



Gemeente Zaltbommel

Bestemmingsplan

Bruchem, Kolkweg 1

Concept | oktober 2023

NL.IMRO.0297.@@@



Van den Berg
ruimtelijke ordening

1.	Inleiding	3
1.1	Omschrijving aanleiding.....	3
1.2	Omschrijving plangrens/ligging plangebied.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.1.1.	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	<i>5</i>
2.1.2.	<i>Besluit ruimtelijke ordening</i>	<i>5</i>
2.1.3.	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren).</i>	<i>6</i>
2.2	Provinciaal beleid.....	7
2.2.1.	<i>Omgevingsvisie Gaaf Gelderland</i>	<i>7</i>
2.2.2.	<i>Omgevingsverordening.....</i>	<i>9</i>
2.3	Gemeentelijk beleid	11
2.3.1.	<i>Overig gemeentelijk beleid.....</i>	<i>12</i>
3.	Ruimtelijke inpassing.....	13
3.1	Bestaande situatie	13
3.2	Plan (ontwerp)	13
4.	Haalbaarheid	14
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	16
4.1.1.	<i>Archeologie</i>	<i>16</i>
4.1.2.	<i>Cultuurhistorie.....</i>	<i>18</i>
4.2	Milieu	18
4.2.1.	<i>Bedrijven en milieuzonering.....</i>	<i>18</i>
4.2.2	<i>Geur.....</i>	<i>19</i>
4.2.3.	<i>Geluid verkeer.....</i>	<i>19</i>
4.2.5	<i>Bodem.....</i>	<i>20</i>
4.2.6	<i>Externe Veiligheid.....</i>	<i>21</i>
4.2.7	<i>Luchtkwaliteit</i>	<i>21</i>
4.3	Wet natuurbescherming	24
4.4	Niet-gesprongen Conventionele Explosieven	26
4.5	Water en riolering	27
4.6	Verkeer en parkeren.....	28
4.7	Leidingen	29
4.8	Klimaat.....	29
4.8	Duurzaamheid	29
5.	Juridische planopzet.....	30
5.1	Vormgeving	30
5.2	Bestemmingen.....	30
5.3	Verbeelding	30
5.4	Handhaving	30
6.	Uitvoerbaarheid	32
6.1	Economisch	32
6.2	Maatschappelijk.....	32

1. Inleiding

1.1 Omschrijving aanleiding

Op het bedrijfsperceel aan de Kolkweg 1 te Bruchem, in het buitengebied van Zaltbommel, bevindt zich een mesthandel. Dit bedrijf houdt zich bezig met het afvoeren van paardenmest voor particulieren en bedrijven. Daartoe worden mestcontainers geplaatst bij de klant. De containers worden periodiek bij de klant gelegegd. Het overgrote deel van deze mest (circa 97%) wordt rechtstreeks getransporteerd naar champignonteeltbedrijven in de Bommelerwaard. Deze bedrijven gebruiken de mest voor de champignonteelt. Het resterende deel van de mest (circa 3%) wordt vervoerd naar de bedrijfslocatie op Kolkweg 1, waar het tijdelijk wordt opgeslagen. De mest die wordt opgeslagen wordt uiteindelijk ook afgevoerd naar de champignonteeltbedrijven. Naast de opslag van mest vindt op de locatie stalling van lege mestcontainers plaats.

Als gevolg van de bedrijfsgroei in de afgelopen jaren bestaat het voornemen om de bedrijfslocatie uit te breiden. Deze ruimtebehoefte bestaat concreet uit een uitbreiding van de opslagplaats voor mest, uitbreiding van de ruimte voor de stalling van mestcontainers en parkeer- en manoeuvreerruimte voor de vrachtwagens. De gewenste uitbreiding van de bedrijfslocatie past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. De gewenste uitbreiding van de locatie ligt namelijk buiten de bestemming 'Bedrijf', die het bestemmingsplan aan de locatie toekent. Om dit plan toch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Naar aanleiding van het principeverzoek d.d. 12 maart 2019 heeft de gemeente Zaltbommel op 23 december 2020 besloten in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief.

1.2 Omschrijving plangrens/ligging plangebied

De locatie ligt aan de Kolkweg 1 in Bruchem. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Zaltbommel, sectie N, nummers 369, 422, 421, 620, 621 en 568 met een gezamenlijke oppervlakte van 40.206 m². Navolgende afbeelding toont de ligging van de locatie



Ligging locatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voorgenomen ontwikkeling ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel' (vastgesteld op 17 september 2014). Hierbinnen kent het perceel de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de bedrijfsactiviteiten, de rest van het perceel is bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Binnen de bedrijfsbestemming zijn agrarisch verwante bedrijven, aan het buitengebied gebonden bedrijven en bedrijven zoals opgenomen in de tabel in het bestemmingsplan toegestaan. Op basis van laatstgenoemde is op deze locatie een groothandel in meststoffen toegestaan met een oppervlakte van 4.000 m² (inclusief bedrijfswoning). Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan

De voorgenomen plannen in het plangebied zijn in strijd met dit bestemmingsplan. De uitbreiding treedt aan de noordzijde immers buiten de bedrijfsbestemming. Met onderhavig bestemmingsplan wordt zodoende een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling geboden.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van het gebied, de planlocatie en het planvoornemen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 op de haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische planopzet. Tot slot gaat hoofdstuk 6 nader in op de uitvoerbaarheid.

