

Bestemmingsplan Nederhemert, Maasdijk 3

Toelichting

Gemeente Zaltbommel



HOEFLAKEN
Advies, bemiddeling & regie



Voor een oplossing op maat

Datum: 1 juli 2017
NL.IMRO.0297.NHNBP20150006-VS01
Versie 1.2 definitief

HOEFLAKEN

Advies, bemiddeling & regie



Voor een oplossing op maat

Colofon

Tekst:

J.A. Hoeflaken

Uitgevoerd in opdracht van:

Bouwbedrijf Bruygom BV
De heer Dirk Bruygom
Maasdijk 3 Nederhemert

Hoeflaken Advies, bemiddeling & regie
Maasdijk 10
5308 LW Aalst
06-38893553
hoeflaken@kpnmail.nl

Datum: 1 juli 2017
Versie: 1.2 definitief

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	5
1.1	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.2	AANLEIDING	5
1.3	VIGERENDE BESTEMMINGSPAN	7
1.4	PLANGRENS.....	8
1.5	LEESWIJZER	9
2	BELEIDSKADER.....	10
2.1	RIJKSBELEID.....	10
2.2	PROVINCIAAL BELEID	12
2.3	WATERSCHAP.....	12
3	HISTORIE	13
3.1	BESCHRIJVING.....	13
3.2	ARCHEOLOGISCHE WAARDEN	14
3.3	CULTUURHISTORIE	15
4	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEKEN.....	17
4.1	BESTAANDE SITUATIE	17
4.2	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	18
5	FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK	20
5.1	ONTSLUITING, PARKEREN EN LADEN EN LOSSEN	20
5.2	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	20
5.3	VERKEER.....	20
5.4	PARKEREN	22
6	MILIEUASPECTEN.....	24
6.1	WATER	24
6.2	LEIDINGEN	27
6.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	27
6.4	BODEM	31
6.5	EXTERNE VEILIGHEID	34
6.6	GELUID	35
6.6.1	<i>Industrielawaai.....</i>	<i>35</i>
6.6.2	<i>Wegverkeerslawai.....</i>	<i>37</i>
6.7	GEUR.....	38
6.8	LUCHTKWALITEIT	38
6.8.1	<i>Stikstofdioxide</i>	<i>39</i>
6.8.2	<i>Fijnstof.....</i>	<i>39</i>
6.8.3	<i>NIBM.....</i>	<i>40</i>

6.9	FLORA EN FAUNA.....	41
6.9.1	<i>Flora en faunawet</i>	41
6.9.2	<i>Quickscan</i>	41
6.9.3	<i>Conclusie en aanbeveling</i>	43
6.9.4	<i>Gelders natuurnetwerk</i>	43
6.9.5	<i>Effecten aantasting Ecologische Hoofdstructuur Nederhemert</i>	44
7	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	45
7.1	INLEIDING	45
7.2	VORMGEVING JURIDISCH PLAN	45
7.3	ENKELBESTEMMING 'BEDRIJF-BUITENDIJKS'	45
7.4	ENKELBESTEMMING 'WATER – RIVIER'	46
7.5	DUBBELBESTEMMING 'WATERSTAAT - WATERSTAATKUNDIGE FUNCTIE'	46
7.6	DUBBELBESTEMMING 'WAARDE - ARCHEOLOGIE'	46
7.7	GEBIEDSAANDUIDING 'VRIJWARINGSZONE – DIJK'	47
7.8	GEBIEDSAANDUIDING 'VRIJWARINGSZONE -MOLENBIOTOOP'	48
8	UITVOERBAARHEID.....	49
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
8.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
9	CONCLUSIE	50

1 Inleiding

1.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Nederhemert-Noord. Het plangebied is gelegen tussen de Maasdijk en de Afgedamde Maas. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Kerkwijk, sectie T, nummers 1461, 1759 en 1760. De oppervlakte van deze percelen samen is 9.890 m².



Afbeelding 1: ligging plangebied in rode cirkel

1.2 Aanleiding

Op het perceel Maasdijk 3 te Nederhemert-Noord is sinds medio 2008 het bouw- en timmerbedrijf Bruygom gevestigd. Dit bedrijf legt zich onder meer toe op houtbewerking en het bouwen van woningen, schuren, bedrijfshallen, kelders, vloeren, betonconstructies ten behoeve van infrastructurele werken en vee- en paardenstallen. Daarnaast wordt een gedeelte van de bestaande gebouwen verhuurd aan plaatselijke ondernemers.

Vanaf 1967 tot circa 1997 was op deze locatie land- en tuinbouwcoöperatie Betuco gevestigd. De bedrijfsactiviteiten van Betuco bestonden op deze locatie vooral uit het op- en overslaan van bulkproducten en zakgoed, fouragehandel voor de agrarische sector, groothandel en

detailhandel voor de land- en tuinbouw en particulieren, landbouwmechanisatie en -reparatiebedrijf. Ten tijde dat deze landbouwcoöperatie alhier gevestigd was, was er sprake van een zeer levendige bedrijvigheid. Van oudsher was een loswal aanwezig met een industrieel karakter. De detailhandel bestond uit allerlei producten van veevoer en chemische bestrijdingsmiddelen tot tuinartikelen en bouwmarktproducten. Er was dan ook sprake van een grote bedrijvigheid en een zeer diverse klantenkring van veehouder en tuinbouwbedrijf tot particulier. Daardoor had deze coöperatie relatief grote verkeersstromen tot gevolg, van personenauto's tot vrachtwagens en tractoren met aanhangers.

Na vertrek van Betuco zijn de gebouwen gaandeweg steeds verder verpauperd. De gebouwen stonden leeg en hebben nog dienst gedaan voor de (illegale) opslag van mogelijk met BSE besmet beendermeel. Ondertussen werd het terrein met bijbehorende gebouwen eigendom van een projectontwikkelaar die er appartementen wilde realiseren. Het plan bleek onder andere vanwege een grote bodemverontreiniging op het terrein niet haalbaar. Ondertussen was het complex de gemeenschap een doorn in het oog. De gevels en de daken van de gebouwen waren zichtbaar in verval geraakt en de overige bouwwerken eveneens. In de gemeenteraad werd in 2008 dan ook verheugd gereageerd toen er een plaatselijke ondernemer was die wel wat zag in de revitalisering van het complex tot een bedrijventerrein voor zijn bouwbedrijf. Gesprekken met de gemeente volgde en met de afspraak dat de revitalisering gepaard zou kunnen gaan met de realisatie van een bedrijfswoning was de ondernemer bereid het terrein verder te ontwikkelen en de gebouwen op te knappen ten behoeve van zijn bedrijf en de vigerende bestemming.

In de huidige situatie is het kantoor en een deel van de bedrijfsgebouwen volledig opgeknapt en gemoderniseerd. Echter dient het grootste en het meest in het oog springende deel van de gebouwen nog te worden gereconstrueerd, waarbij alle asbesthoudende gevelbekleding en dakbedekking moet worden verwijderd. Op het achterterrein is een grote vaste kraan aanwezig voor de overslag vanuit en naar de binnenvaart.

Het planvoornemen betreft de revitalisatie van het terrein in combinatie met de uitbreiding van de bestemming van het terrein met de huidige bedrijfsactiviteiten, zijnde de vestiging van een aannemers-, bouw- en timmerbedrijf met werkplaats, opslag en kantoren en het verhuren van bedrijfsunits aan andere bedrijven, aanvullend op de vigerende bestemming en bestaande rechten. Het huidige gebouw langs de Veerdam aan de noordoost-zijde van het plangebied en wat in het verleden dienst deed als kantoor, wordt omgebouwd tot bedrijfswoning. Dit betekent dat er een situatie ontstaat waarbij het verantwoord en economisch haalbaar is om het overige deel van het terrein en de gebouwen te revitaliseren, waarbij het aanzien van het complex enorm verbeterd en waarbij risico's ten aanzien van gezondheid en milieu, maar ook ten aanzien van veiligheid afnemen.

De bestaande bedrijfsgebouwen zullen verder worden opgeknapt, evenals het voormalige kantoor en de vaste kraan. Voorts voorziet het plan in een goede landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkelingen.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitendijks Gebied 2003', dat door de raad van de gemeente Zaltbommel is vastgesteld op 18 september 2003 en door Gedeputeerde Staten gedeeltelijk is goedgekeurd op 27 april 2004. Gedeputeerde Staten heeft goedkeuring onthouden aan gedeelten van dit bestemmingsplan, echter ziet die onthouding van goedkeuring niet op het onderhavige plangebied, zodat het bestemmingsplan 'Buitendijks Gebied 2003' onherroepelijk is voor het plangebied.

Het plangebied is gelegen binnen de bestemming 'Bedrijfsbebouwing' met de nadere aanduiding handels-/reparatiebedrijf.



Afbeelding 2: uitsnede plankaart en legenda 'Buitendijks Gebied 2003'

Het bestemmingsplan laat ter plaatse een handels-/reparatiebedrijf toe. Bedrijfsgebouwen mogen maximaal 10 meter hoog zijn en bouwwerken geen gebouw zijnde maximaal 3 meter, tenzij het gaat om bedrijfsinstallaties, die mogen maximaal 6 meter hoog zijn. Uit de overgangsbepalingen in het bestemmingsplan volgt dat reeds aanwezige gebouwen of bouwwerken geen gebouw zijnde en afwijken van de bepalingen in het bestemmingsplan eveneens zijn toegestaan. Specifiek voor deze locatie is de volgende bebouwing toegestaan.

Toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen in m2
33
55
242
2365
330
176
Totaal 3201 m2

Tabel 1: Toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen

Een deel van het eigendom van de initiatiefnemer bestaat uit water van de Afgedamde Maas. Dit deel van de locatie heeft de bestemming “Rivier”. Op grond van het overgangsrecht zijn bestaande bouwwerken met betreffende hoogte, oppervlakte en inhoud toegestaan. Ten aanzien van het gebruik geldt hier op grond van het overgangsrecht dat het gebruik van de onbebouwde grond en/of de opstallen, dat op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestond mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits het gewijzigde gebruik niet in meerdere mate gaat afwijken van het plan.

Het plangebied is gelegen binnen een zone ter bescherming van het dijklichaam. De gronden die gelegen zijn binnen deze zone zijn tevens bestemd voor de bescherming van het dijklichaam. Ten aanzien van nieuwe initiatieven die vallen binnen de beschermingszone dient eerst advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Het plangebied ligt binnen een zone ter bescherming van een molenbiotoop. De gronden die gelegen zijn binnen deze zone zijn tevens bestemd voor de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen en van zijn waarde als landschappelijk element.

1.4 Plangrens

De plangrens volgt de buitenste kadastrale perceelsgrens van de percelen Kerkwijk, sectie T, nummers 1459, 1761. De buitenste begrenzing van het plangebied (binnen de rode cirkel) in onderstaande afbeelding is aangegeven met de zwarte lijn.



Afbeelding 3: plangrens van het plangebied binnen de rode cirkel.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 begint met de globale beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling, de aanleiding daartoe en een beschrijving van de huidige status en de begrenzing van het plangebied. Hierna komt in hoofdstuk 2 het beleidskader aan bod. Hoofdstuk 3 gaat over de historie van het plangebied en de relevantie ten aanzien van (de bescherming van) archeologische waarden. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande en de voorgenomen ruimtelijke karakteristiek. Hoofdstuk 5 beschrijft de functionele karakteristiek van het plangebied. Hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van de effecten ten aanzien van diverse milieuaspecten. In hoofdstuk 7 wordt een beschrijving gegeven van de juridische context. Hoofdstuk 8 sluit af met de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid wordt meer aan de provincies en de gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet de volgende drie rijksdoelen geformuleerd: 1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken; 2. de bereikbaarheid verbeteren; 3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De realisatie van de voorgenomen plannen aan de Maasdijk 3 te Nederhemert zijn niet in strijd met de ambities en doelen in de SVIR.

AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. De AMvB Ruimte is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Daarnaast kan in de AMvB Ruimte provincies opgedragen worden bepaalde thema's verder uit te werken of te borgen in een provinciale verordening, waar de gemeente zich wederom aan dient te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies zoals de grote rivieren en primaire waterkeringen in en buiten het kustfundament. De realisatie van de voorgenomen plannen aan de Maasdijk 3 te Nederhemert zijn niet in strijd met de AMvB Ruimte.

Beleidsregels grote rivieren

Voor het rivierengebied gelden de beleidsregels grote rivieren die de veiligheid waarborgen maar ook nadrukkelijk kansen bieden voor innovatieve ruimtelijke ontwikkeling.

Bij besluit van 7 juni 2010 (Stc. 9040, 15 juni) zijn de Beleidsregels grote rivieren (Bgr) gewijzigd. De gewijzigde Bgr is op 1 juli 2010 in werking getreden. De wijzigingen hebben betrekking op een nieuw artikel 3 (o.a. kleine, tijdelijke en ondergeschikte activiteiten) en aanpassing van artikel 7 (algemene voorwaarden).

De Beleidsregels grote rivieren (Bgr) gelden voor alle grote rivieren en zijn bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen. De Bgr biedt onder strikte voorwaarden meer mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed. De voorwaarden hebben betrekking op de afvoercapaciteit van de rivier ter plaatse: nieuwe activiteiten mogen de afvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor de toekomstige verruiming van het rivierbed. Voor burgers en bedrijven die zich in het rivierbed vestigen geldt verder dat eventuele schade als gevolg van hoogwater voor eigen rekening is.

De Bgr maakt het mogelijk om bestaande bebouwing in het rivierbed een nieuwe bestemming te geven waardoor leegstand voorkomen wordt. Daarnaast blijven delen van het rivierbed voorbehouden aan riviergebonden activiteiten zoals overslagbedrijven, scheepswerven en

jachthavens. Ander gebruik is alleen mogelijk als elders meer ruimte voor de rivier wordt gecreëerd. Door realisatie van plannen verloren gegane bergingscapaciteit dient te worden gecompenseerd.

