AGEL adviseurs
ruimte
infra
bouw
milieu

Wijzigingsplan

Nieuwaal, Hogeweg naast nr. 14

samen onze omgeving creëren

Projectdossier

Titel	:	Concept ontwerp wijzigingsplan
	:	Nieuwaal, Hogeweg ong. (naast nr.14)
		NL.IMRO.9925.WP.Hogewegnaastnr14-VST1
Opdrachtgever	:	Deliflor Hoogeveld B.V.
Projectnummer	:	20200108
Versie / status	:	D03
Datum	:	5 oktober 2021

AGEL adviseurs

Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout
0162 - 456481
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl

VCA* Systeemcertificaat EC-VCA-10362 heeft betrekking op het uitvoeren van veldwerk bodem, landmeten en direct toezicht op werken.

AGEL adviseurs 2021
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook zonder voorgaande toestemming van AGEL adviseurs, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 1
1.1 Aanleiding 1
1.2 Wijzigingsplan 'Nieuwaal, Hogeweg naast nr. 14' 1
1.3 Begrenzing plangebied 2
1.4 Vigerend planologisch kader 2
1.5 Wijzigingsbevoegdheid 3
2 BELEIDSKADER 4
2.1 Beleidsregels uitvoering herstructurering glastuinbouw en paddenstoelenteelt Bommelerwaard 2015 4
3 PLANBESCHRIJVING 5
3.1 Huidige situatie 5
3.2 Toekomstige situatie 5
4 OMGEVINGSASPECTEN 7
4.1 M.e.r.-beoordeling 7
4.2 Bodem 7
4.3 Archeologie en cultuurhistorie 10
4.4 Natuur 13
4.5 Water 16
4.6 Verkeer en parkeren 17
4.7 Bedrijven en milieuzonering 18
4.8 Geluid 20
4.9 Luchtkwaliteit 21
4.10 Lichthinder 22
4.11 Externe veiligheid 22
4.12 Niet gesprongen explosieven 23
4.13 Kabels en leidingen 23
5 AFWEGING 25
6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 26
6.1 Planstukken 26
6.2 Toelichting op de verbeelding 26
6.3 Toelichting op de regels 26
7 UITVOERBAARHEID 27
7.1 Economische uitvoerbaarheid 27
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 27

Bijlagen

BIJLAGE 1 INRICHTINGSTEKENING, AGEL ADVISEURS
BIJLAGE 2 INVENTERRA, VERKENNEND BODEMONDERZOEK HOGEWEG, ACHTER NR. 14 NIEUWAAL, RAPPORTNUMMER 17-2452-R01JV, D.D. 14 FEBRUARI 2018

BIJLAGE 3 INVENTERRA, VERKENNEND (ASBEST)BODEMONDERZOEK HOGEWEG – MIDDELKAMPSEWEG NIEUWAAL, RAPPORTNUMMER 17-2207.1-R01JV, D.D. 26 MAART 2018

BIJLAGE 4 INVENTERRA, NADER ASBESTONDERZOEK, HOGEWEG ONG. NIEUWAAL, RAPPORTNUMMER 18-2180-R01JV, D.D. 15 JUNI 2018

BIJLAGE 5 INVENTERRA, VERKENNEND (ASBEST)BODEMONDERZOEK, HOGEWEG ACHTER/NAAST NR. 12, RAPPORTNUMMER 19-2181-R01JV

BIJLAGE 6 INVENTERRA, VERKENNEND ASBESTONDERZOEK, HOGEWEG NAAST/ACHTER NR. 12, BRIEFRAPPORT 19-2421-B191133

BIJLAGE 7 EKOZA ECOLOGISCH ADVIES, QUICKSCAN FLORA EN FAUNA NIEUWAAL, PROJECTNUMMER 18.100, D.D. 29 NOVEMBER 2018

BIJLAGE 8 EKOZA ECOLOGISCH ADVIES, RAPPORTAGE NADER ONDERZOEK ECOLOGIE, PROJECTNUMMER 18.182, D.D. 17 OKTOBER 2018

BIJLAGE 9 PROVINCIE GELDERLAND, ONTHEFFING WET NATUURBESCHERMING, PROVINCIE GELDERLAND, D.D. 19 NOVEMBER 2019

BIJLAGE 10 EKOZA ECOLOGISCH ADVIES, AANVULLING QUICKSCAN FLORA EN FAUNA NIEUWAAL, PROJECTNUMMER 19.154, D.D. 17 SEPTEMBER 2019 (HERZIENING: 18 NOVEMBER 2019)

BIJLAGE 11 TRANSECT-RAPPORT 2667, NIEUWAAL, HOGEWEG (ONG.), GEMEENTE ZALTBOMMEL (GD), ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK (BO) EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK (IVO), VERKENNENDE FASE, VERSIE 1.1, D.D. 31-08-2020

BIJLAGE 12 AGEL ADVISEURS, MEMO STIKSTOFDEPOSITIE, D.D. 18 MAART 2020

BIJLAGE 13 AGEL ADVISEURS, WATERPLAN.D. 3 DECEMBER 2019

BIJLAGE 14 AGEL ADVISEURS, AKOESTISCH ONDERZOEK RUIMTELIJKE ZONERING NIEUWBOUW DELIFLOR HOOGEVELD BV, D01, D.D. 8 MEI 2020

BIJLAGE 15 BLOM ECOLOGIE B.V., NOTITIE DEMPEN WATERGANG HOGEWEG ONG. TE NIEUWAAL, D.D. 16-09-2020

BIJLAGE 16 AGEL ADVISEURS, TEKENING VERKEERSAFWIKKELING, D.D. 09-04-2021

BIJLAGE 17 AGEL ADVISEURS, TEKENING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING, D.D. 09-04-2021

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 28 september 2016 het provinciaal inpassingsplan 'Tuinbouw Bommelerwaard' vastgesteld. Vervolgens is op 27 september 2017 het 'Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard' vastgesteld. Het doel van deze beide plannen is om, via herstructurering van de aangewezen gebieden, bestendige toekomstmogelijkheden te bieden aan de glastuinbouw en de paddenstoelenteelt in de Bommelerwaard enerzijds en om de leefbaarheid en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied als geheel te versterken anderzijds. Het inpassingsplan legt de basis voor de herstructurering, door in een aantal daarvoor geschikte gebieden de glastuinbouw te intensiveren en in enkele andere gebieden te extensiveren. Daarnaast is een beperkt aantal nieuwe gebieden, de zogenaamde 'reserveconcentratiegebieden', aangewezen. Die gebieden zijn bedoeld als reservecapaciteit voor de situatie dat de intensiveringsgebieden niet aan de behoefte naar geschikte tuinbouwgronden kunnen voldoen. Het reparatieplan is vastgesteld om te voorzien in een correctie van het inpassingsplan waarin een aantal onvolkomenheden voorkwamen.

De intensiveringsgebieden zijn speciaal aangewezen voor de uitbreiding van de glastuinbouwsector en de paddenstoelenteelt. In die gebieden behouden de bestaande bedrijven hun glastuinbouw- of paddenstoelenteeltbestemming, terwijl uitbreiding en nieuwvestiging aan een wijzigingsbevoegdheid is gekoppeld. De uitvoering van die wijzigingsbevoegdheid is in handen van Gedeputeerde Staten gelegd. Het is de bedoeling om binnen twee jaar na de vaststelling van het inpassingsplan het gehele plangebied met eindplannen te beleggen. Gedeputeerde Staten hebben daartoe beleidsregels opgesteld.

Een goed geherstructureerd intensiveringsgebied kent een optimale verkaveling voor duurzame glastuinbouw en paddenstoelenteelt. Dit betreft zo groot mogelijke rechthoekige percelen, die door de natuurlijke structuren voldoende kleinere percelen over laat voor bedrijven die niet willen vergroten, ofwel met een kleiner ruimtebeslag toe kunnen (paddenstoelenbedrijven). De logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal binnen het intensiveringsgebied is van doorslaggevend belang voor het succes van de herstructurering. Versnippering - en daardoor een suboptimaal areaalgebruik - moeten worden voorkomen.

Realisering van de drie herstructureringsdoelen vereist een integrale benadering. Herstructurering van de glastuinbouw, de verbetering van de landschappelijke kwaliteit en de leefbaarheid (verkeersveiligheid), dienen gelijk op te lopen. Om die reden zijn zogenaamde Basiskaarten voor de afzonderlijke intensiveringsgebieden opgesteld. De Basiskaarten hebben een gelijkluidend schaal- en uitwerkingsniveau en zijn opgesteld volgens een eenduidige legenda. Zij bevatten een zo veel mogelijk maat- en plaatsvaste vertaling van de tuinbouwdoelen en de publieke doelen (infrastructuur, landschappelijke inpassing en water) per afzonderlijk intensiveringsgebied en reserveconcentratiegebied. Die thema's zijn als bindende kaders aan de wijzigingsbevoegdheden verbonden. Daardoor vormen zij de basis voor de opstelling van de wijzigingsplannen.

1.2 Wijzigingsplan 'Nieuwaal, Hogeweg naast nr. 14'

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de vestiging van een nieuw glastuinbouwbedrijf voor de beworteling van chrystenstek van het bedrijf Deliflor Hoogveld B.V. (hierna: Deliflor), gevestigd op de gronden die liggen ten zuidoosten van de kern Nieuwaal. De nieuwbouw is vanuit bedrijfseconomische redenen noodzakelijk en wordt op een passende wijze in het tuinbouwgebied ingepast.

De gronden van het plangebied zijn aangewezen als intensiveringsgebied.

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Nieuwaal in de gemeente Zaltbommel. Het ligt ten noorden van de Hogeweg en wordt zowel aan de west- als oostzijde begrensd door de kassen van bestaande glastuinbouwbedrijven. Ten noorden van het plangebied is een toekomstig glastuinbouwbedrijf gepland, waarvoor recentelijk een wijzigingsplan werd vastgesteld. Het plangebied betreft de kadastrale percelen gemeente Kerkwijk, sectie R, nummers 1105 en 1150.