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.

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 geen stedelijke ontwikkeling omvat.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van het Bro.

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 dijkteruglegging mogelijk te maken.

Planspecifiek

De regels uit het Barro hebben geen betrekking op het initiatief omdat het zich niet bevindt binnen de onder het rijksbeleid voor Grote Rivieren aangewezen gebieden.

Conclusie

Het plan past binnen de regels van het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

Duurzaam

Gelderland beschikt over talrijke initiatieven en kansrijke aanknopingspunten op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit. Gelderland maakt ruimte voor forse schaa sprongen ten behoeve van een duurzame omgeving, samenleving en economie. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- **Energietransitie:** In 2050 is Gelderland energieneutraal. Dat bereiken we door grootschalig besparen, opwekken uit duurzame energiebronnen en innoveren. Als tussendoel realiseren we 49% CO2 reductie in 2030.
- **Klimaatadaptatie:** In 2050 is Gelderland ingericht op het veranderde klimaat.
- **Circulaire economie:** In 2050 is Gelderland een afvalloze provincie. Met als tussenstap 50% reductie van het gebruik van grondstoffen in 2030. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden.
- **Biodiversiteit:** Vanaf 2019 denkt en werkt Gelderland natuur-inclusief. Biodiversiteit gaat verder dan de bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Een krachtige economie

De 'oude' economie van ongelimiteerde groei verandert in een economie die in balans is met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving. Nieuwe verdienmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De maakindustrie beleeft in Nederland een her- en opwaardering. Vestigingsklimaat, arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden steeds belangrijker.

De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is er een grote opgave om bestaande bouw te verduurzamen. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie – clustering van economische activiteit, maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

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

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

Blijvend verbonden

Het is van belang dat mensen andere mensen kunnen ontmoeten. Dat geldt voor mensen in steden, wijken en voor het platteland. Of het nu gaat om werk of sociale contacten, de samenleving moet voor flexibele netwerken zorgen die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. Naast traditionele voorzieningen als auto en OV doen nieuwe spelers en technologieën op het gebied van verbindingen en netwerken hun intrede, zoals smart mobility, zelfrijdende auto's en deelauto's. Ook het belang van snelle en betrouwbare data-uitwisseling neemt toe en is hier onderdeel van. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn soms onstuimig. Het is van belang dat de relatief goede bereikbaarheid een toekomstvaste waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met 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 wel betrekking op provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie. Bedrijvigheid is cruciaal voor de economische kracht van de Gelderse regio's. Met deze ontwikkeling wordt ruimte geboden aan de verder ontwikkeling van een bedrijf met een ondersteunende functie voor de Bommelerwaard.

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de omgevingsvisie, omdat aangesloten wordt bij het provinciale belang bij een krachtige economie. Er wordt niet gehandeld in strijd met de overige in de omgevingsvisie opgenomen provinciale belangen.

2.2.2. Omgevingsverordening

Vanaf 1 februari 2022 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

Volgens artikel 2.12 van de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland zijn er mogelijkheden om solitaire bedrijfslocaties in het buitengebied uit te breiden. In geval van een uitbreiding van een dergelijke bedrijfslocatie dient volgens de verordening het volgende te worden aangetoond:

1. verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is;
2. de uitbreiding regionaal is afgestemd;
3. de uitbreiding landschappelijk goed wordt ingepast; en
4. de uitbreiding wordt mogelijk gemaakt met een maatbestemming.

Over bovenstaande voorwaarden wordt het volgende opgemerkt.

Ad 1 verplaatsing naar een bedrijventerrein is niet mogelijk

De bedrijfsvoering van het bedrijf is volledig aan de regio Bommelerwaard gebonden. Deze binding is het gevolg van het feit dat de champignonkwekers in de Bommelerwaard de ingezamelde mest (nagenoeg) volledig afnemen. Daarbij dient mijn opdrachtgever in voorkomend geval binnen 1 uur te kunnen leveren aan deze kwekers. Wanneer de bedrijfsactiviteiten zouden worden verplaatst naar

een locatie buiten de Bommelerwaard, kan het bedrijf niet meer voldoen aan de wensen en eisen van de klanten. Een verhuizing van het bedrijf naar een locatie buiten de regio Bommelerwaard leidt verder tot een zodanige verhoging van de transportkosten dat een rendabele bedrijfsvoering niet meer mogelijk is.

