook om cultuurhistorische kwaliteiten en vrij uitzicht van de dijk over het binnendijkse landschap. Samengevat komt het op het volgende neer aangaande het open komgebied: Bij het komgebied gaat het om gave open kommen, grote openheid en weidebouw, hier en daar onderbroken door verspreid liggende bebouwing, populierenbossen, eendenkooien en grienden en mooie doorzichten.

De komgebieden zijn gebieden die zeer belangrijk zijn voor de grondgebonden landbouw. Door de natte omstandigheden worden de kommen van oudsher gebruikt als grasland voor de (melk)veehouderij. Door de lage ligging, natte omstandigheden en het agrarische gebruik kenmerken de kommen zich door hun weidsheid en strokenverkaveling. Het is een open landschap, waarin de erven als groene herkenningspunten liggen. De erven zijn rijk aan erfbeplanting waardoor deze een gevoel van beslotenheid geven. Een waardevol (cultuurhistorisch) landschapselement in dit open komgebied is de Drielsche Wetering. Daarnaast maakt de inundatiekom van de Nieuwe Hollandse Waterlinie deel uit van dit deelgebied.

Landschappelijke kernkwaliteiten:

- Openheid en rust;
- Noord-zuid gerichte verkavelingsstructuur;

- Vochtige omstandigheden en geschiktheid voor weidevogels en ganzen;
- Zichtlijn tussen komgebied en de dijk tussen Zuilichem en Nieuwaal;
- Hoge cultuurhistorische waarde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Drielsche Wetering.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen dienen bovenstaande kernkwaliteiten behouden te worden en de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit te worden versterkt. In het waardevol open gebied is de kernkwaliteit grootschalige openheid leidend voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voorgenomen realisatie van een bedrijfswoning op onderhavig agrarisch bouwvlak doet aan deze kwaliteiten geen afbreuk.

Conclusie

Het initiatief past binnen de doelstellingen uit het landschapsplan, omdat de landschappelijke kernkwaliteiten zoals de openheid van het landschap niet onevenredig worden aangetast en waar mogelijk worden versterkt door landschappelijke inpassing. Op het perceel is al agrarische bedrijvigheid aanwezig in de vorm van een veestal. Deze agrarische bedrijvigheid wordt uitgebreid met een nieuw bedrijfswoning. Het initiatief heeft geen betrekking op de landschapselementen van de Drielsche Wetering en de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

2.4.4. 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) en beleid arbeidsmigranten. Indien van toepassing wordt op deze beleidskaders nader ingegaan in hoofdstuk 4: Haalbaarheid.

HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING

3.1. Bestaande situatie

Karakteristiek gebied

Het initiatief ligt in het buitengebied, te weten het buitengebied van het dorp Nederhemert, tussen Delwijnen en Wellseind. Het initiatief ligt in het komgebied van de gemeente Zaltbommel ten noorden van de Afgedamde Maas. Het plangebied is omringd door agrarische percelen. De planlocatie ligt ook in een gebied waar de omliggende percelen/gronden de bestemming 'agrarisch met waarden' hebben. Ten zuiden van de planlocatie is een ander agrarisch bedrijf gevestigd met een bedrijfswoning. Tussen de planlocatie en de bedrijfswoning van het naastgelegen perceel zit een afstand van meer dan 100 meter. Dit geeft de openheid en de uitgestrektheid van het gebied aan. Deze openheid van het gebied dient gerespecteerd en versterkt te worden.

Historie

Het gebied van de planlocatie nabij Nederhemert behoort tot één van de woonkernen in de Bommelerwaard aan de Afgedamde Maas. Het gebied van de Bommelerwaard is geheel omgeven door water; de Maas aan de oost- en zuidzijde, de Waal aan de noordzijde en de Afgedamde Maas aan de westzijde. Rond de twaalfde eeuw begon men rivierdijken te bouwen. Naast de rivierdijken werd ook de Meidijk aangelegd, een binnendijk die in het westelijke deel van de Bommelerwaard tussen de Waaldijk en de Maasdijk lag en daarmee het laagste westelijke deel van de Bommelerwaard scheidde van het hogere oostelijke deel. Naast dijken waren er ook weteringen nodig om overtollig water af te kunnen voeren naar de Maas. Op 21 augustus 1320 werd er toestemming gegeven om de Drielse Wetering aan te leggen. De planlocatie ligt in het lagere komgebied van de Afgedamde Maas nabij de Drielse Wetering.