Het plangebied ligt niet in het stroomvoerend rivierbed. Het plangebied ligt wel in bergend gebied. In het plangebied dat in het bergend rivierbed is gelegen zijn, onder algemene voorwaarden die ook voor het stroomvoerend rivierbed gelden, activiteiten mogelijk. Binnen het bergend rivierbed gelden minder strenge eisen dan binnen het stroomvoerend rivierbed.

In de planregels is de Bgr uitgewerkt in de dubbelbestemming voor de functie waterberging.

Wet modernisering m.e.r., Besluit m.e.r. en Europese richtlijn

Op 1 juli 2010 is de Wet Modernisering m.e.r. in werking getreden. Deze wet wijzigt de Wet milieubeheer daar waar het gaat om de procedures en de wettelijke bepalingen aangaande het (al dan niet verplicht) opstellen van een milieueffectrapport (MER) en heeft tot doel de regelgeving te vereenvoudigen. Samenhangend hiermee is op 1 april 2011 het besluit tot wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen het aanpassen van de richtlijnen m.b.t. de activiteiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling of een m.e.r. moet worden opgesteld. De plandrempels zijn gewijzigd, maar het karakter ervan is eveneens gewijzigd. De beoordelingsdrempels uit het oude Besluit m.e.r. (onderdeel C en D van de bijlage bij het besluit) zijn indicatief.

Voor het Hof-arrest van 15 oktober 2009 (Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen, zaaknummer C255/08) was het voldoende te beoordelen of een activiteit onder of boven de genoemde drempelwaardes valt. Na de uitspraak van het Hof moet het bevoegd gezag, als de drempel van de D-lijst van de bijlage bij het Besluit m.e.r. niet wordt overschreden, kijken of andere omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese M.e.r.-richtlijn aanleiding geven tot het doen van een m.e.r. In bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' zijn de selectiecriteria beschreven die bepalen of er mogelijk sprake is van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Hierbij moet worden gedacht aan de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en natuurlijk de mate van verontreiniging of hinder. Ten tweede is de locatie van de projecten van belang. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen of een project in de nabijheid van een gevoelig gebied is gelegen. Voorbeelden van gebieden die extra aandacht vragen zijn wetlands, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurgebieden en bij wet beschermde gebieden. Bij de samenhangende beoordeling van bovenstaande kenmerken van een project en de potentiële aanzienlijke milieugevolgen dient het volgende ten allen tijde te worden meegewogen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect'
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets

wordt de term vormvrije m.e.r.- beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

2.2 Provinciaal beleid

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de maatschappelijke opgaven in Gelderland. Deze opgaven zijn ontstaan in gesprekken tussen overheden, organisaties en particulieren. Het gaat over steden en dorpen, natuur, landbouw, water, energie en meer. Op 24 september 2014 is de bijbehorende Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze vervangt vigerende verordeningen, zoals de milieuverordening. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen ten aanzien van Ruimte, Milieu en ontgrondingen, Water en Verkeer. De begrenzing van het Gelders natuurnetwerk ligt globaal langs de waterlijn van de Afgedamde Maas. De daar toegestane activiteiten en mogelijkheden nemen niet toe ten opzichte van het bestaande ruimtelijk beleid, c.q. het geldende bestemmingsplan. Het beleid en de regels met betrekking tot het Gelders natuurnetwerk zijn verankerd in de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland. De voorgenomen plannen zijn hiermee niet in strijd.

2.3 Waterschap

Keur voor waterkeringen en wateren.

Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen voor zover in beheer bij het waterschap en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffen die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

In 1967 start hier op initiatief van de heer Jan Roseboom, landbouwer en bestuurder, echtgenoot van mevrouw barones Tine van Wassenaer de land- en tuinbouwcoöperatie, de latere Betuco.

Zoals beschreven was hier vanaf 1967 tot circa 1997 op deze locatie land- en tuinbouwcoöperatie Betuco gevestigd. De bedrijfsactiviteiten van Betuco bestonden op deze locatie vooral uit het op- en overslaan van bulkproducten en zakgoed, fouragehandel voor de agrarische sector, groothandel en detailhandel voor de land- en tuinbouw en particulieren, landbouwmechanisatie en een reparatiebedrijf. Ten tijde dat deze landbouwcoöperatie alhier gevestigd was, was er sprake van een zeer levendige bedrijvigheid. Van oudsher was een loswal aanwezig met een industrieel karakter.

3.2 Archeologische waarden

De historie van de streek wordt gekenmerkt door het samenleven met en de strijd tegen het water. Voor de bewoning is het onderscheid tussen hoog en droog enerzijds en laag en nat anderzijds essentieel geweest voor de occupatiegeschiedenis en daarmee de archeologische en cultuurhistorische waarden van de Bommelerwaard. Op de hogere delen staat van oudsher de bebouwing. De lagere delen waren alleen geschikt voor de landbouw. Op de cultuurhistorische beleidskaart van de gemeente Zaltbommel is dit occupatiepatroon nog duidelijk terug te zien in de archeologische verwachtingswaarden. De oude stroomruggen waarop van oudsher bewoning heeft plaatsgevonden, zijn te herkennen aan de hogere verwachtingswaarden. De komgronden hebben veelal een lage archeologische verwachtingswaarde. Veel van de (oudere) bebouwing in het gebied bevindt zich in de zones met hogere verwachtingswaarden.

De gemeente Zaltbommel heeft een gedetailleerde archeologische verwachtingskaart en beleidskaart laten opstellen. De beleidskaart maakt onderscheid in zes beleidszones binnen het plangebied.

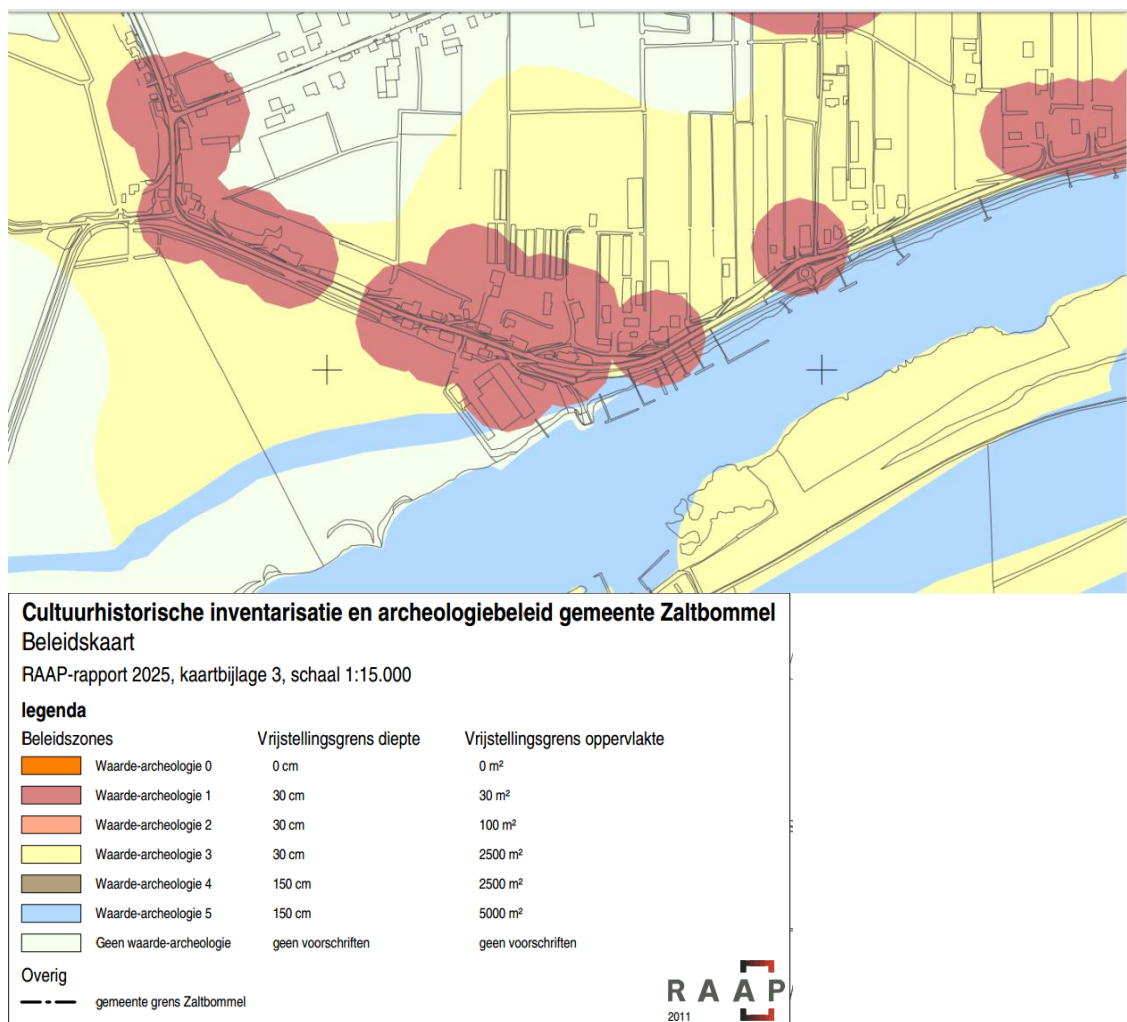
Type archeologisch gebied	Vrijstellingsgrens diepte	Vrijstellingsgrens oppervlakte
Waardevol – Archeologie 0	0 cm	0 m ²
Waardevol – Archeologie 1	30 cm	30 m ²
Waardevol – Archeologie 2	30 cm	100 m ²
Waardevol – Archeologie 3	30 cm	2500 m ²
Waardevol – Archeologie 4	150 cm	2500 m ²
Waardevol – Archeologie 5	150 cm	5000 m ²
Geen Waardevol – Archeologie	Geen voorschriften	Geen voorschriften

Tabel 2: Archeologische waarden

Overeenkomstig de archeologische beleidskaart van de gemeente Zaltbommel, moet binnen een gedeelte van het plangebied rekening worden gehouden met Waarde-archeologie 1 en

Waarde – archeologie 3. Een klein deel van het plangebied is gelegen binnen de zone Waarde – archeologie 5.

Met betrekking tot de zones binnen het plangebied zoals op de archeologische beleidskaart van de gemeente Zaltbommel zijn weergegeven, wordt een dubbelbestemming voor waarde archeologie opgenomen. In de bestemmingsplanregels zullen voorschriften worden verbonden ter bescherming van de eventuele archeologische waarden. Dat houdt in dat binnen de dubbelbestemming waarde regels worden verbonden voor bodemversturende werkzaamheden bij diepten en oppervlakten zoals is aangegeven in tabel 2.



Afbeelding 5: cultuurhistorische kaart archeologiebeleid gem Zaltbommel (Bron: <https://www.zaltbommel.nl/DownloadFile.aspx?fileId=992c4af6-101f-49b7-99d2-cb93e5f4c200&fileType=Content>)

3.3 Cultuurhistorie

Nederhemert is gesitueerd op de oeverwal van de rivier de Maas. De rivieren en riviersystemen hebben de belangrijkste rol gespeeld in de nederzettingsgeschiedenis van de dorpen. De

omgeving en het dijkenlandschap geven vandaag de dag nog steeds een goede indruk van het bedwingen van de rivieren en de strijd die men tegen het water heeft gevoerd. Zo vind men in het landschap nog steeds getuigen van dijkdoorbraken, wielen, landwaarts knikkende dijken, oudhoevig land en overslaggronden die deze geschiedenis bevestigen.

Als gevolg van de opstuwing door het grootscheepse bedijken kwam het rivierwater in de winter hoger dan ooit daarvoor. De stroomruggen bleven dan ook niet meer droog. De behoefte ontstond om ook aan de rivierkant kaden te bouwen, voorkaden. Mogelijk begon dat in de 11e of 12e eeuw. In de 12^e eeuw brak die Maas Hedikhuizen uit zijn bedding, waarna deze in noordwaarts stroomde en eerst bij Giessen in de Almbedding uitmondde, maar later –in de 13^e eeuw van daar een weg baande naar de Waal en Merwede. Scheiding van de Bommelerwaard en het Land van Altena was een feit.

Ten aanzien van het plangebied en zijn omgeving zijn ten aanzien van deze strijd met en tegen het water enkele interessante wetenswaardigheden bekend. Ter hoogte van het plangebied, waar de Maasdijk in west-noordwestelijke richting afbuigt, lag ooit een kweldam in zuidwestelijke richting. Zo ook iets verderop in westelijke richting. Tussen beide voormalige kaden in is sprake van zogenaamd 'oud hoevig' land. Oudhoevig land is oud boerenland of cultuurgrond die voorheen binnen een bedijking of binnen kades lag en later door verlegging van de bedijking buiten de bedijking is komen te liggen. In de bodem kunnen zich relictten van verdronken dorpen of delen van dorpen bevinden. Op basis van de cultuurhistorische inventarisatiekaart bestaat een vermoeden dat in de omgeving van het plangebied een versterkt huis of een blokhuis aanwezig geweest zou kunnen zijn.