In dit verband wordt vermeld dat het bedrijf een langdurige en intensieve samenwerking heeft met een champignonenteeltbedrijf uit Veldriel. De werkzaamheden in opdracht van dit bedrijf vertegenwoordigen een fors deel van de omzet van mijn opdrachtgever. Het betreffende champignonenteeltbedrijf moet continu en dagelijks door mijn opdrachtgever kunnen worden beleverd. Snelle leveringen en korte reistijden zijn daarom van essentieel belang. Daarnaast is de vraag van het champignonenteeltbedrijf naar mest is in de loop van de tijd toegenomen en de vraag naar mest kan per seizoen fluctueren. Om de toenemende en fluctuerende vraag van het champignonenteeltbedrijf te kunnen opvangen, is één van de redenen dat het noodzakelijk is dat de opslagcapaciteit van mijn opdrachtgever moet worden uitgebreid.

Het voorgaande leidt ertoe dat een alternatieve bedrijfslocatie logistiek gezien alleen haalbaar is als deze bedrijfslocatie binnen de Bommelerwaard ligt. Daarom is onderzoek gedaan naar beschikbare en voor hem passende bedrijfslocaties in deze regio. Dit heeft geleid tot de constatering dat binnen de gemeente Maasdiel geen bedrijfskavels beschikbaar zijn die dan wel groot genoeg zijn, dan wel de bedrijfsactiviteiten van mijn opdrachtgever toestaan. Binnen de gemeente Zaltbommel worden bedrijfskavels aangeboden op de bedrijfsterreinen Wildeman I en Wildeman II. De kavel die op Wildeman I beschikbaar is, heeft een te kleine oppervlakte en het bestemmingsplan staat de bedrijfsactiviteiten van mijn opdrachtgever niet toe. Ook op Wildeman II is de vestiging van het bedrijf van mijn opdrachtgever niet toegestaan, omdat hier enkel grootschalige bedrijven zijn toegestaan met een oppervlakte van ten minste 3,5 hectare.

Voor zover in de regio Bommelerwaard een passende bedrijfslocatie al beschikbaar zou zijn, vergt een verhuizing van het bedrijf een omvangrijke investering, die voor mijn opdrachtgever financieel niet haalbaar is. Belangrijk aspect daarbij is dat op de huidige bedrijfslocatie aan de Kolkweg 1 slechts een zeer beperkt aantal vervolgfuncties mogelijk is. Er is een taxatie van de locatie Kolkweg 1 gemaakt. Uit deze taxatie blijkt dat de economische waarde van deze locatie laag is. Daarbij dient in ogenschouw te worden genomen dat in het getaxeerde bedrag de bedrijfswoning is betrokken. In deze woning woont op dit moment de eigenaar van het bedrijf. Op het moment dat het bedrijf zou verhuizen, zal vervangende woning aangekocht moeten worden. Als gevolg daarvan blijft er een beperkt bedrag over dat geïnvesteerd kan worden in een nieuwe bedrijfslocatie. Het opbrengstpotentieel van de bestaande bedrijfslocatie is daarom zodanig beperkt dat onvoldoende financiële middelen bij mijn opdrachtgever beschikbaar zijn om een volledige verhuizing van het bedrijf mogelijk te maken.

Ad 2 Regionale afstemming

In het kader van de behandeling van het principeverzoek is de beoogde uitbreiding besproken in het Regionaal Acquisitie Platform en is er door dit platform een positief advies uitgebracht.

Ad 3 Landschappelijke inpassing

Op en rond de bedrijfslocatie zijn goede mogelijkheden en voldoende ruimte beschikbaar om de bedrijfslocatie landschappelijk in te passen. In de planvorming is rekening gehouden met landschappelijke inpassing.

Ad 4 Maatbestemming

Volgens het nu geldende bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel” heeft de locatie reeds een maatbestemming. Dit bestemmingsplan staat namelijk alleen de bestaande bedrijfsactiviteiten van mijn opdrachtgever toe. Bij de nu beoogde uitbreiding van de bedrijfslocatie wordt eveneens aan de locatie een maatbestemming toegekend..

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van de Omgevingsverordening, omdat de ontwikkeling niet is gerelateerd aan glastuinbouw.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisie Buitengebied

De gemeenteraad heeft op 15 maart 2012 de structuurvisie "Buitengebied" vastgesteld. Het plangebied van de structuurvisie bestaat uit het 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.

Plan specifiek

Op basis van de kaart bij de Structuurvisie Buitengebied ligt de locatie aan de Kolkweg binnen een 'Open agrarisch gebied'. Dit 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. Ook zijn agrarisch verwante bedrijven toegestaan in dit gebied. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van een agrarisch verwant bedrijf welke volledig gerelateerd is aan de champignonkwekers in de Bommelerwaard.

Op deze locatie is voldoende ruimte om te voorzien in deze uitbreiding en om te voorkomen dat de openheid van het gebied wordt aangetast wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast.

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de structuurvisie, omdat de ontwikkeling de openheid van het gebied respecteert en het een agrarisch verwant bedrijf betreft.

2.3.2. 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

De locatie aan de Kolkweg bevindt zich binnen de komgronden en in het bijzonder binnen de kommen de Vliert en het Groote Lage Broek. De champignonteelt is ruim vertegenwoordigd en volop in ontwikkeling binnen de Bommelerwaard. Onderhavige ontwikkeling is ondersteunend hieraan en vervult zodoende een belangrijke rol. Daarom past deze ontwikkeling binnen dit gebied. Om te voorkomen dat de openheid wordt aangetast wordt het plan landschappelijk ingepast.

