

**Wijzigingsplan
Nieuwaal, Glastuinbouwbedrijf Rondweg**

Wijzigingsplan Nieuwaal, Glastuinbouwbedrijf Rondweg

Opdrachtgever : Linberries B.V.
 Projectnummer : 20180205-01
 IDN : NL.IMRO.9925WPRondweg-VST1
 Status rapport / versie nr. : D06 Vastgestelde wijzigingsplan
 Datum : 24 juni 2020
 Opgesteld door : T-E van Dalen

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door
CO1	30-08-2018	Concept ontwerp wijzigingsplan	TED
C02	30-11-2018	Concept ontwerp wijzigingsplan	TED
C03	15-01-2019	Ontwerp wijzigingsplan	TED
C04	23-07-2019	Concept ontwerp wijzigingsplan	TED
D05	12-12-019	Ontwerp wijzigingsplan	TED
D06	24-06-2020	Vastgestelde wijzigingsplan	TED



INHOUD

blz.

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Wijzigingsplan 'Rondweg, Nieuwaal'	3
1.3	Begrenzing plangebied	4
1.4	Vigerende bestemmingsplannen.....	4
1.5	Wijzigingsbevoegdheid	5
2	BELEIDSKADERS	6
2.1	Beleidsregels uitvoering herstructurering glastuinbouw en paddenstoelenteelt Bommelerwaard 2015.....	6
3	PLANBESCHRIJVING	7
3.1	Huidige situatie	7
3.2	Toekomstige situatie	7
4	OMGEVINGSASPECTEN	9
4.1	M.e.r.-beoordeling.....	9
4.2	Bodem	9
4.3	Archeologie en cultuurhistorie.....	13
4.4	Natuur.....	14
4.5	Water.....	16
4.6	Verkeer en parkeren.....	18
4.7	Bedrijven en milieuzonering	19
4.8	Geluid	20
4.9	Luchtkwaliteit	21
4.10	Lichthinder	22
4.11	Externe veiligheid	23
4.12	Niet gesprongen explosieven	24
4.13	Kabels en leidingen	25
5	AFWEGING	26
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	28
6.1	Planstukken	28
6.2	Toelichting op de verbeelding	28
6.3	Toelichting op de regels	28
7	UITVOERBAARHEID.....	29
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	29
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

BIJLAGEN

1. Inrichtingstekening perceel AGEL Adviseurs
2. Inventerra, Verkennend bodemonderzoek Hogeweg, achter nr. 14 Nieuwaal, rapportnummer 17-2452-R01JV, d.d. 14 februari 2018
3. Inventerra, Verkennend (asbest)bodemonderzoek Hogeweg – Middelkampseweg Nieuwaal, rapportnummer 17-2207.1-R01JV, d.d. 26 maart 2018
4. Inventerra, Nader asbestonderzoek, Hogeweg ong. Nieuwaal, rapportnummer 18-2180-R01JV, d.d. 15 juni 2018
5. Inventerra, Verkennend (asbest)bodemonderzoek, Hogeweg achter/naast nr. 12, rapportnummer 19-2181-R01JV
6. Inventerra, Verkennend asbestonderzoek, Hogeweg naast/achter nr. 12, briefrapport 19-2421-B191133
7. Ekoza Ecologisch Advies, Quicksan flora en fauna Nieuwaal, projectnummer 18.100, d.d. 29 november 2018
8. Ekoza Ecologisch Advies, Rapportage nader onderzoek ecologie, projectnummer 18.182, d.d. 17 oktober 2018
9. Provincie Gelderland, Ontheffing Wet Natuurbescherming, Provincie Gelderland, d.d. 19 november 2019
10. Ekoza Ecologisch Advies, Aanvulling Quicksan flora en fauna Nieuwaal, projectnummer 19.154, d.d. 17 september 2019 (herziening: 18 november 2019)
11. AGEL Adviseurs, Memo stikstofdepositie, d.d. 12 december 2019
12. AGEL Adviseurs, Waterplan, d.d. 3 december 2019
13. AGEL Adviseurs, tekening verkeersafwikkeling, AGEL Adviseurs, d.d. 05-12-2019
14. AGEL Adviseurs, tekening parkeervoorzieningen, AGEL Adviseurs, d.d. 04-12-2019

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 gelijkkluidend 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.