4 Ruimtelijke karakteristieken

4.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Maasdijk 3 te Nederhemert-Noord op een oeverwal die wordt gekenmerkt door een kleinschalig en afwisselend half open landschap. Het perceel ligt aan de zuidwestzijde van de kern, nabij de Veendam en de veerverbinding naar Nederhemert-Zuid. Het terrein ligt buitendijks en grenst direct aan de Afgedamde Maas. Een deel van het plangebied bestaat uit water van de Afgedamde Maas. Tevens grenst het bedrijfsperceel aan het buitengebied met uitzicht over de uiterwaarden en de Afgedamde Maas. De bebouwingsstructuur van Nederhemert-Noord wordt gekenmerkt door overwegend lintbebouwing langs de ontsluitingswegen. De meest recent gerealiseerde bebouwing is gesitueerd aan de noordoostzijde van de kern en kent een rechtlijnige verkaveling. De lintbebouwing bestaat uit verschillende functies. De recente bebouwing bestaat uitsluitend uit woningen. De bebouwing is gedifferentieerd qua verschijningsvorm, hoogte en kapvorm. De lintbebouwing langs de dijk wordt gekenmerkt door dijkwoningen.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van weilanden, vollegrondsteelten, de Afgedamde Maas en woningen. De bebouwing nabij het plangebied bestaat voornamelijk uit lintbebouwing, veelal karakteristieke dijkwoningen. Ten westen van het plangebied zijn de woningen aan de Maasdijk 5, 5A, 7, 9 gelegen. Ten noordwesten liggen de woningen Maasdijk 70, 74 en 76.

Verder is ten noordoosten van het plangebied, aan de Maasdijk 68 en 68a, een langgevelboerderij gelegen waarin restaurant “Herberg Den Dijk” is gevestigd. In vroeger dagen was dit het veerhuis. Ten noorden van dit restaurant is aan de Maasdijk 56 een metaaldraaierij en aan de Maasdijk 62 een tuindersbedrijf gevestigd.

In de nabijheid van het plangebied ligt aan de Maasdijk, een molen met de naam de ‘Gebr. Remmerde’. De molen hoorde oorspronkelijk bij kasteel Nederhemert en is in circa 1716 gebouwd. Het betreft een zeskante molen waarvan er een gering aantal in Nederland voorkomen. De molen is af en toe nog operationeel.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Maasdijk en aan de oostzijde door de Veerweg. Het plangebied grenst direct aan de oostzijde aan de veerstoep van het veerpont tussen Nederhemert-Noord en Nederhemert-Zuid. De burgerwoning aan de Maasdijk 5 grenst aan de noordwestzijde direct aan het plangebied. Ten zuiden van het plangebied ligt de Afgedamde Maas en ten westen liggen weilanden.

Het plangebied bestaat in zijn geheel uit gronden die in eigendom zijn van de initiatiefnemer en beslaat een oppervlakte van circa 1 hectare.

De bebouwing binnen het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van de hiervoor genoemde lintbebouwing. De aanwezige bebouwing is van grotere schaal dan de omliggende dijkwoningen. De bebouwing bestaat uit diverse bedrijfsgebouwen en een vervallen kantoorgebouw. Het grootste bedrijfsgebouw bestaat uit twee bouwlagen en is opgesplitst in een loods, werkplaats en een kantoor voor het timmer- en bouwbedrijf van de initiatiefnemer. Het andere (kleinste) bedrijfsgebouw bestaat uit één bouwlaag en is tevens in gebruik bij het bouwbedrijf, te weten als opslag. De bedrijfsgebouwen zijn deels gerenoveerd. Aan de zuidzijde van de bebouwing staat een vaste kraan van circa 10 meter hoogte die ver tot over het water reikt.

4.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Het huidige gebruik van het plangebied ten behoeve van het timmer- en bouwbedrijf van de initiatiefnemer past niet volledig binnen het vigerende bestemmingsplan, aangezien alleen een handels-/reparatiebedrijf is toegestaan in combinatie met de daaraan verbonden watergebonden bedrijfsactiviteiten. Het opsplitsen van een loods in enkele bedrijfsunits is overeenkomstig het bestemmingsplan voor zover het handels- en reparatiebedrijven betreft. Het opsplitsen van de loods ten behoeve van enkele bedrijfsunits is gelimiteerd op grond van akoestische beperkingen. Dit is nader uitgewerkt bij het thema 'geluid'.

Verder is het wijzigen van het voormalige kantoorgebouw in een dienstwoning niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Voor de beoogde ontwikkeling dient het bestemmingsplan te worden herzien. Vooruitlopend op de wijziging van het bestemmingsplan is middels een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de tijdelijke bewoning van het voormalige kantoorgebouw. Deze tijdelijke situatie wordt vervolgens middels de voorliggende wijziging van het bestemmingsplan definitief als bedrijfswoning bestemd. Op grond van het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 4 lid 11 is namelijk de mogelijkheid opgenomen voor het wijzigen van het gebruik voor de duur van maximaal 10 jaar.

Voor de beoogde ontwikkeling dient het bestemmingsplan te worden herzien. Aan het plangebied wordt de bestemming 'Bedrijf-buitendijks' toegekend, waarbij de bestaande rechten in de verbijszondering worden toegestaan. Daarnaast wordt een aannemers-, bouw- en timmerbedrijf met werkplaats, opslag en kantoren en het verhuren van bedrijfsunits aan andere bedrijven mogelijk gemaakt. Verder wordt de realisatie van een bedrijfswoning definitief mogelijk gemaakt. Deze bedrijfswoning is vooruitlopend op de wijziging van het bestemmingsplan middels een Omgevingsvergunning tijdelijk voor de duur van maximaal 10 jaar vergund. Het gedeelte van het plangebied wat de bestemming "rivier" heeft, krijgt met behoud van de bestaande rechten de bestemming "water-rivier".

Concreet zijn binnen de bestemming "Bedrijf buitendijks" de volgende activiteiten toegestaan. Aannemers, bouw- en timmerbedrijf met werkplaats, opslag en kantoren; bedrijven tot en met categorie 3.1 als genoemd in de Staat van Inrichtingen (zie Staat van inrichtingen). In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om middels een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag bedrijven tot en met categorie 3.2 toe te staan. In de planregels zijn daartoe

voorwaarden opgenomen; bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijfswoning', een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

De bestemming “Water-rivier” is bestemd voor vaarwater, natuurvriendelijke oevers, instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, aanlegsteigers (ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger'), ligplaats voor woonschepen en woonarken (voor zover aangegeven op de plankkaart), extensieve dagrecreatie. Alsmede de inclusief bij deze bestemming behordende voorzieningen zoals los- en laadplaatsen, los- en laadinstallaties, eenvoudige waterbouwkundige bouwwerken en verkeersvoorzieningen ten behoeve van de scheepvaart. Tevens is toegestaan het gebruik ten behoeve van de aangrenzende bestemming “Bedrijf-buitendijks” inclusief de bestaande bouwwerken en voorzieningen.

5 Functionele karakteristiek

5.1 Ontsluiting, parkeren en laden en lossen

Het plangebied wordt ontsloten via de Maasdijk en de Veerdam. Het parkeren ten behoeve van de bedrijven en de bedrijfswoning is volledig op eigen terrein voor zien. Ten behoeve van de woning worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeervoorziening ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten is ten westen van het kantoor gerealiseerd.

5.2 Landschappelijke inpassing

De bedrijfswoning en het overige terrein binnen het plangebied worden ingepast door middel van landschappelijke beplanting.

Aan de westzijde van het plangebied is een knotwilgenrij voorzien. Deze is parallel gesitueerd aan de bestaande loods. De knotwilgen vormen een mooie overgang van het open uiterwaardenlandschap naar de bebouwing. Aan de noordwest zijde zijn enkele meidoorns voorzien ter vervanging van bestaande uitheemse beplanting op het naastgelegen terrein of als die gehandhaafd moeten blijven, worden de meidoorns voor de bestaande uitheemse beplanting geplaatst. In het talud aan de noordzijde, achter huisnummer 5 wordt de bestaande cultuurbeplanting, waaronder enkele bomen gehandhaafd. Gelet op de nauwe doorgang is het hier niet mogelijk om in aanvullende beplanting te voorzien.

Aan de zuidoost zijde van het terrein wordt ter afscheiding van het plangebied op de perceelsgrens tussen het plangebied en de openbare weg een beukenhaag aangeplant. De beukenhaag loopt door achter de bedrijfswoning en achter de inrit en parkeervoorziening bij de bedrijfswoning. Dit als afscheiding tussen het privéterrein en het bedrijfsterrein. Langs de perceelsgrens aan de zuidwest zijde, naast de inrit wordt een smal opgaande meidoornhaag geplant.

Het geheel aan maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inpassing zal het plangebied een veel beter aanzien geven dan in de huidige situatie. Ter plaatse van de aansluiting met de openbare weg, de zijde van de bebouwde kom zorgt de inpassing een verzorgde indruk.

5.3 Verkeer

De in- en uitrit van het bedrijventerrein komt uit op de doorgaande openbare weg Maasdijk. Het terrein is altijd via deze weg ontsloten geweest. Andere reële mogelijkheden voor het ontsluiten van het plangebied zijn er niet.

Ten opzichte van de bestaande en historische situatie wijzigt de situatie niet noemenswaardig.. De Maasdijk is in gebruik als doorgaande route. Het verkeer van en naar de inrichting is niet in het bijzonder te onderscheiden van het andere verkeer op de Maasdijk.

Voorheen was ter plaatse van het plangebied de land- en tuinbouwcoöperatie gevestigd. Gelet op de activiteiten binnen de coöperatie was er een grote verscheidenheid aan bedrijvigheid.

Daaruit volgde een relatief groot aantal verkeersbewegingen van en naar de coöperatie van zowel personenauto's als vracht- en landbouwverkeer. Het aantal verkeersbewegingen in de oude situatie is echter nergens exact vastgelegd. In de voormalige Wet milieubeheervergunningen, dan wel de voormalige Hinderwetvergunningen zijn geen gegevens opgenomen ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen. Veel agrarische ondernemers kwamen veelvuldig met landbouwvoertuigen bij de coöperatie. Ook particulieren vonden veelvuldig hun weg naar de coöperatie voor bouw- en tuinproducten, brandstoffen en dierbenodigdheden. Behalve aanvoer (en soms afvoer) per schip werden veel goederen per as (vrachtwagen) aan- en afgevoerd. Vanuit de coöperatie werden met een vrachtwagen ook goederen bezorgd bij ondernemers en particulieren in de omgeving. De activiteiten bij de voormalige land- en tuinbouwcoöperatie begonnen veelal vroeg in de ochtend. Aanvang van activiteiten vanaf 6 uur in de ochtend of soms, afhankelijk van het seizoen eerder in de nachtperiode waren niet uitzonderlijk. Ook het laden of lossen van schepen ging soms tot laat in de avond of nacht door, dan wel werd vroeg in de ochtend aangevangen. Aan of afvoer per as voor verder transport via de openbare weg was daarbij geen uitzondering. De aard van de activiteiten en het vroege tijdstip waarop deze activiteiten startten waren min of meer inherent aan de branche. Zoals aangegeven is het aantal verkeersbewegingen in het verleden niet exact vastgelegd. Echter is een kwantitatieve beschrijving gegeven van de intensiteit van de activiteiten en de daaraan enigszins gerelateerde verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen neemt in de nieuwe situatie niet toe. De bedrijfswoning krijgt aan de oostzijde een afzonderlijke inrit waardoor het verkeer met de bestemming bedrijfswoning (privé) is gescheiden van het verkeer van en naar het bedrijfsterrein. In het akoestisch onderzoek is aangegeven van welke verkeersbewegingen wordt uitgegaan in de nieuwe situatie.

Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving en de ontsluiting van het terrein is een toename van vrachtverkeer niet gewenst. Er is sprake van een smal wegprofiel en er zijn geen goede voorzieningen voor fietsers en voetgangers. De situatie met bijbehorende bedrijvigheid en bijbehorende verkeersbewegingen ter plaatse is echter historisch zo gegroeid. Gelet op het feit dat het aantal verkeersbewegingen en ook het aantal verkeersbewegingen van vrachtverkeer van de voorgenomen ontwikkelingen eerder zijn afgenomen dan zijn toegenomen ten opzichte van de bestaande situatie treedt er feitelijk een verbetering op ten opzichte van de oude situatie.

Voorheen was er nog wel eens sprake van het lossen van goederen op de openbare weg. Gelet op de bedrijfsvoering en de beschikbare ruimte binnen het plangebied is van lossen van goederen op de openbare weg geen sprake meer. Het plangebied is middels de bestaande afrit goed ontsloten en het gehele bedrijventerrein is daarbij bereikbaar met vrachtwagens. Hier is sprake van een verbetering ten opzichte van de voormalige situatie.

Het thema geluidhinder (industrielawaai alsmede wegverkeerslawaai) is in paragraaf 6.6 verder beschreven en uitgewerkt.

5.4 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij nieuwbouwlocaties kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Deze normen worden bepaald door gemeenten en maken deel uit van hun parkeerbeleid. Parkeerkencijfers kunnen hiervoor input leveren.

Ten aanzien van benodigde parkeervoorzieningen binnen het plangebied is uitgegaan van de CROW publicatie 317, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', uitgave van 30 maart 2016. Deze publicatie gaat in op parkeerkencijfers en kencijfers verkeersgeneratie voor ongeveer honderd bestemmingen. Deze zijn onderverdeeld in de groepen wonen; werken; winkelen en boodschappen; sport, cultuur en ontspanning; horeca en (verblijfs)recreatie; gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen; en onderwijs.

Het bepalen van het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen kan gebeuren op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers die kunnen worden gebruikt als hulpmiddel bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen. Met de kencijfers verkeersgeneratie kan een inschatting gemaakt worden van de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer die gegenereerd wordt als gevolg van een nieuwe ontwikkeling. De in deze publicatie genoemde kencijfers zijn gebaseerd op recent (literatuur)onderzoek en praktijkervaringen van gemeenten.

Het aantal parkeerplaatsen is uit de betreffende tabellen die zien op de verschillende bestemmingen afgeleid. Daarbij is uitgegaan van weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom. In het bepalen van de parkeerbehoefte is steeds uitgegaan van de gemiddelde van de kencijfers. Binnen de gemeente Zaltbommel is het gebruikelijk om voor de verschillende functies deze gemiddelden te hanteren.