Bebouwing

De omgeving van de planlocatie aan de Eendenkade wordt gekenmerkt door een lage bebouwingsdichtheid met her en der agrarische bedrijven met bedrijfswoning. De bebouwing bestaat voornamelijk uit schuren, loodsen en woningen met één of twee bouwlagen met kap. De woningen hebben een eenvoudige hoofdmassa en kapvorm. De bebouwing kent over het algemeen een baksteenarchitectuur en/of een eenvoudig agrarische vormgeving.

Verkeer

De Eendenkade is een doorgaande landweg tussen Wellseind, Nederhemert Noord en Aalst. Voornamelijk bestemmingsverkeer maakt gebruik van deze weg, aangezien de Maas-Waalweg de Provincialeweg is tussen Wellseind, Nederhemert en Aalst.

De overgang naar het komgrondengebied is geleidelijk door een verdunning van bebouwing en beplanting. Verspreid liggen agrarische bedrijfsclusters. Deze clusters van woonboerderijen met agrarische bedrijfsbebouwing zijn goed zichtbaar, zelfs bij omzoming door erfbeplanting.



Eendenkade 3b Nederhemert en omgeving. Bron: Google Maps

Welstandsnota Zaltbommel 2013 en Actualisatie Welstandsnota en Reclamebeleid 2017

In de welstandsnota (vastgesteld 21 maart 2013) van de gemeente Zaltbommel is het gemeentelijk grondgebied opgedeeld op basis van een beschrijving van de belangrijkste ruimtelijke eigenschappen en beeldkwaliteitsaspecten van de gemeente Zaltbommel. Het grondgebied is opgedeeld in ruimtelijk/morfologische en functioneel samenhangende deelgebieden. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied, is voor elk deelgebied een bijbehorend welstandsniveau vastgesteld. De locatie aan de Eendenkade valt in het buitengebied. De waarden en kernkwaliteiten betreffen de specifieke gebiedskenmerken, waaronder de landschapskenmerken, de samenhangende bebouwingsclusters, de positionering op het kavel, de eenvoudige hoofd- en kapvormen, de traditionele bouwstijlen van de woningen, en de ingetogen, gedekte kleuren.

De beleidsniveaus - keuze, respect en behoud - zijn richtinggevend voor de te hanteren criteria. De niveaus geven uitdrukking aan de houding die van gemeentewege gewenst wordt bij de planontwikkeling en –beoordeling. De niveaus onderscheiden zich in de mate van vrijheid in de omgang met de bestaande stedenbouwkundige of landelijke structuur en architectuur. Voor dit gebied zijn de criteria voor RESPECT van toepassing. Hier is het van belang dat essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw/landschap en architectuur worden gerespecteerd. Het uitgangspunt is dat de ontwikkeling moet passen bij de omgeving. Bouwmassa's moeten zich voegen binnen uitersten van de omgeving én ook de beeldbepalende elementen overnemen.

De volgende criteria zijn van toepassing:

Het bouwplan

1. past bij de waarde en kernkwaliteiten van het deelgebied en is afgestemd op de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur;
2. versterkt de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte en levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en sociale veiligheid van de omgeving;
3. vormt een versterking van markante stedenbouwkundige ruimten en locaties;
4. richt zich op de openbare ruimte en de toegang vanaf het openbaar gebied is duidelijk herkenbaar;
5. markeert het onderscheid tussen openbaar- en privégebied duidelijk;
6. heeft op zichzelf een evenwichtige opzet, die tot uitdrukking komt in samenhangende maatverhoudingen van buitenruimten, bouwvolumes, massa-opbouw, kapvorm en vlakverdelingen;
7. past bij de kernkwaliteiten van het ensemble en/ of de gebouwtypologie;
8. is afgestemd op de omgeving voor wat betreft positie, hoofdvorm, maat en schaal;
9. heeft een herkenbaar en consequent uitgewerkt ontwerpconcept met esthetische kwaliteiten en de architectuur- of bouwstijl is afgestemd op de omgeving;
10. heeft een samenhangende gevelindeling en kleurgebruik alsook duurzame materialisering;
11. heeft kenmerkende en beeldbepalende onderdelen, zoals dakranden, kozijnprofielingen en raamindelingen, die de architectuur ondersteunen.