Conclusie

Het initiatief past binnen de doelstellingen uit het landschapsplan.

2.3.3. 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). Ook is er beleid ten aanzien van arbeidsmigranten. Indien van toepassing wordt op deze beleidskaders nader ingegaan in hoofdstuk 4: Haalbaarheid.

3. Ruimtelijke inpassing

3.1 Bestaande situatie

Karakteristiek gebied

Onderhavige locatie, gelegen aan de Kolkweg, bevindt zich in het buitengebied van Zaltbommel. De landschappelijke opbouw wordt gekenmerkt door de oorspronkelijke strokenverkaveling en ingepolderd uiterwaardenlandschap. Hierbij ook de overstroomburgen met een dicht netwerk van slingerende wegen. Tot slot kenmerkt het gebied zich door de agrarische bedrijfscluster, bestaande uit bedrijfsgebouwen omzoomd door erfbeplanting.

Planlocatie

Onderhavige locatie betreft een groothandel voor meststoffen, in het bijzonder paardenmest. De locatie bevindt zich op ongeveer een kilometer afstand ten oosten van de kern Bruchem. Op korte afstand ten oosten van de locatie bevindt zich de Rijksweg A2. Navolgende afbeeldingen tonen de locatie in 2007 en 2021.



Kolkweg 1 in 2007 (links) en 2021 (rechts)

3.2 Plan (ontwerp)

Onderhavig plan omvat het uitbreiden van de mestopslag, de realisatie van een bedrijfspand met daarin een stallingsruimte voor vrachtwagens, een werkplaatsen en een kantine en het realiseren van meer ruimte de stalling van mestcontainers. Daarnaast voorziet dit plan in de realisatie van een groene invulling van de rest van het perceel en een nieuwe ontsluiting op de parallelweg.

Als gevolg van voorgenomen uitbreiding volstaat de huidige ontsluiting op de Kolkweg niet meer. Reden hiervoor is de snelfietsroute Zaltbommel – Den Bosch. Bij de voorbereiding van deze route is gebleken dat vanwege ruimtegebrek forse technische aanpassingen noodzakelijk zijn bij de kruising Kolkweg-Parallelweg. De aanpassing betreft een versmalling van de weg waardoor het niet haalbaar

zijn voor het vrachtverkeer van deze bedrijfslocatie om vanuit de Kolkweg de Parallelweg op te draaien. Nавolgende afbeeldingen tonen de huidige en beoogde situatie. De tekening van de nieuwe situatie is eveneens als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.



Bestaande situatie

In het plan wordt rekening gehouden met landschappelijke inpassing. Deze inpassing bestaat uit het aanbrengen van beplanting aan de noord- en oostzijde van de uit te breiden bedrijfslocatie. Op deze manier is de beoogde uitbreiding van het terrein minder zichtbaar. Deze landschappelijke inpassing is weergegeven op de inrichtingstekening.



Inrichtingstekening nieuwe locatie

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 de 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	

Legenda beleidskaart archeologie. Bron: gemeente Zaltbommel

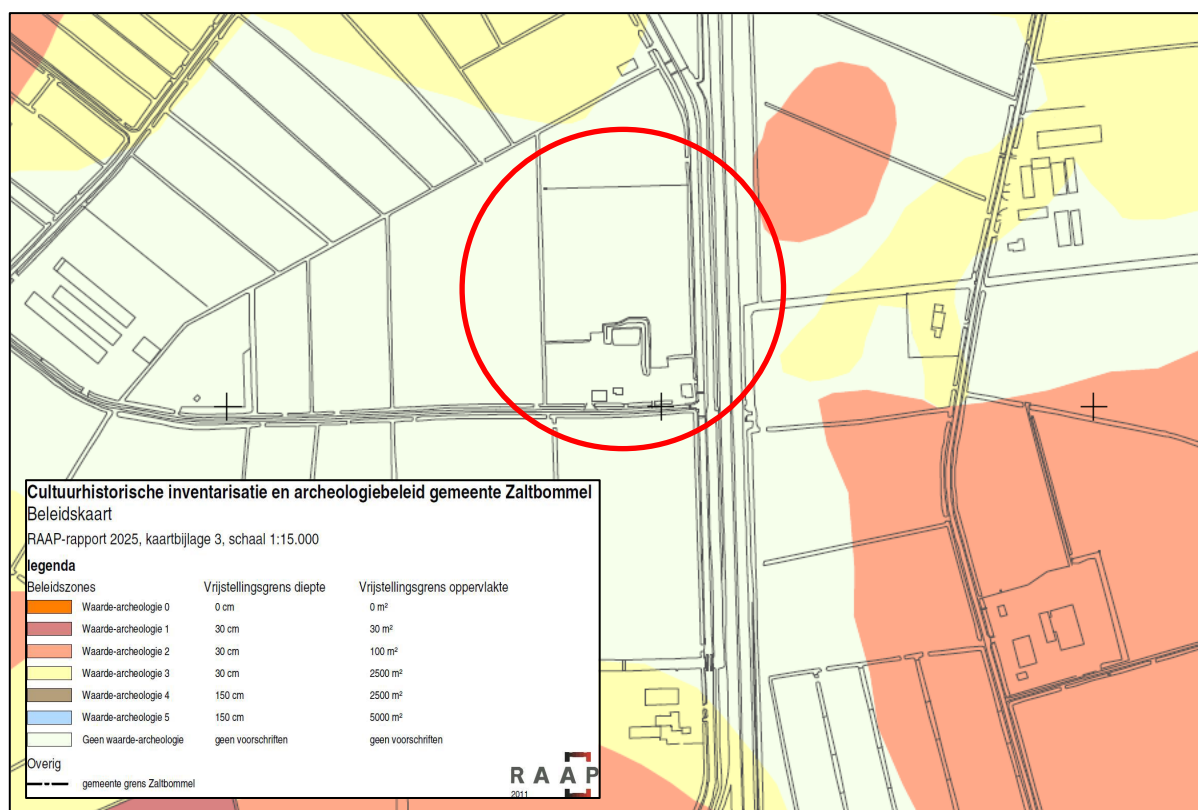
Het gemeentelijk beleid is op 1 september 2011 in werking getreden. De reden voor het vaststellen van het beleid is het voorkomen van onnodig onderzoek en slechts voor de gebieden waar archeologische waarden te verwachten zijn, wel te besluiten tot nader onderzoek (en alleen als de ontwikkeling de beide vrijstellingsgrenzen overschrijdt).