Weergave plangebied (plangebied rood aangeduid)

1.4 Vigerend planologisch kader

Het vigerende planologische kader wordt gevormd door het Provinciaal Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard, vastgesteld op 28 september 2016 (PIP) en het Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard dat werd vastgesteld op 27 september 2017 (RepPIP).

Het plangebied is volledig opgenomen in zowel het PIP en het RepPIP en is bestemd tot 'Agrarisch, Tuinbouw' en aangeduid als 'intensiveringsgebied'.

Aan een zone van perceel 1105 gelegen aangrenzend aan de Hogeweg is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend.

1.5 Wijzigingsbevoegdheid

In het PIP als het RepPip is een wijzigingsbevoegdheid voorzien voor de nieuwbouw van een glastuinbouwbedrijf binnen de aanduiding 'intensiveringsgebied'. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder artikel 28 (PIP) en artikel 29 (RepPip). Beide artikelen zijn van toepassing aangezien in het RepPip is aangegeven dat (zie artikel 31.2, lid b onder 2) regels van het PIP slechts worden vervangen waar dit in het RepPip door onderstreping en/of vet lettertype zichtbaar is gemaakt, dan wel vervallen waar deze in het RepPip zijn doorgehaald.

Voor de voorwaarden waaraan het wijzigingsplan moet voldoen brengt dit inhoudelijk weinig tot geen verschil. De wijziging onder g in het RepPip is een nadere verduidelijking van het gestelde onder g in het PIP.

Voor de eenvoud wordt in hoofdstuk 5 van deze toelichting alleen verwezen naar de wijzigingsbevoegdheid onder artikel 29 RepPip.

2 Beleidskader

2.1 Beleidsregels uitvoering herstructurering glastuinbouw en paddenstoelenteelt Bommelerwaard 2015

Het inpassingsplan legt de uitvoering van de herstructurering in handen van Gedeputeerde Staten. Via het stelsel van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden hebben Gedeputeerde Staten veel beleidsvrijheid over het proces van de herstructurering en de vorm en inhoud van de wijzigingsplannen.
Voorliggend initiatief is gelegen op gronden die zijn aangeduid als 'Intensiveringsgebied' . Dit wil zeggen dat de wijzigingsvoorwaarden die in het inpassingsplan, artikel 29.2.1 aan nieuwvestiging van glastuinbouw worden gesteld, van toepassing zijn.

In hoofdstuk 5 vindt een afweging van uitbreiding van glastuinbouw in een intensiveringsgebied plaats aan de hand van de wijzigingsvoorwaarden.
In het belang van de rechtszekerheid van de gebiedspartijen hebben Gedeputeerde Staten in aanvulling op deze wijzigingsvoorwaarden in de Beleidsregels uitvoering herstructurering glastuinbouw en paddenstoelenteelt Bommelerwaard 2015 vastgelegd hoe zij van die bestuurlijke vrijheid gebruik maken. De beleidsregels zijn een richtlijn in handen van Gedeputeerde Staten, waarmee zij in staat zijn om - gegeven de locatiespecifieke situatie - het meest geschikte type wijzigingsplan vast te stellen, inclusief het bijbehorende totstandkomingsproces. Voor de besluitvorming over de vaststelling van de wijzigingsplannen en andere besluiten heeft dit tot gevolg dat Gedeputeerde Staten ter motivering van een concreet besluit kunnen volstaan met een verwijzing naar de beleidsregel (art. 4:82 Awb). Een ander gevolg is dat Gedeputeerde Staten gehouden zijn de beleidsregels toe te passen, tenzij het toepassen wegens bijzondere omstandigheden onevenredig nadelig is voor belanghebbenden (art. 4:84 Awb).

De toepassing van de wijzigingsbevoegdheden uit het inpassingsplan kan uitmonden in vijf plantypes, opties A tot en met E.

Optie A: een gebiedsdekkend wijzigingsplan dat bij recht bouwen toelaat ten behoeve van glastuinbouw, alsmede de aanleg van wegen en landschappelijk groen;
Optie B: een wijzigingsplan dat uitsluitend gronden omvat waarvoor sprake is van een of meerdere tuinbouwinitiatieven en waaraan op perceelsniveau directe bouw- en gebruikstitels worden toegekend;
Optie C: een wijzigingsplan dat uitsluitend de structurerende elementen omvat, bestaande uit gebiedsomzomend, landschappelijk groen of nieuwe ontsluitingswegen en andere verkeersmaatregelen, ook wel structurerend wijzigingsplan genoemd;
Optie D: een wijzigingsplan bestaande uit optie C met een bestemming bij recht van de ten tijde van de vaststelling inpasbare tuinbouwinitiatieven, ook wel pragmatisch wijzigingsplan genoemd;
Optie E: eindbeeld voor de situatie waarbij via optie C en D invulling wordt gegeven aan enig intensiverings- of reserveconcentratiegebied;

Optie B heeft in dit geval de voorkeur. Zij dient het belang van het tuinbouwinitiatief van het reeds bestaande glastuinbouwbedrijf Deliflor. Voor de gronden in het plangebied vindt vervolgens de omzetting naar rechtstreekse bouwtitels plaats.

3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 7 hectare. De gronden onbebouwd en zijn grotendeels in gebruik ten behoeve van akkerbouw en grasland. Het plangebied wordt aan zowel west-, als oostzijde omgeven door de kassen van andere glastuinbouwbedrijven. Ten noorden van het plangebied zal in de nabije toekomst eveneens een glastuinbouwbedrijf worden opgericht. Voorbereidende werkzaamheden hiervoor zijn al in gang.

3.2 Toekomstige situatie

Algemeen

De gronden in het plangebied zullen worden ingericht en bebouwd ten behoeve van de vestiging van een nieuw glastuinbouwbedrijf specifiek ontworpen en ingericht voor de beworteling van chrysantenstek. Elders gekweekte onbewortelde stek wordt naar dit bedrijf aangevoerd om allereerst in potten te worden gestoken. In de teeltruimte worden de potten met de stekken onder optimale condities beworteld. Deze bewortelde stekken vinden vervolgens hun weg naar de afnemers: de chrysantenkwekers die deze opkweken tot snijbloemen.

De geplande kassen strekken zich uit over nagenoeg de volle breedte en circa 60% van de diepte van het plangebied. In het noordelijke deel van het plangebied wordt een voorziening voor de opslag van regenwater aangelegd in de vorm van een foliebassin. De bedrijfsvoorzieningen, in de vorm van een kantoor, kantine, loods, ketelhuis / WKK-ruimte en silo's, zijn gepland op het deel van het perceel grenzend aan de Hogeweg. Een bedrijfswoning maakt geen deel uit van de ontwikkeling en wordt ook niet direct planologisch mogelijk gemaakt.

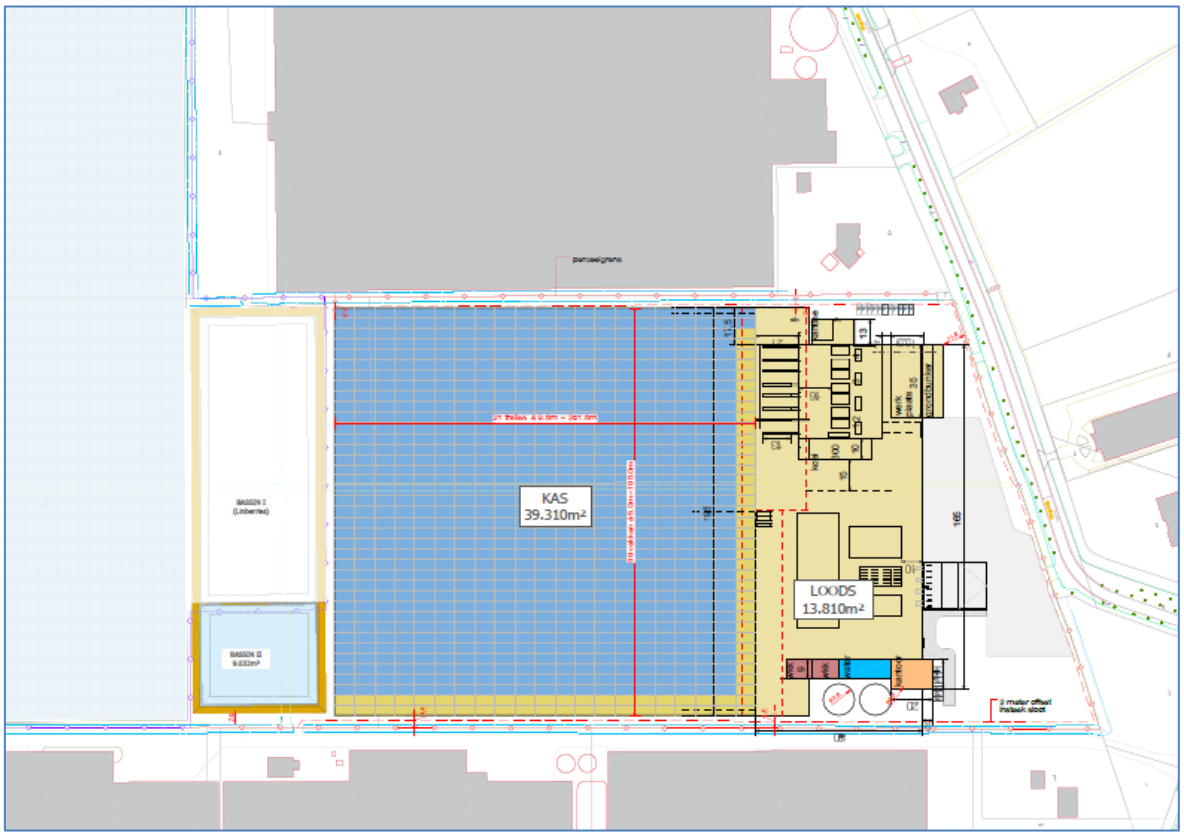
Tuinbouwinitiatief

Voorliggend wijzigingsplan maakt de nieuwbouw mogelijk van Deliflor Hoogveld B.V. in Nieuwaal. Het bedrijf is op dit moment al gevestigd in de regio Bommelerwaard.