Volgens de Welstandsnota hebben agrarische bedrijven in het buitengebied meestal vrijstaande woningen op ruime kavels, georiënteerd op de openbare weg. Deze woningen hebben eenvoudige hoofd- en kapvormen, een traditionele bouwstijl en gedekte c.q. ingetogen kleuren, maar kennen wel een onderlinge variatie in hoogte, kapvormen en architectuur. Achter of naast de woningen liggen bijgebouwen en technische voorzieningen in een rechthoekig patroon.

Door de schaalvergroting van agrarische bedrijven is de hiërarchie op de kavels van belang. De woning is vaak kleiner van schaal dan de bedrijfsbebouwing, maar komt wel prominent over door de positionering langs de weg. De overgang tussen bebouwing en landschap kan verbeterd worden door (streekeigen) beplanting.

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>Hoofd en bijmassa</i> In het agrarische bouwvlak
Massa en vorm	<i>Hoofdmassa</i> - Maximaal inhoud: 750 m³ - Maximale goothoogte: 6,5 m - Maximale bouwhoogte: 11 m <i>Bijmassa</i> - Maximaal bebouwd oppervlak: 100 m² - Maximale goothoogte: 3,5 m - Maximale bouwhoogte: 6,5 m
Parkeren	Er dienen bij de bedrijfswoning 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/)
Landschap	De woning zo compact mogelijk in samenhang met de stal als erfensemble situeren in combinatie landschappelijk inrichtingsplan of beplantingsplan, dat is afgestemd op de landschappelijke structuur.

3.3. Plan

Inrichtingsplan

De ruimtelijke ontwikkeling voorziet ter plaatse in de toevoeging van een bedrijfswoning. Door het realiseren van deze ontwikkeling vervalt de bedrijfsbestemming aan de Kapelstraat 24 te Nederhemert. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden van de Kapelstraat 24 verplaatst naar de Eendenkade 3b te Nederhemert. De bestaande ontsluiting van het perceel blijft gehandhaafd. Het inrichtingsplan is hieronder schematisch weergegeven.

Landschappelijke inpassing

De locatie aan de Eendenkade ligt in het buitengebied van Nederhemert en betreft een open kommenlandschap. De kwaliteiten van dit gebied bestaan voornamelijk uit de grote open doorzichten naar de achterliggende polder. Het is van belang om deze doorzichten te behouden. Om deze reden is ervoor gekozen voor de inpassing die direct aan sluit op de woning. De toe te passen beplanting bestaat uit het planten van zomerlindes aan de zuid- en oostzijde van de gepande woning. Dit zijn gebiedseigen beplanting. Het voorgestelde beplantingsplan is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Schematische weergave inrichtingsplan



Beplantingsplan

HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met Rijksbeschermden gebouwen en archeologische monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op grond van de Erfgoedwet moet de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel 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	

RAAP
2011

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 door slechts voor de gebieden waar archeologische waarden te verwachten zijn te besluiten tot nader onderzoek (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. Deze 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.

Planspecifiek

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



Uitsnede beleidskaart archeologie

Op het plangebied zijn de volgende beleidszone(s) van toepassing:

- Waarde-archeologie 2
- Waarde-archeologie 3

De beleidszones met de daarbij behorende vrijstellingsdiepten en -oppervlakten zijn vertaald in de verbeelding en regels van voorliggend wijzigingsplan. Bij het bouwen in het plangebied is de hoogste interventiewaarde leidend, in dit geval "Waarde archeologie 2". Voor deze gronden geldt een vrijstellingsdiepte van 30 centimeter en een vrijstellingsoppervlakte van 100 m².