Het bovengenoemde beleid is vertaald in dit bestemmingsplan. Op de archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart zijn alle archeologische onderzoeken en vondstmeldingen verwerkt. Verder is deze kaart op bureauonderzoek gebaseerd. Met betrekking tot bodemkundige en geologische gegevens is gebleken dat voor de gemeente Zaltbommel de zanddieptekaarten van het Gelders Rivierengebied het beste uitgangsmateriaal vormden. De kaarten beslaan namelijk het gehele oppervlak van de gemeente en ze zijn gebaseerd op grootschalige veldonderzoeken die specifiek zijn gericht op het in kaart brengen van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Aan de hand van het Actueel Hoogtebestand Nederland is een verdere detaillering in de begrenzing van het onderzoeksgebied gemaakt. De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart gaat uit van een intact landschap met gave bodemprofielen. In werkelijkheid zijn grote delen van het gebied in meer of mindere mate verstoord door allerlei bodemtechnische ingrepen in het verleden. De mate van deze verstoringen en het effect ervan op de archeologische resten in het gebied zijn globaal bekend. De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart doet dan ook globaal uitspraken over de mate van bodemverstoring, maar doet geen uitspraken over de gaafheid van te verwachten archeologische resten. Als een initiatiefnemer kan aantonen dat het terrein diepgaand is verstoord, geldt voor het verstoorde deel geen onderzoeksverplichting.

Planspecifiek

Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de beleidskaart van Zaltbommel ten aanzien van archeologie. Op het plangebied is de beleidszone 'Geen waarde – archeologie' van toepassing. Hiervoor gelden geen voorschriften.



Onderzoek

Uit de toets aan de beleidszones blijkt dat geen archeologisch onderzoek nodig is met als doel te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen dan wel redelijkerwijs kan worden

vermoed dat het om archeologische resten handelt, is het wettelijk verplicht om dit zo spoedig mogelijk te melden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed én bij de gemeente Zaltbommel (artikel 5.10 Erfgoedwet).

Opdrachtgever verplicht de betrokken aannemer(s) daarom om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de (graaf-)werkzaamheden. Indien de vondst belangwekkend geacht wordt, dient de vondst ter beschikking gesteld te worden voor nader onderzoek (artikel 5.10, lid 2 Erfgoedwet).

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

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

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de uitbreiding van een milieubelastende functie. In de nabijheid van de planlocatie bevindt zich een gevoelige functie waarmee rekening moet worden gehouden bij deze ontwikkeling. Dit betreft de woning aan de Parallelweg 2-4. Als gevolg van deze ontwikkeling komt de bedrijfsbestemming niet dichterbij deze woonbestemming te liggen dan reeds het geval is. Er is daarmee geen sprake van een toename in hinder ter plaatse van deze woning. Bovendien krijgt het perceel in de toekomstige situatie een nieuwe ontsluiting op de Parallelweg in het noorden van het perceel, het aantal verkeersbewegingen dat deze woningen passeert neemt daarmee af.

Voorts is een geuronderzoek uitgevoerd vanwege de uitbreiding van opslag van paardenmest. Dit onderzoek is uitgevoerd door Blauw luchthygiëne onderzoek en advies. De rapportage van dit onderzoek d.d. november 2021 met rapportnummer BL2021.10408.01-V01 is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de geurbelasting in de nieuwe situatie overal voldoet aan de van toepassing zijnde richtwaarden.