De nieuw te bouwen tuinbouwkassen hebben een oppervlakte van totaal circa 4,1 hectare netto glas. Glastuinbouw kenmerkt zich door rechthoekige kasopstanden. Bij het ontwerpproces van een nieuw glastuinbouwbedrijf wordt gezocht naar de meest optimale rechthoekige inpassing van de kassen binnen de geldende kadastrale, planologische en landschappelijke grenzen.

De afbeelding hieronder geeft het definitief ontwerp van de nieuwbouw weer, zie ook Bijlage 1. De tekening geeft de volgende informatie:

- situering en omvang gewenste nieuwe bebouwing in m^2;
- aanduiding van de functie(s) van de gewenste nieuwbouw;
- watergangen;
- gewenste kavelindeling.



Definitief ontwerp, bron: AGEL Adviseurs

Verkeer

Het bedrijf wordt ontsloten vanaf de Hogeweg. De parkeerplaatsen en de laaddocks worden zodanig gesitueerd dat de totale verkeersafwikkeling op eigen terrein plaatsvindt.

Tekeningen m.b.t. de ontsluiting zijn ter advies voorgelegd aan verkeersspecialisten, die daarop positief hebben geadviseerd. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

Landschap

Voor het plan gelden geen aanvullende eisen of afwijkende verplichtingen dan welke zijn voorgeschreven in bijlage 2 van het Inpassingsplan voor de inrichting van het initiatief. Voor het plan is gelet op de situering profiel C-C van toepassing. Voor een nadere toelichting tot het voldoen aan de bijlage in relatie tot de ruimtelijke inpassing wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

4 Omgevingsaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader
Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Hierin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Beoordeling
Het wijzigingsplan maakt een glastuinbouwbedrijf mogelijk. De nieuw te bouwen tuinbouwkassen hebben een oppervlakte van totaal circa 3,9 hectare netto glas.
Deze ontwikkeling wordt niet genoemd in onderdeel C of D van de bijlage II bij het Besluit m.e.r. de ontwikkeling wordt niet beschouwd als een landinrichtingsproject (categorie D9) of de wijziging daarvan omdat het plangebied nu al de bestemming agrarisch-tuinbouw heeft. Het plangebied wordt ook al bijna geheel omsloten door glastuinbouw.

Om de milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk.

Conclusie
De conclusie is dat geen milieu-effectbeoordeling behoeft te worden opgesteld, 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.
Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het plan zijn niet aannemelijk.

Voor het plan is geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.2 Bodem

Toetsingskader
Voor locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen.

Er zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem en het grondwater te beoordelen. Het onderzoeksgebied onderzoek betrof een groter gebied (circa 17 ha) dan het plangebied van onderhavig wijzigingsplan. Dit is gebeurd uit oogpunt van kostenefficiency. Het plangebied ligt echter volledig binnen het onderzochte gebied. De onderzoeksrapporten zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder zijn de bevindingen beknopt weergegeven.

Beoordeling
Inventerra heeft in de periode januari – maart 2018 en in juni en november 2019 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 en 5897 verricht op de locatie aan de Hogeweg - Middelkampseweg te Nieuwaal.

De aanleiding voor deze onderzoeken is de voorgenomen eigendomstransactie van de locatie en de aanwezigheid van asbesthoudend plaatmateriaal op het maaiveld en een asbestverdachte verhardingslaag op het terrein. In verband hiermee is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vereist. Het doel van het uitvoeren van de onderzoeken is het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik.

Van deze onderzoeken zijn rapporten opgemaakt die als bijlage bij deze toelichting zijn gevoegd. Hieronder zijn de belangrijkste bevindingen weergegeven.

Verkennend bodemonderzoek achter 14.
Het betreft een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht op een onderzoekslocatie met een oppervlakte van 45.275 m^2.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk onverdacht voor een bodemverontreiniging voor wat betreft de algemene bodemkwaliteit. De aanwezige slootdemping binnen de locatie en een dammetje in de noordwesthoek van het terrein zijn verdacht voor een bodemverontreiniging.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:
- De visueel onverdachte boven- en ondergrond (0 – 0,5 en 0,5 – 1,5 m-mv) op het zuidelijke deel van de locatie is licht verontreinigd met kobalt en/of nikkel.
- De visueel onverdachte boven- en ondergrond (0 – 0,5 en 0,5 – 1,5 m-mv) op het noordelijke deel van de locatie is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- De slibhoudende ondergrond en de bodemlagen met resten planten en sporen baksteen ter plaatse van de slootdemping en het dammetje in de noordwesthoek van de locatie zijn licht verontreinigd met nikkel. De (vermoedelijke) opvulgrond in de slootdemping is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- Het grondwater op de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met barium.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'onverdachte locatie' (strikt genomen) verworpen te worden, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan nikkel en plaatselijk ook kobalt in de grond en barium in het grondwater. De aangetoonde verhoogde gehalten aan nikkel en kobalt in de grond betreffen natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden, die in het rivierengebied vaker worden aangetoond. De licht verhoogde concentraties barium in het grondwater worden eveneens beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden.
Op basis van de resultaten worden aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Verkennend (asbest)bodemonderzoek Hogeweg – Middelkampseweg
Het betreft een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 en 5897 verricht op de locatie aan de Hogeweg - Middelkampseweg te Nieuwaal.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk plaatselijk verdacht voor een verontreiniging met asbest. Wat de algemene bodemkwaliteit betreft is de locatie onverdacht voor een bodemverontreiniging.
Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt voor deze locatie het volgende geconcludeerd:

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

- De visueel onverdachte bovengrond (0 – 0,5 m-mv, MM1 en MM2) en ondergrond (0,5 – 1,5 m-mv, MM3) ter plaatse van het grasland (zuidoosthoek onderzoekslocatie) is licht verontreinigd met kobalt en nikkel.
- De visueel onverdachte bovengrond (0 – 0,5 m-mv, MM4 en MM5) ter plaatse van het zuidwestelijke deel van het maisveld is ten hoogste licht verontreinigd met kobalt en nikkel en is niet verontreinigd met overige onderzochte stoffen. De visueel onverdachte ondergrond (0,5 – 1,5 m-mv, MM10 en MM11) ter plaatse is niet verontreinigd met onderzochte stoffen.
- De visueel onverdachte bovengrond (0 – 0,5 m-mv, MM6 en MM7) ter plaatse van het noordwestelijke deel van het maisveld is ten hoogste licht verontreinigd met minerale olie en is niet verontreinigd met de overige onderzochte stoffen. De visueel onverdachte ondergrond (0,5 – 1,5 m-mv, MM12 en MM13) ter plaatse is niet verontreinigd met onderzochte stoffen.
- De visueel onverdachte bovengrond (0 – 0,5 m-mv, MM8 en MM9) ter plaatse van het noordoostelijke deel van het maisveld is ten hoogste licht verontreinigd met koper en is niet verontreinigd met de overige onderzochte stoffen. De visueel onverdachte ondergrond (0,5 – 1,5 m-mv, MM14 en MM15) ter plaatse is ten hoogste licht verontreinigd met PCB en is niet verontreinigd met de overige onderzochte stoffen.
- Het grondwater op de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met barium.

Verkennend asbestonderzoek NEN 5707 / NEN 5897

- De puinverharding centraal op het terrein is visueel en analytisch niet verontreinigd met asbest.
- De grond op het zuidwestelijke terreindeel is plaatselijk visueel en analytisch verontreinigd met asbest.
- Direct buiten de zuidelijke terrein- cq. perceelgrens is asbestverdacht plaatmateriaal (gebroken (asbest)pijp) op het maaiveld aanwezig.

Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient de hypothese 'onverdachte locatie' verworpen te worden, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan kobalt, koper, nikkel, PCB en minerale olie in de grond en barium in het grondwater. De aangetoonde verhoogde gehalten aan zware metalen in de grond betreffen natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden, die in het rivierengebied vaker worden aangetoond. Voor de licht verhoogde gehalten aan minerale olie in de bovengrond (noordwestelijke terreindeel) en PCB in de ondergrond (noordoostelijke terreindeel) is vooralsnog een aanwijsbare oorzaak. De licht verhoogde concentraties barium in het grondwater worden beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden.

De tijdens het verkennend bodemonderzoek aangetoonde verhoogde gehalten in de grond zijn zodanig licht verhoogd, dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk wordt geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Op basis van het verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707/5897 is de voor de puinverharding gestelde hypothese 'verdacht voor verontreiniging' niet bevestigd, aangezien er in het puin visueel en analytisch geen asbest is aangetoond. De voor het zuidelijke terreindeel gestelde hypothese 'verdacht voor verontreiniging' is wel bevestigd, vanwege het aangetoonde asbest in de grond. Omdat het gewogen asbestgehalte in de grond de helft van de interventiewaarde (dit komt overeen met 50 mg/kgds) overschrijdt, dient een nader asbestonderzoek conform de NEN 5707 plaats te vinden. Het nader asbestonderzoek heeft tot doel het bepalen van de aard en omvang van de aangetoonde verontreiniging met asbest in de grond op het zuidelijke terreindeel. Middels het nader asbestonderzoek kan per Ruimtelijke Eenheid van max. 1.000 m2 het gemiddeld gewogen asbestgehalte worden bepaald, waaruit vervolgens blijkt of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming.

Nader asbestonderzoek, Hogeweg ong.
Uit de resultaten van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodem niet verontreinigd is met asbest. Overigens ligt de locatie van de aanvankelijk vermoede asbestverontreiniging buiten het plangebied.

Verkennend bodemonderzoek, Hogeweg achter/naast nr. 12
Het betreft een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht op een onderzoekslocatie met een oppervlakte van 5,5 ha.

Uit het verkennend (asbest)bodemonderzoek blijkt het volgende:

Voor het uitgevoerde bodemonderzoek conform de NEN 5740 geldt dat de (plaatselijk) aangetoonde verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater zodanig licht verhoogd en/of verklaarbaar zijn, dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht.

