



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Maasbommel, de Geer ong.

Gemeente West Maas en Waal

Datum: 12 maart 2020

Projectnummer: 180212

ID: NL.IMRO.0668.MAADeGeerong-BVA1

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie plangebied	6
2.2	Toekomstige situatie plangebied	7
3	Beleid en regelgeving	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1	Milieu-effectrapportage	14
4.2	Bodem	14
4.3	Geluid	15
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Bedrijven en milieuzonering	17
4.6	Externe veiligheid	19
4.7	Water	20
4.8	Natuur	23
4.9	Archeologie	25
4.10	Cultuurhistorie	25
4.11	Verkeer en parkeren	26
4.12	Kabels en leidingen	28
5	Wijze van bestemmen	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Dit bestemmingsplan	30
6	Economische uitvoerbaarheid	32
7	Overleg en inspraak	33
7.1	Overleg	33
7.2	Zienswijzen en ambtshalve wijziging	33

Bijlagen:

- Bijlage 1: Beoogd bouwplan
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek asbest
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Quick scan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 6: Quick scan natuur

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren is het bedrijventerrein aan de Kapelstraat in Maasbommel uitgebreid. De laatste kavel op het bedrijventerrein, ten zuiden van het adres de Geer 6-8, is recentelijk verkocht. Het voornemen bestaat om op deze kavel in 2 fasen bedrijfsruimten te realiseren. Daarnaast geldt dat de eigenaar een bedrijfswoning op het perceel wil bouwen. Het oprichten van een bedrijfswoning is op het perceel toegestaan, maar de beoogde locatie van de bedrijfswoning sluit echter niet aan op de gestelde bouwregels binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. De gemeente West Maas en Waal heeft met een principebesluit te kennen gegeven planologische medewerking te willen verlenen aan het voornemen. Middels het opstellen van voorliggend bestemmingsplan worden nieuwe juridisch-planologische kaders opgesteld waarbinnen het plan gerealiseerd kan worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een onbebouwd perceel van het bedrijventerrein van Maasbommel binnen de gemeente West Maas en Waal in de provincie Gelderland. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Maasbommel en de globale begrenzing van het plangebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Ligging plangebied (gele cirkel) in relatie tot de kern Maasbommel (Bron: PDOK viewer).



Het plangebied bij benadering globaal geel omlijnd (Bron: PDOK viewer).

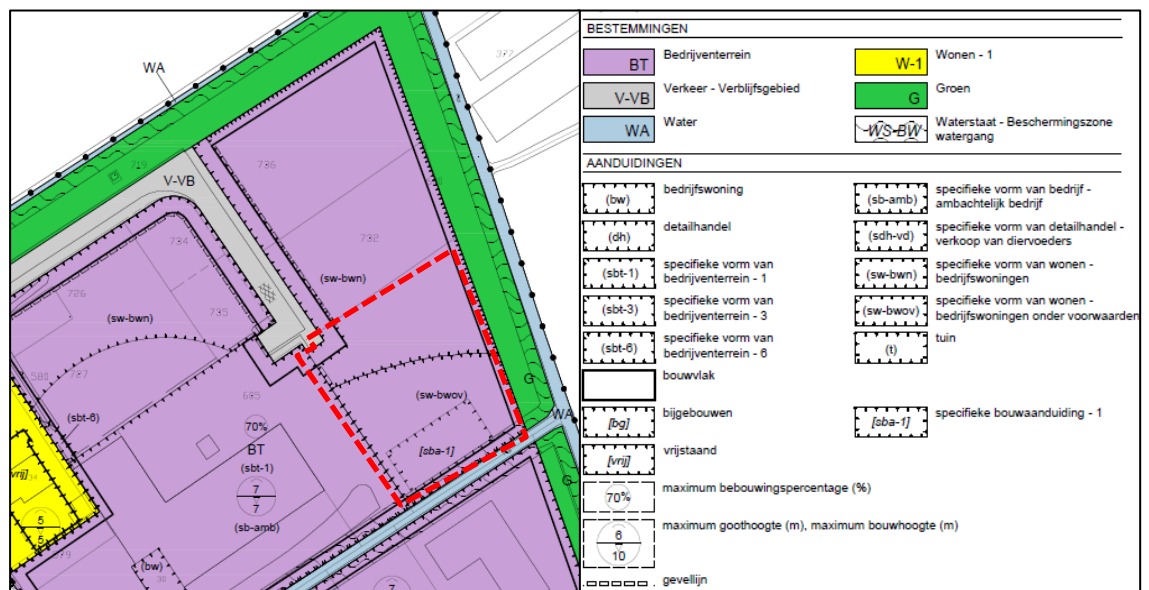
1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' (vastgesteld d.d. 29 januari 2015) voorziet ter plaatse in de bestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 1'. Deze bestemming en aanduiding maakt het mogelijk om de aangewezen gronden te gebruiken voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten behorend tot categorie 1 en 2, zoals genoemd in de Lijst van bedrijven (bijlage 1 van het bestemmingsplan). Verder geldt een bebouwingspercentage van 70% en een maximum goot- en bouwhoogte van 7 meter. Tenslotte kent het noordelijk deel van het perceel de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijfswoningen' en het zuidelijk deel van het perceel de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijfswoningen onder voorwaarden'. In het zuidelijke deel geldt deels ook de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'.

De aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijfswoningen' (noordzijde perceel) regelt dat per bedrijfsperceel maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan. Voorwaarde voor de realisatie van een bedrijfswoning is dat de voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dan wel maximaal 3 meter daarachter. De aanduiding 'gevellijn' ontbreekt echter in het plangebied.

Het zuidelijke deel van het perceel heeft de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijfswoningen onder voorwaarden'. Bedrijfswoningen zijn hier alleen toegestaan op de gronden die tevens voorzien zijn van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'. Deze aanduiding is ook in het plangebied aanwezig. Er is maximaal één woning per bedrijfsperceel toegestaan, mits het op dat perceel aanwezige bedrijfspand

een breedte van minimaal 15 meter, een lengte van minimaal 30 meter en een bouwhoogte van minimaal 5,5 meter heeft. De navolgende afbeelding geeft een overzicht van de geldende juridisch-planologische situatie ter plaatse.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' met daarop het plangebied globaal in rood begrensd (bron: SAB).