Er wordt geen milieugevoelige functie gerealiseerd. Milieubelastende functies in de omgeving worden daarom niet nader beschouwd.

Conclusie

Vanuit bedrijven en milieuzonering bestaat er geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.2.2 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De Wgv vormt het expliciete toetsingskader voor zover het de beoordeling betreft van geurhinder afkomstig van veehouderijen. In de Wgv is verankerd welke geurbelasting een voor geurgevoelig object mag ondervinden. De Wgv beschermt geurgevoelige objecten tot een maximaal toegestaan niveau (norm) van geurbelasting. In 2010 heeft de gemeenteraad de geurverordening gemeente Zaltbommel vastgesteld. Hierin is per deelgebied het maximaal toegestane niveau van geurbelasting vastgelegd.

Planspecifiek

De voorliggende ontwikkeling voorziet niet in de uitbreiding of aanpassing van een veehouderij. Tevens heeft de ontwikkeling geen betrekking op een geurgevoelige functie. Derhalve is het aspect geur als gevolg van veehouderijen niet relevant.

Conclusie

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

4.2.3. Geluid verkeer

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

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

- Geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt geen nieuw geluidgevoelig object gerealiseerd. Toetsing aan de Wgh en een akoestisch onderzoek kunnen daarmee achterwege blijven.

Conclusie

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

4.2.5 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de voorgenomen bestemming niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. In het belang van de bescherming van het milieu zijn, om de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming. Deze wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie, in dit geval voor de functie bedrijf.

Planspecifiek

Bodeminzicht heeft een vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek ter plaatse van voormalige sloten uitgevoerd op het perceel Kolkweg 1 te Bruchem. Het doel van het vooronderzoek is inzicht krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke bodemverontreinigingen. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit ter plaatse van de voormalige sloten.

Uit het verrichte vooronderzoek zijn vier voormalige sloten vastgesteld. Verder zijn binnen de uitbreidingslocatie geen (voormalige) potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben en wordt het overige terrein als onverdacht beschouwd.

De sloten zijn onderzocht middels raaien (4 boringen op rij). Wanneer bodemvreemde materialen of bodemvreemde lagen worden aangetroffen worden monsters ingezet voor analyse. Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit. De bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning op voorhand niet als asbestverdacht beschouwd. Wanneer tijdens het veldwerk asbestverdachte bijmenging wordt aangetroffen wordt de strategie bijgesteld.

Tijdens het verrichten van veldwerk zijn, behoudens resten baksteen bij meetpunt 3b (traject 0,80 tot 1,00 m-mv), geen vbijmengingen aangetroffen in de bodem die duiden op bodemverontreiniging of demping met verontreinigde grond. De baksteenresten bij meetpunt 3b worden niet als asbestverdacht beschouwd.

In monster 3b-1, resten baksteenhoudende ondergrond, zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond boven de achtergrondwaarden.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

Conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde uitbreiding

4.2.6 Externe Veiligheid

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

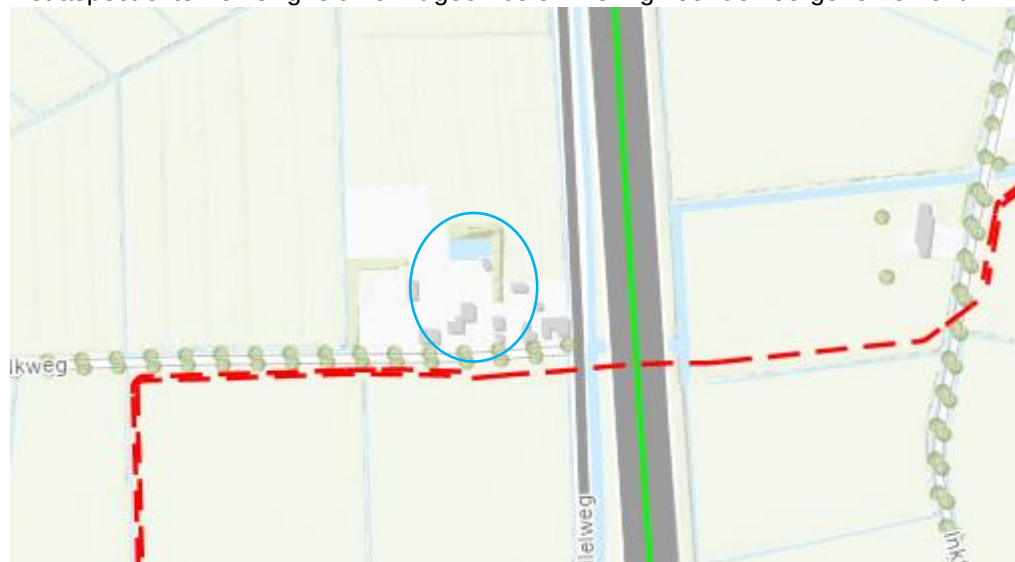
Risicovolle inrichtingen

De afbeelding op de volgende bladzijde toont een uitsnede van de Risicokaart. Hieruit volgt dat zich in de omgeving van de locatie een buisleiding en transportroute voor gevaarlijke stoffen bevindt. Omdat in dit geval sprake is van de uitbreiding van een niet kwetsbaar object behoeven deze risicobronnen geen nadere beschouwing.