Transect b.v. heeft een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Eendenkade 3b in Nederhemert (gemeente Zaltbommel). Het archeologisch vooronderzoek bestaat hier uit een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend veldonderzoek (IVO). De vraagstelling van deze onderzoeken is het specificeren van de archeologische verwachting van het plangebied en het toetsen en aanvullen van deze verwachting door middel van waarnemingen in het veld. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Transect d.d. 28 november 2021 met nummer 21110061. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat de verwachting op archeologische resten in het gebied hoog is, in ieder geval al vanaf 30 cm -Mv. In het opgehoogde deel geldt dit vanaf 1,5 m NAP. Daarom wordt ten aanzien van het op te stellen bestemmingsplan aanbevolen de hoge archeologische verwachting als dubbelbestemming uit te werken. Hiervoor kunnen de huidig, uit het gemeentelijk beleid geldende planregels, voor worden gebruikt.

Voor wat betreft de bouw van de woning in het terrein kan gedacht worden aan het ophogen van het terrein, zodat de funderingen ervan in de ophoging kunnen worden gerealiseerd. Ook verdient het de aanbeveling een palenplan voor de woning te maken, waarbij de heipalen 4 m uit elkaar staan. Zodoende blijft het archeologisch bodemarchief tussen de palen zo goed mogelijk bewaard. Op het moment er toch gegraven gaat worden voor de woning en deze gaat beneden 30 cm -Mv, verdient het de aanbeveling om een vervolgonderzoek uit te voeren (inventariserend veldonderzoek, karterende en waarderende fase). Dit geldt ook voor eventuele andere bodemingrepen/voornemens in het gebied. Het beste is om een dergelijk onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Doel van dit onderzoek is om de aanwezigheid van een vindplaats in de te verstoren gebieden aan te tonen dan wel uit te sluiten. Voor een dergelijk onderzoek is op voorhand een Programma van Eisen (PVE) nodig dat is beoordeeld en goedgekeurd door bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Zaltbommel.

De resultaten van het archeologisch onderzoek en het daarop gebaseerd advies zijn beoordeeld door de gemeente Zaltbommel. De gemeente heeft als bevoegd gezag heeft ingestemd het met advies.

Conclusie

Ter bescherming van archeologische waarden in het plangebied is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2' uit het geldende bestemmingsplan overgenomen in voorliggend wijzigingsplan. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen van voorgenomen bedrijfswoning wordt – indien noodzakelijk – nader archeologisch onderzoek uitgevoerd.

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.

Conclusie

Hoofdstuk 3 beschrijft de stedenbouwkundige uitgangspunten waarin onder meer staat hoe de cultuurhistorische kwaliteiten van de locatie worden meegenomen in het plan. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bestaan geen belemmeringen voor het initiatief dat met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt.

4.2. Milieu

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk worden geacht. Deze afstand heeft bijvoorbeeld als doel om ter plaatse van een 'gevoelig' object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid-, stof- en/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 milieugevoelige bestemmingen op de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende milieubelastende functies.

Planspecifiek

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een milieuhinderlijke functie, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de ontwikkeling van een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning. Het gaat om het bedrijf aan de Riemerstraat 2 Nederhemert. Dit perceel heeft een agrarische bestemming. De eigenaar heeft een bedrijf dat rundvee fokt en houdt. Volgens de VNG brochure geldt voor een dergelijk bedrijf (SBI-2008 nummer 0141, 0142) een richtafstand van 30 meter voor stof en geluid en 100 meter voor geur.

De afstand van het bouwvlak van het bedrijf op Riemerstraat 2 en het bouwvlak op Eendenkade 3b bedraagt circa 60 meter. Daarmee wordt voldaan de richtafstand voor stof en geluid, maar niet aan de richtafstand voor geur. Uit paragraaf 4.2.2 blijkt echter dat geur geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

De uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf op Riemerstraat 2, worden – met inachtneming van paragraaf 4.2.2. – niet beperkt door voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

In de volgende paragrafen is per onderwerp aangegeven wat het effect is van de milieuhinderlijke functies op het plangebied en op welke wijze dit wordt opgelost.