Ten aanzien van het beoogde gebruik (1 bedrijfswoning en bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2) is geen sprake van strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. Daarnaast geldt dat de beoogde bedrijfsgebouwen passen binnen de gestelde bouwregels, waaronder de gestelde maximum goot- en bouwhoogte van 7 meter. Enkel ten aanzien van de beoogde bouwhoogte (9 meter) en de locatie van de bedrijfswoning geldt dat deze voorzien is op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijfswoningen'. Voorwaarde voor de realisatie van een bedrijfswoning is dat de voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dan wel maximaal 3 meter daarachter. De aanduiding 'gevellijn' ontbreekt echter in het plangebied waardoor het juridisch-planologisch niet is toegestaan hier een bedrijfswoning te realiseren. Daarom is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

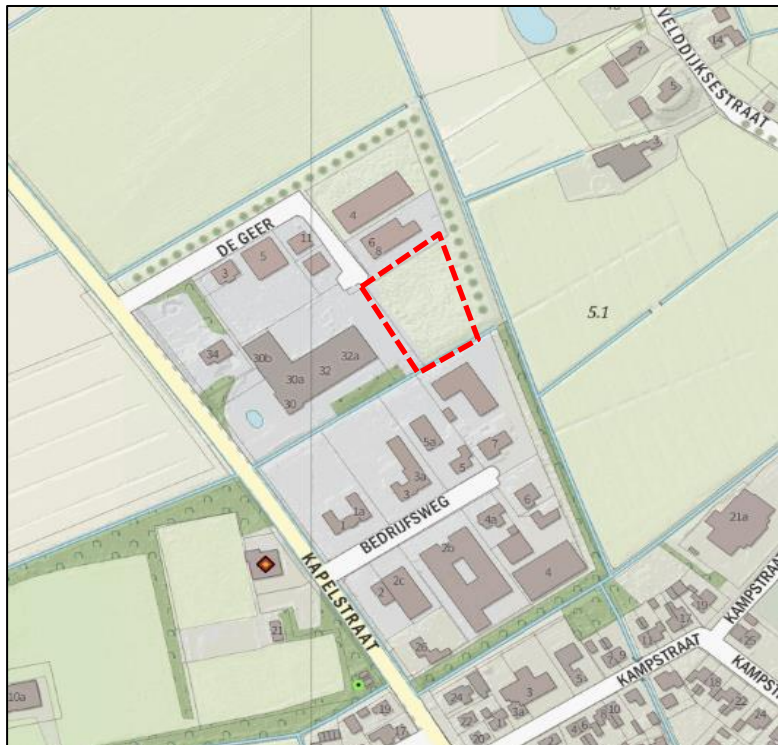
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het zesde hoofdstuk behandelt de economische uitvoerbaarheid en het laatste hoofdstuk gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied

Bedrijventerrein Maasbommel

In Maasbommel bevindt zich één bedrijventerrein. Dit terrein ligt ten noorden van de kern langs de Kapelstraat. Via de Dijkgraaf de Leeuwweg kent het bedrijventerrein een goede ontsluiting met de N329 richting Oss. Het bedrijventerrein is kleinschalig van opzet en kenmerkt zich onder andere door de aanwezigheid van de vele bedrijfs-woningen. Het terrein richt zich op de huisvesting van kleinere bedrijven uit de regio in de milieucategorieën 1 en 2. In 2011 is een bestemmingsplan vastgesteld waarmee de uitbreiding van het bedrijventerrein in noordelijke richting mogelijk is gemaakt. Deze noordelijke kavels worden via de Geer ontsloten op de Kapelstraat. Als gevolg van de aanwezige groen- en waterstructuur is het gehele bedrijventerrein in de noord-, oost- en zuidzijde landschappelijk ingepast. De navolgende afbeelding geeft de ruimtelijke situatie in en rondom het bedrijventerrein weer.



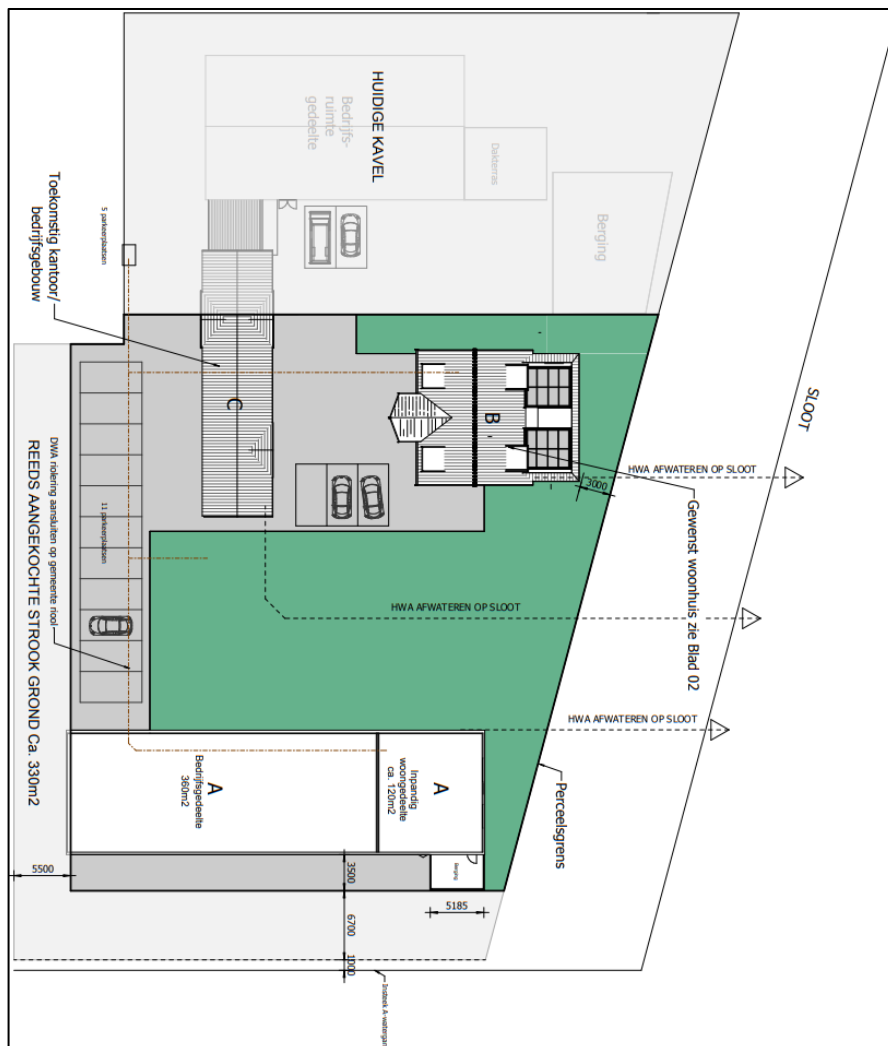
Topografische kaart ruimtelijke situatie bedrijventerrein Maasbommel met daarop de ligging van het plangebied globaal in rood weergegeven (Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl).

