

**Inpassingsplan Tuinbouw
Bommelerwaard -
Wijzigingsplan
Molenkampsweg 29 Brakel
Gemeente Zaltbommel**

Toelichting

November 2023



Titel: Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard -
Wijzigingsplan Molenkampsweg 29 Brakel
Gemeente: Zaltbommel

Kenmerk: NL.IMRO.9925.WPMolenkampsweg29-ON01

Datum: 30 November 2023

Auteur: Femke Savelkouls
Buro Kours
Versterplein 1
5262 AA Vught

-INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1	AANLEIDING EN DOEL	7
1.2	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING	7
2.	HET PROJECT.....	9
2.1	GEBIEDSANALYSE	9
2.2	BEOOGDE ONTWIKKELING	10
3.	RUIMTELIJK BELEID	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.3	GEEMEENTELIJK BELEID	16
4.	OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1	FLORA EN FAUNA	19
4.2	ARCHEOLOGIE	20
4.3	CULTUURHISTORIE	21
4.4	BODEM	22
4.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	23
4.6	GELUID.....	24
4.7	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR.....	25
4.8	MOBILITEIT EN PARKEREN	25
4.9	LUCHTKWALITEIT.....	25
4.10	LICHT EN DUISTERNIS.....	26
4.11	EXTERNE VEILIGHEID	26
4.12	WATER	27
4.13	VORMVRIJE MER-BEOORDELING	29
5.	UITVOERBAARHEID.....	31
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
5.2	JURIDISCHE PLANOPZET	31
5.3	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	32
	BIJLAGEN	33

BIJLAGE 1. Rapportage verkennend bodemonderzoek

BIJLAGE 2. Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op de planlocatie aan Molenkampsweg 29, 5306 VN te Brakel is de bedrijfswoning bij de voormalige aardbeienkwekerij van de initiatiefnemer gelegen. Het perceel maakt onderdeel uit van het glastuinbouwontwikkelingsgebied Brakel. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels gestaakt. De aanliggende tuinbouwgronden van circa 1,7 hectare zijn reeds ter beschikking gesteld aan een naastgelegen glastuinbouwbedrijf. Hierdoor kan zich geen nieuw tuinbouwbedrijf vestigen. Het gebruik van een bedrijfswoning voor reguliere woondoeleinden is niet toegestaan op basis van de geldende planologische regeling. De initiatiefnemer wenst om de bestaande (voormalige) bedrijfswoning binnen het perceel van een 'vab-aanduiding' te kunnen voorzien zodat deze voor woondoeleinden beschikbaar blijft en de woning zijn waarde behoudt.

Op basis van het geldende provinciale Inpassingsplan tuinbouw Bommelerwaard (het 'PIP') en de bijbehorende Reparatie uit 2017, is ter hoogte van de locatie de bestemming 'Agrarisch- Tuinbouw' toegekend met ter hoogte van de (voormalige) bedrijfswoning de aanduiding 'bedrijfswoning' en ter hoogte van de bedrijfsbebouwing de aanduiding 'glastuinbouw'. De locatie is gelegen in intensiveringsgebied. In het geldende Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard (vastgesteld 2017) is in artikel 4.8.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als reguliere woning mogelijk maakt.

Aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan. De beoogde situatie is ruimtelijk en milieukundig inpasbaar zoals is beoordeeld in hoofdstuk 3 en 4. Op basis van onderliggende planologische regeling wordt een vab-aanduiding aan de locatie toegekend zodat het gebruik als reguliere woning kan worden voortgezet.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van Zaltbommel in glastuinbouwintensiveringsgebied. Kadastraal is de locatie bekend als Gemeente Brakel, sectie N, nummer 910 en 2312 (deels). Op onderstaande kaarten worden de kadastrale situatie en de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1 Kadastrale situatie, Brakel sectie N nrs. 910 en 2312 (deels) (plangebied rood gemarkeerd)



Figuur 2 Luchtfoto ligging voormalige bedrijfsopstanden (oranje gearceerd)

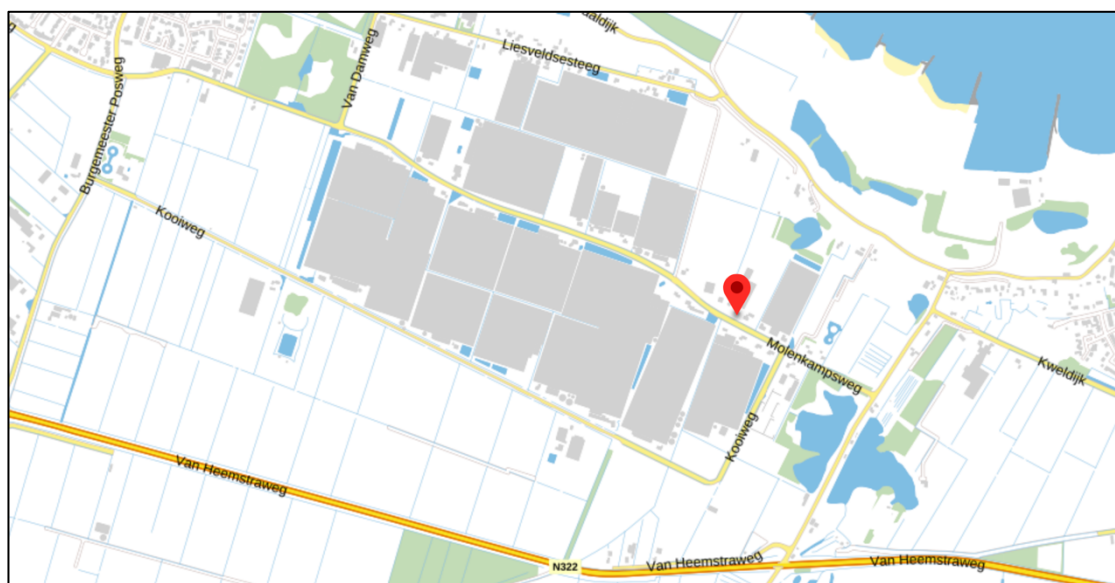
2. HET PROJECT

2.1 Gebiedsanalyse

Het plangebied is gelegen in het glastuinbouwontwikkelingsgebied direct ten oosten van de kern Brakel. Het glastuinbouwgebied bestaat uit de wegen Liesveldsesteeg, Molenkampsweg en de Kooiweg. Op de omliggende percelen van het plangebied zijn vrijwel uitsluitend glastuinbouwbedrijven gevestigd. Veel van de bedrijfspercelen hadden een smalle langgerekte bedrijfskavel met een bedrijfswoning. In de loop der jaren heeft in het kader van de herstructureringsdoelstellingen in het gebied een herverkaveling van percelen en een schaalvergroting van teeltbedrijven plaatsgevonden. Hierbij zijn veelal productiepercelen samengevoegd. De resterende bedrijfswoningen van voormalige bedrijfslocaties kunnen via een wijzigingsbevoegdheid behouden blijven als woonfunctie door de toekenning van een beschermingsstatus vergelijkbaar met een plattelandswoning.

De huidige bedrijfswoning heeft als gevolg van de doorverkoop van de productiegronden geen binding meer met de productie-activiteiten. Wonen binnen een bedrijfswoning zonder bedrijf is niet mogelijk volgens de geldende bestemming. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning binnen het intensiveringsgebied is echter ongewenst. Een woonfunctie zou door de hoge mate van milieubescherming in dit geval een belemmering gaan vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gevestigde glastuinbouwbedrijven. Een reguliere woonfunctie past daarmee niet binnen de doelstellingen om het beschikbare areaal tuinbouwgrond in concentratiegebieden optimaal te benutten. Met een status als 'voormalige agrarische bedrijfswoning' krijgt de bedrijfswoning verminderde milieubescherming ten opzichte van een reguliere woonfunctie en vormt daarmee geen belemmering voor de doelstellingen van het omliggende concentratiegebied. Aan het beoogde gebruik zijn een aantal voorwaarden verbonden. Deze worden beschreven in hoofdstuk 3.

Op korte afstand van de planlocatie, aan de Molenkampsweg, bevinden zich reeds een aantal voormalige bedrijfswoningen, waaronder de voormalige bedrijfswoningen aan de Molenkampsweg 31, 30 en 24, die inmiddels zijn aangeduid als een 'vab- woning'.



Figuur 3 Ontsluiting plangebied (ruimtelijkeplannen.nl) met planlocatie rood aangeduid.