4.2.2. Geur

Uit de paragraaf 4.2.1 is gebleken dat het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het bedrijf aan de Riemerstraat 2. Dit bedrijf heeft conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een afstandscriterium van 100 meter voor het aspect 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 geurgevoelig object mag ondervinden. De Wgv beschermt geurgevoelige objecten tot een maximaal toegestaan niveau (norm) van geurbelasting. In 2010 heeft de gemeenteraad de geurverordening gemeente Zaltbommel vastgesteld. Hierin is per deelgebied het maximaal toegestane niveau van geurbelasting vastgelegd.

Planspecifiek

Op de melkveehouderij aan de Riemersraat 2 is de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing en is van belang dat, ter voorkoming van geurhinder, voldoende afstand bestaat tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij geldt voor een melkveehouderij een vaste afstand van 50 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen. De afstand tussen het bouwvlak

op Eendekade 3b en de melkveehouderij op Riemerstraat 3 bedraagt circa 60 meter. Derhalve wordt voldaan aan de afstanden op grond van de Wet geurhinder en veehouderij en geconcludeerd dat de melkveehouderij in kwestie niet wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering als gevolg van de beoogde woning en dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de Eendekade 3b niet onaanvaardbaar wordt beïnvloedt door de melkveehouderij.

Conclusie

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

4.2.3. Geluid bedrijvigheid

Uit paragraaf 4.2.1 is gebleken dat het plangebied zich in de nabijheid van het bedrijf aan de Riemerstraat 2 bevindt. Dit bedrijf heeft conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een afstandscriterium van 30 meter voor het aspect geluid.

Planspecifiek

De afstand van het bouwvlak van het bedrijf op Riemerstraat 2 en het bouwvlak op Eendekade 3b bedraagt circa 60 meter. Daarmee wordt voldaan aan de genoemde richtafstand voor geluid.

Conclusie

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

4.2.4. Geluid verkeer

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk te worden gemaakt of de geluidsinvloed van omliggende (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen 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

De locatie Eendekade 3b is gelegen in de 250 meter brede geluidszone van de Eendekade, en de Riemerstraat. Daarom heeft NIPA Milieutechniek b.v. een akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage d.d. 7 juli 2020, met projectnummer 18429. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van de maatgevende gevels van de nieuwe woonbestemming vanwege het verkeer op de Eendekade inclusief de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder, ten hoogste 46 dB bedraagt. Bij deze locatie wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde op de maatgevende gevel van 48 dB. Een aanvraag om een 'hogere waarde' is niet relevant.

Ervan uitgaand dat er wordt voldaan aan de minimale eis voor de geluidwering 20 dB mag de (gecumuleerde) geluidbelasting niet hoger zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau in de geluidgevoelige vertrekken van 33 dB te voldoen. Bij een geluidbelasting van ten hoogste 48 dB is het woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Nabij de planlocatie bevinden zich in het kader van de Wgh geen relevante spoorwegen en gezonde industrieterreinen.

Conclusie

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

4.2.5. Bodem

Bij het opstellen van een wijzigingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de voorgenomen bestemming niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. Tevens zijn – in het belang van de bescherming van het milieu en de bodem – regels gesteld in de Wet bodembescherming. Deze wet is van toepassing op wijzigingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van een bedrijfswoning. Derhalve is ter plaatse van de beoogde woning een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Planspecifiek

Ter plaatse van de geplande bedrijfswoning is op 16 juli 2020 door NIPA milieutechniek b.v. bodemonderzoek uitgevoerd om de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage d.d. 16 juli 2020, met projectnummer 184231. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Op basis van de resultaten blijkt de zintuiglijk schone bovengrond licht verhoogde gehalten aan barium, kobalt en nikkel te bevatten. In de ondergrond zijn voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde gemeten. De aangetroffen lichte verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond hebben waarschijnlijk een natuurlijke herkomst. De lichte gehalten in bovengrond zijn dan ook dermate laag dat geen aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis Pb01 is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Licht verhoogde gehalten aan barium kunnen van nature in het grondwater voorkomen en duiden niet op een noemenswaardige verontreiniging. Omdat voor de aanwezigheid van het licht verhoogde gehalte aan barium in het grondwater geen antropogene bron/oorzaak gevonden is, wordt het barium niet als een verontreiniging beschouwd.