Bedrijfswoning

Ten behoeve van de nieuw te realiseren bedrijfswoning volgt uit de betreffende tabel uit CROW publicatie 317 een minimum aantal parkeerplaatsen van 1,9 per woning. Afgerond komt dat op 2 parkeerplaatsen ten behoeve van de bedrijfswoning.

Aannemersbedrijf (kantoor, werkplaats en opslag)

Voor het kantoor en de werkplaats wordt uitgegaan van de tabel 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief' uit de publicatie. Uit de tabel volgt een gemiddeld aantal parkeerplaatsen van 2,3 per 100 m² bvo. Dit resulteert in 30,3 parkeerplaatsen.

Voor de opslagruimte wordt uitgegaan van de tabel '*bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief*'.

Die tabel gaat uit van een gemiddelde van 1,0 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. Dit resulteert in 3,2 parkeerplaatsen.

Detailhandel

Voor detailhandel (bouwmarkt) gaat de publicatie uit van gemiddeld 2,4 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. Uitgaande van een bruto vloeroppervlak van de winkel van 150 m2 resulteert dat in 3,6 parkeerplaatsen voor de detailhandel.

Bedrijfsverzamelgebouw

Voor het bedrijfsverzamelgebouw gaat de publicatie uit van gemiddeld 1,9 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. Uitgaande van een bruto vloeroppervlak van 630 m2 resulteert dat in 11,9 parkeerplaatsen voor het bedrijfsverzamelgebouw.

Conclusie

Voor haaks parkeren wordt uitgegaan van afmetingen van een parkeerplaats van 2,40 x 5 m1. Uitgaande van bovenstaande parkeernormen per functie komt dat in totaal op afgerond 50 parkeerplaatsen. Gelet op de actuele bedrijfsvoering is het aantal parkeerplaatsen wat volgens de betreffende CROW-publicatie is berekend erg hoog. Uit de praktijk van de afgelopen jaren is gebleken dat veel minder dan de helft van de berekende parkeervoorzieningen nodig is gebleken. Echter kan op basis van de gemaakte berekeningen volgens de norm volledig worden voorzien in het berekende aantal parkeervoorzieningen binnen het plangebied door verdeeld over enkele locaties binnen het plangebied het benodigde aantal parkeervoorzieningen van 50 parkeerplaatsen te realiseren.

6 Milieuaspecten

6.1 Water

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het beheer van het rijkswater en de waterkering, in beheer bij Rijkswaterstaat, respectievelijk waterschap Rivierenland.

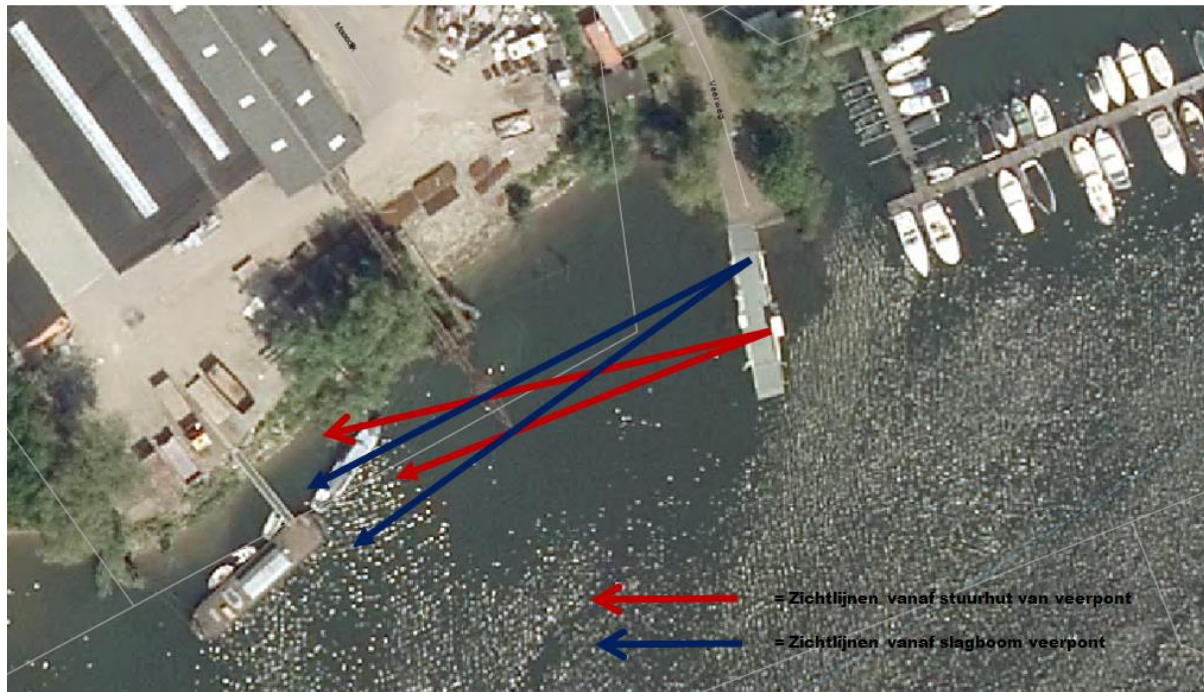
Het terrein is gelegen in het beheersgebied van een Rijkswater, de Afgedamde Maas. De Afgedamde Maas heeft de functie van waterberging. Het voorgenomen plan voorziet niet in een ontwikkeling waarbij capaciteit van het waterbergend vermogen wordt aangesproken. Bij ontwikkelingen in het waterbergend gebied van de Afgedamde Maas waarbij ruimte wordt ingenomen tussen de hoogten 0,74 + NAP en 3,5 m + NAP dient compensatie van het waterbergend vermogen plaats te vinden, bij voorkeur in hetzelfde beheersgebied. Het netto waterbergend vermogen van het beheersgebied blijft daardoor per saldo gelijk. De Afgedamde Maas is een Rijkswater, in beheer bij Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat is daardoor op grond van de Waterwet bevoegd gezag voor het verlenen van een watervergunning.

Medio en eind 2014 hebben meerdere overleggen met Rijkswaterstaat plaatsgevonden over de mogelijkheid om een woning te bouwen ter plaatse van bestaand oppervlaktewater, maar binnen de kadastrale perceelsgrens. Tijdens de periode van vooroverleg zijn verschillende relevante aspecten besproken en onderzocht. Voor die ontwikkeling is voorzien in compensatie aan waterbergend vermogen. Door de aanpassing van het planvoornemen om in plaats van het ontwikkelen van een bedrijfswoning in de Afgedamde Maas het voormalige kantoor te gaan benutten als bedrijfswoning is compensatie van waterbergend vermogen niet meer aan de orde.

Het plan is tevens getoetst aan de richtlijn vaarwegen 2011. In de richtlijn vaarwegen is de Dode Maasarm, het gedeelte van de Afgedamde Maas waar het plangebied is gelegen, niet geklassificeerd als zijnde een hoofdtransportas, dan wel een hoofdvaarweg. De Dode Maasarm is echter wel geclassificeerd als een CEMT klasse II vaarweg. Dit laatste is dan ook het uitgangspunt waarmee bij de ontwikkeling van het terrein rekening moet worden gehouden. Op basis van de intensiteit van zowel de beroeps- als de recreatievaart kan betreffende de vaarweg uitgegaan worden van een zogenaamd 'krap profiel'. Echter, zou worden uitgegaan van het normale profiel, dan levert dat geen belemmeringen op voor de voorgenomen plannen.

Gelet op de maatgevende breedte voor klasse II vaarweg komen we bij een normaal profiel op een breedte van 26,4 meter. In de legger is een breedte genormeerde bodem opgenomen van 25,1 m. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Het gevraagde initiatief of een variant daarop veranderd daaraan niets. Gelet op het smallere profiel iets verder de dode Maasarm op, vormt dit ook vanuit optisch en fysisch oogpunt geen belemmering.

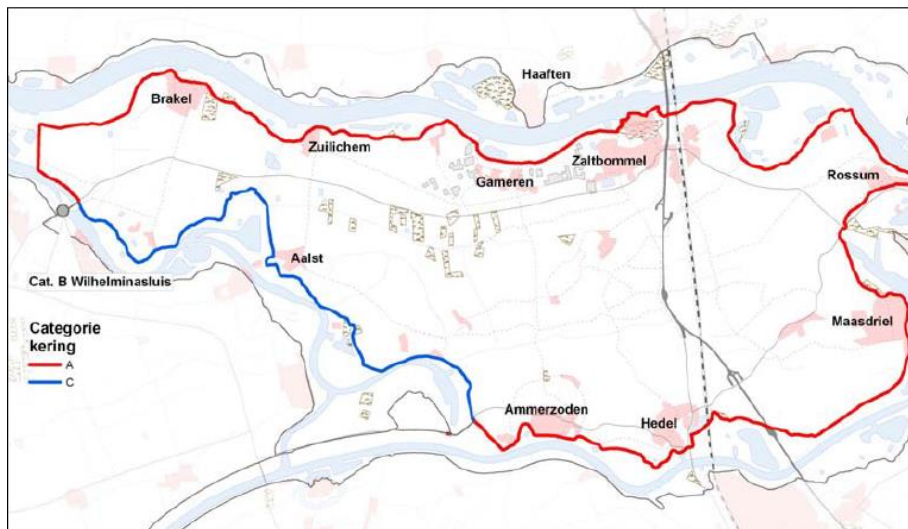
De zichtlijnen vanaf het pontje komen niet in het geding. De veerstoep steekt verder in de dode Maasarm dan het initiatief uiteindelijk reikt. De zichtlijnen vanaf de pont zijn in onderstaande verbeelding weergegeven.



Afbeelding 6: zichtlijnen pontveer

Beschermingszone primaire waterkering

Het plangebied is gelegen langs de Maasdijk. De Maasdijk is een primaire waterkering langs de Afgedamde Maas. De waterkering maakt onderdeel uit van dijkkring 38 en wordt beheerd door waterschap Rivierenland. De primaire kering langs de Afgedamde Maas is een categorie c-kering. Daaronder wordt verstaan: primaire keringen die niet direct buitenwater keren en dus niet onder directe invloed staan van het buitenwater.



Afbeelding 7: dijkkringgebied 38, Bommelerwaard

Binnen de kern- en beschermingszones, gelden geboden en verboden voor bepaalde activiteiten, werkzaamheden en beheer. Deze geboden en verboden zijn bedoeld om de dijken sterk en veilig te houden. Dit is vastgelegd in de Keur en de beleidsregels van Waterschap Rivierenland.

Er zijn drie zones:

- de kernzone: biedt maximale bescherming voor de waterkering volgens de keur;
- de beschermingszone: biedt zware bescherming voor de waterkering volgens de keur;
- de buitenbeschermingszone: biedt een lichte bescherming voor de waterkering volgens de keur, maar is voldoende om bijvoorbeeld aanvullende eisen aan ontgrondingen te stellen.

Het plangebied is gelegen in de beschermingszone en de buitenbeschermingszone aan de buitenzijde van de Maasdijk. Voor werkzaamheden in deze zones is een vergunning nodig of het is verplicht om deze werkzaamheden te melden bij het waterschap. In veel gevallen mogen deze werkzaamheden niet plaatsvinden zonder toestemming van het waterschap.



Afbeelding 8: beschermingszone waterkering (Bron: <http://wsrl.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=Leggerdijken&profileName=Viewer#>)

Watergangen

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. De Keur van het waterschap wat ziet op oppervlaktewateren is hierdoor dan ook niet relevant binnen het plangebied.

Afwatering en riolering

Binnen het plangebied is een bestaande riolering aanwezig. Er is sprake van een gescheiden stelsel. Het hemelwater vloeit direct af op het oppervlaktewater. Het afvalwater wordt geloosd op de gemeentelijke persleiding, waarvan de pomput binnen het plangebied is gelegen.

Watervergunning

Op 11 december 2014 is de aanvraag Watervergunning Maasdijk 3 Nederhemert - 1575127 ingediend via Omgevingsloket online. De aanvraag voor de ontwikkelingen binnen het

plangebied heeft betrekking op activiteiten in Rijkswater, alsmede binnen de beschermingszone van de primaire waterkering. In het kader van een gecoördineerde behandeling is de aanvraag dan ook beoordeeld door zowel Rijkswaterstaat als Waterschap Rivierenland. Per brief van 30 januari 2015 heeft Rijkswaterstaat verzocht om aanvullende gegevens ten behoeve van het compensatieplan waterberging. Na het aanleveren van aanvullende informatie hebben zowel Rijkswaterstaat als het Waterschap Rivierenland positief beschikt op de aanvraag. De Watervergunning is verleend voor de bouw van een woning in de Afgedamde Maas. In eerste instantie was het plan om een woning in de Afgedamde Maas te realiseren. Daarvan is nu echter geen sprake meer. De bedrijfswoning wordt nu gereliseerd in het voormalige kantoor Langs de Veerdam. Het initiatief waarop dit bestemmingsplan en deze toelichting ziet gaan dus niet meer uit van de bouw van een bedrijfswoning in de Afgedamde Maas. De watervergunning is dan ook niet meer relevant voor dit Bestemmingsplan en derhalve is de betreffende watervergunning niet opgenomen in de bijlagen van deze toelichting.

De overige in dit plan opgenomen ontwikkelingen zijn niet relevant voor dit thema. Voor zover er in de toekomst grondverzet of andere werkzaamheden binnen de beschermingszone dienen plaats te vinden dan is dit geborgd binnen het kader van de Waterwet en de keur van het Waterschap.