Plangebied

Het plangebied bevindt zich in het noordelijk deel van het bedrijventerrein van Maasbommel. Het perceel kent een omvang van circa 2.600 m², is momenteel onbebouwd en in bouwrijpe staat. Feitelijk gezien betreft het het laatste onontwikkelde bedrijfsperceel op het bedrijventerrein. De gronden worden via de Geer en de Kapelstraat ontsloten en worden aan de oost- en zuidzijde begrensd door een reeds aanwezige groen- en waterstructuur.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Het voornemen bestaat om het plangebied in 2 fasen te ontwikkelen ten behoeve van een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing voor bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en/of 2. Deze ruimtelijke en functionele opzet (1 bedrijfswoning en bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2) sluit aan bij de geldende mogelijkheden van het bestemmingsplan en het profiel van het bedrijventerrein van Maasbommel. Enkel voor wat betreft de locatie en de maximum bouwhoogte van de bedrijfswoning geldt dat het bestemmingsplan niet de benodigde juridisch-planologische kaders biedt. Dit bestemmingsplan legt via de regels en verbeelding behorende bij dit plan nieuwe kaders vast, waaronder de beoogde locatie van de bedrijfswoning. Binnen de nieuwe kaders is het mogelijk om meerdere bouwplannen te realiseren, zolang deze maar binnen de kaders passen. Hierna wordt ingegaan op het voorgenomen bouwplan van de initiatiefnemer. Dit bouwplan is ook als bijlage opgenomen bij de toelichting van dit bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunningverlening wordt het beoogde bouwplan en de verdere inrichting (onder andere de parkeerplaatsen en inrit) van het plangebied, conform de daartoe gestelde wet- en regelgeving, verder tot op detailniveau uitgewerkt.



Impressie toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Schreven Ontwerp & Bouwadvies).

Fase 1

De zuidzijde van het plangebied zal allereerst tot ontwikkeling worden gebracht. Hier zal een bedrijfsgebouw van circa 400 m² worden opgericht met een bijbehorende overkapping. De bedrijfsactiviteiten in het bedrijfsgebouw richten zich op milieucategorie 1 en 2, hetgeen nu binnen het geldende bestemmingsplan ook al is toegestaan. Het gebouw zal een maximale goot- en bouwhoogte van 7 meter krijgen, geheel conform de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

Fase 2

Fase 2 richt zich op de noordzijde van het perceel en bestaat uit een bedrijfsgebouw met een werkplaats en een kantoorgedeelte en een bedrijfswoning ($\pm 800 \text{ m}^3$). Het bedrijfsgebouw zal een maximale bouwhoogte van 7 meter krijgen en voorzien worden van een kapconstructie. Ook de bedrijfswoning zal worden voorzien van een kapconstructie, maar kent een maximum bouwhoogte van 9 meter. Met de beoogde situering van de bedrijfswoning zullen de toekomstige bewoners zicht krijgen op het landschap en wordt de woning achter het bedrijfsgebouw gesitueerd. In de toekomstige situatie is maximaal 1 bedrijfswoning in het plangebied toegestaan. Ook op dit deel van het bedrijfspceel zullen de beoogde bedrijfsactiviteiten zich bevinden in milieucategorie 1 en/of 2.

Verkeer en parkeren

Het verkeer zal net zoals in de huidige situatie worden ontsloten op de Geer en de Kapelstraat. Wat betreft parkeren zullen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de nieuwe functies. Hiervoor is genoeg ruimte beschikbaar binnen het plangebied. In paragraaf 4.11 wordt hier nader op ingegaan. In het kader van de omgevingsvergunningverlening worden de inrit en de parkeerplaatsen als onderdeel van de inrichting van het plangebied verder op detailniveau uitgewerkt, conform de daartoe geldende wet- en regelgeving.

Groen en water

De aanwezige groenstructuur en de A-watrgang rondom het bedrijfspceel blijven in de beoogde situatie ongewijzigd, daarmee blijft de aanwezige landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein in de toekomstige situatie gewaarborgd. Verder bestaat het voornemen om het bedrijfspceel zo groen/onverhard mogelijk in te richten.

Met het voorgenomen plan wordt het laatste onbebouwde perceel van het bedrijventerrein in Maasbommel ontwikkeld. De uitbreiding van het bedrijventerrein van Maasbommel wordt daarmee voltooid. Met de ontwikkeling van het plangebied blijven de omliggende groen- en waterstructuren overeind zodat het bedrijventerrein landschappelijk ingepast blijft. Zo wordt er tot 4 meter van de A-watrgang geen bebouwing toegestaan, zodat deze optimaal kan worden onderhouden. Ook wordt met de beoogde bebouwing ruimtelijk en functioneel gezien aangesloten bij het profiel van het bedrijventerrein van Maasbommel en de aard en schaal van de omliggende bedrijfspceelen. Gelet op het voorgaande wordt gesteld dat voorliggend plan ruimtelijk en functioneel aansluit bij de karakteristieken van het plangebied en haar omgeving.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur (thans NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Meer specifiek geldt voor het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein', waarbinnen bedrijfsmatige activiteiten behorend tot categorie 1 en 2 zijn toegestaan. Daarnaast geldt dat er maximaal 1 bedrijfswoning per bedrijfsperceel is toegestaan. Daarmee is reeds fysiek stedelijk ruimtebeslag voor de bedrijfsontwikkeling vastgelegd. Voorliggend plan voorziet enkel in een andere situering en gewijzigde invulling van het plangebied. Het programma wijzigt hierbij niet. De beoogde inrichting van het plangebied verandert qua aard (het blijft bedrijvigheid in milieucategorie 1/2 met 1 bedrijfswoning) en omvang (de oppervlakte bedrijvigheid) niet of nauwelijks, waardoor er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Daarom kan een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege blijven. Daarbij komt dat de initiatiefnemer voornemens is de bedrijfswoning te betrekken en een groot deel van de bedrijfspanden in gebruik te nemen, waardoor gesteld kan worden dat het plan voorziet in een behoefte.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig*. Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvend*. Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van de digitale kaarten van de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland heeft uitgewezen dat het plangebied geen provinciale belangen raakt. Daarmee vormen de Omgevingsvisie en -verordening geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Dorpen 2025

In april 2015 heeft de gemeenteraad een structuurvisie voor de dorpen in de gemeente West Maas en Waal vastgesteld. De structuurvisie is erop gericht de ruimtelijke leefbaarheid in de kernen te behouden en te verbeteren. Naast het ruimtelijk beleid voor de hele gemeente schetst de structuurvisie een visie op de ruimtelijke ontwikkeling per dorp.