2.2 Beoogde ontwikkeling

- Het plangebied betreft kadastraal perceel Brakel, sectie N nummers 2312 (deels) en 910 met een oppervlakte van circa 2100 m²;
- Het plangebied maakt onderdeel uit van een glastuinbouwintensiveringsgebied;
- De locatie betreft het woondeel van de bedrijfslocatie van een voormalige aardbeienkwekerij met bijbehorende schuur en teeltondersteunende voorzieningen. In de volle omvang van het bedrijf waren ter plaatse een bedrijfswoning, schuur, silo, glasopstanden (ca 0,4 ha) en folietunnels (ca 600m²) aanwezig. De gronden onder de bijbehorende kassen zijn in het kader van de herstructureringsdoelstellingen reeds doorverkocht aan een naastgelegen glastuinbouwbedrijf;
- In de beoogde situatie blijft het woongedeelte van het voormalige tuinbouwbedrijf in gebruik voor woondoeleinden door deze een status als 'voormalige agrarische bedrijfswoning' toe te kennen. Bij de bedrijfswoning hoort een huiskavel van circa 14 meter diep gemeten vanaf de achtergevel van de woning. Met deze kavelindeling wordt voorzien in een optimaal gebruik van gronden voor de tuinbouw. De gronden direct achter de bedrijfswoning worden op basis van een apart wijzigingsplan toegekend aan het aanliggende glastuinbouwbedrijf. Dit wijzigingsplan doorloopt een eigen procedure;
- De huidige woning heeft als gevolg van de exploitatie van de productiegronden door derden geen binding meer met de bedrijfsactiviteiten. Hiermee zou sprake zijn van strijdig gebruik. Het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning binnen het intensiveringsgebied leidt tot een belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende glastuinbouwbedrijven en is hierdoor ongewenst;
- Met een gebruik als 'voormalige agrarische bedrijfswoning' wordt aangesloten op de systematiek van de Wet plattelandswoningen en kan de voormalige bedrijfswoning in het kader van de milieuwetgeving toch beschouwd blijven als zijnde onderdeel van de inrichting. Hiermee behoudt de bedrijfswoning een verminderde milieubescherming ten opzichte van een reguliere woonfunctie en vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van de glastuinbouw in het concentratiegebied;
- In de beoogde situatie is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening (zie tevens hoofdstuk 4);
- In de beoogde situatie zullen de huidige bedrijfswoning en de bestaande schuur (circa 85m²) behouden blijven als woonbebouwing binnen een woonerf. De bedrijfsmatige voorzieningen binnen het perceel: een gedeelte van de huidige glasopstanden en een waterbassin zullen worden gesaneerd;
- Aan het plangebied is op basis van het 'Provinciaal Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard' de bestemming 'Agrarisch- Tuinbouw' met de aanduiding 'bedrijfswoning' en 'glastuinbouw' toegekend. Volgens het 'Reparatieplan Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard' uit 2017 is het via artikel 4.8.2 onder voorwaarden mogelijk om via een wijzigingsbevoegdheid een bestaande bedrijfswoning te blijven gebruiken als reguliere woning door deze te voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- voormalig agrarische bedrijfswoning'.

3. RUIMTELIJK BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld door de Tweede Kamer. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving tot 2050. Met de omgevingsvisie wordt richting gegeven aan de grote nationale opgaven. Het beleid van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is opgenomen in de NOVI. De NOVI benoemt nationale belangen, geeft richting op vier prioriteiten en maakt keuzes. Tevens is er ruimte voor regionaal maatwerk en een gebiedsgerichte uitwerking. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal de omgevingsvisie de status hebben van een Nationale Omgevingsvisie. Nationale belangen bestaan onder meer uit het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie en de ontwikkeling van een circulaire economie met behoud van onder meer biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Plangebied

Het beoogde gebruik van een voormalige bedrijfswoning naar een 'vab-woning' is kleinschalig van aard en is niet strijdig met het Rijksbelang. Het hergebruiken van een bestaande woning draagt bij aan het Nationale belang: Het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het Rijksbeleid zoals opgenomen in de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van artikel 3.1 lid 6 Bro dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren op welke wijze er toepassing is gegeven aan de voorwaarde van duurzaam ruimtegebruik. Op basis van de Ladder voor Duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige en transparante afweging bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd en wordt de aanwezige ruimte in stedelijk gebied optimaal benut. Een stedelijke ontwikkeling is gemotiveerd als (artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro): 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Conclusie

Met het beoogde gebruik van een bedrijfswoning als een 'voormalige agrarische bedrijfswoning' is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is voor onderhavig project niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Provincie Gelderland

In maart 2019 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland met de daarbij behorende omgevingsverordening vastgesteld. De omgevingsvisie en de omgevingsverordening worden periodiek geactualiseerd. De meest recente actualisatie vond plaats in januari 2023. De omgevingsvisie beschrijft de ambities van de provincie op het gebied van verkeer, water, natuur en ruimtelijke ordening. De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in de centrale hoofddoelen: gezond, veilig, schoon, welvarend. Vanuit deze doelstellingen zijn zeven ambities geformuleerd voor de thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid economisch vestigingsklimaat en het woon- en leefklimaat.

De provincie streeft een vitaal platteland na met een open landschap en concentratie van bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Ruimtelijke ontwikkelingen die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen aan te tonen dat wordt voldaan aan een zorgvuldige locatieafweging.



Figuur 4 Deelkaart thema glastuinbouw: Glastuinbouwontwikkelingsgebied

Beoordeling

De woning maakt onderdeel uit van het glastuinbouwintensiveringsgebied van Brakel. In deze gebieden zijn andere bestemmingen toegestaan mits, de activiteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het glastuinbouwontwikkelingsgebied en de ontwikkeling past binnen de herstructureringsdoelstellingen van de glastuinbouwsector

Het plangebied bevindt zich in de omgeving van een Nationaal landschap (buiten GNN, GO en NHW). Ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze gebieden dienen de kwaliteiten van het Nationale landschap niet aan te tasten of te versterken. De kernkwaliteiten zijn vastgelegd in Bijlage 6 Kernkwaliteiten Gelderse Nationale Landschappen van de Omgevingsverordening. Het tuinbouwontwikkelingsgebied grenst aan het Nationaal Landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie in het deelgebied van het 'Oostkant Bommelerwaard Glazen oeverwal'. De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn verder uitgewerkt in het parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie uit 2016. Voor het

deelgebied 'Oostkant Bommelerwaard Glazen oeverwal' geldt dat het deelgebied wordt gekenmerkt door een amorfe structuur, aanwezigheid van nieuwe bedrijfsbebouwing met een hoge dynamiek, dichte lintbebouwing in contrast tot de open komgebieden en uiterwaarden. De dorpsranden worden als landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol aangemerkt.

Het onderhavige plan betreft het reguleren van het gebruik als voormalige agrarische bedrijfswoning. In samenhang met de ontwikkeling wordt overtollige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt op de besluitlocatie en wordt via een separate planologische procedure een aanliggend bedrijf uitgebreid. Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing past binnen het streven van de provincie naar een vitaal platteland en het voorkomen van leegstand. De ontwikkeling is milieukundig inpasbaar zoals blijkt uit hoofdstuk 4. De functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning vindt plaats binnen bestaande bebouwing. De functiewijziging heeft geen landschappelijke impact. De kernkwaliteiten van het landschap blijven door de toekenning van de woonbestemming ongewijzigd. Er is geen sprake van een grootschalig initiatief of een ontwikkeling met grote ruimtelijke invloed. Door de sloop van overtollige agrarische bebouwing is in de toekomst sprake van een woonerf met een daarbij passend bebouwingsoppervlak. Met de ontwikkeling kan het beschikbare areaal glastuinbouwgebied optimaal worden benut. Het instanthouden van de voormalige bedrijfswoning leidt niet tot een belemmering voor omliggende bedrijven.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is passend binnen het ruimtelijke beleid van de Provincie Gelderland.

3.2.2 Provinciaal Inpassingsplan

Op de locatie gelden de regels uit het 'Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard' vastgesteld op 25 februari 2015 inclusief het bijbehorende 'Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard' (vastgesteld 27 september 2017). De planlocatie beschikt over een agrarische gebiedsbestemming ('Agrarisch-Tuinbouw': artikel 4), de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'glastuinbouw' en de aanduiding 'Overige zone- Intensiveringsgebied'. Gebieden binnen de bestemming 'Agrarisch-Tuinbouw' in intensiveringsgebied zijn primair bestemd voor de ontwikkeling van de lokale glastuinbouwsector. Het gebruiken van een bedrijfswoning als reguliere woning is uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- voormalige agrarische bedrijfswoning'. De centrale doelstelling van de herstructureringsopgave is om binnen glastuinbouwintensiveringsgebieden geen nieuwe andere functies te ontwikkelen. Indien echter bij de uitvoering van de herstructurering een vrijgekomen bedrijfswoning bij gebruik als burgerwoning geen belemmering vormt voor het benutten van het intensiveringsgebied, dan kan deze worden toegestaan.

Op basis van de in het Reparatieplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid onder artikel 29.2.1 kan een bedrijfswoning welke geen onderdeel meer uitmaakt van het aanliggende bedrijf in samenhang met de uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf worden aangemerkt als 'vab woning'. Voor het beoogde gebruik waarbij de (voormalige) bedrijfswoning van een vab-aanduiding wordt voorzien, is de procedure nodig zoals opgenomen onder artikel 4.8.2 van het Reparatieplan. Voor het doorlopen van de hiervoor benodigde procedure is medewerking van de gemeente Zaltbommel en de Provincie Gelderland noodzakelijk.

Gedeputeerde Staten kunnen het bestemmingsplan wijzigingen in situaties waarbij een bedrijfswoning geen onderdeel meer uitmaakt van het aanliggende bedrijf, ten behoeve het toestaan van wonen. Het nieuwe gebruik dient te voldoen aan de voorwaarden uit artikel 4.8.2:

- a. het aantal woningen op het desbetreffende perceel niet toeneemt;*
- b. omliggende bedrijven niet worden belemmerd;*

- c. er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- d. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maximaal 100 m² bedraagt.