6.2 Leidingen

Aan de zuidwest zijde van het terrein is een transformatorstation van Alliander gesitueerd. Ten behoeve hiervan is zakelijk recht gevestigd en zijn voorwaarden verbonden aan activiteiten in een zone binnen enkele meters van het transformatorstation en kabelwerk. Het kabelwerk loopt langs de noordelijke perceelsgrens in de richting van de inrit aan de Maasdijk.

6.3 Bedrijven en milieuzonering

In de Wet milieubeheer wordt gereguleerd dat de door bedrijven veroorzaakte milieuhinder zo veel mogelijk beperkt moet worden. De milieuhinder wordt voor categorieën van bedrijven in de regel vertaald in afstanden van het bedrijf tot gevoelige bestemmingen zoals woningen en ander verblijfsgebouwen.

Het bedrijf is gevestigd op een van oudsher bestaand bedrijventerrein. Het bedrijfsterrein is gelegen aan de oever van de Afgedamde Maas. De dichtst bijzijnde woning van derden is de woning aan de Maasdijk 5 en is vrijwel direct tegen de perceelsgrens van het bedrijfsterrein gelegen. Woningen in de omgeving zijn gesitueerd als lintbebouwing langs en direct grenzend aan de Maasdijk, een openbare doorgaande weg. Aan de overzijde van de Afgedamde Maas zijn enkele woonboten gesitueerd. Voor het overige kenmerkt de omgeving zich door uiterwaarden en de Afgedamde Maas.

Op grond van de bestaande rechten in het vigerende bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van mogelijkheden voor bedrijvigheid in de categorie 4.1 en zelfs 4.2 uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De bedrijfsactiviteiten die aanleiding geven tot de wijziging van het bestemmingsplan worden ingedeeld in maximaal categorie 3.2 uit

de genoemde publicatie. Dat betekent dat een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

Gelet op de feitelijke activiteiten zoals die in het verleden hebben plaatsgevonden op het terrein en waarvoor een Wet milieubeheervergunning/Hinderwetvergunning voor verleend was, kunnen we een onderscheid maken tussen de verschillende bedrijfsactiviteiten. Ten aanzien van de bedrijvigheid in de categorieën 4.1, dan wel 4.2 uit de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' kan het volgende worden aangegeven.

SBI 1993: 5121/SBI 2008: 4621

Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer valt in categorie 4.2. Echter is de verwerkingscapaciteit in onderhavige situatie maximaal 200 ton per uur. Dat houdt in dat ten aanzien van deze activiteit sprake is van cat 3.1.

SBI 1993: 29/SBI 2008: 27, 28, 33

Vervaardiging van machines en apparaten inclusief reparatie. Met een productieoppervlak > 2000 m² dan cat 4.1. Aangezien de loods waar onderhoud- en reparatiewerkzaamheden plaatsvonden meer dan 2000 m² bedraagt is hier sprake van bedrijvigheid in categorie 4.1.

SBI 1993: 6311.2/SBI 2008: 52242

Laad- los- en overslagactiviteiten voor granen en meelsoorten met een verwerkingscapaciteit < 500 ton per uur cat 4.2. De activiteiten op de voormalige land- en tuinbouwcoöperatie bestonden onder andere uit laden, lossen en overslaan van granen en meelsoorten. De aanwezige kraanbaan heeft een maximale verwerkingscapaciteit van 200 ton per uur, waardoor deze activiteit kan worden geclassificeerd als zijnde categorie 4.2.

SBI 1993: 6311.2/SBI 2008: 52242

Laad- los- en overslagactiviteiten voor steenkool met een opslagcapaciteit van < 2000 m² cat 4.2. De voormalige land- en tuinbouwcoöperatie was ook een belangrijke leverancier van brandstoffen, waaronder steenkool. Laden en lossen van schepen geschiedde vooral met de aanwezige kraanbaan op het terrein. De opslagcapaciteit bedroeg echter minder dan 2000 m². Derhalve is hier sprake van een activiteit categorie 4.2.

Voor wat betreft de afzonderlijk te ontwikkelen bedrijfsunits (nieuwe ontwikkeling) geldt dat er sprake is van een beperking ten aanzien van het aspect geluid. In het bedrijfsgebouw worden enkele bedrijfsunits gerealiseerd waar industriële activiteiten (handels- en reparatiebedrijven tot milieu categorie 3.2 op grond van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering) mogelijk moeten zijn. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing is de geluidemissie ter plaatse van woningen van derden als gevolg van de activiteiten mbt de bedrijfsunits onderzocht. Uit de berekeningresultaten in het akoestisch onderzoek Industrielawaai blijkt dat het vestigen van activiteiten in de bedrijfsunits is te realiseren waarbij een goed- woon en leefklimaat ter plaatse van de meest kritisch gelegen (bedrijfs)woning van derden is gewaarborgd de maximaal toelaatbare kavelemissie niet meer dan 50 dB(A)/m. kan bedragen. Bedrijven zoals

ambachtsbedrijven, bouw- en houtbedrijven en opslag- en transportbedrijven kunnen zonder akoestische belemmeringen in de uitbreiding gevestigd kunnen worden. Bedrijvigheden met een geluidemissie hoger dan 51 dB(A)/m² moeten -alvorens vestiging- nader akoestisch worden onderzocht waarbij aangetoond wordt dat aan de kavel-emissiegrens wordt voldaan. In die situatie is het mogelijk dat aanvullende akoestische maatregelen nodig zijn. Hoewel ten aanzien van de nadere aanduiding handels- en reparatiebedrijf vestiging van bedrijvigheid tot categorie 4.2 mogelijk is, geldt dat ten aanzien van afzonderlijk te ontwikkelen bedrijfsunits maximaal sprake kan zijn van categorie 3.2 bedrijvigheid, waarbij bij activiteiten met een te verwachten geluidsemis­sie 51 dB(A)/m² middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond dat aan de grenswaarden kan worden voldaan. Aanvullend is ter bescherming van het leefklimaat van de dichtstbijzijnde woning(en) van derden in de planregels opgenomen dat ten aanzien van het vestigen van bedrijfsunits die geen onderdeel uitmaken van de activiteiten van het bouwbedrijf binnen een straal van 30 meter vanaf deze woningen slechts activiteiten tot en met categorie 2 zijn toegestaan.

Voorts stelt de Wet milieubeheer voorschriften middels daaronder vallende rechtstreeks werkende regels (Activiteitenbesluit en –regeling) en voor aangewezen activiteiten een vergunningplicht, waarmee hinder naar de omgeving en bescherming van het milieu gewaarborgd wordt.

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CAT
-	-							
28	25, 31	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)						
281	251, 331	Constructiewerkplaatsen						
281	251, 331	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2
281	251, 331	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1
281	251, 331	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
281	251, 331	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300	30	300	4.2
29	27, 28, 33	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN						
29	27, 28, 33	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:						
29	27, 28, 33	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100	3.2
29	27, 28, 33	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200	4.1
51	46	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
5121	4621	Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	30	30	50	30	50	3.1
6311.2	52242	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart: granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	300	50	300	4.2
6311.2	52242	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300	50	300	4.2

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CAT
-	-							
45	41, 42, 43	BOUWNIJVERHEID						
45	41, 42, 43	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2
45	41, 42, 43	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2

Tabel 3: selectie relevante activiteiten uit richtafstandentabel van publicatie 'bedrijven en milieuzonering'

(Bron: publicatie bedrijven en milieuzonering)

Groen: selectie uit toegestane activiteiten op grond van vigerende planologische kader, die de meeste hinder naar de omgeving veroorzaken; Blauw: selectie uit uitbreiding van activiteiten binnen het plangebied.

6.4 Bodem

Ten behoeve van het actualiseren van het bestemmingsplan moet worden nagegaan of het thema bodem een mogelijke belemmering kan vormen voor de voorgenomen plannen.

Ten behoeve van diverse doeleinden hebben op het terrein meerdere bodemonderzoeken plaatsgevonden. Deze onderzoeken geven een goed inzicht in de bodemgesteldheid ter plaatste. Naast de betreffende bodemonderzoeken zijn ook twee beschikkingen op grond van de Wet bodembescherming van Gedeputeerde staten van Gelderland bekend. Een overzicht van deze onderzoeken en overige informatie is hier weergegeven.

- Nader bodemonderzoek Arcadis, d.d. 03-03-1998;
- Concept actualiserend en verkennend bodemonderzoek Mitec, d.d. 05-09-2005;
- Actualiserend en verkennend bodemonderzoek Mitec, d.d. 09-12-2005;
- Kadastraal bericht d.d. 10-08-2006;
- Beschikking GS Ernst en spoedeisendheid d.d. 08-03-2007;
- Globisprint d.d. 24-09-2007;
- Aanvullend onderzoek Mitec, d.d. 22-10-2007;
- Herziening besluit GS ernst en spoedeisendheid, d.d. 14-10-2009.

Uit deze gegevens blijkt dat er op het terrein sprake is van een geval van bodemverontreiniging zoals gedefinieerd in de Wet bodembescherming. Er is geen sprake van actuele risico's waardoor er geen saneringstijdstip is vastgesteld. Uit de uitgevoerde onderzoeken en de herbeschikking van 14-10-2009 is de volgende verontreinigings situatie gebleken.

Medium	Overschrijding	Oppervlakte m ²	Volume m ³	Stof
vaste bodem	> interventiewaarde	300	150	minerale olie
vaste bodem	> interventiewaarde	100	50	minerale olie
vaste bodem	> interventiewaarde	100	50	xylenen
vaste bodem	> interventiewaarde	300	150	xylenen
vaste bodem	> streefwaarde	2500	2500	minerale olie
vaste bodem	> streefwaarde	1000	1500	minerale olie
grondwater	> interventiewaarde	700	700	benzeen
grondwater	> interventiewaarde	600	600	minerale olie
grondwater	> interventiewaarde	700	700	xylenen
grondwater	> interventiewaarde	600	600	xylenen
grondwater	> interventiewaarde	700	700	minerale olie
grondwater	> streefwaarde	3000	3000	arom. oplosmidd. (tot)
grondwater	> streefwaarde	3000	3000	minerale olie
grondwater	> streefwaarde	2500	2500	minerale olie

Afbeelding 9: Overzicht verontreinigingssituatie (Bron: WBB bewschikking provincie Gelderland).

De verontreinigingen betreffen verontreinigingen met organische stoffen. De verontreinigingen/stoffen genoemd in afbeelding 9 vallen grotendeels binnen dezelfde

verontreinigingscontour(en). Destijds is door Gedeputeerde Staten van Gelderland geconcludeerd dat er geen sprake is van een verspreidingsrisico van verontreinigd grondwater. Hoewel de diverse onderzoeken niet zijn gericht op het aantonen van omstandigheden waarin biologische afbraak in situ kan plaatsvinden, en biologische afbraak ook niet gestimuleerd wordt (er is immers geen aanleiding voor om dat te doen), zou na verloop van tijd spontane afbraak kunnen ontstaan. Zonder actieve maatregelen ter stimulering daarvan ligt het niet in de lijn der verwachting dat de verontreiniging dan binnen enkele decennia zou zijn verdwenen, maar door natuurlijk herstel kan op langere termijn sprake zijn van afname van de verontreiniging.

In 2010 is de waterwet in werking getreden. Beheersgebieden die vallen binnen de begrenzing van Rijkswateren, waar onderhavige locatie deel van uit maakt, komt de Waterwet in de plaats van de Wet bodembescherming. Op grond van de Waterwet en het daarin opgenomen overgangsrecht is de Wet bodembescherming derhalve komen te vervallen voor deze locatie. Concreet houdt dat in dat er geen wettelijke grondslag bestaat voor het saneren van de bodem (grond en grondwater). De betreffende beschikkingen van Gedeputeerde Staten zijn daarmee van rechtswege komen te vervallen.

Echter, indien sprake zou zijn van grondverzet en afvoer van grond binnen de verontreinigingscontouren moet voor de vrijkomende sterk verontreinigde grond afzet in de markt gezocht worden. Voor de hand ligt dat de vrijkomende grond in dat geval naar een grondreiniger wordt afgevoerd. Hoewel de Wet bodembescherming niet meer van toepassing is kan bij eventuele grondwerkzaamheden wel sprake zijn van specifieke maatregelen die op grond van de Waterwet, c.q. het Besluit lozen buiten inrichtingen en het Besluit bodemkwaliteit vereist zijn. Daarbij kan worden gedacht aan het melden van betreffende werkzaamheden, het voorkomen van emissies naar het oppervlaktewater en het uitvoeren van werkzaamheden onder erkenning op grond van het Besluit bodemkwaliteit (kwalibo).

Met betrekking tot verontreinigd grondwater kan gesteld worden dat er slechts sprake is van beperkingen als verontreinigd grondwater opgepompt en geloosd zou moeten worden. In dat geval zouden beheersmaatregelen getroffen dienen te worden om te voldoen aan de lozingseisen.

Het bestemmingsplan voorziet redelijkerwijs niet in concrete maatregelen waarbij sprake is van grondverzet binnen de verontreinigingscontour. Ook wordt er geen grondwater onttrokken. Ter plaatse van de verontreinigingscontouren is sprake van een bovenafdichting met betonvloeren en een klinkerverharding. Van contactmogelijkheden is geen sprake.

Ter plaatse van een deel van het voormalige kantoor wat tot woning wordt omgebouwd bevindt zich in zowel de bodem als het grondwater een sterke verontreiniging met minerale olie en aromaten. De omvang van de sterke verontreiniging in de grond is ingeschat op circa 395 m² en is aangetroffen in de grondlaag van 2,0 tot 4,0 meter -mv (circa 790 m³). De omvang van de grondwaterverontreiniging is ingeschat op circa 995 m³. Plaatselijk zijn in het grondwater hoge gehalten aan benzeen gemeten. De gemiddelde grondwaterstand bevindt zich op een diepte

van circa 2,9 meter -mv. De gehele locatie is verhard met klinkers dan wel bebouwd. De kruipruimte onder het voormalige kantoor is geheel voorzien van een gesloten betonvloer. Hoewel de eerdere risico-beoordeling uitwees dat er geen spake was van actuele risico's, bestaat er vanwege de functiewijziging van het voormalige kantoor naar wonen aanleiding om de risicobeoordeling te herzien.