Voor het uitgevoerde asbestonderzoek conform de NEN 5707 geldt dat de resultaten daarvan aanleiding geven tot vervolgonderzoek. Vanwege het aangetoonde asbest in het indicatief samengestelde mengmonster van de sporen en resten baksteenhoudende grond uit enkele boringen, dient conform de NEN 5707 een volledig asbestonderzoek middels inspectiegaten of -sleuven verricht te worden op het verdachte terreindeel. Verder dient een nader asbestonderzoek te worden verricht bij het meest noordelijke gelegen dammetje, vanwege de daar aangetoonde verontreiniging met asbest waarbij de interventiewaarde (zeer) ruim overschreden wordt. Het nader onderzoek heeft met name als doel het bepalen van de omvang van de verontreiniging met asbest, met het oog op een eventuele sanering.

Verkennend asbestonderzoek, Hogeweg naast/achter nr. 12 te Nieuwaal
Dit verkennend asbestonderzoek is uitgevoerd in november 2019 conform NEN 5707 / BRL SIKB 2000 en de daarbij behorende protocollen 2001 en 2018.

Uit het verkennend asbestonderzoek blijkt dat ter plaatse van de aanvankelijk voor asbest verdachte boringen 02, 16, 30 en 31 uit het verkennend bodemonderzoek geen sprake is van een verontreiniging met asbest. Zowel visueel als analytisch is in de grond ter plaatse van de genoemde boringen geen asbest aangetoond.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen reden is voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek, bijvoorbeeld op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie, of voor het nemen van aanvullende maatregelen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er naar onze mening geen belemmeringen voor het voorgenomen gebruik, de geplande nieuwbouwontwikkeling en voor het afgeven van een Omgevingsvergunning door het bevoegd gezag.

Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

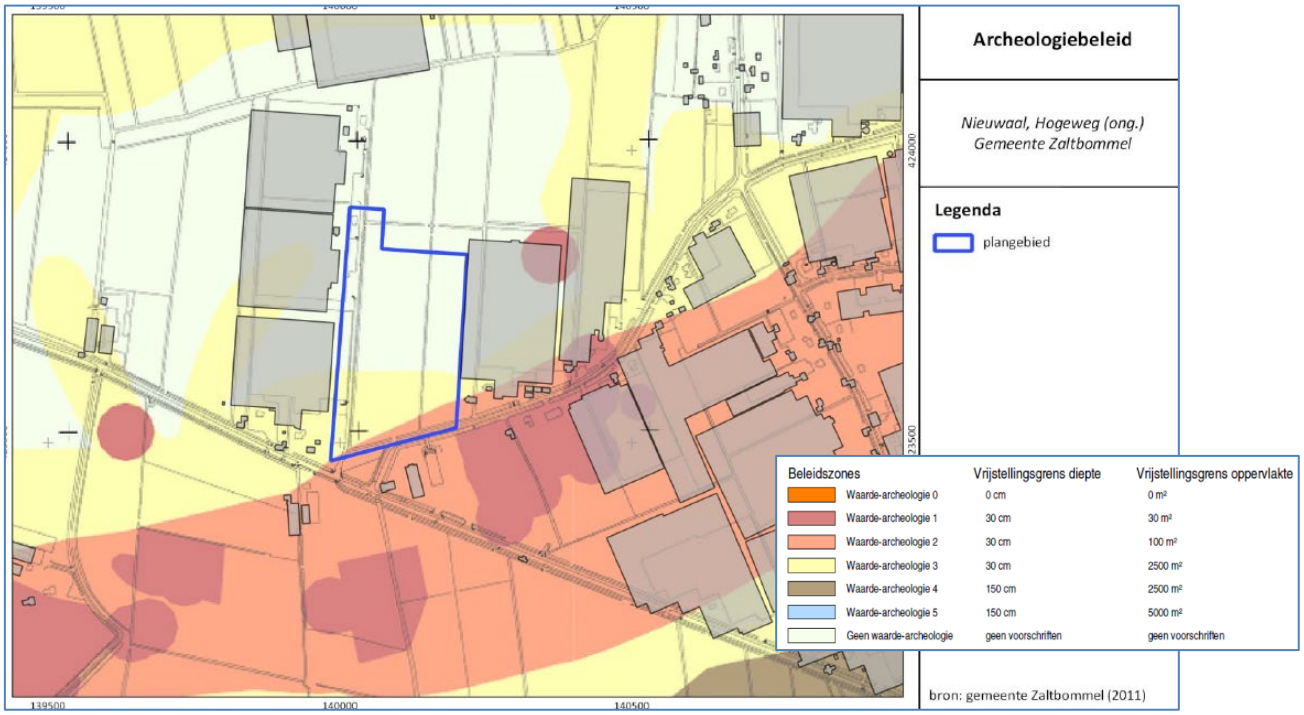
In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. De gemeente, waarbinnen de betreffende ontwikkeling plaatsvindt, is hierbij het bevoegd gezag.

Archeologie
Aan het grootste deel van de gronden in het plangebied is geen archeologische verwachtingswaarde toegekend. Op basis van het Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw

Bommelerwaard heeft een deel van perceel nr. 1105 de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Op deze gronden dient bij de volgende bouwwerkzaamheden archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd:

Dubbelbestemming	Werkzaamheden
Waarde - Archeologie 3	De oppervlakte bedraagt 2.500 m^2 of meer en de bodem wordt op een grotere diepte dan 30 cm verstoord.

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het plangebied in drie verschillende Verwachtingszones, zoals blijkt uit onderstaande uitsnede van deze kaart. Het grootste (noordelijke) deel van het plangebied is aangeduid met 'geen waarde –archeologie'. De overige delen kennen een middelmatige tot zeer hoge archeologische verwachting.



Naar aanleiding daarvan heeft Transect b.v. in maart en augustus 2020 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, bestaande uit een archeologisch bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgen beknopt de conclusie en het advies.

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat voor het plangebied een verwachting geldt op het aantreffen van archeologische resten vanaf maaiveld. Archeologische resten kunnen zich met name in het zuiden en het westen van het plangebied aandienen, op de oeverafzettingen van de Gameren, Spelwerd, en Zeek stroomgordels. Oeverafzettingen van de Gameren stroomgordel dienen zich naar verwachting in het zuiden aan op 2,2-0,3 m +NAP (circa 75 cm -Mv). De Spelwerd en Zeek stroomgordels zijn in het westen van het plangebied aan te treffen rond 0,5-0,6 m -NAP (circa 200 cm -Mv) en 0,2-0,4 m -NAP (circa 170 cm -Mv).

Ter plaatse van de toekomstige loods is in het plangebied een verkennend veldonderzoek uitgevoerd. Op deze locatie geldt namelijk op basis van het bureauonderzoek de hoogste archeologische verwachting, en hier worden ook de meest verstorende bodemingrepen uitgevoerd. In dit deel van het plangebied zijn nagenoeg intacte oeverafzettingen van de Gameren stroomrug aangetroffen. Deze oeverafzettingen zijn mogelijk bewoonbaar geweest vanaf de vorming ervan in

de Midden-IJzertijd. Bewoning is op basis van het bureauonderzoek mogelijk geweest tot en met de Vroege Middeleeuwen B. In het plangebied ontbreken beddingafzettingen van deze stroomrug; er heeft dus geen erosie plaatsgevonden van de oudere afzettingen. Onder de oeverafzettingen zijn komafzettingen en veen aangetroffen. Binnen de komafzettingen is in vrijwel het hele gebied een crevasse waargenomen. De rivier van waaruit de crevasse afkomstig is, is aan de hand van dit onderzoek niet vast te stellen. Binnen de komkleiafzettingen zijn twee laklagen aanwezig, die wijzen op tijdelijk rustige omstandigheden. Deze laklagen zijn onder natte omstandigheden gevormd en worden hierom niet als archeologisch relevant niveau aangewezen. In het zuidwesten van het plangebied is op een diepte van 3,3 m -Mv (1,4 m -NAP) een oudere crevasse aangeboord. Ook op de top van deze crevasse ontbreekt een vegetatiehorizont.

In het plangebied bestaat het voornemen om een glasbouwtuinbedrijf te realiseren met glazen kassen (circa 4,5 ha), een bedrijfsloods (circa 1,2 ha) en een bassin (circa 0,9 ha). Verder worden twee perceelsloten gedempt (50 cm diep). In het huidig stadium van de planvorming zijn met betrekking tot de realisatie van de bebouwing en het bassin voor het glastuinbouwbedrijf nog geen exacte afmetingen en dieptes bekend.

Voor de loods zal heien nodig zijn. Een heipalenplan is echter nog niet opgesteld. Voor de fundering van de kas worden betonpoeren geplaatst tot 60 cm -Mv. Hier wordt ook gebruik gemaakt van een betonnen randfundering. De diepte van het bassin en de wijze van aanleg ervan zijn nog niet bekend

Ter plaatse van de kas geldt op basis van het bureauonderzoek een middelhoge verwachting. De archeologisch relevante niveaus worden echter niet bedreigd door de toekomstige plannen. Hierom wordt geadviseerd in dit deel van het plangebied geen vervolgonderzoek noodzakelijk te stellen.

Ter plaatse van de loods zijn intacte oeverafzettingen van de Gameren stroomrug aangetroffen. Dit betreft een archeologisch relevant niveau voor de periode Midden-IJzertijd – Vroege Middeleeuwen B. Bij de realisatie van de loods zal dit niveau worden verstoord.

Geadviseerd wordt daarom om een vervolgonderzoek uit te voeren in het hele plangebied waar de loods is voorzien. Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een Inventariserend veldonderzoek, karterende fase in de vorm van boringen. Op basis hiervan kan worden vastgesteld in hoeverre er sprake is van een vindplaats binnen het plangebied, en waar deze zich bevindt.

Dit advies afkomstig uit de archeologische onderzoeksrapporten is beoordeeld door de Omgevingsdienst Rivierenland en wordt door hen overgenomen. Het gedeelte van de loods komt in aanmerking voor een karterend booronderzoek (KNA 4.0 protocol 4300 IVO-overig). Dit onderzoek is in opdracht gegeven.