In de voorbereiding van het (ontwerp) Herziening Inpassingsplan Tuinbouw en reparatie inpassingsplan tuinbouw Bommelerwaard (Toelichting Bijlage 6) zijn de randvoorwaarden voor de functiewijziging en de beoogde herverkaveling reeds overeengekomen en op hoofdlijnen getoetst (zoals onderstaand weergegeven). Besloten is om de herverkaveling van het glastuinbouwbedrijf en de functiewijziging van het woongedeelte naar een 'voormalige agrarische bedrijfswoning' een eigen procedure te laten doorlopen. Onderhavig wijzigingsplan geeft invulling aan de functiewijziging van het woongedeelte aan de Molenkampsweg 29. De uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf aan de Liesveldsesteeg 28a volgt een eigen planologische procedure.

Molenkampsweg 29

Voor deze locatie geldt dat de agrarische activiteiten van het huidige bedrijf worden beëindigd en het grootste deel van de gronden worden overgedragen aan initiatiefnemer. De bestaande bedrijfswoning en de schuur op een perceel met een oppervlakte van circa 2.000 m² eigendom blijven van de huidige eigenaar. De woning is op dit moment voorzien van de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Een mogelijkheid is dat dit gewijzigd wordt naar de aanduiding 'voormalige agrarische bedrijfswoning'. Een dergelijke woning is volgens de begrippen (artikel 1.71 RepPIP) een woning bedoeld in artikel 1.1a Wabo. Dit betreft een plattelandswoning. Hierdoor mag de voormalige agrarische bedrijfswoning door derden worden bewoond. De woning heeft dan een lichter beschermingsregime tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

Het RepPIP geeft ook de mogelijkheid dat in een dergelijke situatie, waarbij bij een agrarisch bedrijf naast de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw geen andere grootschalige bedrijfsgebouwen (meer) aanwezig zijn en de bedrijfsuitoefening ook definitief is beëindigd en niet meer zal worden gestart, bij een omgevingsvergunning onder voorwaarden wonen toestaan. Dit wonen is dan anders dan ten behoeve van het agrarisch bedrijf en vindt niet plaats op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalige agrarische bedrijfswoning'. De regeling is opgenomen in artikel 3.6.2.

De voorwaarden zijn dat:

- Het aantal woningen op het perceel neemt niet toe
Hieraan wordt voldaan
- Omliggende bedrijven worden niet belemmerd
Hieraan wordt voldaan, zie hieronder
- Er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat
Hieraan wordt voldaan, zie hieronder
- De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m²

De oppervlakte van de bestaande schuur bedraagt circa 85 m² en overschrijdt de drempelwaarde dus niet. Handhaving van deze schuur is niet in strijd met de voorwaarden.

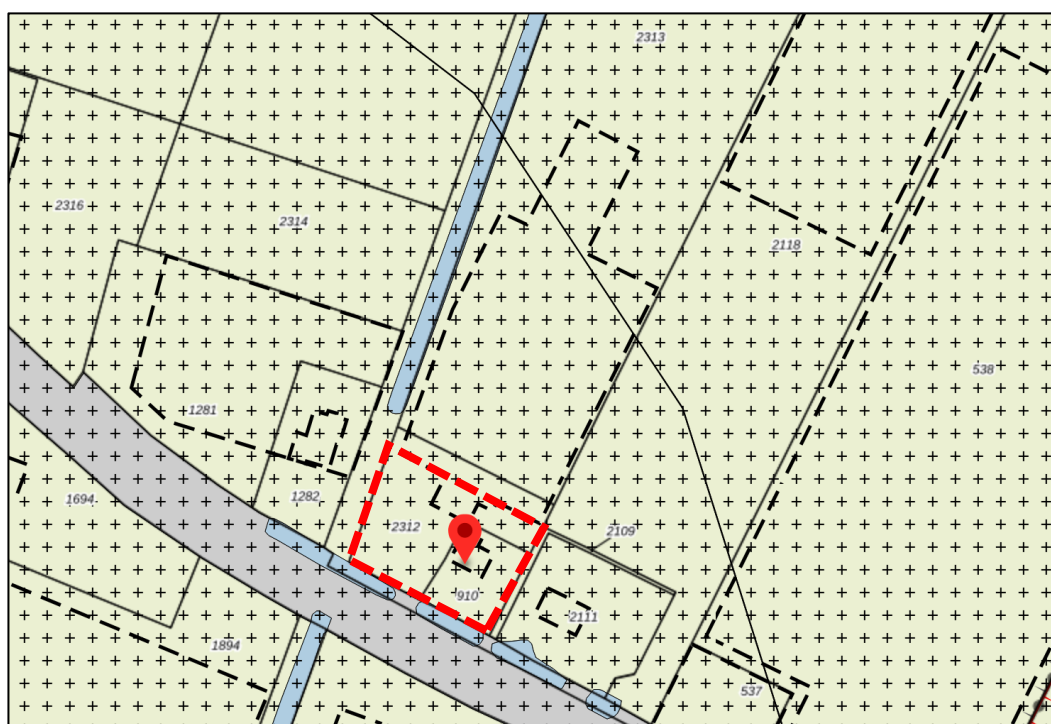
De bedrijfsmatige glastuinbouwactiviteiten van het nieuwe bedrijf en de toerit vanaf de Molenkampsweg zijn gelegen op een afstand van circa 30 meter van de woning. Deze nieuwe activiteiten vormen derhalve geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning nr. 29.

Op het naastgelegen perceel Molenkampsweg 31 is ondanks de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' de bouw van kassen op korte afstand van de woning nr. 29 niet mogelijk omdat het vlak met de aanduiding 'glastuinbouw' uitsluitend waarbinnen kassen mogen worden opgericht achteraan op het perceel gelegen is.

Figuur 5 Toets randvoorwaarden uit: Ruimtelijke onderbouwing Liesveldsesteeg 28a Brakel.

Voor de beoordeling van lid b en c wordt verder de beleidsnotitie 'Criteria herbestemming bedrijfswoningen' aangehouden zoals toegevoegd in bijlage 3 van de toelichting van het Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard uit 2015. Aangezien de productiegronden zijn verkocht en worden ingezet voor de schaalvergroting van een aanliggend glastuinbouwbedrijf, is ter plaatse van de huidige woning geen mogelijkheid meer om een nieuw tuinbouwbedrijf op te richten. Thans resteert een voormalige bedrijfswoning met schuur (ca 85m²). De resterende ondersteunende bedrijfsmatige voorzieningen (waterbassin en kas) worden gesloopt in het kader van de herverkaveling. Ook in de beoogde situatie is sprake van één woning op het perceel. Zoals blijkt uit paragraaf 3.2.3 wordt voldaan aan de voorwaarden uit de eerder genoemde beleidsnotitie. Uit hoofdstuk 4 blijkt dat de nieuwe situatie milieukundig inpasbaar is. Aan alle voorwaarden kan worden voldaan.

Ter hoogte van het plangebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3'. Deze dubbelbestemming strekt ter bescherming van waardevolle archeologische relictten in de ondergrond. Bij het oprichten van bouwwerken met een bebouwingsoppervlak van meer dan 2500m² en een bewerkingdiepte van meer dan 30 cm-mv is aanvullend archeologisch onderzoek nodig. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in grondroerende activiteiten boven de vrijstellingsgrens. Er is geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig.



Figuur 6 Uitsnede Provinciaal Inpassingsplan Bommelerwaard: bestemming 'Agrarisch-Tuinbouw' en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'.

3.2.3 Beleidsnotitie Criteria herbestemming bedrijfswoningen

Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een gebruik van een agrarische bedrijfswoning als een voormalige agrarische bedrijfswoning binnen intensiveringsgebied, dient beoordeeld te worden of in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij de ontwikkeling van een 'vab-woning' in een gebied met overwegend grootschalige bedrijfsmatige functies, dient voldoende afstand te bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. Indien een bij de herstructurering vrijgekomen bedrijfswoning geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de

glastuinbouwsector, dan kan deze behouden blijven als 'vab- woning'. deze afweging wordt per geval gemaakt. Bij deze beoordeling wordt betrokken of:

1. Legalisatie van een woonfunctie inpasbaar is binnen de herstructureringsdoelstellingen en er geen onevenredige belemmering optreedt voor de ontwikkeling van de glastuinbouwsector;
2. De achter en naast de huiskavel gelegen gronden, vanaf 14 meter van de woning, moeten beschikbaar gesteld worden aan de ontwikkeling van de glastuinbouw.
3. De aan de bestemming onttrokken bedrijfsgebouwen op de woonkavel dienen te worden gesloopt;
4. De omzetting dient te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening in het kader van de milieuzonering. Er dient in de nieuwe situatie sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe gebruikers. Dit aspect wordt op basis van de uitgangspunten uit de beleidsnotitie beoordeeld.