Bij het gebruik Wonen is op basis van de gehalten aan aromaten in de bodem sprake van actuele humane risico's. Voor de herbestemming van de locatie dient of gesaneerd te worden of dienen maatregelen getroffen te worden om de risico's uit te sluiten. Deze humane risico's worden gevormd door inhalatie van binnenlucht. Aangezien de waterleidingen niet in de verontreiniging liggen, de aansluiting van de waterleiding bevindt zich buiten de verontreinigingcontour, is permeatie van de verontreiniging uitgesloten. Om humane risico's uit te sluiten dient uitdamping naar de binnenruimte tegen gegaan te worden.

De kruipruimte is geheel voorzien van een betonvloer, waardoor uitdamping naar de kruipruimte niet of nauwelijks kan plaatsvinden. Daarnaast wordt de begane grondvloer van de woning voorzien van een nieuwe betonvloer. Het beton op zichzelf is dampremmend, maar niet gegarandeerd honderd procent dampdicht. Om die reden wordt de betonvloer aangebracht op een dampdichte folie. Hierdoor worden potentiële humane risico's weggenomen.

De risico-beoordeling is opgenomen in bijlage 10. In bijlage 11 is in detail weergegeven het ontwerp van de nieuwe betonvloer en de dampremmende folie. Tevens zijn in bijlage 11 de technische specificaties van de aan te brengen dampdichte folie opgenomen. Om te borgen dat deze maatregelen worden uitgevoerd wordt in de omgevingsvergunning voor het in gebruik nemen van het voormalige kantoor als bedrijfswoning een voorschrift opgenomen dat de maatregelen moeten worden uitgevoerd conform het ontwerp en de specificaties in bijlage 11 van deze toelichting. Daarnaast dient de datum van aanleg van de vloer minimaal één week voorafgaand aan de aanleg te worden gemeld bij Omgevingsdienst Rivierenland.

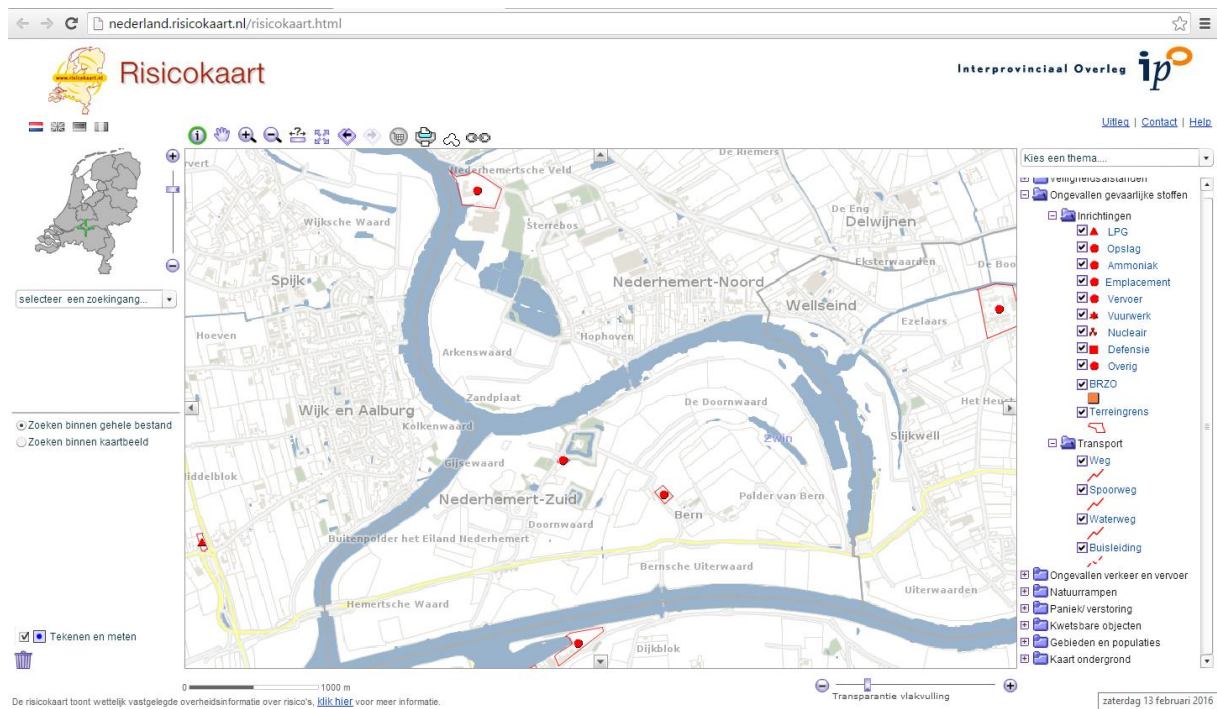
Vanwege de functiewijziging van kantoor naar de meer gevoelige functie wonen dient in verband met een goede ruimtelijke onderbouwing ter plaatse van de locatie van de functiewijziging te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Naast de hiervoor beschreven herziening van de risico-beoordeling ter plaatse van de reeds in het verleden aangetoonde bodemverontreiniging ter plaatse van een deel van het betreffende gebouw, is ter plaatse van de toekomstige tuin achter de toekomstige bedrijfswoning een verkennend bodemonderzoek op basis van de NEN 5740 en tevens een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten van dat onderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik als wonen en tuin. De rapportage van het verkennend bodemonderzoek en het verkennend asbestonderzoek is opgenomen in bijlage 9.

6.5 Externe veiligheid

In en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bestaande bedrijven aanwezig, die ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van invloed zijn op de beoogde dienstwoningen in het plangebied. Evenmin ligt in de omgeving een transportroute gevaarlijke stoffen of is er sprake van andere relevante belemmeringen in het kader van externe veiligheid. Geconcludeerd kan worden dat het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen en transportroutes geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het beoordeelde gebied vormen.

Aangezien er ingevolge bestaande rechten bedrijvigheid tot en met de categorie 4.1 en 4.2 mogelijk is, is het in theorie niet helemaal uitgesloten dat zich ter plaatse een BEVI inrichting zou kunnen vestigen. Vestiging van een BEVI-inrichting op deze locatie is niet gewenst. De gemeente Zaltbommel beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid. Onder punt 8 van de Generieke Ambities wordt voor een landelijk gebied aangegeven dat vestiging van een BEVI-inrichting of een daarmee vergelijkbare inrichting niet is toegestaan. Door de vestiging van dergelijke inrichtingen in de planregels te verbieden wordt het uitgangspunt van de beleidsvisie stevig verankert. In de planregels is dan ook opgenomen dat het vestigen van een BEVI-inrichting niet is toegestaan.



Afbeelding 10: Risicokaart (Bron: <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>)

6.6 Geluid

6.6.1 Industrielawaai

Vanwege de voorgenomen ontwikkelingen heeft een akoestisch onderzoek Industrielawaai plaatsgevonden. Het akoestisch onderzoek Industrielawaai, Nipa milieutechniek, rapportnummer 15276-6, d.d. 15 december 2016 heeft betrekking op de uitbreiding van de activiteiten ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

De vastgestelde geluidniveaus worden getoetst aan de geldende normstelling van het Activiteitenbesluit én in het kader van een goed woon- en leefklimaat conform de VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering".

In dit onderzoek zijn de geluidniveaus berekend in de representatieve en voor zover relevant, incidentele bedrijfssituaties voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) en het maximale geluidniveau (L_{max}) ter plaatse van de meest kritisch gelegen woningen van derden ten opzichte van het bedrijf.

In verband met de gewenste realisatie van twee bedrijfunits is in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de geluidemissie van de activiteiten van deze uitbreiding onderzocht en is de toelaatbare kavelemissie in dB(A)/m² berekend waarbij toetsingswaarden in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van nieuw en bestaande woningen van derden wordt gerespecteerd.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus bouwbedrijf

Uit de berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddelde geluidniveau L_{Ar,LT} in de representatieve bedrijfssituatie als gevolg van de reguliere activiteiten op het bedrijfsterrein hoogste ten hoogste 48 dB(A), 45 en 36 bedraagt ter plaatse van woningen van derden in de dag-, avond-, en nachtperiode. Er wordt voldaan aan de gestelde geluidvoorschriften.

Maximale geluidniveaus bouwbedrijf

De maximale geluidniveaus worden in vrijwel alle waarneempunten veroorzaakt door het rijden en optrekken van vrachtwagens. Het hoogste maximale geluidniveau wordt berekend in waarneempunt 05 en wordt veroorzaakt door het optrekken van één vrachtwagen wanneer deze voor 07.00 uur op de uitrit van het terrein de Maasdijk op rijdt. Dit veroorzaakt een maximale overschrijding van 13 dB(A) ter plaatse van de aan de overzijde van de weg gelegen woning Maasdijk 70. Dit kan dagelijks hoogstens eenmaal bij het vertrek van de vrachtwagen voorkomen en is zonder de bedrijfsvoering ingrijpend te veranderen, zoals het verplaatsen van de inrit niet te vermijden.

Het is evenmin niet realistisch te veronderstellen dat er momenteel dusdanig stillere type vrachtauto's beschikbaar zijn die deze overschrijding ongedaan zou kunnen voorkomen. Het plaatsen van geluidschermen is in deze situatie praktisch ook niet mogelijk. De transportbeweging in de ochtend voor 07.00 uur is voor een verantwoorde bedrijfsvoering

noodzakelijk. Vooralsnog doet het bedrijf een beroep op een ontheffing van geluidgrenswaarden voor het maximale geluidniveau in de nachtperiode van de in tabel 5 aangegeven waarden van het maximale geluidniveau. Ter motivatie kan worden aangevoerd dat de ontvangpunten vrijwel direct aan de doorgaande weg liggen en zij reeds maximale geluidniveaus ondervinden van het bestaande verkeer op de Maasdijk. Het geluid van de rijdende voertuigen van Bouwbedrijf Bruygom is daarom niet herkenbaar als afkomstig van specifiek dit bedrijf.

Daarbij verkeren de betreffende woningen (Maasdijk 70) in goede staat van onderhoud op grond waarvan kan worden gesteld dat vrijwel geheel gesloten gevels tenminste de maximaal benodigde (73-45=) 28 dB(A) isoleren, en zal worden voldaan aan de grenswaarde voor het maximaal binnengeluidniveau. Hierbij dient ook te worden betrokken dat van oudsher op deze locatie altijd een bedrijf gevestigd is geweest, in die zin is er sprake van bestaande rechten. Bovendien ondervinden betrokken woningen vergelijkbare maximale geluidsniveaus als gevolg van het in- en uitrijden van voertuigen op de openbare weg. Het bestaande woon en leefklimaat bij de betrokken woningen van derden wordt gehandhaafd.

Gezien bovenstaande achten wij een gevelonderzoek waarbij wordt vastgesteld of de woningen aan de Maasdijk voldoende geluidwerings eigenschappen hebben niet van toegevoegde waarde.

Het aantal verkeersbewegingen in de oude situatie is nergens duidelijk vastgelegd. In de voormalige Wet milieubeheervergunningen, dan wel de voormalige Hinderwetvergunningen zijn geen gegevens opgenomen ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen. Veel agrarische ondernemers kwamen veelvuldig met landbouwvoertuigen bij de coöperatie. Ook particulieren vonden veelvuldig hun weg naar de coöperatie voor bouw- en tuinproducten, brandstoffen en dierbenodigdheden. Behalve aanvoer (en soms afvoer) per schip werden veel goederen per as (vrachtwagen) aan- en afgevoerd. Vanuit de coöperatie werden met een vrachtwagen ook goederen bezorgd bij ondernemers en particulieren in de omgeving. De activiteiten bij de voormalige land- en tuinbouwcoöperatie begonnen veelal vroeg in de ochtend. Aanvang van activiteiten vanaf 6 uur in de ochtend of soms, afhankelijk van het seizoen eerder in de nachtperiode waren niet uitzonderlijk. Ook het laden of lossen van schepen ging soms tot laat in de avond of nacht door, dan wel werd vroeg in de ochtend aangevangen. Aan of afvoer per as voor verder transport via de openbare weg was daarbij geen uitzondering. De aard van de activiteiten en het vroege tijdstip waarop deze activiteiten startten waren min of meer inherent aan de branche. Zoals aangegeven is het aantal verkeersbewegingen in het verleden niet exact vastgelegd. Echter is een kwantitatieve beschrijving gegeven van de intensiteit van de activiteiten en de daaraan enigszins gerelateerde verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen neemt in de nieuwe situatie niet toe.

Indirecte hinder

Uit de berekening van de indirecte hinder (verkeersaantrekkende werking) volgt dat in de waarneempunten wordt voldaan aan de geluidgrenswaarden die gelden met betrekking tot de optredende geluidniveaus overeenkomstig hoofdstuk 2.

Geluidemissie bedrijfsunits

In het bedrijfsgebouw worden twee bedrijfsunits gerealiseerd waar industriële activiteiten tot milieucategorie 2 (op grond van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering) mogelijk zijn. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing is de geluidemissie ter plaatse van woningen van derden als gevolg van de activiteiten mbt de bedrijfsunits onderzocht.