In de structuurvisie wordt op het gebied van werken en bedrijventerreinen aangegeven dat de gemeente West Maas en Waal in regionaal verband heeft afgesproken dat enkel voor lokale en regionale bedrijven ruimte is. Daarbij staan de wensen van de bedrijven centraal. Bovenregionale bedrijven kunnen terecht op de bedrijventerreinen in Tiel en Zaltbommel. Binnen West Maas en Waal blijft er nog ontwikkelcapaciteit ten aanzien van bedrijventerreinen nodig en staat het aantrekken van nieuwe bedrijven hoog op de agenda. De uitdaging is daarnaast om bestaande bedrijventerreinen te vernieuwen en te verdichten, waarbij aandacht is voor de landschappelijke inpassing. Per locatie en kern moet een zorgvuldige afweging gemaakt worden op welke wijze de leefbaarheid en herkenbaarheid van de kern en het bedrijventerrein kunnen worden behouden en vergroot.

Toetsing

Binnen de structuurvisie is voor iedere kern een dorpsontwikkelingsplan opgesteld. Voor Maasbommel geldt dat een viertal ruimtelijke opgaven zijn genoemd (zie navolgende afbeelding). Eén daarvan heeft betrekking op de ontwikkelingsmogelijkheden aan de toegangswegen van Maasbommel, waaronder ook de Kapelstraat behoort. Het dorpsontwikkelingsplan geeft aan dat het aanwezige bedrijventerrein bij de Kapelstraat een sterk contrast vormt met het open landschap waaraan het grenst. Een landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein zal hier het beeld verzachten en wordt dan ook wenselijk geacht. Deze landschappelijke inpassing is aan de noordzijde van het bedrijventerrein beoogd.

Aangezien het plangebied onderdeel uitmaakt van het aangewezen bedrijventerrein binnen het Dorpsontwikkelingsplan en voorziet in de vestiging van een lokaal bedrijf sluit de beoogde ontwikkeling hier aan op de ambities en doelstellingen van de gemeentelijke structuurvisie. Ook blijven de huidige, aanwezige groen- en waterstructuren rondom het bedrijfsperceel gehandhaafd. Met de ontwikkeling van deze onbebouwde kavel wordt een bijdrage geleverd aan de verdere afronding van het bedrijventerrein en wordt qua aard en schaal aangesloten bij de omliggende bebouwing. Bovendien is er nog voldoende ruimte op het perceel over om de kavel verder groen/onverhard in te richten. Dit maakt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit op de genoemde ruimtelijke opgaven en ambities uit het dorpsontwikkelingsplan van Maasbommel en de gemeentelijke structuurvisie in zijn algemeenheid.



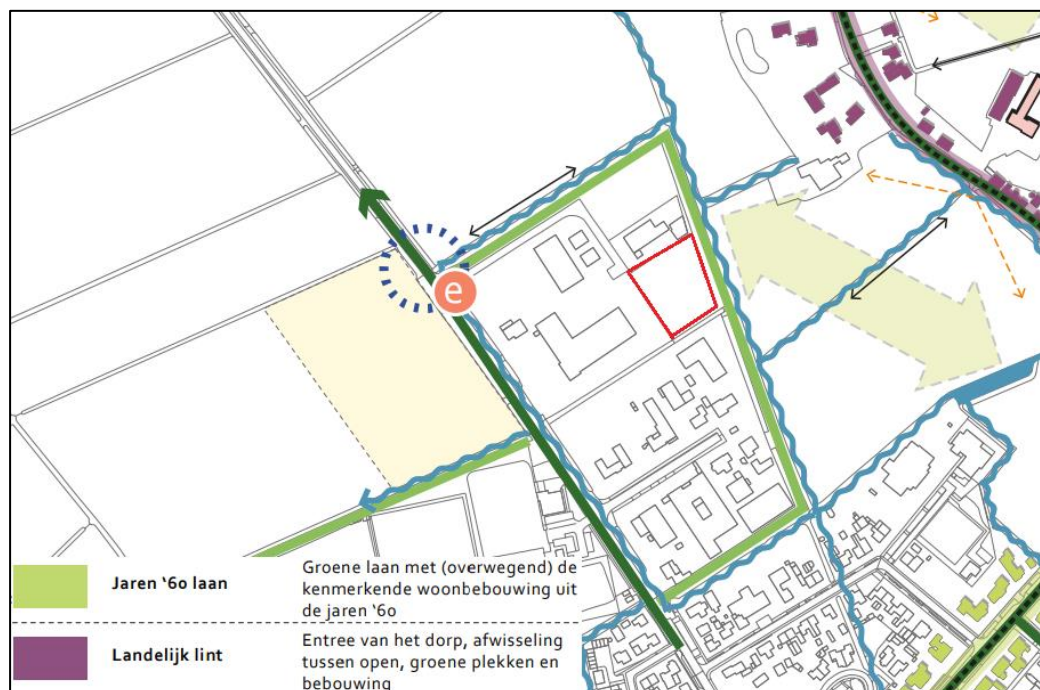
Opgave 1 Dorpsontwikkelingsplan Maasbommel met daarop het plangebied globaal in rood weergegeven (Bron: Gemeente West Maas en Waal).

3.3.2 Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal

Het dorpskwaliteitsplan van de gemeente West Maas en Waal is vastgesteld op 24 januari 2019. Dit plan geeft randvoorwaarden en spelregels voor nieuwe ontwikkelingen in de kernen. Het laat onder meer zien waar waardevolle stedenbouwkundige en landschappelijke structuren liggen en welke open ruimtes en zichtlijnen belangrijk zijn. Het is daarmee de concrete uitwerking van de Structuurvisie dorpen 2025. Het Dorpskwaliteitsplan bestaat uit een algemeen deel en acht dorpspaspoorten. Het algemeen deel van het Dorpskwaliteitsplan biedt een gereedschapskist waarmee inwoners van de acht kernen kunnen bouwen aan hun leefomgeving. In die gereedschapskist zitten onder meer structuurdragers die in iedere kern voorkomen: zij bepalen voor een groot deel de ruimtelijke structuur en identiteit van de dorpen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de structuurdragers gelden dan ook specifieke spelregels.