Voorafgaand aan de grondwatermonsterneming is een zuurgraad (pH) van 7,2 en een geleidbaarheid (Ec) van 10203 $\mu\text{S}/\text{cm}$ in het grondwater gemeten; normale waarden voor deze regio. Tijdens de monsterneming van het grondwater is een troebelheid van het grondwater van 60 NTU gemeten. Verondersteld wordt dat het water in de bodem van nature een troebelheid van 0 – 10 NTU heeft. Een troebelheid hoger dan 10 NTU is niet bezwaarlijk maar kan bij de interpretatie van de analysesresultaten worden gebruikt. Een verhoogde NTU kan leiden tot een overschatting van organische parameters en zware metalen. De verhoogde troebelheid hangt waarschijnlijk samen met het feit dat het grondwater slecht toestroomt en de aanwezigheid van onoplosbare bestanddelen in het grondwater. Aangezien maximaal een licht verhoogd gehalte aan barium is aangetoond, en de NTU van 10 geen normatieve grens is, bestaat geen aanleiding het grondwater opnieuw te bemonsteren.

Op basis van deze resultaten dient de hypothese dat de onderzoekslocatie niet verdacht is met betrekking tot de aanwezigheid van bodemverontreiniging, in principe te worden verworpen. De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is, volgens NIPA milieutechniek b.v., echter niet

zinnig. Tegen de bouw van een bedrijfswoning op de onderzoekslocatie zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren. Eventueel vrijkomende grond mag op de locatie worden hergebruikt. Indien grond van de locatie afgevoerd dient te worden, is de Regeling bodemkwaliteit van toepassing.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de grond binnen het gebied van dezelfde bodemkwaliteitskaart herbruikbaar is. Vrijkomende grond die elders wordt hergebruikt, dient voorafgaand aan de toepassing als een partij gekeurd te worden conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001. Afvoer van de vrijkomende grond naar een erkende grondbank of verwerker is op basis van dit rapport eveneens mogelijk.

Conclusie

Voorliggend plan maakt het mogelijk dat ter plaatse van het bestaande agrarische bouwvlak op Eendenkade 3b een eerste bedrijfswoning kan worden gerealiseerd.. Teneinde de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de beoogde bedrijfswoning te bepalen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat tegen de bouw van deze woning geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren zijn aan te voeren. Het aspect bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor voorgenomen functiewijziging.

Opgemerkt wordt dat niet de bodemkwaliteit van het gehele bouwvlak is onderzocht. Zo is het noordelijke deel van het plangebied verdacht voor aanwezigheid van asbest. Middels de verbeelding en de regels is bepaald dat de beoogde bedrijfswoning alleen ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" kan worden gebouwd. Uit het verrichte bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van deze aanduiding vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor de bouw en gebruik van de geplande woning.

4.2.6. Externe Veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden. Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), of van een andere stationaire risicobron.

Uit de regionale signaleringskaart 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 transportweg of een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water of het spoor;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid is voor het plangebied dus niet relevant en vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.”

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde 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 de bouw van één bedrijfswoning. 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

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage moeten de milieueffecten van activiteiten die worden genoemd in onderdeel C of D van bijlage II van dat besluit worden beoordeeld voordat het bevoegd gezag een besluit neemt of een plan vaststelt. Ook als de richtwaarden uit onderdeel D van het besluit niet worden overschreden moet het bevoegd gezag zich ervan vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toetsing is vormvrij, maar aan de inhoud worden wel eisen gesteld. 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 voorziet in de bouw van een bedrijfswoning op een bestaand agrarisch bouwvlak, dat verder niet vergroot wordt. Het potentiële verharde of bebouwde oppervlak neemt als gevolg van dit plan niet toe. Deze ontwikkeling wordt niet genoemd in de C- en D-lijst van bijlage II van het Besluit milieueffectrapportage en is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Derhalve

wordt geconcludeerd dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld en dat ook een m.e.r.-beoordeling niet aan de orde is.

Conclusie

Omdat voorliggend plan niet wordt genoemd als activiteit in de C- of D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage hoeft geen m.e.r.(-beoordeling) te worden opgesteld.