Omdat het perceel binnen de invloedsgebieden (op korte afstand) van enkele risicobronnen (A2, spoor Meteren-Den Bosch en twee aardgastransportleidingen) is gelegen, is in de planregels opgenomen dat het uitbreiden met nieuwe (beperkt) kwetsbare functies in het plangebied uitsluitend is toegestaan als is gebleken dat dergelijke functies verantwoord zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Conclusie

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



Uitsnede Risicokaart. Locatie blauw omcirkeld

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 verbeterd 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:

- Woningbouw: 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 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

Onderstaand is een uitsnede van de ingevulde NIBM-tool opgenomen. Het opgenomen aantal verkeersbewegingen is gebaseerd op de beoogde bedrijfsvoering. In paragraaf 4.6 is een nadere toelichting op dit aantal opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	57
	Aandeel vrachtverkeer	44,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,30
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

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 de bijlage C of D van dat besluit beoordeeld worden, 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. De 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 bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een groothandel in paardenmest in het buitengebied van Zaltbommel mogelijk. Deze ontwikkeling valt niet onder een activiteit opgenomen in bijlage II van het Besluit m.e.r. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)plicht.

Conclusie

Het Besluit milieueffectrapportage is niet van toepassing. Daarom wordt geconcludeerd dat dit plan niet m.e.r.(beoordelings)plichtig is.

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

Door Blom Ecologie is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 5 februari 2021 met kenmerk BE/2021/032/r is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. De resultaten worden onderstaand besproken.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelzone. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op 3,1 kilometer afstand. 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. Om een negatief effect op Natura 2000-gebieden volledig uit te kunnen sluiten is een berekening stikstofdepositie uitgevoerd.

Uit de met toepassing van AERIUS Calculator gemaakte verschilberekening blijkt dat als gevolg van de beoogde uitbreiding er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het gebruik van de bedrijfslocatie in de toekomstige situatie niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Het is daarbij wel van belang dat geborgd wordt dat de hoeveelheid mest die op de locatie wordt opgeslagen beperkt wordt tot maximaal 2.400 m³. Hiertoe is een bepaling in de regels opgenomen. De resultaten van deze berekening zijn opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting.

De beoogde kapwerkzaamheden zijn niet meldingsplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming.

De planlocatie vervult mogelijk een essentiële functie voor kleine marterachtigen. Ook is de planlocatie mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht onder de Wet natuurbescherming).

Om te bezien of de te slopen bebouwing een *relevante* functie heeft voor kleine marterachtigen is een aanvullend onderzoek uitgevoerd door Blom Ecologie. De rapportage van dit onderzoek d.d. 31 mei 2021 met kenmerk BE/2021/302 is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek volgt dat de aanwezigheid van kleine marterachtigen uitgesloten kan worden. Dit wordt onderbouwd door de afwezigheid van waarnemingen en sporen. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling is ten aanzien van kleine marterachtigen geen sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief.

4.4 Niet-gesprongen Conventionele Explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks niet-gesprongen conventionele explosieven gevonden. Ook in en boven de Bommelerwaard hebben tijdens de Tweede Wereldoorlog allerlei oorlogshandelingen plaatsgevonden waarbij niet tot ontploffing gekomen explosieven en munitie is achtergebleven.

Onder Conventionele Explosieven (CE) wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. CE worden ook wel aangeduid als Niet-Gesprongen Explosieven (NGE). Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de werknemers en de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen.

Werkgevers zijn volgens ARBO-wetgeving verantwoordelijk voor het veilig kunnen uitvoeren van werkzaamheden door werknemers binnen onze gemeente. Daarom zijn zij verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen historisch vooronderzoek te doen om de kans op de aanwezigheid van niet gesprongen CE met zekerheid te kunnen uitsluiten. In 2016 heeft de gemeente Zaltbommel een historisch vooronderzoek en explosievenkansenkaart voor de gehele gemeente laten opstellen. Op deze kaart zijn alle risicogebieden of wel 'verdachte' gebieden op het gebied van niet gesprongen CE aangegeven.



Uitsnede Explosievenkaart Bommelerwaard

Planspecifiek

Voorgaande afbeelding toont een uitsnede van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard van 10 juni 2016. Op basis van deze kaart bevindt de projectlocatie zich in een gebied met kans op niet-

gesprongen conventionele explosieven. In het kader van de uitvoering van de werkzaamheden zal hierover worden afgestemd met de uitvoerende partij en zal bepaald worden of hiernaar voorafgaand de werkzaamheden onderzoek wordt gedaan.

Conclusie

Niet gesprongen explosieven vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.5 Water en riolering

Algemeen

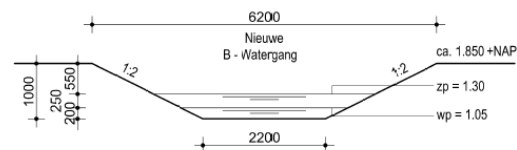
De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het bestemmingsplan 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.