Toetsing

De navolgende kaart laat zien welke structuurdragers in het Dorpspaspoort van Maasbommel worden onderscheiden rondom het plangebied. De Veldijksestraat is getypeerd als een dorpslint: een oud lint, dat in loop van de jaren bebouwd is geraakt. Het plangebied en het bedrijventerrein zijn niet aangemerkt als belangrijke structuurdrager. Dit betekent dat de locatie niet van wezenlijk belang is voor de ruimtelijke structuur van het dorp. Daarbij komt dat de afstand tussen het plangebied en de Veldijksestraat ruim is. Vanaf de Veldijksestraat is het plangebied nauwelijks waarneembaar, onder andere vanwege de aanwezige groenstructuur rondom het plangebied. Het voorgenomen plan zorgt er dan ook niet voor dat de doelstellingen van het Dorpskwaliteitsplan onder druk komen te staan.



Uitsnede globale weergave van het dorpspaspoort voor Maasbommel met daarbij het plangebied globaal in rood weergegeven (Bron: Dorpspaspoort Maasbommel, Bewerking: SAB).

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Om te bepalen of de voorgenomen ontwikkeling m.e.r.-plichtig is dient deze getoetst te worden aan de bepalingen ten aanzien van activiteiten en bijbehorende drempelwaarden, zoals opgenomen in de Bijlage van het Besluit m.e.r. Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van een onbebouwd bedrijfsperceel op een bestaande werklocatie binnen bestaand stedelijk gebied (reeds bestemd als 'Bedrijventerrein'. Dit plan houdt geen aanleg van een nieuw industrieterrein in en er vindt geen uitbreiding plaats van het areaal met de stedelijke functie industrieterrein (D 11.3). Aangezien dit plan geen aanleg of uitbreiding van het areaal industrie inhoudt is er daarom geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

In 2017 is er in het plangebied een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd om de actuele bodemkwaliteit vast te stellen. Uit dit onderzoek volgt dat:

- de bovengrond waarin geen bodemvreemde stoffen zijn aangetroffen, licht verontreinigd is met kobalt;
- de (zeer) zwak puin- en kooldeeltjeshoudende bovengrond licht verontreinigd is met zink, lood en PAK;
- de ondiepe ondergrond (bodemlaag van circa 0,4 – 1,0 m –mv) licht verontreinigd is met kobalt, zink, cadmium en lood;
- de diepere ondergrond (bodemlaag van circa 0,9 – 2,0 m –mv) licht verontreinigd is met kobalt, nikkel, zink en cadmium;
- het grondwater licht verontreinigd is met zink en barium.

¹ Envita (2017). Verkennend bodemonderzoek De Geer in Maasbommel. Rapportnummer: 207144-10/R02. 14 februari 2017.

Bij het reeds uitgevoerde bodemonderzoek is puin in de grond aangetroffen. De gronden moeten daarom als asbestverdacht beschouwd worden. Daarom is een aanvullend verkennend bodemonderzoek asbest² uitgevoerd (NEN 5707). Uit het onderzoek volgt dat er geen asbest in de grond aanwezig is. Wel is er asbesthoudend materiaal op het maaiveld in het plangebied aangetroffen. Met de verwijdering van dit materiaal bestaat er geen belemmering voor het beoogde gebruik in het plangebied.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Dit plan voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe geluidgevoelige functie, namelijk een bedrijfswoning. Aangezien de beoogde bedrijfswoning zich in de akoestische onderzoekszone van de Kapelstraat bevindt, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai³ uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De geluidbelasting op de gevels van de bedrijfswoning als gevolg van de Kapelstraat bedraagt ten hoogste 31 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt eveneens 31 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De optredende cumulatieve geluidsbelasting is hiermee lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh, daarmee zijn de optredende geluidsbelastingen op basis van de Wgh acceptabel. Vanuit akoestisch oogpunt zijn er dan ook geen bezwaren tegen de realisatie van de bedrijfswoning.

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. De hoogste gecumuleerde geluidsbelasting zonder de toepassing van de aftrek ex artikel 110g Wgh (5 dB) bedraagt 36 dB. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. De binnenwaarde in de woningen bedraagt maximaal 33 dB, hiermee wordt voldaan aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012, zonder dat er extra gevelmaatregelen worden getroffen.

² Ortago (2019). Verkennend bodemonderzoek asbest NEN 5707. Terrein zuidelijk van De Geer 6-8 in Maasbommel. Rapportnummer: 210495/R01. 17 april 2019.

³ SAB (2019). Akoestisch onderzoek wegverkeer. Maasbommel, de Geer ong. Projectnummer: 180212. 27 maart 2019.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering in de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen

zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Dit plan voorziet in de realisatie van bedrijfsbebouwing met bedrijfswoning. Een dergelijke functie is binnen de ministeriële regeling NIBM niet gekwantificeerd tot een NIBM-categorie. Daarom is met het invullen van de NIBM-tool (versie 2018) bepaald of het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Daarbij is gebruik gemaakt van de verkeersgeneratie uit paragraaf 4.11 en is worstcase aangenomen dat 1% van het verkeer uit vrachtverkeer bestaat. Uit de NIBM-tool volgt dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

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

Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	178,2
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,13
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast de NSL-monitoringstool geraadpleegd om te kunnen constateren of er sprake is van (dreigende) grenswaardeoverschrijdingen. Na raadpleging blijkt dit niet het geval te zijn. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzone-

ring gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Door SAB is een quick scan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd⁴. Uit deze quick scan volgt dat het plangebied vanwege haar ligging op een bedrijventerrein onderdeel uitmaakt van een 'gemengd gebied'. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing in milieucategorie 1 en/of 2. De afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde gevoelige functie is, uitgaande van een gemengd gebied, voldoende groot om te kunnen voldoen aan de richtafstand van 10 meter. Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering.