Het aspect archeologie is hiermee voldoende onderzocht in het kader van de planologische procedure. De archeologische dubbelbestemming blijft in dit wijzigingsplan gehandhaafd en wordt op de verbeelding overgenomen. Hierdoor blijft de verplichting tot het uitvoeren van het vervolgonderzoek in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning geborgd.

Op grond van de onderzoeksresultaten en het advies zal het bevoegd gezag (de gemeente Zaltbommel) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Het aspect archeologie vormt dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Cultuurhistorie

In de toelichting bij een ruimtelijke plan dient een beschrijving opgenomen te worden van de manier waarop met de cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Onder de

cultuurhistorische waarden worden gerekend:

- historisch-geografische waarden (cultuurlandschap, structuren/lijnen en bijzondere punten);
- historisch-stedenbouwkundige waarden (stedenbouwkundige opbouw en identiteit);
- architectuurhistorische waarden (waardevolle kenmerken van gebouwen).

Volgens de Cultuurhistorische kaart van de Provincie Gelderland maakt het plangebied deel uit van een gebied van 'oude ontginningen in kommen' en 'komontginningen, strookvormig ingedeeld'. Het plangebied ligt volgens de cultuurhistorische DNA-kaart 'Belvoirgebieden' in een Belvoirgebied. Het Belvoirgebied is op de kaart van het Historisch Landschap van de Provincie Gelderland aangemerkt als een Provinciale archeologische parel. Verder is langs de zuidkant van het plangebied sprake van een historische weg of kade, de Middelkampse weg (vroeger *'Nieuwaalsche steeg')* . Het plangebied valt net buiten de Cultuurhistorische en Archeologische Verwachtingskaart voor de uiterwaarden in het rivierengebied.

Het plangebied en de directe omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van grootschalige glastuinbouwbedrijven met hun bebouwing. Van een open karakter van het landschap is al geen sprake meer. De strookvormige indeling is in de huidige situatie niet meer bepalend aanwezig. Direct ten noorden van het plangebied is recent de bouw van een nieuw glastuinbouwbedrijf mogelijk gemaakt waardoor het plangebied geheel ingesloten is geraakt door bebouwing. Daardoor is er geen sprake van dat deze ontwikkeling waarden schaadt.

Het plangebied grenst niet aan de als historische weg aangeduide Middelkampseweg, zodat deze ontwikkeling hierop geen invloed heeft.

Historisch-stedenbouwkundige waarden zijn in of nabij het plangebied niet aanwezig. Het plangebied is niet gelegen in een inundatiegebied of in een gebied met verdedigingswerken.

In of nabij het plangebied zijn geen architectuurhistorische waarden aanwezig.

In het kader van het inpassingsplan zijn landschappelijke richtlijnen opgesteld waar bij de inpassing van kassen rekening mee moet worden gehouden. Bij de opstelling van deze richtlijnen is rekening gehouden met de historisch-geografische waarden van het landschap. De ontwikkeling voldoet aan deze landschappelijke richtlijnen.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

4.4 Natuur

Ekoza Ecologisch Advies heeft een quickscan flora- en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksgebied onderzoek betrof een groter gebied (circa 17 ha) dan het plangebied van onderhavig wijzigingsplan. Dit is gebeurd uit oogpunt van kostenefficiency. Onderhavig plangebied ligt echter volledig binnen het onderzochte gebied. Van dit onderzoek is rapportage opgemaakt die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De bevindingen zijn als volgt.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Niet alleen de instandhouding van verblijfplaatsen is van belang, maar ook de instandhouding van het leefgebied. Te allen tijde dient men de zorgplicht in acht te nemen. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moet worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

Grondgebonden zoogdieren
De voorgenomen werkzaamheden zullen geen negatief effect opleveren voor grondgebonden zoogdieren. Voortplantingsplaatsen, vaste rust- of verblijfplaatsen en (functionele) leefomgeving van beschermde grondgebonden zoogdieren zijn in het plangebied niet aanwezig. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Vleermuizen
Het plangebied biedt geen geschikte mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen, omdat bomen en gebouwen ontbreken en de naastgelegen glasopstand geen verblijfsmogelijkheden biedt. Essentieel foerageergebied is niet aanwezig binnen het plangebied, omdat de onderzoekslocatie hier te open voor is en er te weinig beschutting voor foeragerende vleermuizen aanwezig is. Geschikte lijnvormige landschapselementen zijn niet aanwezig binnen het plangebied. De aanwezige sloten zijn te smal, en betreffen te weinig begroeiing om geschikt te zijn als vliegroute. Een negatief effect op een essentiële vliegroute van vleermuizen is daarom uitgesloten.

Vogels
In het grasland kunnen de kievit en scholekster in het broedseizoen broeden. Daarbij kunnen algemene broedvogels nestelen aan de randen van het perceel in het groen van de watergangen. Actieve nesten mogen niet aangetast worden in broedtijd. De werkzaamheden dienen hierdoor voor het broedseizoen (half maart) plaats te vinden om te voorkomen dat vogels zich nestelen. Daarbij wordt geadviseerd om het gras kort te houden, om te voorkomen dat vogels zich gaan nestelen in het grasland. Indien de werkzaamheden voor de bouw van het kassenbedrijf niet voor het broedseizoen plaats kunnen vinden, moet het perceel voor verwijdering onderzocht worden op aanwezigheid van actieve nesten.

Reptielen, amfibieën en vissen
Het oppervlaktewater is geschikt als voortplantingswater voor beschermde vissen, het gaat hierbij om de grote modderkruiper. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of deze soort daadwerkelijk voorkomt in het oppervlaktewater en of een ontheffing in het kader Wet natuurbescherming nodig is. Amfibieënsoorten waarvoor een vrijstelling geldt kunnen mogelijk voorkomen binnen het plangebied.

Flora
In het plangebied zijn geen beschermde planten waargenomen of te verwachten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Ongewervelden
In het plangebied worden geen beschermde ongewervelden verwacht. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Houtopstanden
Er zijn geen bomen aanwezig binnen het plangebied. Houtopstanden zijn daarom niet van toepassing.

Nader onderzoek ecologie

Ekoza Ecologisch Advies heeft een nader onderzoek ecologie uitgevoerd naar aanleiding van de bevindingen uit de hiervoor genoemde quickscan. Van dit onderzoek is rapportage opgemaakt die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Hieronder zijn de bevindingen beknopt weergegeven.

De grote modderkruiper is vastgesteld in één van de sloten binnen het plangebied door middel van e-DNA techniek. Omdat het hier gelijkwaardige sloten betreft die direct met elkaar zijn verbonden, dienen alle sloten aangemerkt te worden als leefgebied van de grote modderkruiper. De geplande werkzaamheden (het dempen van de betreffende sloten) zullen een permanente afname van

geschikt habitat betekenen. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is daarom nodig.

Deze ontheffing werd op 19 november 2019 door de provincie Gelderland verleend. Het besluit is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De werkzaamheden waarvoor de ontheffing werd verleend zijn inmiddels allemaal uitgevoerd. Alle watergangen werden gedempt en vervangend water werd gegraven. Met betrekking hiertoe werd door Blom Ecologie een notitie opgesteld waarin ingegaan wordt op de uitvoering van de werkzaamheden en de realisatie van het alternatief leefgebied. Deze notie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Alle maatregelen die op grond van de ontheffing nodig zijn voor dit wijzigingsplan zijn derhalve uitgevoerd.

Aanvulling Quickscan Flora en Fauna

Ten behoeve van de verruiming van de ontwikkeling in het gebied ten noorden van voorliggend plangebied, was het nodig het onderzoeksgebied uit de voorgaande quickscan uit te breiden, de resultaten te evalueren en te actualiseren en waar nodig, deze aan te vullen. Deze aanvullende en herziene rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Voor voorliggend plan betreffen deze bevindingen gedaan in 2019 een actualisatie van de bevindingen uit het eerdere onderzoek uit 2018.

Uit de actualisatie volgt dat de conclusies uit de voorgaande quickscan (uit 2018) geen bijstelling behoefden.

Gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt buiten de grenzen van Natuurnetwerk Nederland, waardoor er geen effecten op de kernkwaliteiten van het gebied zijn. Het afwegingskader EHS hoeft niet te worden doorlopen.

Natura 2000

Het plangebied ligt op grote afstand (circa 7,5 kilometer) afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Rijntakken. De realisatie van het plan en de daarmee samenhangende werkzaamheden zullen geen directe invloed of uitstraling hebben op één van de habitattypen.

Stikstof

Verspreid in Nederland liggen 118 Natura 2000-gebieden met overbelaste stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van (dier)soorten (hierna: 'habitattypen'). Te veel stikstof is slecht voor de natuur. Voor activiteiten waarbij stikstof vrijkomt moet daarom worden onderzocht wat de effecten zijn op de beschermde Natura 2000-gebieden.

In het kader van de haalbaarheid van het plan, is door middel van een onderzoek de stikstofdepositie vanwege het plan op de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt. Vervolgens is bepaald of deze resultaten leiden tot mogelijk significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en of een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. De memo waarin de resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen, is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder zijn de bevindingen beknopt weergegeven.

In het kader van de haalbaarheid van het plan, is door middel van een onderzoek de stikstofdepositie vanwege het plan op de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt. Vervolgens is bepaald of deze resultaten leiden tot mogelijk significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en of een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. De memo waarin de resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen, is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder zijn de bevindingen beknopt weergegeven.

De bouw en exploitatie van het nieuwe glastuinbouwbedrijf dat met dit plan mogelijk wordt gemaakt leidt niet tot significant negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie. Er zijn geen deposities hoger dan 0,00 mol/ha/jr berekend.

Als gevolg van dit berekeningsresultaat is een cumulatietoets niet aan de orde, aangezien er geen kans is op een effect (zie hiervoor Handreiking Voortoets Stikstof, februari 2021, pagina 19).

Conclusie
Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering oplevert voor dit wijzigingsplan.

4.5 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets.

Voor onderhavig plan worden de gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied, de compensatie voor de te dempen of te verleggen watergangen en de benodigde waterretentie vanwege het aanleggen van verhard oppervlak (kassen en gebouwen) onderbouwd. Hieronder worden eerst de afwegingen vanuit het beleid beschreven en vervolgens de gekozen concrete oplossing voor dit initiatief.