In de beleidsnotitie is een beoordeling opgenomen van het toetsingscriterium zoals genoemd onder punt 4 ten aanzien van glastuinbouwbedrijven. Binnen intensiveringsgebieden is sprake van een gebied met een zekere menging van functies. In gemengd gebied kan de minimale afstandseis zoals opgenomen binnen de handreiking voor milieuzonering (VNG 2009) met één afstandsstap worden verlaagd. Op basis van de systematiek van milieuzonering is in de beleidsnotitie beoordeeld dat indien tussen een (gevel) van een 'vab-woning' en een glastuinbouwbedrijf in intensiveringsgebied een afstand van minimaal 10 meter aangehouden wordt, er in principe wordt voldaan aan de richtafstand. Ook ten aanzien van bijzondere installaties die bij glastuinbouwbedrijven worden ingezet zoals een WKK geldt een minimale afstandseis van 10 meter in gemengd gebied.

In de huidige situatie is reeds sprake van een bedrijfswoning. Een bedrijfswoning is beperkt beschermd tegen de milieueffecten van de eigen bedrijfsvoering. In de beoogde situatie hangen de bedrijfsactiviteiten niet meer samen met de woonfunctie op het perceel waardoor de milieusituatie in het kader van een goede ruimtelijke ordening opnieuw beschouwd moeten worden.

Voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar wordt bij een afstand van 14 meter tussen de gevel van de huidige woning en nieuwe bedrijfssituatie voldoende afstand genomen. Hierbij zijn de vergunningvrije mogelijkheden van de woning opgenomen. Aan deze afstandseis wordt voldaan.

Ook aan de overige beoordelingscriteria (1-3) wordt voldaan. De resterende aan de bestemming onttrokken bedrijfsgebouwen worden gesloopt. In de directe omgeving van de woning, waaronder aan de Molenkampsweg 24, 27 en 32, zijn reeds voormalige agrarische bedrijfswoningen gelegen. Het beoogde gebruik heeft geen aanvullende beperkende werking op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het intensiveringsgebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

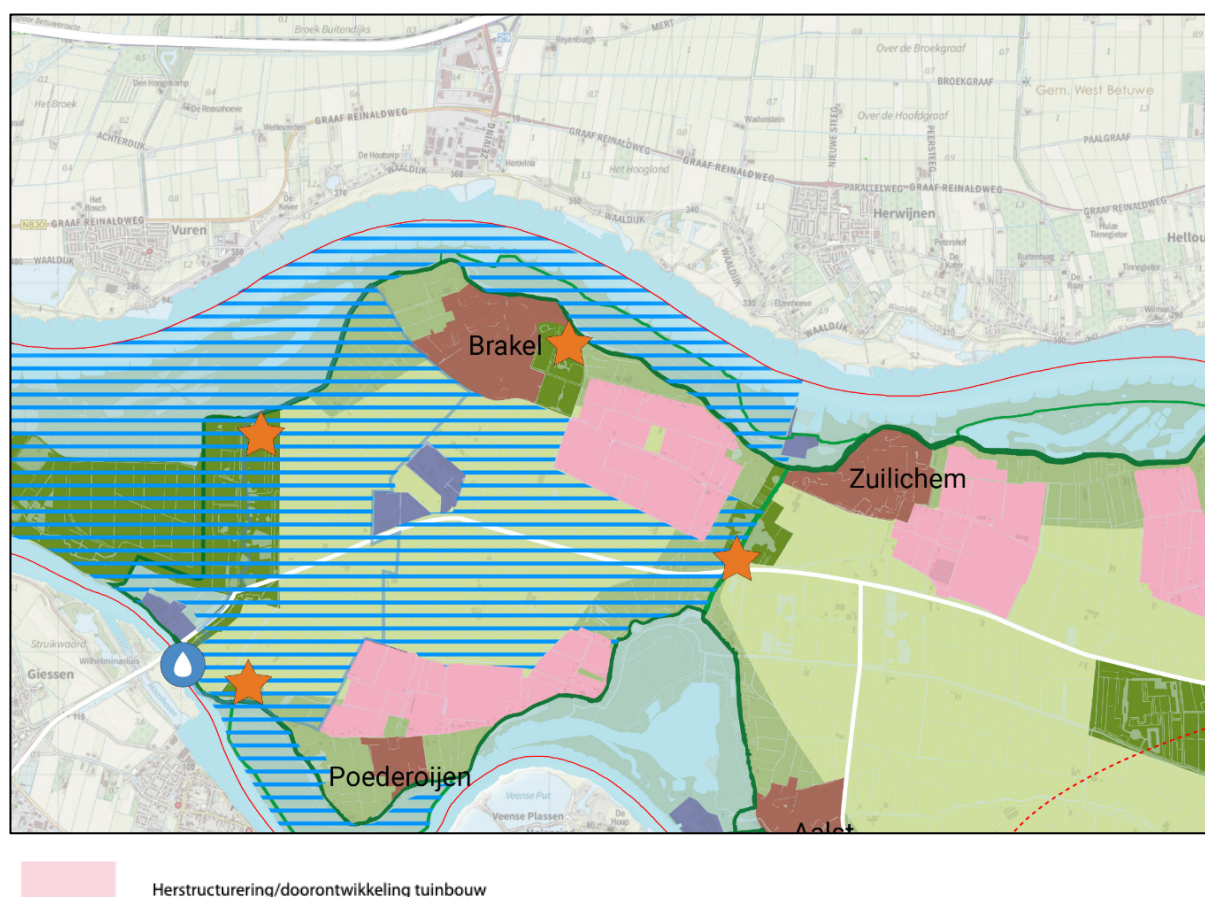
3.3.1 Omgevingsvisie Bommelerwaard

Op 20 oktober 2022 is de Omgevingsvisie Bommelerwaard vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn de samenhangende lange termijn beleidsdoelstellingen tot 2040 voor de woon- en leefomgeving weergegeven op het gebied van wonen, werken, ondernemen en verblijven. De doelstellingen zijn kaderstellend voor besluiten die de samenwerkende gemeenten Zaltbommel en Maasdriel nemen bij de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de Omgevingsvisie zijn tevens de doelstellingen uit de Nationale Omgevingsvisie opgenomen. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet, heeft de Omgevingsvisie een status als structuurvisie.

In de Omgevingsvisie zijn de volgende kernthema's opgenomen voor ontwikkeling, gebruik en beheer van het grondgebied. De thema's zijn weergegeven in een visiekaart:

- Klimaat, duurzaamheid en landschap;
- Landbouw, economie, toerisme en cultuurhistorie;
- Milieu, gezondheid en leefbaarheid;
- Wonen, welzijn en voorzieningen.

Voor het plangebied is van belang dat deze is gevestigd binnen een daarvoor aangewezen intensiveringsgebied voor glastuinbouw. De beoogde herverkaveling van productiegrond en de transformatie van de voormalige bedrijfswoning naar een 'vab-woning' draagt bij aan de beleidsdoelstellingen om bestaande intensieve glastuinbouwbedrijven zo veel mogelijk te concentreren binnen de daarvoor aangewezen gebieden. Door de concentratie van grootschalige bedrijfsactiviteiten, blijven de bestaande open gebieden met de kenmerkende landschappelijke elementen behouden.

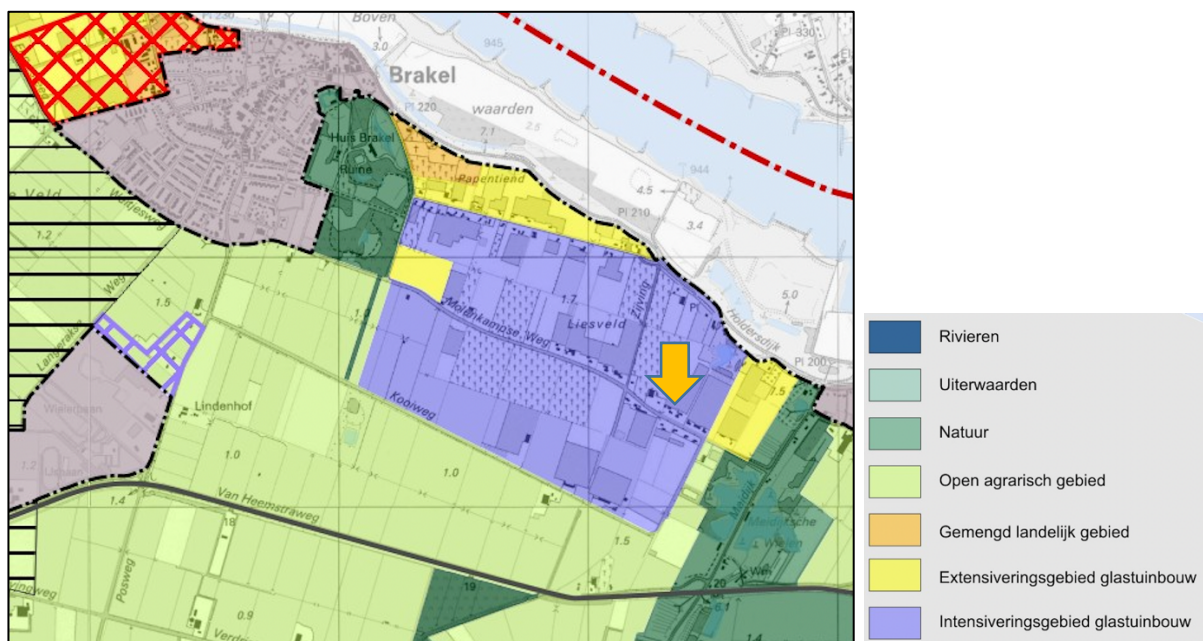


Figuur 7 Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Bommelerwaard: Herstructureringsgebied/doorontwikkeling tuinbouw

3.3.2 Structuurvisie Buitengebied Zaltbommel

De gemeente Zaltbommel heeft op 19 september 2019 de 'Structuurvisie Buitengebied Zaltbommel' vastgesteld. De structuurvisie vormt het integraal ruimtelijk afwegingskader voor de gemeente bij de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de structuurvisie is de zonering voor glastuinbouwontwikkelingsgebieden uit de provinciale Omgevingsverordening overgenomen. Op basis van onder meer de Omgevingsverordening zet het provinciaal beleid in op concentratie van glastuinbouwbedrijven. Uitgangspunt van het beleid is dat concentratie van glastuinbouwbedrijven voordelen heeft op het gebied van ontsluiting, energievoorzieningen, logistiek, waterhuishouding en

impact op het landschap. Concentratie leidt tot een meer duurzame ontwikkeling en vermindering van hinder in de (woon)omgeving. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het versterken van de beoogde gebiedsstructuur.