Daarnaast is beoordeeld of hinder van de bestaande omgeving op de ontwikkeling een belemmering is. De bedrijfswoning is immers een gevoelige functie. Voor de meeste omliggende bedrijfsgronden wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure waardoor deze gronden niet onevenredig worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de bedrijfswoning een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Enkel voor de bedrijfsgronden langs de Bedrijfsweg, de Bedrijfsweg 2b en de Kapelstraat 30-30a-30b-32-32a geldt dat niet voldaan kan worden aan de benodigde richtafstanden. Aangezien er in de geldende planologische situatie reeds een bedrijfswoning in het plangebied kan worden gerealiseerd en het nieuwe plan voorziet in de ontwikkeling van een bedrijfswoning op een andere locatie, verder weg van de genoemde bedrijfsgronden, worden de gebruiksmogelijkheden van deze gronden als gevolg van dit plan vergroot. Ook zal het woon- en leefklimaat van de bedrijfswoning verbeteren ten op zichte van de huidige planologische situatie. Daarbij komt dat ten aanzien van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoning wordt gesteld dat tussen de genoemde bedrijfsgronden en de beoogde bedrijfswoning bedrijfsgebouwen gerealiseerd zullen worden, die zorgen voor een zekere (geluid)afgeschermende werking.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

⁴ SAB (2018). Quick scan bedrijven en milieuzonering de Geer ong. Maasbommel. Kenmerk: 180212. 11 oktober 2018.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat rondom Maasbommel 1 risicobron aanwezig is. Het betreft de rivier de Maas waarover transport met gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



*Uitsnede provinciale risicokaart met daarop het plangebied globaal geel omlijnd
(Bron: www.risicokaart.nl).*

Uit raadpleging van de gegevens van de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen de PR-contour, de meest relevante zones van het groepsrisico (de 200 meter zone), een plasbrandaandachtsgebied en een veiligheidszone van de risicobron ligt. Het plangebied ligt echter wel binnen het invloedsgebied van de Maas. Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes moet daarom ingegaan worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook moet de veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld worden om een advies hierover uit brengen.

In overleg tussen de Omgevingsdienst Rivierenland en de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid is voor dit soort ontwikkelingen een standaardtekst opgesteld die van toepassing kan worden verklaard voor onderhavige situatie. De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft hiervoor op 14 maart 2019 akkoord gegeven.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het besluitgebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De te realiseren woningen dienen te voldoen aan deze voorwaarden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.7 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid – Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacua-

tie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Beleid Waterschap Rivierenland – Waterbeheerprogramma 2016-2021

Voor de periode 2016-2021 is het Waterbeheerprogramma *Koers houden, kansen benutten* bepalend voor het waterbeleid van Waterschap Rivierenland. Dit plan bevat de koers waarop het waterschap lange termijn doelen wil bereiken op het gebied van waterveiligheid, het watersysteem en de waterketen. Het waterschap heeft het zorgen voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem als missie. Op het gebied van waterveiligheid hanteert het waterschap de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Tevens zet het waterschap in op voldoende en schoon water in het hele watersysteem. Tenslotte streeft het waterschap naar een duurzame en doelmatige inrichting van de waterketen en het beheer.

Toetsing

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein van Maasbommel is in het verleden reeds de watercompensatie-opgave bepaald. Deze is gevonden en gerealiseerd door de bestaande watergangen te verbreden zodat uiteindelijk 650 m³ aan water kon worden opgevangen. In het watersysteem wordt daarnaast het regenwater van de daken rechtstreeks via een buizenstelsel afgevoerd op de omliggende sloten. Het water van de diverse verhardingen wordt indien mogelijk bovengronds afgevoerd en via een berm passage geloosd op de watergangen. Via dit principe is het bestaande rioolstelsel en rioolwaterzuivering bijna niet extra belast.

Met voorliggend plan blijft dit watersysteem ongewijzigd. Het hemelwater van het dak, het afstromend hemelwater van de terreinverharding en het afvalwater worden gescheiden aangeleverd:

- Hemelwater van de daken worden rechtstreeks afgevoerd naar oppervlaktewater.
- Afstromend hemelwater van de terreinverharding wordt via een bodempassage afgevoerd naar oppervlaktewater.
- Afvalwater wordt aangesloten op de DWA uitlegger van het rioolstelsel.

Het hemelwater van de bedrijfsbebouwing zal zichtbaar bovengronds worden afgevoerd. Aangezien de groenstrook naar de A-watergang aan de oostzijde van het plangebied een natuurvriendelijke oever betreft, wordt het hemelwater hier niet afgevoerd. Gekozen is om het hemelwater af te voeren op de A-watergang ten zuiden van het plangebied.

De genoemde A-watergang (inclusief beschermingszone) en groenstrook ten oosten van het plangebied blijven als gevolg van dit plan ongewijzigd en vallen ook buiten de reikwijdte van het plangebied. De watergang, natuurvriendelijke oever en bijbehorende bomen blijven als gevolg van dit plan dan ook gehandhaafd. Voor de A-watergang ten zuiden geldt dat deze ook buiten de reikwijdte van het plangebied ligt. Wel valt de geldende beschermingszone van deze watergang binnen het plangebied. Deze beschermingszone is juridisch-planologisch in de dubbelbestemming "Waterstaat - Beschermingszone watergang" vastgelegd en wordt in voorliggend plan overgenomen. Voor de begrenzing van deze dubbelbestemming is de legger van Waterschap Rivierenland gehanteerd. De gronden met de dubbelbestemming dienen rekening te houden met een obstakelvrije zone. Het voorgenoemde bouwplan houdt hier rekening

mee, doordat binnen 4 meter van de A-watergang geen bebouwing wordt toegestaan zodat onderhoud aan de watergang op goede wijze kan plaatsvinden.

Ten aanzien van de watergang ten zuiden van het plangebied heeft overleg met waterschap Rivierenland plaatsgevonden. Uit dit overleg en een bezoek ter plaatse is geconcludeerd dat de legger van het waterschap ten aanzien van deze foutieve informatie bevat. Over een lengte van ongeveer 50 meter is de watergang te breed op de legger weergegeven. Betreffende watergang is destijds vergraven door een schuine oever van ongeveer 3 meter aan te graven. Het eigendom is van aanliggende eigenaren en behoort daarom bij de bedrijfskavel. Het veldbezoek heeft aangetoond dat dit in werkelijkheid ook is. Waterschap Rivierenland zal een nieuwe inmeting uitvoeren en de legger hierop aanpassen. Wel dient rekening te worden gehouden met een 4 meter vrije strook vanaf de insteek van de watergang waarop niet gebouwd mag worden. In voorliggend bestemmingsplan is deze strook voorzien van een dubbelbestemming met bijbehorend beschermingsregime. Daarmee zijn ter plaatse de waterbelangen in voldoende mate gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁵ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan natuur volgt dat Natura 2000-gebied Rijntakken in de buurt van het plangebied ligt. Door de beperkte aard van de ontwikkelingen in het plangebied en de afstand tot de Rijntakken zijn verstoringen van dit gebied uitgesloten. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets Wet natuurbescherming is daarom niet nodig. Daarnaast blijkt dat het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland of andere

⁵ SAB (2018). Quick scan natuur. Maasbommel, de Geer. Projectnummer: 180212. 19 oktober 2018.