Waterhuishouding
Het gebied de Bommelerwaard is een agrarisch gebied met onder andere gras- en akkerland, waarin ten behoeve van de waterhuishouding veel A-, B- en C watergangen liggen. Deze A-watergangen zorgen met name voor afvoer van het (regen)water; B- en C-watergangen dienen met name voor de berging van water in een bepaald gebied. Uitsluitend A-watergangen zijn bestemd in ruimtelijke plannen. Zowel A-, als ook B- en C-watergangen mogen worden gedempt en verplaatst, mits de wateroppervlakte 1:1 wordt gecompenseerd en de goede waterafvoer verzekerd blijft. De nieuwe watergangen dienen in overleg met het Waterschap te worden gepland en gegraven. Deze watervergunning is op 4 december 2019 afgegeven door het Waterschap.

Watercompensatie en waterretentie
Bij de realisatie van een nieuw glastuinbouwbedrijf wordt extra verhard oppervlak toegevoegd. Deze toevoerging dient waterneutraal te worden uitgevoerd. Dit betekent dat de initiatiefnemer voldoende compenserende maatregelen moet nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na het gereedkomen van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Het water dat op dit verhard oppervlak valt dient op een andere manier te worden opgevangen en dient (vertraagd) afgevoerd te worden (retentie). Dit kan onder andere bereikt worden door het graven van nieuwe oppervlaktewaterlichamen, het vergroten van bestaande oppervlaktewaterlichamen of het aanleggen van wadi's.

In de waterparagraaf van het Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard wordt voorgeschreven dat conform de beleidsregels van het Waterschap Rivierenland minimaal 25% van dit versneld afstromende regenwater, geborgen dient te worden in nieuw oppervlaktewater. Daarnaast mag 75% geborgen worden in de waterbassins die worden gebruikt voor gietwater in de kassen.

Het beleid van Waterschap Rivierenland ten aanzien van lozingen vanaf verhard oppervlak laat ook toe dat ondernemers in de glastuinbouwsector kunnen kiezen voor het bergen van regenwater in waterbassins met een inhoud van minimaal 3.500 m3/ha verhard oppervlak waarbij geen overloop wordt toegepast. In die situatie geldt een vrijstelling van de compensatieplicht tot het graven van nieuw oppervlaktewater.

De waterbergingscompensatie dient in beginsel binnen het gebied van het inpassingsplan gerealiseerd te worden om de noodzakelijke waterbergingscompensatie zo zicht mogelijk bij de nieuwe verharding te houden. Daarnaast dient zo zuinig mogelijk te worden om te gaan met de beschikbare gronden voor de glastuinbouw.
De toename aan verharding is groter dan 5 ha. Door middel van een apart waterhuishoudingsplan is aangetoond dat het plan aan de daaraan te stellen uitgangspunten voldoet.

Bedrijfsafvalwater
In de Bommelerwaard is de aanleg van een speciaal collectief rioolstelsel voor het afvoeren van het drain- en drainagewater van tuinbouwbedrijven naar een speciale zuiveringstrap in de waterzuiveringsinstallatie in Zaltbommel gepland. Deze nieuwe kwekerij wordt aangesloten op dit nieuw aan te leggen rioolstelsel.

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater (toiletten, wastafels en douches) wordt een aansluiting gerealiseerd op de bestaande (druk)riolering aanwezig in de Hogeweg.

Plangebied
Voor een plan als het onderhavige, dienen de waterhuishoudkundige aspecten behandeld te worden in een waterhuishoudingsplan, waarin aangetoond wordt dat het plan aan de beleidsmatige uitgangspunten van het waterschap voldoet. Het aspect 'water' met betrekking tot onderhavig wijzigingsplan vormt geen belemmering als dit waterplan van een positief advies is voorzien.

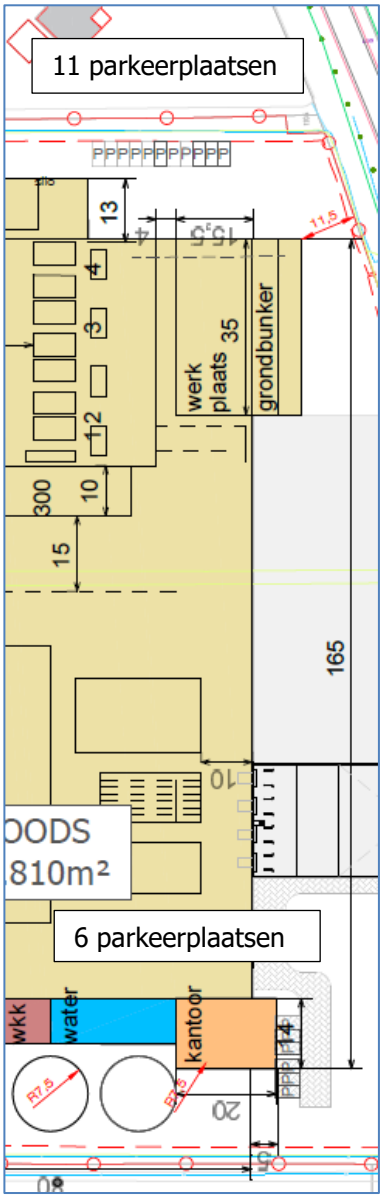
AGEL adviseurs heeft een dergelijk waterplan opgesteld en ter beoordeling aan het waterschap voorgelegd. Het volledige waterplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Dit waterplan ziet op de ontwikkeling van twee nieuwe glastuinbouwbedrijven, te weten voorliggend initiatief Deliflor en glastuinbouwbedrijf Linberries. De locaties van deze twee bedrijven sluiten op elkaar aan. Door beide locaties lopen dezelfde watergangen die in het kader van de ontwikkeling gedempt dienen te worden. Gelet op hierop, en om een samenhangend nieuw watersysteem te kunnen ontwerpen, is voor beide plannen gezamenlijk één integraal waterplan opgesteld. Het waterschap heeft op basis van dit plan voor voorliggend initiatief op 4 december 2020 positief geadviseerd. Aanvullend is opgemerkt dat een de afwatering van twee voorziene vijvers aandacht vraag. Het waterschap adviseert daarom om voorafgaande aan de aanvraag voor een watervergunning in contact te treden met het waterschap hierover.

Conclusie
Het aspect water levert geen belemmering op voor de vaststelling van dit wijzigingsplan.

4.6 Verkeer en parkeren

Specifiek voor deze ontwikkeling heeft de initiatiefnemer een overzicht aangeleverd van de verwachte verkeerseffecten. Dit voor zowel vrachtverkeer als de personenauto's en andere lichte transportvoertuigen. Deze te verwachten extra verkeersgeneratie is opgenomen in onderstaande tabel.

Aspect	Aantal per dag	Verkeersgeneratie per dag
Aanvoer potgrond (vrachtverkeer)	2	4
Aanvoer stek en afvoer gereed product (vrachtverkeer)	15	30
Personenauto's / busjes personeel en leveranciers	24	48



Er wordt een totaal aantal van 17 parkeerplaatsen ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf voorzien. De arbeidsbehoefte van een bewortelingsbedrijf bedraagt 4 FTE per ha teeltoppervlak. Dit plan voorziet in een tuinbouwbedrijf met een oppervlakte netto glas van 4,1 ha, zodat (4,1 x 4 =) 17 parkeerplaatsen nodig zijn.

Het verharde erf biedt voldoende ruimte om te kunnen voorzien in dit aantal parkeerplaatsen. De uitsnede van de inrichtingstekening hiernaast maakt dit inzichtelijk.

Huisvesting van arbeidsmigranten op deze bedrijfslocatie is uitdrukkelijk niet aan de orde. Het huidige voornemen voorziet hier niet in en ook in de toekomst zijn er geen plannen tot huisvesting. Hiermee hoeft dus geen rekening te worden gehouden.

In 2014 is het document 'Visie verkeersmaatregelen herstructurering glastuinbouw Bommelerwaard 2014-2020' opgesteld. Hierin is aangegeven dat het ontsluitingsprincipe er op is gericht dat ieder gebied zo snel mogelijk ontsluit naar N322. De snelste ontsluiting naar de N322 is via de Middelkampseweg. Het plangebied ligt op zeer korte afstand van deze Middelkampseweg, zodat de extra verkeersgeneratie eenvoudig afgewikkeld kan worden.

Bij de perceelsinrichting gaat op basis van het RepPIP de voorkeur uit naar een inrichting waarbij de mogelijkheid tot het manoeuvreren met LVZ's wordt voorzien. In het geval van Deliflor is gebruik van LZV's niet aan de orde; potgrond wordt niet met dergelijk vervoer getransporteerd en ook stekmateriaal hoeft naar aard niet in LZV's vervoerd te worden. Tegen het opnemen van een verbod op LZV-verkeer voor deze locatie is derhalve geen bezwaar.

De gemeente Zaltbommel heeft positief geadviseerd naar aanleiding van het plan en heeft enkele aanwijzingen gegeven ten behoeve van de te zijner tijd aan te vragen uitwegvergunning

Het aspect verkeer en parkeren levert geen belemmering op voor de vaststelling van dit wijzigingsplan.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader
Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen milieuhinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies.

In de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG-handreiking gaat uit van de omgevingstypes rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging, met minimale invloed

vanuit wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. De aangegeven richtafstanden in de VNG-handreiking zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar.

Beoordeling
Het plangebied en de directe omgeving ervan wordt aangemerkt als een 'gemengd gebied'. Voor een glastuinbouwbedrijf dat kassen met gasverwarming exploiteert waarbij gebruik wordt gemaakt van een WKK-installatie, geldt in beginsel een grootste richtafstand van 30 m voor het aspect 'geluid'. Doordat er sprake is van 'gemengd gebied' kan deze richtafstand met één stap worden verlaagd tot 10 m.