Uit de berekeningresultaten, zoals weergegeven in tabel 2 blijkt dat het vestigen activiteiten in de bedrijfsunits is te realiseren waarbij een goed- woon en leefklimaat ter plaatse van de meest kritisch gelegen (bedrijfs)woning van derden is gewaarborgd de maximaal toelaatbare kavelemissie niet meer dan 50 dB(A)/m² (etmaalwaarde) kan bedragen. Uit tabel 8 blijkt dat bedrijven zoals ambachtsbedrijven, bouw- en houtbedrijven en opslag- en transportbedrijven zonder akoestische belemmeringen in de uitbreiding gevestigd kunnen worden.

Bedrijvigheden met een geluidemissie hoger dan 50 dB(A)/m² (etmaalwaarde) moeten – alvorens vestiging- nader akoestisch worden onderzocht waarbij aangetoond wordt dat aan de kavelemissiegrens wordt voldaan. Het is mogelijk dat aanvullende akoestische maatregelen nodig zijn.

Het Akoestisch onderzoek Industrielawaai is opgenomen in bijlage 3

6.6.2 Wegverkeerslawaai

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat, met name binnenshuis is gewaarborgd. Richtwaarde voor een goed woon- en leefklimaat is een geluidbelasting L den van 33 dB. Indien dit niet aannemelijk is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn.

In opdracht van Bouwbedrijf Bruygom bv te Nederhemert heeft NIPA milieutechniek b.v. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd in verband met een wijziging van een bedrijfsgebouw (voormalig kantoorgebouw) naar een bedrijfswoning op de locatie Maasdijk 3 te Nederhemert (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Maasdijk 3 Nederhemert, Nipa Milieutechniek BV, rapportnummer 15276, d.d 21 juni 2016). Doel van het onderzoek is aan de hand van een prognoseberekening de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woonbestemming tengevolge van het wegverkeerslawaai te bepalen. De locatie is gelegen binnen de zone (akoestisch aandachtsgebied) van de Maasdijk en de Veerweg.

De nieuwe woonbestemming is geprojecteerd binnen de bebouwde kom op het perceel Maasdijk 3 te Nederhemert. De relevante wegvakken voor dit onderzoek zijn volgens opgaaf de Maasdijk en Veerweg. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuwe woonbestemming de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Maasdijk en de Veerweg ten hoogste 46 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt in geen van de waarneempunten overschreden. Er

wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. Er van uitgaand dat er wordt voldaan aan de minimale eis voor de karakteristieke geluidwering Gak van 20 dB mag de gecumuleerde geluidbelasting niet hoger zijn dan 53 dB om aan de eis van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen. Met een goed uitgevoerde wijziging van bedrijfsgebouw naar woning zal echter eenvoudig een geluidwering van 25 tot 30 dB(A) behaalt worden. Met de berekende geluidbelastingen van ten hoogste 54 dB zal daarom worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Het woon- en leefklimaat in de geluidgevoelige ruimten van de woning is gewaarborgd.

Het Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï is opgenomen in bijlage 4.

6.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel VStacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Daarnaast is op 14 januari 2010 de Geurverordening door de gemeenteraad van Zaltbommel vastgesteld. In de geurverordening zijn bepaalde vaste afstanden gehalveerd, zoals voor de aan te houden afstand ten opzichte van melkrunderveebedrijven. Daarnaast zijn voor bepaalde gebieden hogere geurnormen toegestaan dan op basis van de oorspronkelijke wet- en regelgeving is toegestaan. De mogelijkheid om als gemeente eigen, gebiedsgericht geurbeleid op te stellen is in de wet opgenomen.

Het plangebied is volgens de geurverordening, kaart voorgrondbelasting toekomstige situatie, niet gelegen binnen een geurcontour. Op de kaart 'achtergrondbelasting toekomstige situatie' is het plangebied gelegen binnen een goed leefklimaat.

6.8 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer, afdeling 5.2 Luchtkwaliteitseisen betreft het wettelijk kader met betrekking tot de luchtkwaliteit. Dit onderdeel wordt ook wel 'Wet Luchtkwaliteit' genoemd welke op 15 november 2007 in werking is getreden. Met het inwerking treden van deze wet is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het gedeelte van het Besluit luchtkwaliteit 2005 dat betrekking heeft op de grenswaarden voor bepaalde luchtverontreinigende stoffen is opgenomen als bijlage 1 behorende bij de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer, afdeling 5.2 (luchtkwaliteitseisen) ziet hierdoor toe op

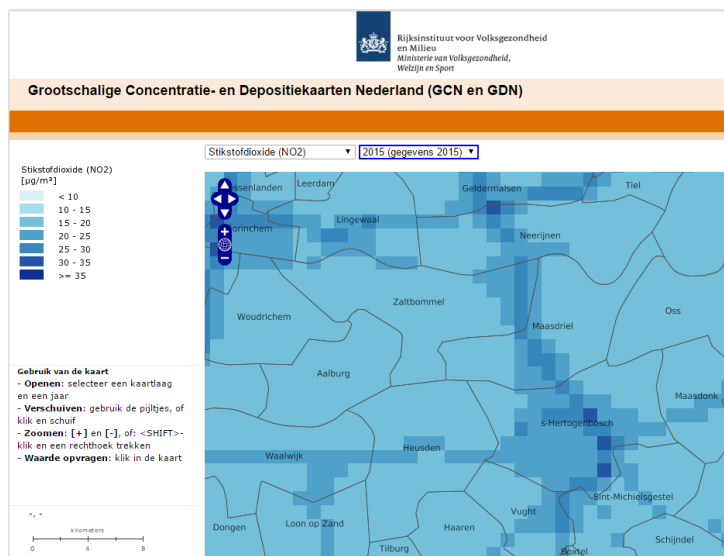
de bescherming van de gezondheid van de mens ten gevolge van de luchtkwaliteit.

De gevolgen van luchtverontreiniging zijn bijvoorbeeld schade aan de gezondheid van mensen en dieren en schade aan planten en gebouwen. Stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀)

veroorzaken gezondheidsklachten en versterken hooikoorts, allergische en astmatische problemen. De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging zijn wegverkeer, industriële bedrijven en de landbouw.

6.8.1 Stikstofdioxide

Veruit de belangrijkste bron van stikstofdioxide in de buitenlucht is het gemotoriseerd verkeer. Momenteel worden in Nederland de normen voor stikstofdioxide in stedelijke gebieden en nabij drukke verkeerswegen regelmatig overschreden. Daarbuiten liggen de concentraties ver onder de Europese grenswaarden. Dat is ook het geval in de omgeving van het plangebied. Dit is weergegeven in onderstaande afbeelding.

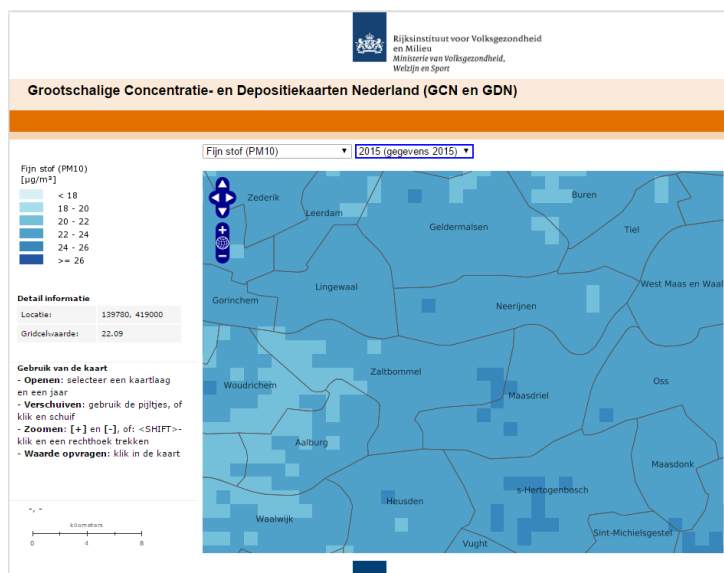


Afbeelding 10: Situatie stikstofdioxide (bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>)

6.8.2 Fijnstof

De huidige concentraties fijnstof worden voor een belangrijk deel veroorzaakt door de al aanwezige achtergrondconcentraties. In landelijke gebieden met een agrarisch karakter wordt een belangrijk deel van het fijnstof in de lucht veroorzaakt door de veehouderij en het wegverkeer.

Op basis van onderzoek van het RIVM blijkt dat de concentratie in het plangebied in de huidige situatie maximaal 22 µg/m₃ bedraagt. Daarmee blijven de concentraties ruim binnen de grenswaarden. In ieder geval zijn er in en rondom het plangebied geen knelpunten ten aanzien van fijnstof.



Afbeelding 11: Situatie fijn stof (bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>)

6.8.3 NIBM

Voor plannen waarvan vast staat dat die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden. Het gaat dan bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging beperkt is. Dit wordt wel aangeduid met de afkorting NIBM, wat staat voor 'Niet in betekenende mate bijdragen'.

Ten aanzien van dit plan is er er is inderdaad sprake van een NIBM bijdrage. De planontwikkeling betreft geen nieuw plan, maar een actualisatie van het bestemmingsplan waar mbt het plangebied reeds sprake is van een reeds lang bestaande bedrijvenbestemming met onder andere detailhandel en aan- en afvoer door vrachtverkeer. Ten opzichte van de oude situatie is er feitelijk geen verslechtering. Echter, indien het plan wordt getoetst als zijnde nieuwe ontwikkeling dan wordt op basis van de uitkomst van de NIBM rekentool geconcludeerd dat er sprake is van een NIBM. De berekening zal in de bijlage bij de toetsing worden opgenomen. Om die reden is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig.

Dat kan omdat de effecten van NIBM-projecten zijn betrokken bij de berekening van de trendmatige ontwikkeling van de achtergrondconcentraties in Nederland. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat voldoende verbetermaatregelen om deze effecten te compenseren.

Leidt een project tot een toename die NIBM is voor zowel PM10 als NO2? Dan vindt geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats. Het project kan zonder verdere maatregelen doorgaan. Wel moet het project voldoen aan het Besluit Gevoelige bestemmingen en er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

6.9 Flora en fauna

Ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan binnen het plangebied en de daaraan gekoppelde herbestemming van het voormalige kantoorgebouw tot bedrijfswoning is een quickscan met betrekking tot het voorkomen van beschermde flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek geeft inzicht in de biotopen die eventueel in het plangebied aanwezig zijn.

6.9.1 Flora en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet. Ongeveer 500 soorten, van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen, vallen onder de bescherming van deze wet. Om kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken. De wet is bedoeld om soorten te beschermen en dient niet ter bescherming van individuele planten of dieren. Het is erop gericht het voortbestaan van de soort niet in gevaar te brengen. Bij werkzaamheden is de Flora- en faunawet alleen van toepassing als binnen het werkgebied beschermde soorten voorkomen. Alle in Nederland voorkomende vogelsoorten vallen ook onder de bescherming van de wet.

De Flora- en faunawet stelt het volgende:

- Het is verboden om planten behorende tot een beschermde inheemse plantensoort te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te onwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen (Artikel 8);
- Het is verboden dieren behorende tot een beschermde inheemse diersoort, opzettelijk te verontrusten (Artikel 10);
- Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren (Artikel 11).

Dit houdt in dat binnen het plangebied in eerste instantie vastgesteld dient te worden of daarbinnen beschermde soorten aanwezig zijn. Indien deze aanwezig zijn dient het schadelijke effect van de activiteiten op de aanwezige soorten vastgesteld te worden en dient mogelijk een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden.

6.9.2 Quickscan

Biotooptypen

De quickscan bestaat uit het vaststellen van welke biotopen in het plangebied aanwezig zijn. De quickscan is op 17 oktober 2016 uitgevoerd.

In de quickscan is het gehele perceel meegenomen, waarbij de focus gelegen was op het voormalige kantoor dat tot woning zal worden verbouwd. De onderzoekslocatie betreft een bedrijfsterrein dat grotendeels verhard is. Het perceel is bebouwd met een bedrijfshal, een open loods en een voormalig kantoor. Het buitenterrein is verhard met beton, tegels

en klinkers. Aan de oeverzijde is wat verwilderde vegetatie aanwezig.

Het voormalige kantoorgebouw is voorzien van een spouw. De spouw is niet geïsoleerd en vormt daarmee een potentiële verblijfplaats voor vleermuizen. Tevens zouden vleermuizen en huismussen zich onder de dakconstructie kunnen vestigen. De toekomstige tuin, voornamelijk verhard, vormt in de huidige status geen verblijfplaats voor beschermde soorten.

Achter de beplating van de loods die in de toekomst vervangen dient te worden, is geen betimmering of isolatie aanwezig waarachter zich vleermuizen kunnen verschuilen. In de loods zijn geen vogelnesten waargenomen.

Beschrijving flora en fauna

Op de onderzoekslocatie zijn geen soorten waargenomen die een beschermde status hebben.

Inventarisatiegegevens vanuit de omgeving

De inventarisatiegegevens vanuit de omgeving zijn opgevraagd via quickscanhulp.nl dat door het natuurloket is opgesteld. Binnen een straal van 0-1 kilometer van de onderzoekslocatie zijn bij inventarisaties in het verleden diverse beschermde soorten uit tabel II en III waargenomen.

Vaatplanten (daslook, gewone en spindotterbloem, wilde marjolein)

Op de locatie zijn enkel ruigtesoorten aanwezig. De locatie vormt bij het huidig gebruik ook geen geschikte groeiplaats voor andere soorten. De wilde marjolein, gewone en spindotterbloem hebben vochtigere groeiplaatsen nodig, daslook komt voor in humusrijke, vochtige kalkhoudende ondergronden (met voorkeur voor schaduwrijke loofbossen).

Amfibieën (kamsalamander)

De kamsalamander komt verspreid over het gehele zuiden, midden en oosten van ons land voor. Zijn voorkeur gaat uit naar kleinschalige landschappen met bospercelen, heggen en struwelen. Het voortplantingsbiotoop bestaat voornamelijk uit matig voedselrijke tot voedselrijke, stilstaande wateren met een goed ontwikkelde onderwatervegetatie. Dit sluit niet aan bij het biotoop op de onderzoekslocatie.