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

Om te toetsen of het initiatief past binnen de kaders van de geldende natuurwetgeving, is door Blom Ecologie b.v. een Quicksan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan zijn opgenomen in de rapportage d.d. 1 juli 2020, met kenmerk BE/2020/445/r. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Volgens de quickscan heeft de planlocatie geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Ook maakt de planlocatie geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene ontwikkelingszone. 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 meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht);
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige;
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden;
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel);
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Het initiatief bevindt zich niet in of in de directe omgeving van een beschermd natuurgebied. Om te toetsen of het initiatief past binnen de kaders van de geldende natuurwetgeving is door Van den Berg Ruimtelijke Ordening een berekening van de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden en beschermde natuurgebieden uitgevoerd. Deze zogenaamde AERIUS berekening en resultaten zijn als bijlagen bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit de met toepassing van AERIUS Calculator gemaakte berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de bouw en het gebruik van de woning op Eendenkade 3b te Nederhemert niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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 een deel niet tot ontploffing gekomen, 10% hiervan bevindt zich ondergrond en 15% bevindt zich onder water. 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 ofwel 'verdachte' gebieden op het gebied van niet gesprongen CE aangegeven.



Uitsnede Explosievenkansenkaart Zaltbommel

Planspecifiek

Op basis van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard van 10 juni 2016 bevindt de projectlocatie zich in 'verdacht' gebied in het kader van 'kans op niet gesprongen explosieven'. Vanuit dat oogpunt adviseert de gemeente om voorafgaand aan werkzaamheden op de locatie een plaatsgebonden risicoanalyse uit te voeren. Het is aan de initiatiefnemer om een dergelijke analyse uit te voeren.

Conclusie

De planlocatie is gelegen binnen een verdacht gebied in het kader van 'kans op niet gesprongen explosieven'. Om de hieraan verbonden risico's in het kader van voorgenomen realisatie van een bedrijfswoning te bepalen, is het gemeentelijk advies om door middel van onderzoek vast te stellen of in de bodem niet gesprongen explosieven aanwezig zijn. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om te bepalen of dit onderzoek wordt uitgevoerd.

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. De resultaten van deze watertoets zijn opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting.

Onderzoek

Onderstaand zijn de consequenties van de herontwikkeling vanuit het aspect water beschreven. Dit op basis van de opgestelde waterparagraaf voor het plangebied.

Verharding

Voor plannen met meer dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig.

Om te voorkomen dat particulieren voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes een enkele woning, moeten compenseren geldt voor particulieren een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied.

Het voorliggende plan heeft betrekking op de bouw van een nieuwe woning. Naar verwachting leidt deze woning tot een toename van de verharding van circa 300 m² (woning en tuinverharding). Dit valt binnen de grens van 1.500 m².

Huidige verharding	Toekomstige verharding
Circa 2.330 m ²	Circa 2.630 m ²

De conclusie is dat de oppervlakte aan verharding in dit landelijke gebied toeneemt, maar binnen de grens blijft van 1.500 m². Voor dit gebied dient dus geen compensatie voor verharding te worden aangelegd waarmee geen sprake is van een wateropgave.

Watergangen en status watergangen

In de omgeving bevinden zich diverse watergangen. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen effect hierop.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd via een IBA. Hierover worden in overleg met de gemeente afspraken gemaakt.

Hemelwater

Het uitgangspunt bij nieuwbouw is dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6. Leidingen

Planspecifiek

Binnen het plangebied bevinden zich geen leidingen die planologisch relevant zijn.

Conclusie

Binnen dit wijzigingsplan zijn geen relevante leidingen met bijbehorende beschermingszones opgenomen.

HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE PLANOPZET

5.1. Vormgeving

Dit bestemmingsplan vormt een wijziging van het bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel”. De regels van dit bestemmingsplan zijn van toepassing op voorliggend wijzigingsplan.

Het bestemmingsplan 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 bestemmingen 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, 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.

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.