Figuur 8 Uitsnede Structuurvisie Buitengebied Zaltbommel: intensiveringsgebied glastuinbouw; oranje pijl: plangebied.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen het glastuinbouw intensiveringsgebied van Brakel. In dergelijke gebieden wordt de ruimte geboden aan de ontwikkeling van de glastuinbouwsector. De ontwikkeling past binnen de beleidsdoelstelling om bestaande glastuinbouwbedrijven in intensiveringsgebieden te concentreren met aandacht voor een gezonde leefomgeving. De overtollige bedrijfsbebouwing wordt in samenhang met het nieuwe gebruik gesaneerd tot een bij een woning toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. In de nieuwe situatie is sprake van een passende ruimtelijke en milieukundige situatie.

Conclusie

Hergebruik van een agrarische bedrijfswoning als 'voormalige agrarische bedrijfswoning' past binnen de lange termijn beleidsdoelstellingen van de gemeente. De ruimtelijke en milieukundige inpasbaarheid is onderzocht in hoofdstuk 4.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit hoofdstuk 2 en 3 is reeds gebleken dat er sprake is van een kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling die aansluit op de bestaande structuur. De herbestemming van de resterende bedrijfswoning vindt plaats als gevolg van de herverkaveling van de bedrijfsgronden die op basis van de (ontwerp) 'Herziening Inpassingsplan en Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard' wordt mogelijk gemaakt. De invloed van de ontwikkeling op de milieuaspecten en de invloed van omliggende functies op het woon- en leefklimaat worden in het volgende hoofdstuk nader beoordeeld.

4.1 Flora en fauna

De soortenbescherming is in Nederland sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming, voorheen de Flora- en faunawet. Een ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk te maken of er door het plan mogelijke negatieve effecten kunnen optreden op beschermde soorten. Uitgangspunt van de Wet natuurbescherming is dat handelingen die leiden tot (opzettelijke) verstoring of schade aan leefgebieden van beschermde soorten zijn verboden. Voor soorten die op grond van de Europese Habitatrichtlijn en het verdrag van Bern/ Bonn worden beschermd, geldt artikel 3.5 van de Wn. Conform artikel 12 van de Habitatrichtlijn geldt voor soorten die via artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming worden beschermd, dat ook het onopzettelijk beschadigen of vernielen van de in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van beschermde soorten is verboden. Voor een aantal soorten geldt een specifieke gedragscode.

Europese Vogelrichtlijn

Alle vogels worden op basis van de Europese Vogelrichtlijn beschermd en zijn in de Wn opgenomen in artikel 3.1 Wn. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren opzettelijk beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Natura 2000- gebieden

De bescherming van natuurgebieden is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. Bovengenoemde wet regelt de bescherming van de in Europees verband vastgelegde Natura 2000- gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en de op nationaal niveau beschermde natuurgebieden.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) vindt plaats via lokaal en regionaal beleid. Binnen het NNN (Gelders Natuurnetwerk) zijn in principe geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die de kernkwaliteiten negatief kunnen beïnvloeden. Een uitzondering kan worden gemaakt voor ontwikkelingen waarvoor geen reëel alternatief bestaat en er sprake is van een groot openbaar belang. Voor dergelijke ontwikkelingen geldt de 'nee- tenzij' toets. Indien schade ontstaat, moet deze worden gemitigeerd en/of gecompenseerd. Binnen Gelderland vormt het Gelders Natuurnetwerk een samenhangend netwerk van binnen de provincie bestaande en te ontwikkelen natuur. Nieuwe ontwikkelen mogen geen negatieve gevolgen hebben voor de kernkwaliteiten, oppervlakte of samenhang van het natuurnetwerk. Het gelders natuurnetwerk (GNN) en de groene ontwikkelingszones (GO) worden beschermd op basis van de Omgevingsverordening.

Zorgplicht

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen is een algemene zorgplicht van toepassing. Schade aan flora en fauna dient op basis van deze zorgplicht in alle gevallen zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Aanbevolen wordt om verstoring te beperken door werkzaamheden overdag en buiten het broedseizoen (half maart- half juli) uit te voeren.

Planlocatie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient de aanvrager te waarborgen dat er geen nadelige gevolgen optreden voor beschermde soorten of natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft 'Loevestein, Pompeveld & Kornsche Boezem' op een afstand van circa 2,9 km.

De activiteiten binnen het plangebied liggen op enige afstand van de beschermde natuurgebieden en hebben geen directe invloed op de doelstellingen voor populaties binnen de omliggende Natura 2000- gebieden. De ontwikkeling leidt hierdoor niet tot effecten zoals verstoring. Als gevolg van de uitstoot van stikstof door activiteiten kan verzuring optreden.

Bij het beoogde gebruik als reguliere woning vindt geen andere stikstofuitstoot plaats dan in de uitgangssituatie. Het gebruik als woning kan door de nieuwe aanduiding worden voortgezet. De verkeersbewegingen zullen niet toenemen door het nieuwe gebruik. Op voorhand is duidelijk dat er geen toename van stikstofdepositie zal plaatsvinden.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuur Netwerk Nederland (NNN): het Gelders natuurnetwerk (GNN). De buitendijkse gebieden aan de Waal op een afstand van circa 400 meter van de planlocatie maken onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene ontwikkelingszone (GO). Ten oosten van het plangebied aan de T-kruising Meidijk op een afstand van circa 240 meter bevinden zich de Meidijksche Wielen welke eveneens onderdeel uitmaken van het Gelders natuurnetwerk. De planlocatie bevindt zich buiten het Gelders natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone. Nadelige effecten kunnen door de beperkte schaal van de ontwikkeling worden uitgesloten.

In de nieuwe situatie wordt geen opgaande beplanting gerooid. De bestaande schuur (ca 85m²) en de woning blijven in de nieuwe situatie behouden. Het nieuwe gebruik vindt plaats binnen bestaande bebouwing en heeft geen invloed op gebouwbewonende soorten zoals vleermuizen en huismussen. Wel is sprake van de sanering van een waterbassin. Het waterbassin vormt geen geschikt habitat voor beschermde soorten. De glasopstanden zijn verkocht en maken onderdeel uit van de planologische regeling die de uitbreiding van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf mogelijk maakt.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in het toekennen van een nieuwe planologische regeling op basis waarvan een bestaande woonfunctie kan worden voortgezet. De ontwikkeling heeft geen effect op beschermde soorten of gebieden. De zorgplicht wordt in acht genomen door werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen.

4.2 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is sinds de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in 2007 hoofdzakelijk de verantwoordelijkheid van de gemeente. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden.

Planlocatie

Ter hoogte van het plangebied is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 van toepassing. als gevolg van de herbestemming vinden geen grondwerkzaamheden plaats boven de vrijstellingsgrens. Het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3 Cultuurhistorie

Ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden vindt er steeds meer een verschuiving plaats van verantwoordelijkheden van het Rijk naar gemeenten. Hiermee wordt de koers die met de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg 2009 (MoMo) is ingegaan verder doorgezet. De moderne monumentenzorg heeft twee uitgangspunten: van objectgericht naar omgevingsgericht en van conserverend naar ontwikkelend. Dit vertaalt zich in een beleid met minder regels, het meewegen van cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening en meer mogelijkheden voor het herbestemmen van gebouwen.

Sinds de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van 1 januari 2012, dienen cultuurhistorische en archeologische waarden te worden meegewogen bij het besluit omtrent een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Het tuinbouwontwikkelingsgebied van Brakel grenst aan het Nationaal Landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn verder uitgewerkt in de beleidsnotitie Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse waterlinie uit 2015, het parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie uit 2016 en Omgevingsverordening Gelderland. Volgens de Omgevingsverordening bestaan de kernkwaliteiten aan de Nieuwe Hollandse Waterlinie uit het unieke en in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militaire verdedigingssysteem met bijbehorende inundatiegebieden, verdedigingswerken, schootsvelden en waterwerken. Het omliggende landschap van het glastuinbouwgebied wordt gekenmerkt door een amorfe structuur, aanwezigheid van nieuwe bedrijfsbebouwing met een hoge dynamiek, dichte lintbebouwing in contrast tot de open komgebieden en uiterwaarden. De dorpsranden worden als landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol aangemerkt.