Wateropgave

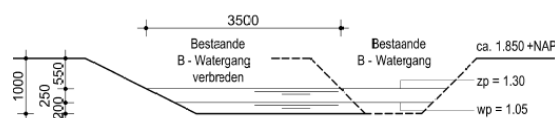
Voor plannen met meer dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Om te voorkomen dat particulieren voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes een enkele woning, moeten compenseren geldt voor particulieren een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Als gevolg van deze ontwikkeling wordt de vrijstellingsgrens overschreden.

Als gevolg van de beoogde bedrijfsbestemming neemt de oppervlakte aan verharding met 8659 m² toe. Op grond van het beleid van het waterschap geldt dat bij een toename van het verhard oppervlak een taakstellende bergingscapaciteit van 436 m³ per hectare. De taakstellende bergingsopgave bedraagt daarmee $(8.659/10.000) * 436 = 378$ m³ (naar boven afgerond). Bij berging in een oppervlaktewaterlichaam in het gebied, resulteert dit in een oppervlak van 1259 m², uitgaande van een maximaal toelaatbare peilstijging van 30 cm.

De benodigde watercompensatie wordt gerealiseerd door aan de noordzijde van de bedrijfslocatie een nieuwe watergang te realiseren. Tevens wordt aan de oostzijde van de bedrijfslocatie de aanwezige watergang verbreed. Omdat deze watergang in eigendom en beheer is van de gemeente, heeft over de laatstgenoemde verbreding heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente. De gemeente heeft in beginsel geen bezwaren tegen deze verbreding. Eén en ander is ook weergegeven op de onderstaande inrichtingstekening en de profiele van de nieuwe en te verbreden watergang.



Doorsnede watergang - Profiel 1



Doorsnede watergang - Profiel 2

Totaal water opp. (ZP) =
Profiel 1 + Profiel 2 =
655,6m² + 600,9m² = 1256,5m²

Watergangen

Er liggen geen waterkeringen met bijbehorende beschermingszones of persleidingen in het gebied. Ten westen van het gebied bevindt zich een b-watgang met zonering. Deze watergang wordt niet aangetast met deze ontwikkeling.

Riolering

De ontwikkeling wordt aangesloten op de bestaande riolering.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

Planspecifiek

De beoogde situatie brengt verkeersbewegingen teweeg. Op basis van de beoogde situatie zijn dit per werkdag:

- 25 vrachtverkeersbewegingen;
- 32 autoverkeersbewegingen.

De nieuwe ontsluiting op de Parallelweg en de nabijgelegen N322 en A2 zijn toereikend om te voorzien in de afwikkeling van deze verkeersbewegingen.

De gemeente Zaltbommel bereidt momenteel een snelfietsverbinding tussen Zaltbommel en Den Bosch voor. Het traject van deze verbinding loopt via de Parallelweg. De nieuw beoogde ontsluiting van de bedrijfslocatie op Kolkweg 1 kruist deze verbinding. De verdere uitwerking van de bedrijfsontsluiting zal in samenspraak met de gemeente plaatsvinden, zodat rekening wordt gehouden met de belangen van de snelfietsverbinding.

Dit plan brengt geen extra parkeerbehoefte teweeg. Op het perceel is voldoende ruimte om te voorzien in de huidige parkeerbehoefte.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de woning.

4.7 Leidingen

Planspecifiek

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

Conclusie

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

4.8 Klimaat

Bij de realisatie van het bedrijfspand en de inrichting van het perceel wordt rekening gehouden met ruimtelijke (klimaat) adaptatie. Ook wordt met de realisatie van nieuw groen mede getracht bij te dragen aan het verminderen van hittestress.

4.8 Duurzaamheid

Het voorgenomen bedrijfspand wordt uitgevoerd en waar mogelijk zal toepassing worden gegeven aan duurzame oplossingen, onder andere in het kader van energieverbruik. Hierbij kan worden gedacht aan de plaatsing van zonnepanelen, vloerverwarming en -verkoeling en het gebruik van aardwarmte en/of restwarmte.

5. Juridische planopzet

5.1 Vormgeving

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.

Het plangebied is bestemd als “Bedrijf” en “Agrarisch”. De regels van het nu geldende bestemmingsplan “Buitengebied” zijn van overeenkomstige toepassing. Dit betekent dat op de locatie een groothandel in meststoffen is toegestaan en dat de toegestane oppervlakte aan bebouwing maximaal 4.000 m² bedraagt.

5.3 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond.

5.4 Handhaving

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

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

Vertaling naar bestemmingsregeling

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik. Vervolgens is door middel van het opnemen van diverse flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele

toekomstige ontwikkelingen. De verbeelding, de regels en de toelichting zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatie- en uitvoeringsproblemen zo veel mogelijk worden voorkomen, en, dat zodoende handhavingssituaties worden voorkomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economisch

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

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

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

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

6.2 Maatschappelijk

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. Tegelijkertijd is het plan gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd in het kader van de inspraak.