Voor stookinstallaties met brandstof aardgas en een thermisch vermogen dat ligt tussen 2,5 en 75 MW geldt in beginsel een richtstafstand van 50 meter voor het aspect 'geluid'. Doordat er sprake is van 'gemengd gebied' kan deze richtafstand met één stap worden verlaagd tot 30 m.

De afstand van het nieuwe bouwvlak tot de meest nabijgelegen (bedrijfs)woning Hogeweg 14 bedraagt circa 20 meter; voor de (bedrijfs)woning Middelkampseweg 34e bedraagt circa 45 m en voor de (bedrijfs)woning Middelkampseweg 34b bedraagt circa 25 m. Aan de richtafstanden wordt dus niet voldaan. Een afwijking van deze afstand is echter mogelijk indien aannemelijk is dat er in de betreffende woning toch sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de regels van het wijzigingsplan is opgenomen dat het in werking hebben van een WKK op minder dan 30 m van een (bedrijfs)woning, niet zijnde de tot het bouwperceel behorende bedrijfswoning, als een vorm van verboden gebruik wordt aangemerkt. Tevens voorziet het plan in een afwijkingsbevoegdheid voor een kortere afstand onder de voorwaarde dat de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit in acht worden genomen.

Voor de (bedrijfs)woning Middelkampseweg 34b geldt dat relevante geluidsbronnen van het nieuwe glastuinbouwbedrijf voorzien zijn op grote afstand van die woning, aan andere zijden van het perceel (verkeer, laad- en losactiviteiten en koelinstallaties). Hierdoor bedraagt de afstand van deze geluidsbronnen tot de bedrijfswoningen circa 300 meter. De verwarmingsinstallatie is voorzien op een afstand van circa 220 meter. Aannemelijk is dat door deze grote afstand in combinatie met de afschermende werking van de nieuw op te richten bebouwing, er voor het aspect 'geluid' sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de (bedrijfs)woning Middelkampseweg 34b.

Gelet op het bovenstaande heeft Agel Adviseurs heeft een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd naar de milieuzonering als gevolg van de milieubelastende activiteiten van de nieuwbouw van Deliflor. Hierin worden de gevolgen voor ondermeer de (bedrijfs)woningen Hogeweg 14 en Middelkampseweg 34e in beeld gebracht. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgende beknopte conclusies.

De milieubelastende activiteiten inzake Deliflor betreffen hoofdzakelijk voertuigbewegingen middels vrachtwagens en personenauto's en inherente laad/losactiviteiten alsmede WKK's en koelbanken. Het betreft hier een toekomstige situatie waardoor niet gewerkt kan worden met meetwaarden voor geluidgegevens en bronvermogens. De gehanteerde geluidgegevens en bronvermogens voor de WKK's en de koelbanken zijn representatief op basis van soortgelijke bronnen die door Agel Adviseurs elders in het veld zijn gemeten.

In de onderhavige situatie wordt aangesloten bij de periode definities conform voorschrift 2.17 lid 6 van het Activiteitenbesluit aangezien het een glastuinbouwgebied betreft.

Beoordeling onderzoeksresultaten:

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
Er wordt voldaan aan de langtijdgemiddelde geluidnormen volgens de VNG publicatie en het Activiteitenbesluit. Gezien de resultaten is het optredende geluidniveau op de gevels van de omliggende woningen aanvaardbaar.

Maximaal geluidniveau
Er wordt voldaan aan de maximale geluidnormen volgens de VNG publicatie en het Activiteitenbesluit. Gezien de resultaten is het optredende maximale geluidniveau op de gevels van de omliggende woningen aanvaardbaar.

Verkeersaantrekkende werking
De geluidbelasting ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking vormt geen belemmering voor de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

4.8 Geluid

Het aspect geluid is voor voorliggende ontwikkeling van belang. De realisatie van een nieuw glastuinbouwbedrijf kan immers leiden tot een toename van de geluidbelasting ten gevolge van het geluid op het terrein zelf én ten gevolge van een toename van het verkeer op omliggende wegen.

Geluid in relatie tot milieuzonering (geluid ten gevolge van glastuinbouw)
Glastuinbouwbedrijven kunnen zelf ook leiden tot geluidsproductie. In dit kader zijn de normen zoals vastgelegd in de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering en de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit van belang. In het inpassingsplan is hiervoor een regeling opgenomen die in dit wijzigingsplan is overgenomen.

In de voorgaande paragraaf is op dit aspect al uitgebreid ingegaan.

Gevolgen toename verkeer / indirecte hinder van de inrichting
Ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling kan er langs wegen in de omgeving sprake zijn van een toenemende geluidsbelasting door gewijzigde verkeersstromen. In de Wet geluidhinder is sprake van gevolgen elders wanneer de geluidsbelasting toeneemt met 2 dB of meer in de plansituatie ten opzichte van de toekomstige situatie zonder ontwikkelingen.

Als gevolg van dit initiatief is op een aantal wegen een toename van de verkeersintensiteit te verwachten. Dit betreft de Hogeweg, de Middelkampsweg en de N322.

In de voorgaande paragraaf is op dit aspect al uitgebreid ingegaan.

Een bedrijfswoning maakt geen deel uit van de ontwikkeling en wordt ook niet direct planologisch mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai op grond van de Wet Geluidhinder is daarom niet aan de orde.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.9 Luchtkwaliteit

Ten behoeve van het inpassingsplan tuinbouw Bommelerwaard is berekend wat de gevolgen zijn van de totale ontwikkeling van de glastuinbouw in de Bommelerwaard voor de luchtkwaliteit. Hierbij is zowel gekeken naar de effecten van toename van het wegverkeer als de emissie van de glastuinbouw zelf. Hieronder zijn de relevante passage uit de toelichting over dit aspect weergeven:

Om de invloed van het toenemende wegverkeer ten gevolge van tuinbouw op de luchtkwaliteit in beeld te brengen, zijn in het MER berekeningen uitgevoerd.
Uit de berekeningen blijkt dat in geen van de gevallen sprake is van overschrijding van de grenswaarde van 40 µg/m³ van de jaargemiddeldeconcentratie PM_{10} en NO_2. Voor PM_{10} is naast de jaargemiddeldeconcentratie het aantal overschrijdingen van de dagnorm van 50 µg/m³ berekend. Dit aantal blijft onder de grenswaarde van 35 dagen.

Glastuinbouwbedrijven zelf zijn, in geval van verwarmde kassen, eveneens van invloed op de luchtkwaliteit. De maximale emissie van een met aardgas gestookte ketelinstallatie is vastgelegd in het Besluit emissie-eisen middelgrote stookinstallaties milieubeheer (Bems). Er zijn berekeningen uitgevoerd naar de emissie van NO_x ten gevolge van glastuinbouwgebieden. Hieruit blijkt dat in het maximale alternatief alleen in Velddriel een overschrijding van de grenswaarden zou kunnen ontstaan.

Uit dit onderzoek is derhalve gebleken dat er geen sprake is van overschrijding van de wettelijke normen voor luchtkwaliteit.

Voor dit initiatief is specifiek onderzocht of de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van deze ontwikkeling in betekenende mater bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderzocht is of het extra verkeer als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling 'in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiervan is sprake wanneer de concentratie stikstofdioxide of fijn stof (PM10) met meer dan 1,2µg/m3 toeneemt als gevolg van de plannen.

Op basis van de berekende verkeersgeneratie van de ontwikkeling is de NIBM-tool ingevuld. Op basis van de NIBM-tool wordt geconcludeerd dat een dergelijke verkeersbijdrage niet lijdt tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Gerealiseerd moet worden dat de NIBM-tool standaard uitgaat van voor luchtkwaliteit relatief ongunstige omstandigheden. In de praktijk zullen de concentraties naar verwachting lager liggen.

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

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	82
	Aandeel vrachtverkeer	41,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	**0,28**
	PM_{10} in µg/m³	**0,04**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De beoogde ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en nader onderzoek is in deze situatie niet noodzakelijk.

4.10 Lichthinder

Toetsingskader
In de nieuwe kassen zal gebruik worden gemaakt van assimilatieverlichting. De inrichting dient bij haar bedrijfsvoering te voldoen aan het Activiteitenbesluit. In paragraaf 3.5.1 van het Activiteitenbesluit zijn de daaraan te stellen eisen opgenomen. Deze moeten lichthinder voor omwonenden voorkomen en de duisternis en het donkere landschap beschermen.

Kassen voorzien van assimilatiebelichting dienen aan de bovenkant een lichtscherminstallatie te hebben, die ten minste 98% lichtuitstraling kan verminderen.
Voorts dient de ondernemer de gevels van een kas vanaf zonsondergang tot zonsopgang zo af te schermen, dat hij de lichtuitstraling op 10 meter afstand met ten minste 95% reduceert. Ook mogen de lampen niet te zien zijn buiten de inrichting.

Ook worden er in het Activiteitenbesluit voorschriften gegeven over het gebruik van de lichtscherminstallatie. Tenslotte kan het bevoegd gezag maatwerkvoorschriften opleggen ter voorkoming van lichthinder of om de duisternis en het donkere landschap te beschermen.

Beoordeling
De nieuwe kassen worden voorzien van een beweegbare lichtdichte afschermingsinstallatie die voldoet aan de norm van 98% lichtdichheid. Voorts worden de gevels voorzien van oprolbare gevelschermen waarmee de lichtuitstraling nagenoeg voor 100% wordt beperkt. De armaturen van de assimilatiebelichting worden zodanig hoog in de kas opgehangen dat deze van buitenaf niet zichtbaar zijn.

Nu de VNG-handreiking geen bepalingen bevat omtrent lichthinder, wordt het Barim op dit punt als aanvullend afwegingskader toegepast ter onderbouwing van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis van het Activiteitenbesluit is elk glastuinbouwbedrijf aan een lichtuitstralingsnorm gebonden. Er kan vanuit worden gegaan dat hierdoor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd op een afstand van 10 m.

De nieuwe kas wordt opgericht op een relatief korte afstand van de bedrijfswoning Hogeweg 14. Bedrijfswoningen van derden zijn in beginsel beschermd tegen hinder van nieuw op te richten bedrijven. De afstand van de nieuwe kas tot deze bedrijfswoningen bedraagt echter meer dan 10 meter, namelijk circa 35 meter.