In het cultuurhistorisch beleid van de provincie is Gelderland ingedeeld in 10 Belvoirgebieden. Ieder gebied heeft zijn eigen cultuurhistorische karakteristiek. Onderdelen van deze gebieden met een hoge trefkans op archeologische relictten in de ondergrond zijn aangewezen als 'archeologische parel'. Binnen deze gebieden is voor grondverstorende werkzaamheden een onderzoeksregime opgenomen in het provinciaal Beleidskader Archeologie.

Plangebied

Binnen het glastuinbouwintensiveringsgebied spelen geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Het intensiveringsgebied wordt bedrijfsmatig gebruikt en is ingericht met grootschalige bebouwing. De bestaande bebouwing heeft geen bijzondere monumentale waarde. In de directe omgeving bevinden zich geen bijzondere landschappelijke elementen. Het omliggende agrarische landschap maakt onderdeel uit van het inundatiegebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit gebied heeft een zeer open structuur met een groen en overwegend rustig karakter.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in het toekennen van een nieuwe planologische regeling op basis waarvan bestaand gebruik binnen bestaande bebouwing kan worden voortgezet. De beoogde ontwikkeling heeft geen effect op de cultuurhistorische of de landschappelijke waarde van de omgeving.

4.4 Bodem

Milieu hygiënische bodemgesteldheid

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient inzichtelijk gemaakt te worden of de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond.

De locatie betreft een voormalig glastuinbouwbedrijf. De productiepercelen zijn reeds verkocht aan een aanliggend bedrijf. De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem ter hoogte van de kassen is reeds onderzocht in het kader van de planologische procedure ten behoeve van de uitbreiding van het aanliggende glastuinbouwbedrijf. Ter hoogte van het woongedeelte van het voormalige bedrijf bevinden zich een waterbassin en een klein deel van de productiekas. Ten behoeve van het beoogde gebruik als een 'vab- woning' is ter hoogte van het woongedeelte in december 2022 door Ingenieursbureau Brabant BV aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit laboratoriumanalyse blijkt dat in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan Cadmium aanwezig is. In de bovengrond zijn geen andere verontreinigingen aangetroffen voor de onderzochte parameters. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met Barium. Op grond van de uitgevoerde analyseresultaten zijn er geen belemmeringen voor het beoogde gebruik. Er is geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek. De resultaten van het bodemonderzoek zijn toegevoegd in bijlage 1.

Duurzaam bodemgebruik

Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de geschiktheid van de ondergrond. Door de eigenschappen van de bodem, zoals zettingsgevoeligheid, bodemsoort, de aanwezigheid van bijzondere aardkundige waarden en het gebruik van bodemenergie af te stemmen op de ontwikkeling kan duurzaam bodemgebruik worden gerealiseerd.

Er is ter hoogte van het plangebied geen sprake van bijzondere aardkundige waarden of een kwetsbare bodemstructuur. De bodem is in gebruik geweest als bedrijventerrein. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing.

Niet- gesprongen explosieven

De aanwezigheid van conventionele niet- gesprongen explosieven kan tot een veiligheidsrisico leiden bij de uitvoering van grondroerende werkzaamheden. De gemeente heeft een inventarisatie van niet- gesprongen explosieven uitgevoerd en gevisualiseerd in de vorm van een signaleringskaart (Explosievenkansenkaart Bommelerwaard uit 2016). Bij de uitvoering van grondroerende werkzaamheden in een op de kaart weergegeven aandachtsgebied kan aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn. De besluitlocatie is op de kanskaart niet aangeduid als een locatie met een hoge trefkans op niet- gesprongen explosieven. De beoogde ontwikkeling betreft een ander gebruik van bestaande bebouwing. Tevens worden bestaande lichte bouwwerken afgebroken (waterbassin en kas). Er is geen aanleiding voor nader onderzoek naar explosieven. In alle gevallen geldt het Protocol Toevalsvondsten.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling wat betreft het aspect bodem. De resultaten van het milieuhygienisch bodemonderzoek zijn toegevoegd in Bijlage 1.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening dient er voldoende afstand te bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de VNG- handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 staan richtafstanden opgenomen voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoont. De richtafstanden uit de VNG- handreiking zijn gebaseerd op de omgevingskwaliteit die vergelijkbaar is met een rustige woonwijk. De indicatieve afstanden moeten worden aangehouden ten opzichte van de gevels van omliggende gevoelige objecten. Voor gevoelige functies in een gemengd gebied kan de richtafstand met één niveau worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Tabel 1 Richtafstandenlijst VNG 2009

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype woonwijk in meters	tot rustige	Richtafstand omgevingstype gebied in meters	tot gemengd
1	10		0	
2	30		10	
3.1	50		30	
3.2	100		50	
4.1	200		100	

Gebiedstypering

Het omgevingstype van de omgeving van het plangebied kan door de ligging in (glas)tuinbouwgebied worden aangemerkt als een gebied met een zekere menging van functies. De richtafstandentabel van de VNG hanteert voor bedrijfsgebouwen bij tuinbouwbedrijven (SBI 2008: 011,012,013) een standaardafstand van 30 meter tot omliggende functies ten aanzien van de te verwachten geluidsuitstoot (op basis van een gebied dat wordt gekenmerkt als een rustige woonwijk). Een tuinbouwbedrijf dient de bijbehorende bebouwing op tenminste 10 meter afstand tot gevoelige bestemmingen te situeren in een gebied met gemengde functies. In de beleidsregels die worden toegepast bij het beoordelen van een goed woon- en leefklimaat (beleidsnotitie Criteria herbestemming bedrijfswoningen uit 2014) wordt uitgegaan van een minimum afstand van 14 meter tussen de gevel van een woning en de maximale invulling van de voor glastuinbouwgebieden. Bij deze minimumafstand is ook de vergunningvrije uitbreidingsruimte van een woning opgenomen. Binnen de bedrijfsvoering worden bijzondere installaties ingezet zoals een WKK en een vorkheftruck met gasmotor. Voor deze installaties geldt een richtafstand van 30 meter ten aanzien van het aspect geluid. Op basis van de geldende milieuregelgeving zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit is volgens de gemeentelijke beleidsnotitie uit 2014 een kortere afstand tot 10 meter afweegbaar. Dat er enig geluid optreedt afkomstig van omliggende activiteiten is inherent aan de ligging in een intensiveringsgebied en leidt niet tot een akoestisch onaanvaardbare situatie.

Beoordeling

In de uitgangssituatie is reeds sprake van een bedrijfswoning. Op basis van de beoogde 'vab-aanduiding' blijft de bestaande beperkte milieukundige bescherming ook in de toekomst van kracht. De nieuwe glasopstanden van het aanliggende glastuinbouwbedrijf op de doorverkochte productiegronden bevinden zich op meer dan 30 meter afstand van de bedrijfswoning. Ook ten aanzien van bijzondere installaties binnen de glastuinbouwbedrijfsvoering zoals een WKK en een vorkheftruck met gasmotor bestaat voldoende afstand. Met het toekennen van een huiskavel van 14 meter diep vanaf de gevel van de woning wordt ook voor toekomstige ontwikkelingen geborgd dat er sprake is van voldoende afstand tot bedrijfsactiviteiten.

Conclusie

Op basis van de toekenning van een vab- aanduiding kan de bestaande beperkte mate van milieubescherming worden voortgezet. Ook ten aanzien van de te herontwikkelen (voormalige) bedrijfsgronden is sprake van voldoende afstand tot de uitbreiding aan bedrijfsactiviteiten van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf. Er wordt voldaan aan de richtafstanden voor functiescheiding. Op basis van de geldende milieuregels zal ook in geval van een maximale invulling van de aanliggende productiegronden sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Omliggende activiteiten worden in de nieuwe situatie niet belemmerd.

4.6 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer en industrielawaai.

Wegverkeer

Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. Op basis van artikel 74 van de Wet geluidhinder gelden de onderstaande normen voor geluidzones:

Tabel 2: Geluidszone wegverkeerslawaaï

Gebied	Aantal rijstroken	Breedte geluidzone in meters
Stedelijk	1 of 2	200
	3 of meer	350
Buitenstedelijk	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidgevoelige objecten binnen deze geluidzones is 48 dB. Voor buitenstedelijke gebieden geldt bij nieuwbouw een maximale ontheffingswaarde tot 53 dB (wegen) op de gevel van een woning. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de geluidbelasting op de gevel binnen de maximaal toelaatbare waarde blijft, kan het College van B&W via een besluit tot vaststelling hogere waarden een ontheffing verlenen.

Plangebied

Een voormalige agrarische bedrijfswoning is op basis van de uitgangspunten van de Wet plattelandswoningen geen geluidgevoelig object in het kader van de Wet Geluidhinder. Voor de geluidhinder op de gevel kan geen hogere grenswaarde worden aangevraagd. Wel dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling het woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden beoordeeld. Door De Roever milieuvadvis is in oktober 2023 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De voorkeursgrenswaarde wordt licht overschreden ten aanzien van de Molenkampsweg. De gecumuleerde geluidbelasting bij de woning bedraagt maximaal 54 dB(A). Hiermee is sprake van een zeer goed tot redelijk woon-, en leefklimaat.