Vogels (boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote kwikstaart, huismus, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, wespandief en steenuil)

Binnen het plangebied zijn geen (resten van) nesten van vogels aangetroffen. Het dak van het voormalig kantoorgebouw vormt echter wel een potentiële nestplaats.

Zoogdieren (baardvleermuizen, brandtsvleermuis, gewone grootoorvleermuis, watervleermuis)

De huidige bebouwing (spouw en dakconstructie) vormt een potentiële verblijfplaats voor vleermuizen.

Effecten ingreep op flora en fauna

Bij de verbouwing wordt de huidige dakconstructie niet veranderd. Voor de isolatie van de woning wordt isolatiemateriaal aan de binnenzijde van de woning aangebracht. De spouw wordt niet vol geschuimd. De verbouwing heeft derhalve geen negatief effect op het potentieel voorkomen van vleermuizen of huismussen.

Bij het locatiebezoek zijn in de bedrijfsloods geen nesten waargenomen. Het is echter niet uit te sluiten dat vogels in de loods kunnen nestelen. Derhalve wordt aanbevolen de beplating buiten het broedseizoen te vervangen. Anders dient in het kader van de zorgplicht voorafgaande aan de werkzaamheden de loods nog op de aanwezigheid van nesten gecontroleerd worden. Indien in de nieuwe situatie isolatie toegepast wordt, zou de ruimte tussen de isolatie en de beplating een potentiële verblijfplaats voor vleermuizen kunnen vormen.

De bebouwingsgraad van het perceel neemt niet toe. Bij de herinrichting zal een tuin worden ingericht, waarbij het verharde oppervlak van het perceel afneemt. De tuin kan, afhankelijk van de inrichting, een potentiële habitat vormen voor diverse kleinere diersoorten.

De verbouwing van het kantoorpand zal worden gerealiseerd in een gebied dat momenteel bedrijfsmatig in gebruik is. Hierbij zijn geen negatieve effecten op de Natura2000 gebieden (op een afstand van meer dan 5 km) te verwachten met betrekking tot extra geluidsbelasting of stikstofdepositie.

6.9.3 Conclusie en aanbeveling

Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van Maasdijk 3 te Nederhemert kan worden uitgesloten dat de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Flora- en faunawet. Bij de verbouwing wordt de constructie van het voormalige kantoorpand niet gewijzigd.

Het plan is niet strijdig met het Gelders Natuurbeheerplan en de ambitie die de provincie Gelderland heeft voor de realisatie van nieuwe natuur.

Aanbevolen wordt de beplating van de loods buiten het broedseizoen te vervangen. Anders dient in het kader van de zorgplicht voorafgaande aan de werkzaamheden de loods nog op de aanwezigheid van nesten gecontroleerd worden. Indien in de nieuwe situatie isolatie toegepast wordt, zou de ruimte tussen de isolatie en de beplating een potentiële verblijfplaats voor vleermuizen kunnen vormen.

De quickscan geeft geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek. Voor de geplande activiteiten is geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk en zijn geen compenserende maatregelen nodig.

6.9.4 Gelders natuurnetwerk

Het water binnen het plangebied wat tot de Afgedamde Maas behoort valt binnen het Gelders natuurnetwerk. Het GNN volgt ongeveer de oeverlijn bij een normaal waterpeil. De oever die onderdeel is van het GNN, dan wel juist aan het GNN grenst bestaat uit een steile, kale oever met puin en steenbekleding, uit een vaste kraan met afmeervoorziening en uit een aanlegponton met loopbrug naar het bedrijventerrein. Deze voorzieningen worden veelvuldig gebruikt door binnenvaartschepen. De oeverlijn op de locatie kenmerkt zich door een erg steile oever, die ook onder water relatief steil doorloopt. Het aan het GNN grenzende gebied bestaat uit water, graslanden en rietkragen. De onderhavige locatie vormt in die zin een onderbreking

van de natuurlijke uitstraling van de rest van de oever binnen het GNN en heeft momenteel geen natuurwaarden.

De revitalisering van het bedrijventerrein en de ontwikkeling van de bedrijfswoning in het voormalige kantoorgebouw heeft geen effect op het GNN.

6.9.5 Effecten aantasting Ecologische Hoofdstructuur Nederhemert

In januari 2010 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de effecten en aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur Nederhemert. Destijds was een deel van het plangebied nog gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Inmiddels is daarvan geen sprake meer.

Uit de resultaten van dit onderzoek bleek dat de effecten van de ontwikkeling zeer beperkt is, aangezien de groene structuren in stand blijven, dan wel versterkt worden. Er zijn geen effecten te verwachten op beschermde soorten.

7 Juridische planbeschrijving

7.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan betreft een herziening van het vigerende bestemmingsplan, naar aanleiding van de revitalisering van het plangebied. Het bestemmingsplan “Nederhemert, Maasdijk 3” bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan met een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte.

Doel van een bestemmingsplan is een planologische regeling te geven voor het plangebied. Daarnaast is voor het gebied en de activiteiten, gebouwen en objecten andere wet- en regelgeving van toepassing. Deze wet- en regelgeving is van toepassing naast het bestemmingsplan.

7.2 Vormgeving juridisch plan

Op grond van de Wro moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn. Met ingang van 1 juli 2009 dienen bestemmingsplannen volledig te voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Voor bestemmingsplannen geldt de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Hierin zijn regels opgenomen voor de technische uitvoering, kaarten, legenda, bestemmingen, planregels etc. Er wordt dan ook niet meer gesproken van voorschriften, maar van planregels.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop zij betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit gerelateerd aan de bestemming.

7.3 Enkelbestemming ‘Bedrijf-buitendijks’

Binnen de bestemming “Bedrijf buitendijks” zijn de volgende activiteiten toegestaan. Aannemers, bouw- en timmerbedrijf met werkplaats, opslag en kantoren; bedrijven tot en met categorie 3.1 als genoemd in de Staat van Inrichtingen (zie Staat van inrichtingen). In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om middels een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag bedrijven tot en met categorie 3.2 toe te staan. In de planregels zijn daartoe voorwaarden opgenomen; bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijfswoning', een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

Bevi inrichtingen en daarmee vergelijkbare risicobedrijven zijn evenals geluidzoneringplichtige inrichtingen en inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 juncto Bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan op grond van de planregels.

Functieaanduiding Bedrijf tot en met categorie 2

Ter bescherming van woningen van derden zijn binnen een straal van 30 meter vanaf deze woningen slechts bedrijfsactiviteiten toegestaan tot categorie 2 voor zover dit activiteiten betreft die voortvloeien uit de bedrijfsunits in het bedrijfsverzamelgebouw.

Functieaanduiding 'Bedrijfswoning'

Ten behoeve van de bedrijfswoning is een specifieke functieaanduiding van toepassing. Op de plankaart is aangegeven binnen welke bouwcontouren de bedrijfswoning mag worden gesitueerd.

7.4 Enkelbestemming 'Water – rivier'

Voor het deel van de Afgedamde Maas binnen het plangebied is specifieke bestemming 'Water - Rivier' opgenomen, overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied Zaltbommel. Binnen deze bestemming zijn tevens voorzieningen voor de (beroeps)vaart zoals aanlegsteigers, los- en laadplaatsen, los- en laadinstallaties toegestaan. Binnen het plangebied zijn geen woonschepen toegestaan. Aanlegsteigers hebben een specifieke aanduiding gekregen.

7.5 Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'

De in het plangebied aanwezige gronden rondom de rivieren zijn aangewezen als 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. Naast de andere bestemmingen (hoofdbestemmingen) zijn deze gronden mede bestemd voor de afvoer van oppervlaktewater, sediment en ijs, voor waterhuishouding, voor verkeer te water en voor aanleg, onderhoud en verbetering van de waterkering.

7.6 Dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'

Het archeologiebeleid vermeldt dat bij plannen zonder concreet geplande bodemingrepen de gebieden waar archeologische resten verwacht worden of zijn vastgesteld op de verbeelding worden aangeduid met dubbelbestemmingen. Hieraan zijn regels gekoppeld met een regeling voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Bij dergelijke plannen is het vooraf uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Dat is pas, afhankelijk in welk gebied een initiatief ligt, aan de orde bij een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het is niet zo dat voor alle omgevingsvergunningsplichtige activiteiten een onderzoeksplicht geldt. Slechts als beide vrijstellingsgrenzen (diepte en oppervlakte) worden overschreden, moet een initiatiefnemer onderzoek uitvoeren. Veelal wordt dat bepaald d.m.v. een inventariserend veldonderzoek. Afhankelijk van de uitkomsten uit dit onderzoek wordt bepaald of nader archeologisch onderzoek nodig is. Onderzoek is niet noodzakelijk als een ingreep binnen de vrijstellingsgrenzen valt. Planologische 'kruimelgevallen' zijn zo veel mogelijk binnen de vrijstellingsgrenzen, dus buiten de onderzoeksplicht, gehouden. Indien uit het onderzoek blijkt dat archeologische waarden niet aanwezig zijn of als aanwezige waarden veilig gesteld kunnen

worden (door behoud in de bodem of opgravingen), wordt een omgevingsvergunning (mits voldaan aan de regels van de andere daar voorkomende bestemming) verleend. Een omgevingsvergunning wordt slechts geweigerd indien archeologische waarden worden verstoord, zonder dat het mogelijk is deze veilig te stellen (verplichting tot treffen technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem behouden kunnen worden, verplichting tot het doen van opgravingen en verplichting tot begeleiding door een deskundige). Het verrichten van onderzoek is het uitgangspunt bij de beoordeling of archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn. Voor zover op basis van ander documentatiemateriaal onmiskenbaar vaststaat dat archeologische waarden niet zijn te verwachten (bijvoorbeeld als al onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit bleek dat er geen archeologische waarden aanwezig waren of dat toereikende maatregelen genomen konden worden om aanwezige waarden in de bodem te behouden), kan met instemming van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) onderzoek achterwege blijven en bestaan vanuit de archeologie geen belemmeringen. Het in het bestemmingsplan op basis van incidentele onderzoeken (gedeeltelijk) verwijderen van de dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie' is dan ook overbodig en niet werkbaar. Uitgevoerde onderzoeken worden in een database geregistreerd en zullen te zijner tijd worden betrokken bij een actualisatie van het gemeentelijk archeologiebeleid. In de regels van de dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming te wijzigen indien (actualisatie van) het gemeentelijk archeologiebeleid daartoe aanleiding geeft.

In de planregels is aangegeven in welke situatie sprake is van een onderzoeksplicht.

Normaal onderhoud en/of gebruik

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.

7.7 Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – dijk'

De Maasdijk is een primaire waterkeringen. De dijk is, inclusief de kernzone en de beschermingszone, voorzien van een gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk'. Deze gronden zijn primair bestemd als waterkering. Op de gronden mag niet worden gebouwd, tenzij ontheffing is verleend. Ontheffing kan alleen worden verleend als de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad. De beheerder van de waterkering (Waterschap Rivierenland) heeft hierbij een adviesrol. Op deze gronden is tevens de Keur van Waterschap Rivierenland van toepassing.

Voor verschillende werkzaamheden (waaronder bouwen, planten van bomen, aanleggen van verharding of open water) moet eerst ontheffing worden verleend. Geeft het Waterschap geen toestemming, dan kan de voorgenomen activiteit niet doorgaan. In de Keur zijn bepalingen opgenomen die gelden voor alle werken en werkzaamheden binnen deze bestemming.

7.8 Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone -molenbiotoop'

Binnen het plangebied is sprake van een aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Voor deze aanduiding gelden, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, nadere regels met betrekking tot bouwhoogtes ter bescherming van de windvang van de molen.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief. Voor de activiteiten die worden uitgevoerd geldt dat de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor de financiering van deze ontwikkelingen. In die zin is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd en loopt de gemeente Zaltbommel geen financieel risico.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zowel de gemeenteraad als het college heeft zicht positief uitgelaten ten aanzien van de ontwikkelingen op en revitalisering van het plangebied. De voorgenomen plannen geven een impuls aan het plangebied. Oude vervallen bouwwerken en bouwwerken met veel achterstallig onderhoud worden gesloopt, vernieuwd of gereconstrueerd. Uit de te volgen procedure volgen inspraakmogelijkheden.

9 Conclusie

De wijziging van het bestemmingsplan levert geen extra belemmeringen, gevolgen of hinder naar de omgeving op ten opzichte van de bestaande situatie. De completering van de groene structuren geven blijk van een goede landschappelijke inpassing en zal met name van af de openbare weg op de Maasdijk en de Veerdam een heel ander aanblik geven dan voorheen het geval was. Zo ook ten aanzien van het gebruik van het voormalige kantoorgebouw als bedrijfswoning. Door de ontwikkelingen en bewoning van het voormalige kantoor op het terrein mogelijk te maken wordt een impuls gegeven aan de leefbaarheid van de omgeving. De grote vervallen bedrijfsloods zal worden gereconstrueerd of worden opgeknapt.

Met betrekking tot zowel milieuhygiënische als planologische aspecten vormen de voorgenomen ontwikkelingen geen belemmeringen.

Bijlage 1: Situatietekening plangebied

Bijlage 2: Vormvrije mer-beoordeling

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek Industrielawaai

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai

Bijlage 5: Berekening Nibm-tool

Bijlage 6: Conclusie NIBM rekentool

Bijlage 7: Landschappelijke inpassing

Bijlage 8: Quick-scan Flora & fauna

Bijlage 9: Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 10: Bodemrisicobeoordeling

**Bijlage 11: Ontwerp en technische specificaties dampwerende
voorziening**