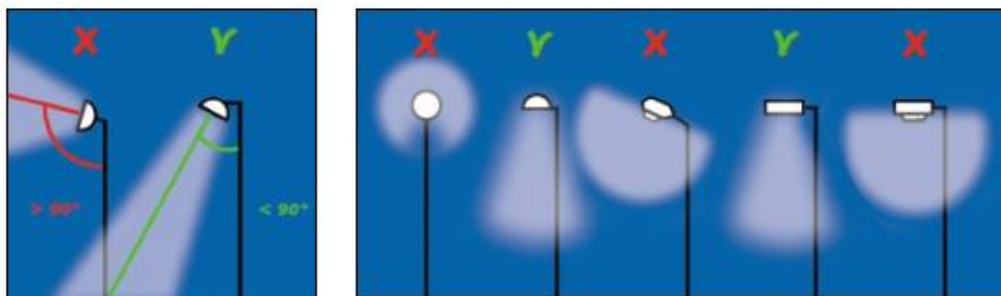
provinciaal beschermde natuur ligt. De geplande ontwikkeling heeft daarom geen negatieve effecten op deze gebieden. De bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna en verspreidingsatlassen komen er verschillende beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën, vissen, vleermuizen en vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van het plangebied voor. Uit het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat niet kan worden uitgesloten dat de grote modderkruiper en kamsalamander in de watergangen rond het plangebied voorkomen en dat de oostelijke watergang als vliegroute door vleermuizen wordt gebruikt. Gelet op het feit dat de watergangen rondom het plangebied niet aangetast worden, is nader onderzoek naar de grote modderkruiper en kamsalamander niet noodzakelijk.

Om een verstoring van een eventueel aanwezige vliegroute van vleermuizen niet te verstoren worden de navolgende maatregelen genomen:

- Het terrein wordt in de bouwfase 's avonds en 's nachts niet verlicht. Verlichting om het bouwterrein te beveiligen is geen probleem, mits lichtbundels goed worden gericht door middel van armaturen (zie navolgende afbeelding).
- Bij de inrichting van het terrein in de nieuwe situatie wordt geen gebruik gemaakt van verlichting die verstoring van in de omgeving levende dieren minimaal verstoort. Verlichting voor inbraakpreventie en sfeerverlichting in tuinen is geen probleem. Bij eventueel te plaatsen straatverlichting dient gebruik te worden gemaakt van armaturen die geen lichtbundel het water schijnen.



Om verstoring van vleermuizen door straatverlichting en andere vormen van verlichting tot een minimum te beperken, dienen lichtbundels zo veel mogelijk naar beneden te worden gericht.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering in de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

De gemeente West Maas en Waal heeft archeologisch beleid opgesteld. Dit beleid geldt voor de gehele gemeente en overstijgt daarmee de plangrenzen van de verschillende bestemmingsplannen. Met het bestemmingsplan 'Archeologie West Maas en Waal' (vastgesteld in december 2015) is het archeologiebeleid juridisch vertaald voor de gehele gemeente.

Ter plaatse van het plangebied geldt 'waarde archeologie 5'. Dit betekent dat bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm of/dan wel ophogen groter dan 5.000 m² en hoger dan 70 cm niet zijn toegestaan zonder dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en/of een omgevingsvergunning voor het bouwen is verkregen.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zullen de bodemingrepen niet groter zijn dan 5.000 m². Dit betekent dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is voor onderhavige ontwikkeling. In dit bestemmingsplan is ter bescherming van (eventuele) archeologische waarden de ter plaatse geldende archeologische dubbelbestemming overgenomen. De aanwezigheid van archeologische vondsten kan echter nooit geheel worden uitgesloten. Wanneer tijdens de uitvoering van werkzaamheden een monument wordt gevonden moet dit op grond van de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) verplicht worden gemeld aan de Minister van OCW en de gemeente West Maas en Waal.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Uit de "Inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle bebouwing – Gemeente West Maas en Waal" (Gelders Genootschap i.o.v. gemeente West Maas en Waal, 2015) blijkt dat er in en rondom het plangebied geen monumentale en/of cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Met de ontwikkeling van het plangebied wordt aangesloten bij de stedenbouwkundige opzet van het bedrijventerrein en blijven de aanwezige structuren, waaronder de landschappelijke inpassing gehandhaafd. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling niet zorgt voor eventuele aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Aangezien de gebruiks- (bedrijfswoning met bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1/2) en de bouwmogelijkheden (bouwvlak, bouwhoogte en bebouwingspercentage) ten opzichte van de huidige juridisch-planologische situatie ongewijzigd blijven, vindt er in principe geen extra verkeersaantrekkende werking plaats als gevolg van dit plan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt toch de verkeersgeneratie als gevolg van dit plan inzichtelijk gemaakt. Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁶ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Onderhavige ontwikkeling richt zich op de ontwikkeling van een bedrijfsperceel in milieucategorie 1/2 met bedrijfswoning. Gelet op het feit dat het plangebied aan de rand van de kern Maasbommel ligt, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden kunnen worden. De gemeente West Maas en Waal wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'niet-stedelijk gebied'. In dit bestemmingsplan is sprake van een bouwvlak met een omvang van circa 2.600 m². Maximaal 70% van dit bouwvlak mag worden voorzien van bebouwing. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan is het mogelijk om circa 1.820 m² aan bebouwing te realiseren. Ervan uitgaande dat de bedrijfswoning een footprint kent van circa 120 m² resteert dan circa 1.700 m² aan bedrijfsbebouwing. Bij het bepalen van de verkeersgeneratie van dit plan is voor de bedrijfswoning de categorie 'koop, vrijstaand' aangehouden en voor de bedrijfsbebouwing 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief'.

⁶ CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

Dit levert de volgende verkeersgeneratie op:

	Bedrijfswoning	Bedrijfsbebouwing	Totaal
Minimaal	1 x 7,8 = 7,8	17 x 9,1 = 154,7	162,5
Maximaal	1 x 8,6 = 8,6	17 x 10,9 = 185,3	193,9

Gemiddeld gezien zal voorliggend plan 178,2 verkeersbewegingen per etmaal genereren. Het betreft een zeer worstcase scenario, uitgaande van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het voorgenomen bouwplan gaat uit van de realisatie van een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing van circa 600 m². Als de verkeersgeneratie aan de hand van het bouwplan wordt bepaald, is gemiddeld gezien sprake van 68,2 verkeersbewegingen per etmaal.