Als gevolg van de met de ontwikkeling samenhangende uitbreiding van het aanliggende glastuinbouwbedrijf zal het aantal verkeersbewegingen licht toenemen. Voor de ontsluiting van het glastuinbouwbedrijf is ten westen van de bedrijfswoning een nieuwe uitrit voorzien. Binnen de haalbaarheidsstudie van de herziening en reparatie van het PIP zijn de akoestische effecten van de beoogde uitbreiding reeds beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat sprake is van voldoende

afstand ten opzichte van de ontsluitingsweg en er in de beoogde situatie sprake is van een acceptabel geluidsniveau.

Industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich glastuinbouwbedrijven. De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai op de gevel van een gevoelig object bedraagt 50 dB(A). In de uitgangssituatie is reeds sprake van een bedrijfswoning. In de beoogde situatie blijft deze milieustatus ook na afsplitsing van het bijbehorende productieperceel behouden. In samenhang met de ontwikkeling, breidt het aanliggende glastuinbouwbedrijf zijn bedrijfsareaal uit tot achter de woning. De nieuwe glasopstanden van het aanliggende tuinbouwbedrijf bevinden zich op basis van de systematiek van milieuzonering op voldoende afstand van omliggende woningen om geluidoverlast te voorkomen (zie tevens paragraaf 4.5).

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er zijn geen belemmeringen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse.

4.7 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals riolering en andere nutsvoorzieningen (water, elektra). De woning is reeds aangesloten op alle gangbare infrastructuur. Dit verandert niet ten aanzien van het beoogde gebruik als een 'vab- woning'. eventuele bedrijfsaansluitingen op het perceel zullen worden verwijderd.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtsstroken bekend in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven. Vóór aanvang van de beoogde sloopwerkzaamheden wordt een KLIC- melding gedaan.

4.8 Mobiliteit en parkeren

De planlocatie wordt aan de zuidzijde via de bestaande uitrit op de Molenkampsweg ontsloten. Dit verandert niet in de nieuwe situatie. Aan de weg bevinden zich glastuinbouwbedrijven en voormalige agrarische bedrijfswoningen. De Molenkampsweg sluit via de bebouwde kom van Brakel en Zuilichem, de Van Damweg en de Zijving aan op de regionale (N322) en nationale (A2 en A27) wegenstructuur. Als gevolg van de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten zijn ook de hiermee samenhangende verkeersbewegingen vervallen. Op eigen terrein wordt reeds voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De parkeersituatie blijft ongewijzigd ten opzichte van de uitgangssituatie.

Conclusie

De beoogde aanwijzing als 'vab- woning' heeft geen effect op de parkeervraag of de ontsluiting. De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde vab-status.

4.9 Luchtkwaliteit

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Via de wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging beschermd. Hiervoor zijn getalsmatige grenswaarden opgenomen (titel 5.2 Wm) voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Voor bepaalde projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

De monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit laat de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen ter plaatse zien. Uit de monitoringstool blijkt dat ter hoogte van het plangebied in 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden.

Conclusie

Met de beoogde toekenning van een vab- aanduiding als gevolg van de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse, vindt geen toename plaats van de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. De met de ontwikkeling samenhangende uitbreiding van het aanliggende glastuinbouwbedrijf doorloopt een eigen planologische procedure. Het project draagt Niet In Betekende Mate bij aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.10 Licht en duisternis

Binnen de bedrijfsvoering van een glastuinbouwbedrijf wordt gebruik gemaakt van assimilatiebelichting. Op basis van het Activiteitenbesluit worden omwonenden beschermd tegen lichthinder. Bij kassen waar belichting wordt toegepast dient een scherminstallatie te worden toegepast die de lichtuitstoot aan de bovenzijde met minimaal 98% reduceert. Tevens dient in de periode tussen zonsondergang en zonsopkomst de lichtstraling op meter afstand van de kas met minimaal 95% te worden gereduceerd. De bedrijfsvoering van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf zal voldoen aan de geldende voorschriften ter voorkoming van lichthinder. Voor deze uitbreiding wordt een eigen planologische procedure doorlopen.

Conclusie

De afstand het nieuw te ontwikkelen bedrijfsareaal en de beoogde 'vab- woning' is met 14 meter voldoende groot om lichthinder te voorkomen.

4.11 Externe veiligheid

Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beheersen van risico's door opslag en transport van milieugevaarlijke stoffen afkomstig van industriële activiteiten. Tot risicobronnen behoren inrichtingen en transportroutes waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en luchthavens. Het wettelijk kader voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de 'Besluit externe veiligheid transportroutes' en de 'Regeling Basisnet'. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Voor transport via buisleidingen geldt het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen'. In het externe veiligheidsbeleid zijn normen voor het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) opgenomen. Op basis van het Registratiebesluit externe veiligheid en de Wet milieubeheer moeten risicobronnen inzichtelijk worden gemaakt. Het risicoregister wordt gepubliceerd door middel van een digitale risicokaart.

Het uitgangspunt van het externe veiligheidsbeleid is het ruimtelijk scheiden van risicobronnen en kwetsbare objecten. Zonering vindt plaats door middel van veiligheidsafstanden op basis van berekende risico's of te verwachten effecten bij calamiteiten.

Plangebied

Het voortzetten van het gebruik van een bedrijfswoning als voormalige agrarische bedrijfswoning is geen activiteit met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een bedrijfswoning is binnen het veiligheidsbeleid aangemerkt als beperkt kwetsbaar object.

De locatie is niet gelegen binnen een invloedsgebied van planologisch beschermde transportleidingen met een veiligheidsrisico volgens het Besluit externe veiligheid Buisleidingen of de Regeling Basisnet.

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van de Waal waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd volgens het Besluit externe veiligheid transportroutes. Het plangebied ligt echter buiten het plasbrandaandachtsgebied en buiten de veiligheidszone. Wel dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, in het kader van het Bevt, de bestrijdbaarheid van een ongeval binnen de transportroute en de zelfredzaamheid binnen het projectgebied worden beoordeeld. Hierbij kan aansluiting gezocht worden bij het standaardadvies van de veiligheidsregio. De calamiteit met de grootste effectafstand betreft die waarbij toxische stoffen vrijkomen.

Beoordeling

In geval zich een calamiteit voordoet op de vaarweg, dan zal de bestrijding van de calamiteit zich richten tot de vaarweg. De bedrijfswoning bevindt zich op afstand (>1000m) van de vaarweg. De bereikbaarheid van de vaarweg wordt niet beïnvloed door het voortzetten van een bestaand gebruik als voormalige bedrijfswoning. De huidige bewoners kunnen als voldoende zelfredzaam worden beschouwd om in geval van een calamiteit de woning op eigen kracht te kunnen verlaten. Het installeren van een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem in de (bestaande) woning is in geval van een toxisch incident aan te bevelen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voortzetten van het bestaande gebruik als (voormalige) bedrijfswoning. De afstand tot objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt is voldoende groot. De veiligheid voor de gebruikers is geborgd. De bereikbaarheid van de planlocatie voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van blusmiddelen worden in het kader van het vooroverleg beoordeeld door de veiligheidsregio.

4.12 Water

Centraal in het waterbeleid staat dat water een belangrijk sturend element in de ruimtelijke ordening is. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel om de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te verbeteren: het 'Goed Ecologisch Potentieel' (GEP). De Europese doelstellingen worden via de nationale Waterwet geïmplementeerd. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en werkt door in de ruimtelijke ordening.

In de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw' (d.d. 14 februari 2001) is door rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten overeengekomen dat in alle nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets opgenomen dient te worden. Hierbij dient aangegeven te worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Hierbij dient tevens overleg plaats te vinden met de waterbeheerder. Water dient in een zo vroeg mogelijk moment in de planvorming te worden meegenomen.

Algemene leidende principes binnen de waterwetgeving met betrekking tot waterkwantiteit en waterkwaliteit zijn:

Waterkwantiteit:

Stap 1- voorkomen van hemelwaterafvoer (vasthouden);

Stap 2- benutten of infiltreren van hemelwater (bergen);

Stap 3- vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater (afvoeren).

Waterkwaliteit:

Stap 1- Voorkomen

Stap 2- Scheiden

Stap 3- zuiveren

Het plangebied bevindt zich binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Vanuit de Waterwet (die zal opgaan in de Omgevingswet) geldt de verplichting tot het opstellen van een Waterbeheerprogramma. Het waterschap heeft haar strategische lange termijn doelstellingen vastgelegd in de Watervisie 2050. Door middel van het Waterbeheerprogramma 2022- 2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' is een tactische vertaling gemaakt in oplossingen, maatregelen en ideeën voor de korte termijn. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan de doelstellingen vanuit de Europese KRW. Ruimtelijk relevante aspecten van het waterbeleid worden vertaald in een ruimtelijk plan. Om te bepalen of er voor de geplande werkzaamheden een vergunning of ontheffing vereist is, dient getoetst te worden aan de regels uit de Keur oppervlaktewateren.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vertaalt de wet- en regelgeving naar concrete beleidsdoelstellingen voor het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en de afvalwaterketen.

Hoofddoelstellingen voor het duurzaam omgaan met water in het Waterbeheerprogramma zijn op hoofdlijnen:

- Waarborgen van waterveiligheid;
- Zorgen voor mooi en schoon water;
- Beperken effecten van bodemdaling;
- Bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving;
- Verduurzaming van het watergebruik.