Enkelbestemming

Agrarisch met waarden

Conform het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Agrarisch met waarden”, met een agrarische bouwvlak. Slechts binnen dit bouwvlak zijn agrarische

bedrijfsgebouwen toegestaan. In aanvulling op de regels uit het bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel” is bepaald dat, voordat een omgevingsvergunning wordt verleend voor bebouwing waarvoor werkzaamheden wordt verricht dieper dan 30 centimeter onder maaiveld en over een groter oppervlak dan 50 m², er aangetoond dient te worden dat ter plaatse van de beoogde bebouwing geen niet-gesprongen explosieven aanwezig zijn.

Dubbelbestemming

Waarde-Archeologie 2

Het archeologiebeleid stelt 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. Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart en overeenkomstig het geldende bestemmingsplan zijn aan de locatie de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 2 en 3 toegekend.

De beleidszones met de daarbij behorende vrijstellingsdiepten en -oppervlakten zijn vertaald in de verbeelding en regels van voorliggend wijzigingsplan. Bij het bouwen in het plangebied is de hoogste interventiewaarde leidend, in dit geval “Waarde archeologie 2”. Voor deze gronden geldt een vrijstellingsdiepte van 30 centimeter en een vrijstellingsoppervlakte van 100 m².

Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld met een regeling voor het verlenen van omgevingsvergunningen en de noodzaak tot archeologisch onderzoek. Bij sommige 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. Daarbij is het 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 van 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 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.

In de onderstaande tabel wordt per activiteit inzichtelijk gemaakt of er onderzoeksplicht voor archeologie geldt. Zoals eerder gesteld, is bij het bouwen in het plangebied de hoogste interventiewaarde leidend, in dit geval "Waarde archeologie 2". Voor deze gronden geldt een vrijstellingsdiepte van 30 centimeter en een vrijstellingsoppervlakte van 100 m².

Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel

Beleidskaart

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

legenda

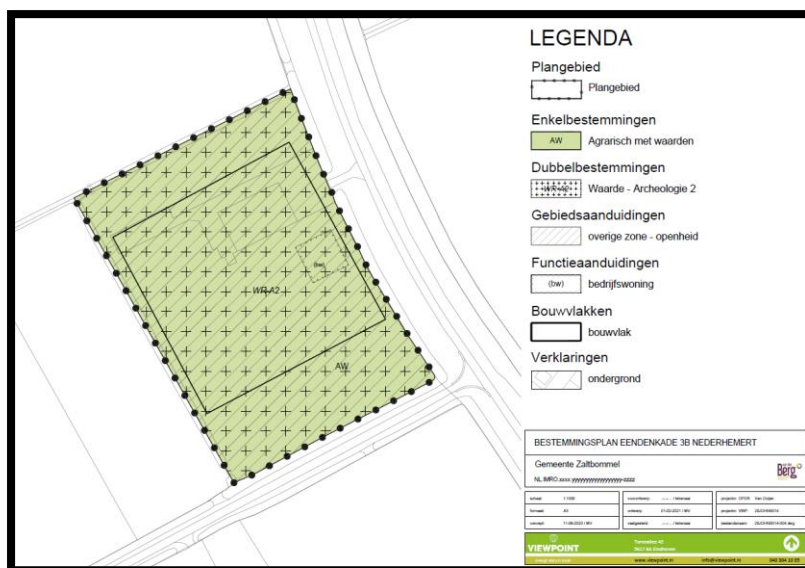
Beleidszones	Vrijstellingsgrens diepte	Vrijstellingsgrens oppervlakte
 Waarde-archeologie 0	0 cm	0 m ²
 Waarde-archeologie 1	30 cm	30 m ²
 Waarde-archeologie 2	30 cm	100 m ²
 Waarde-archeologie 3	30 cm	2500 m ²
 Waarde-archeologie 4	150 cm	2500 m ²
 Waarde-archeologie 5	150 cm	5000 m ²
 Geen waarde-archeologie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

RAAP
2011

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



Verbeelding bestemmingsplan plangebied

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 omvat elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstellen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

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

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Economisch

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

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

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

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

Bijlagen

Archeologisch onderzoek

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Verkennd bodemonderzoek

Quicksan Wet natuurbeheer

Stikstofberekening

Watertoets