	Bedrijfswoning	Bedrijfsbebouwing	Totaal
Minimaal	1 x 7,8 = 7,8	6 x 9,1 = 54,6	62,4
Maximaal	1 x 8,6 = 8,6	6 x 10,9 = 65,4	74,0

Bij de stedenbouwkundige opzet van de uitbreiding van het bedrijventerrein van Maasbommel is reeds bepaald hoe de verkeersstructuur van het bedrijventerrein er uit moet komen te zien om alle bedrijfspercelen op een deugdelijke wijze te kunnen ontsluiten. Daar vindt met voorliggend plan geen wijziging in plaats. Wel heeft initiatiefnemer besloten om een strook grond van circa 330 m² aan de westzijde van het bedrijfsperceel bij te kopen, zodat een goede ontsluiting van het gehele bedrijfsperceel kan worden gewaarborgd. In het kader van de omgevingsvergunningverlening wordt de ontsluiting c.q. inrit als onderdeel van de inrichting van het plangebied verder op detailniveau uitgewerkt, conform de daartoe geldende wet- en regelgeving. Dit tezamen maakt dat de verwachting gerechtvaardigd is dat het verkeer als gevolg van dit plan opgenomen kan worden in het heersende verkeersbeeld.

Parkeren

De gemeente West Maas en Waal heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van de Nota Parkeren 2019. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient gekeken te worden naar het functietype en waar de functie zal worden gerealiseerd. Het plangebied ligt volgens de parkeernota niet in een centrumgebied waardoor de normen 'rest bebouwde kom' dienen te worden gehanteerd. Dit betekent dat er per woning een parkeernorm van 2,30 geldt en voor de functie 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief' 2,35 per 100 m² bvo. Het bouwplan voorziet momenteel in circa 600 m² aan bedrijfsbebouwing en 1 bedrijfswoning. Dit levert de volgende parkeerbehoefte op:

Bedrijfswoning	Bedrijfsbebouwing	Totaal
1 x 2,3 = 2,3	6 x 2,35 = 14,1	16,4

Voor deze parkeerbehoefte is voldoende ruimte aanwezig in het plangebied. De parkeerplaatsen in het plangebied zullen voldoen aan de benodigde afmeting van 3 x 6 meter. In de regels van dit bestemmingsplan wordt het gemeentelijk parkeerbeleid ju-

ridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Ook wordt dan de vormgeving en situering van de parkeerplaatsen als onderdeel van de inrichting van het plangebied verder op detailniveau uitgewerkt, conform de daartoe geldende wet- en regelgeving. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
 - het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 De specifieke bestemmingen

Voor onderhavig plan is bij de regeling aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' en de standaard van de gemeente West Maas en Waal. Voor de archeologische dubbelbestemming is het bestemmingsplan 'Archeologie West Maas en Waal' aangehouden. Het plan bevat de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Beschermingszone watergang'.

Bedrijventerrein

Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend gekregen. Als gevolg van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 1' zijn binnen het plangebied de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijven toegestaan. Deze Lijst van bedrijven is als bijlage bij de regels opgenomen. In deze lijst zijn de individuele bedrijven op basis van de SBI-code opgenomen en ingedeeld in milieucategorieën op basis van bepaalde milieuaspecten.

Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan waar dit op de verbeelding is aangegeven. Op de verbeelding zijn bouwvlakken en een maximum bebouwingspercentage opgenomen. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte aangegeven voor gebouwen. Voor de bedrijfswoning is eveneens het maximum volume op de verbeelding weergegeven. Er is maximaal 1 bedrijfswoning in het plangebied toegestaan.

Ook zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen om, onder voorwaarden, andere bedrijven, BEVI-inrichtingen en perifere en grootschalige detailhandelsvoorzieningen en internetwinkels toe te staan.

Waarde - Archeologie

Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend gekregen en de gebiedsaanduiding 'overige zone - waarde archeologie 5'. Dit betekent dat bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm of/dan wel ophogen groter dan 5.000 m² en hoger dan 70 cm niet zijn toegestaan zonder dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en/of een omgevingsvergunning voor het bouwen is verkregen. Er moet dus aan beide criteria worden voldaan voordat een omgevingsvergunning nodig is. De diepte is daarbij maatgevend op het diepste punt (dus een ingreep boven de maatgevende oppervlakte en op één punt dieper dan de maatgevende diepte is vergunningplichtig).

Waterstaat - Beschermingszone watergang

De beschermingszone van de A-watergang ten zuiden van het plangebied is specifiek bestemd. Gebouwen zijn in deze dubbelbestemming niet toegestaan en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in beperkte mate toegestaan. Voor deze bestemming is een omgevingsvergunning opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

6 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m².

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

7 Overleg en inspraak

7.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 16 mei 2019 tot en met 27 juni 2019 ter visie gelegen. Binnen deze termijn heeft een ieder een reactie kunnen geven. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen op het voorontwerpbestemmingsplan. Wel heeft gedurende deze periode overleg met waterschap Rivierenland plaatsgevonden ten aanzien van de watergang ten zuiden van het plangebied (A wtg 090640). Uit dit overleg en een bezoek ter plaatse is geconcludeerd dat de legger van het waterschap ten aanzien van deze watergang foutieve informatie bevat. Over een lengte van ongeveer 50 meter is de watergang te breed op de legger weergegeven. Betreffende watergang is destijds vergraven door een schuine oever van ongeveer 3 meter aan te graven. Het eigendom is van aanliggende eigenaren en behoort daarom bij de bedrijfskavel. Het veldbezoek heeft aangetoond dat dit in werkelijkheid ook is. Waterschap Rivierenland zal een nieuwe inmeting uitvoeren en de legger hierop aanpassen. Wel dient rekening te worden gehouden met een 4 meter vrije strook vanaf de insteek van de watergang waarop niet gebouwd mag worden. In voorliggend bestemmingsplan is deze strook voorzien van een dubbelbestemming met bijbehorend beschermingsregime. De waterparagraaf is hierop aangevuld.

7.2 Zienswijzen en ambtshalve wijziging

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Maasbommel, de Geer ong. heeft van 24 oktober tot en met 4 december 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Ambtshalve wijziging

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan staat abusievelijk vermeld dat gebouwen, geen woningen zijnde, minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd dienen te worden. Daarom is een ambtshalve wijziging doorgevoerd en is artikel 3.2.2., lid a geschrapt, zodat de regels passend zijn voor de realisatie van het beoogde bouwplan. Het bestemmingsplan is hierdoor gewijzigd vastgesteld.