Waterbelangen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een gebied waar regionale waterbelangen spelen met betrekking tot de bescherming van het grondwater of het oppervlaktewater voor drinkwaterbereiding (Omgevingsverordening Gelderland, Atlas Leefomgeving Gelderland). Er bevindt zich ter hoogte van het plangebied geen grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied, regionale waterbergingsgebied, boringsvrije zone of koude- warmte opslagvrije zone. In de Omgevingsverordening zijn eveneens beperkingen opgenomen voor gebieden die zijn aangewezen voor de toekomstige uitbreiding van de drinkwaterwinning. De planlocatie bevindt zich niet binnen deze kwetsbare of minder kwetsbare drinkwaterreserveringsgebieden.

Keur

Om te bepalen of er voor de geplande werkzaamheden een vergunning of ontheffing vereist is, dient getoetst te worden aan de regels uit de Keur oppervlaktewateren. Uit de bijbehorende Legger Leger waterkeringen blijkt dat de locatie zich niet bevindt in een beschermingszone van een waterkering.

Binnen het plangebied bevinden zich watergangen die worden beschermd op grond van de Keur. Aan de voorzijde aan het perceel bevindt zich een B-watergang met een bijbehorende beschermingszone. Aan de westzijde van het perceel bevindt zich een C-watergang. Dit zijn watergangen zonder belangrijke watervoerende functie. De watergangen zijn van secundair belang voor de waterhuishouding in het gebied en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden. De beoogde situatie vindt plaats binnen bestaande bebouwing. De huidige bedrijfswoning wordt ontsloten door een inrit over een dam met duiker op de Molenkampsweg. De woning en de inrit blijven ook in de nieuwe situatie behouden. De ontwikkeling heeft geen effect op de beschermde watergangen.

Watertoets

In de uitgangssituatie is reeds een bedrijfswoning aanwezig. In de nieuwe situatie blijft de bestaande woning met inrit behouden en blijft deze tevens in gebruik voor een woonfunctie (voormalige agrarische bedrijfswoning). In samenhang met het beëindigen van de bedrijfsfunctie op het perceel, worden overbodige bouwwerken gesloopt. Het perceel wordt heringericht als tuin bij een woning. De herontwikkeling van de glasopstanden op het doorverkochte productieperceel volgt een eigen planologische procedure.

Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de plannen niet toe. Er verdwijnt geen open water door de ontwikkeling. Aangezien met de ontwikkeling geen toename aan bebouwing wordt mogelijk gemaakt, zal dit geen belemmeringen opleveren voor de bestaande waterbergingscapaciteit. Er is in de nieuwe situatie geen sprake van het onttrekken van grondwater. Er is als gevolg van de bewoning van een bestaande bedrijfswoning geen sprake van (bouw) activiteiten met een risico op verontreiniging van het oppervlaktewater. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Conclusie

Het beoogde gebruik heeft geen effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. De beoogde toekenning van een vab-aanduiding heeft geen invloed op de omliggende watergangen of het watersysteem ter plaatse. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Hergebruik van hemelwater kan beperkt plaatsvinden in de vorm van gietwater in de tuin. Het vuile huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijke rioolstelsel. De beoogde ontwikkeling is inpasbaar binnen de waterdoelstellingen. Het Waterschap zal in het kader van het gevoerde vooroverleg advies uitbrengen over deze waterparagraaf.

4.13 Vormvrije MER-beoordeling

Het Besluit tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht (reparatie en modernisering milieueffectrapportage) (Staatsblad 102, jaargang 2011) zijn op 28 februari 2011 gepubliceerd. Deze reparatie van het Besluit milieueffectrapportage was nodig door het arrest van het van de EU van 15 oktober 2009 (Commissie tegen Nederland, zaak C-255/08).

Het Besluit milieueffectrapportage kende een systeem van absolute drempelwaarden. Het systeem van absolute drempelwaarden bood in de praktijk vanwege de duidelijkheid grote voordelen. Gebleken is echter, dat het onmogelijk is om de drempelwaarden zo te formuleren dat rekening wordt gehouden met alle criteria van bijlage III van de richtlijn, zoals bijv. cumulatie, en daarbij te garanderen dat onder die drempelwaarde geen sprake kan zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu.

Dit betekent dat de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst van het Besluit mer een indicatief karakter krijgen. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn keuze om géén mer-beoordeling te maken voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moeder-besluit. Voor deze toets wordt

de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

Ingeval de vormvrije m.e.r.-beoordeling als resultaat heeft dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten moet die conclusie door het bevoegd gezag worden opgenomen in de tekst van het uiteindelijke besluit in de moederprocedure.

Plan-specifiek

Onderhavige ontwikkeling maakt geen ontwikkelingen mogelijk die zijn opgenomen in bijlage II van het Besluit m.e.r.. De milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling zijn onderzocht in de andere paragrafen van dit hoofdstuk. Uit de beoordeling van het effect van de ontwikkeling op het milieu, blijkt dat er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling zonder significante milieueffecten. Onderliggende paragraaf met bijbehorende bijlagen kan worden aangemerkt als een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Conclusie

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is het opstellen van een milieueffectbeoordeling niet noodzakelijk gelet op de kenmerken van de activiteit en de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen en het gebied waarop het effect zou kunnen hebben.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Behalve de ruimtelijke en milieukundige uitvoerbaarheid, dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling inzichtelijk te worden gemaakt. Wanneer een ruimtelijk besluit een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk maakt, is de gemeente op basis van de grondexploitatiewet verplicht om de kosten hiervan te verhalen op de aanvrager. Dit is vastgelegd in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente dient bij de besluitvorming van een ruimtelijk plan eveneens een exploitatieplan vast te stellen.

Van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is onder meer sprake indien sprake is van de bouw van één of meer woningen of de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Een exploitatieplan is noodzakelijk indien er specifieke locatie-eisen gesteld worden aan de uitvoering. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wro kan de gemeenteraad besluiten om de kosten anderszins te verzekeren.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande (woon)bebouwing. Er is sprake van een private ontwikkeling. De gronden zijn in eigendom van derden. Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro zal tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst voor de grondexploitatie worden gesloten.

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over kosten en risico's. Hierin zijn tevens bepalingen met betrekking tot planschade opgenomen. Gewaarborgd is hiermee dat eventuele planschade niet voor rekening van de provincie is. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de provincie zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Hiermee is het verhaal van de kosten van de provincie voor de grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

5.2 Juridische planopzet

Doel van dit wijzigingsplan is het opstellen van een juridisch- planologische regeling ten behoeve van het gebruik voor reguliere woondoeleinden van een voormalige agrarische bedrijfswoning. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hiermee dienen bestemmingsplannen in digitale vorm (RO-standaarden) te worden vastgesteld. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

Bestemming 'Agrarisch- tuinbouw'

Het perceel behoudt zijn agrarische gebiedsbestemming.

Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3'

Op het gedeelte van het perceel met deze bestemming gelden regels ter behoud en bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem. Voor deze gronden is het aanlegvergunningstelsel van toepassing.

Aanduiding 'Specifieke vorm van Agrarisch- voormalige bedrijfswoning'

Aan het perceel wordt de aanduiding 'Specifieke vorm van Agrarisch- voormalige bedrijfswoning' toegekend op basis waarvan het gebruik van het voormalige bedrijfsperceel voor reguliere woondoeleinden planologisch wordt toegestaan.

Gebiedsaanduiding 'Overige zone- intensiveringsgebied'

Gebieden gelegen binnen het intensiveringsgebied voor glastuinbouw worden als zodanig aangeduid.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen. Er is geen reden om aan te nemen dat het gebruik als vab-woning geen maatschappelijk draagvlak heeft. Voor de voorbereiding van de planologische procedure zal de uitgebreide inspraakprocedure zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Awb worden gevolgd. Het ontwerpwijzigingsplan met bijbehorende stukken, wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zal eenieder een zienswijze kenbaar kunnen maken. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

Resultaat vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerp wijzigingsplan verstuurd naar gemeente Zaltbommel, gemeente Maasdriel, Rijkswaterstaat, waterschap Rivierenland, Omgevingsdienst Rivierenland en Veiligheidsregio Gelderland Zuid.

Deze overlegpartners hebben, met uitzondering van waterschap Rivierenland, aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voornemen. Van waterschap Rivierenland is een negatief advies ontvangen. Dit negatieve advies ziet echter op het wijzigingsplan van het voornemen aan de Liesveldsesteeg 28a te Brakel. Dit wijzigingsplan is gelijktijdig verstuurd naar de overlegpartners. Het advies wordt om deze reden niet in voorliggend wijzigingsplan behandeld.

Naar aanleiding van het gesprek met waterschap Rivierenland op 22 november 2023 is de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan aangepast. De benodigde watergang en beschermingszone voor voornemen aan de Liesveldsesteeg 28a is uit van de verbeelding verwijderd. De watergang en beschermingszone worden in het wijzigingsplan voor de Liesveldsesteeg 28a opgenomen.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1. RESULTATEN VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Ingenieursbureau Brabant BV

d.d. Januari 2022

BIJLAGE 2. RESULTATEN AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

De Roever Omgevingsadvies BV

d.d. Oktober 2023