Conclusie
Het aspect lichthinder vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11 Externe veiligheid

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

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen,

relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden. Ook zijn in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente ambities opgenomen over het al dan niet toelaten van risicovolle activiteiten.

Inventarisatie en onderzoek
Inrichtingen
Voor (de omgeving van) risicorelevante bedrijven is met name het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) en de bijbehorende "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) van belang. Het Bevi schrijft voor om te toetsen aan de normen voor het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) te verantwoorden bij de bouw of vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten binnen een invloedsgebied.
Het onderhavige plan voorziet niet in het oprichten van een Bevi-plichtige activiteit (zoals een grote propaantank of opslag van een grote hoeveelheid verpakte gevaarlijke stoffen). Ook is niet aannemelijk dat een dergelijke activiteit zal worden gerealiseerd.
Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied zijn.

Vervoer gevaarlijke stoffen
Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt verder dat het aspect externe veiligheid niet relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over een transportroute. Het plangebied ligt namelijk buiten het invloedsgebied van een relevante transportroute.
Buisleiding
Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt tenslotte dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid is niet relevant en vormt geen belemmering voor het plan.

4.12 Niet gesprongen explosieven

Op basis van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard 2016 bevindt de projectlocatie zich in 'onverdacht' gebied. Er zijn geen feitelijk aanwijzingen voor de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven in en in de directe omgeving van de projectlocatie. De voorgenomen werkzaamheden kunnen zonder extra maatregelen met betrekking tot explosieven worden uitgevoerd. Wel dient in alle gevallen het Protocol Toevalsvondsten te worden nageleefd.

4.13 Kabels en leidingen

Planologisch relevante kabels, leidingen (dit zijn: buisleidingen met een externe veiligheidszone en bovengrondse hoogspanningslijnen) en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden.

Gewone nutsleidingen zijn meestal planologisch niet relevant. Als deze van groot maatschappelijk belang zijn en er grote problemen ontstaan als de leiding niet meer werkt, is het wenselijk om ook

deze in een bestemmingsplan op te nemen. Dergelijke leidingen zijn binnen of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Voor aanvang van de (graaf-)werkzaamheden wordt evenwel de ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

5 Afweging

De planlocatie ligt geheel op gronden die zijn aangeduid als 'intensiveringsgebied'. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de nieuwbouw van een glastuinbouwbedrijf in dit gebied staan in artikel 29 van het Reparatieplan Inpassing Tuinbouw Bommelerwaard de relevante wijzigingsregels. Hieronder zijn deze opgenomen en is aangegeven of voorliggend initiatief past binnen deze regels.

Afweging Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard

In artikel 29 Algemene wijzigingsregels, lid 2.1 worden voorwaarden gesteld voor nieuwbouw van glastuinbouw in het intensiveringsgebied, die hieronder zijn uitgewerkt.

- *Het initiatief is rechtstreeks te herleiden tot een glastuinbouwbedrijf uit de Bommelerwaard*

Dit wijzigingsplan is opgesteld met het oog op de nieuwbouw van het bedrijf Deliflor Hoogveld B.V., een onderneming waarin Deliflor Chrysanten en Jan Kreling een gezamenlijk belang hebben. Deliflor Hoogveld B.V. is al geruime tijd gevestigd in de Bommelerwaard, aan de Sarskampseweg 6 in Bruchem. Jan Kreling is tuinbouwondernemer geworteld in de Bommelerwaard en onder de bedrijfsnaam Kreling Chrysanten actief met meerdere chrysantenkwekeijen. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- *Het belang van een logische en efficiënte verkaveling van het beschikbare areaal voor glastuinbouw en paddenstoelenteeltbedrijven wordt in acht genomen*

De voorgenomen inrichting van het plangebied is afgestemd met provincie en waterschap. Het inrichtingsplan voorziet in een efficiënte inrichting en benutting van het perceel. Hierdoor is het belang voor de glastuinbouw van een logische en efficiënte verkaveling in acht genomen. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- *De eisen met betrekking tot de waterhuishouding worden in acht genomen*

De nieuwe indeling van de percelen is afgestemd met het waterschap. Een waterhuishoudingsplan werd dat mede betrekking heeft op voorliggende ontwikkeling werd ter beoordeling voorgelegd in het kader van de vaststelling van het wijzigingsplan 'Nieuwaal, Glastuinbouwbedrijf Rondweg'. Een watervergunning voor het dempen van watergangen en compenserend water werd verleend. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- *Het wijzigingsplan wordt opgesteld overeenkomstig de van het inpassingsplan deel uitmakende Basiskaarten en Landschappelijke inpassing*

Op de inrichting van de locatie zijn in beginsel van toepassing de richtlijnen uit bijlage 2 bij de regels van het RepPIP en de daarvan deel uitmakende oplegnotitie. Deze richtlijnen zijn bij de inrichting van het perceel gevolgd. De bestaande bomenrij aan de voorzijde, langs de Hogeweg blijft gehandhaafd. Verder is aanvullend daarop een lage groene afscheiding voorzien tussen het bedrijfsterrein en het openbaar gebied. Verwezen wordt naar de tekening van de landschappelijke inpassing die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- *De juiste bestemmingen worden toegekend*

Hieraan wordt voldaan.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Planstukken

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de systematiek van de provincie Gelderland. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

6.3 Toelichting op de regels

Vanwege de vaststelling van het 'Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard' is er in de planregels voor gekozen aan te sluiten bij de regels van dat plan. Dat betekent dat de regels uit het 'Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard' voor een deel, en voor zover relevant, van overeenkomstige toepassing zijn op dit wijzigingsplan.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het initiatief reëel omdat over de gronden kan worden beschikt.

De realiteit van het initiatief in de zin van economische uitvoerbaarheid is beoordeeld bij de vaststelling van de anterieure overeenkomst. In dat kader is het ondernemingsplan en financiële onderbouwing ervan door het Projectbureau Herstructurering Tuinbouw Bommelerwaard beoordeeld.

Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Voorafgaand aan vaststelling van het wijzigingsplan wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het wijzigingsplan is voor de provincie Gelderland een kostenneutrale ontwikkeling.
Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp van het wijzigingsplan is opgesteld in nauwe samenwerking met de provincie Gelderland. Verder is er overleg geweest met de gemeente Zaltbommel en het Waterschap Rivierenland. Op die wijze is toepassing gegeven aan het bepaalde in artikel 3.1.1. Bro.

Het ontwerp wijzigingsplan 'Nieuwaal, Hogeweg naast nr. 14' met bijbehorende stukken heeft voor een ieder gedurende zes weken, met ingang van 14 juli 2021 tot en met 24 augustus 2021 ter inzage gelegen.

Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Het wijzigingsplan is op 21 september 2021 door Gedeputeerde Staten van Gelderland vastgesteld. Het wijzigingsplan met bijbehorende stukken ligt met ingang van 14 oktober 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

Bijlage 1 Inrichtingstekening, AGEL Adviseurs

Bijlage 2 INVENTERRA, VERKENNEND BODEMONDERZOEK HOGEWEG, ACHTER NR. 14 NIEUWAAL, RAPPORTNUMMER 17-2452-R01JV, D.D. 14 FEBRUARI 2018

Bijlage 3 INVENTERRA, VERKENNEND (ASBEST)BODEMONDERZOEK HOGEWEG – MIDDELKAMPSEWEG NIEUWAAL, RAPPORTNUMMER 17-2207.1-R01JV, D.D. 26 MAART 2018

Bijlage 4 INVENTERRA, NADER ASBESTONDERZOEK, HOGEWEG ONG. NIEUWAAL, RAPPORTNUMMER 18-2180-R01JV, D.D. 15 JUNI 2018

Bijlage 5 INVENTERRA, VERKENNEND (ASBEST)BODEMONDERZOEK, HOGEWEG ACHTER/NAAST NR. 12, RAPPORTNUMMER 19-2181-R01JV

Bijlage 6 INVENTERRA, VERKENNEND ASBESTONDERZOEK, HOGEWEG NAAST/ACHTER NR. 12, BRIEFRAPPORT 19-2421-B191133

Bijlage 7 EKOZA ECOLOGISCH ADVIES, QUICKSCAN FLORA EN FAUNA NIEUWAAL, PROJECTNUMMER 18.100, D.D. 29 NOVEMBER 2018

Bijlage 8 EKOZA ECOLOGISCH ADVIES, RAPPORTAGE NADER ONDERZOEK ECOLOGIE, PROJECTNUMMER 18.182, D.D. 17 OKTOBER 2018

Bijlage 9 PROVINCIE GELDERLAND, ONTHEFFING WET NATUURBESCHERMING, PROVINCIE GELDERLAND, D.D. 19 NOVEMBER 2019

Bijlage 10 EKOZA ECOLOGISCH ADVIES, AANVULLING QUICKSCAN FLORA EN FAUNA NIEUWAAL, PROJECTNUMMER 19.154, D.D. 17 SEPTEMBER 2019 (HERZIENING: 18 NOVEMBER 2019)

Bijlage 11 Transect-rapport 2667, Nieuwaal, Hogeweg (ong.), Gemeente Zaltbommel (GD), Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, versie 1.1, d.d. 31-08-2020

Bijlage 12 AGEL ADVISEURS, MEMO STIKSTOFDEPOSITIE, D.D. 18 maart 2020

Bijlage 13 AGEL ADVISEURS, WATERPLAN.D. 3 december 2019

Bijlage 14 AGEL ADVISEURS, Akoestisch onderzoek ruimtelijke zonering Nieuwbouw Deliflor Hoogeveld BV, D01, d.d. 8 mei 2020

Bijlage 15 Blom Ecologie B.V., Notitie dempen watergang Hogeweg ong. te Nieuwaal, d.d. 16-09-2020

Bijlage 16 AGEL Adviseurs, tekening verkeersafwikkeling, d.d. 09-04-2021

Bijlage 17 AGEL Adviseurs, tekening landschappelijke inpassing, d.d. 09-04-2021

AGEL adviseurs

ruimte
infra
bouw
milieu

samen onze omgeving creëren