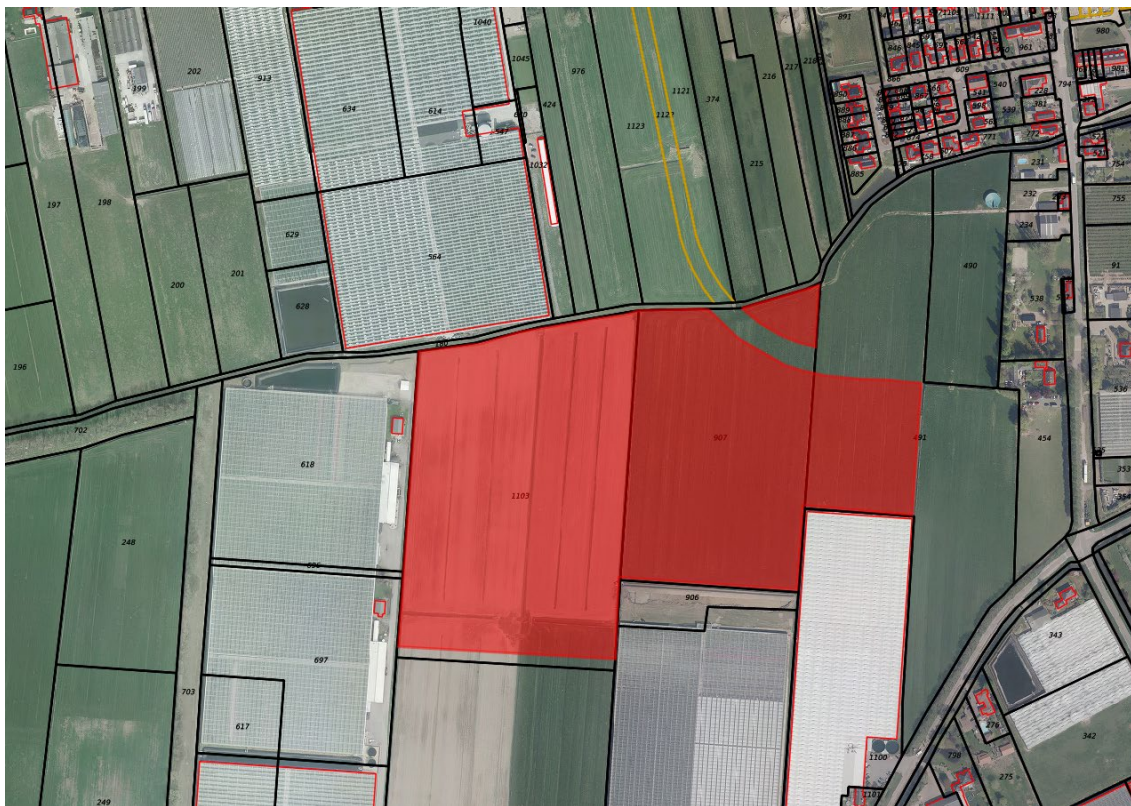
1.2 Wijzigingsplan 'Rondweg, Nieuwaal'

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de vestiging van een nieuwe chrsyantenkwekerij van het bedrijf Rodalin BV, 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. Daarbij bevindt het zich ten noorden van de Middelkampsweg en de Hogeweg en ten westen van de Jacob Ekelsmansstraat. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een hoofdwatgang. De overige begrenzingen vallen samen met kadastrale begrenzingen en daarmee samenhangende secundaire watergangen. Het plangebied betreft de kadastrale percelen Kerkwijk, sectie R, nummers 907, 1103, 1105 (deels) en 491 (deels).



Weergave plangebied met aanduiding plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende planologische kader wordt gevormd door het Provinciaal Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard, vastgesteld op 28 september 2016 (PIP), het Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard dat werd vastgesteld op 27 september 2017 (RepPIP) en het Wijzigingsplan Infrastructuur, landschap en tuinbouw Bommelerwaard, vastgesteld op 27 maart 2018 (wp Infra).

Het plangebied is gelegen in drie inpassingsplannen.

Perceel 1103 en 1105 (westelijk gelegen percelen) zijn volledig opgenomen in het PIP, bestemd tot 'Agrarisch, Tuinbouw' en aangeduid als 'intensiveringsgebied'.

Perceel 907 en 491 (oostelijk gelegen percelen) zijn grotendeels opgenomen in het PIP, bestemd tot 'Agrarisch Tuinbouw' en aangeduid als 'intensiveringsgebied'. In de noordoostelijke punt van het perceel is over het perceel een deel van de nieuw aan te leggen rondweg voor Nieuwaal voorzien. Deze hoek van het perceel is gelegen in het reparatie-Inpassingsplan (RepPIP)

respectievelijk het Wijzigingsplan infrastructuur, landschap en tuinbouw Bommelerwaard (wp infra).

De delen van het perceel die zijn voorzien voor de rondweg hebben de bestemming verkeer en groen. Dit deel van de grond wordt buiten het voorliggend wijzigingsplan Nieuwaal, Rondweg gehouden. De overige delen zijn in het RepPip bestemd tot 'Agrarisch Tuinbouw' en aangeduid als 'intensiveringsgebied'.

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 en de extra voorwaarden onder h in het RepPip is reeds belegd in het wp infra.

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

2 BELEIDSKADERS

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 Rodalin BV. 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 11,5 hectare. De gronden zijn grotendeels in gebruik ten behoeve van akkerbouw en grasland. Het plangebied wordt aan zowel noord, west-, als zuidzijde omgeven door de kassen van andere glastuinbouwbedrijven. Ten oosten van het plangebied liggen weilanden.

3.2 Toekomstige situatie

3.2.1 Algemeen

De gronden in het plangebied zullen worden ingericht en bebouwd ten behoeve van de vestiging van een nieuw glastuinbouwbedrijf gericht op de chrysantenteelt. De geplande kassen strekken zich uit over nagenoeg de volle breedte en diepte van het plangebied. Het noordelijke deel van het plangebied worden benut voor de het graven van oppervlaktewater. Aan de zuidzijde wordt een voorziening voor de opslag van regenwater aangelegd. De bedrijfsvoorzieningen, in de vorm van een kantoor, kantine, loods, ketelhuis / WKK-ruimte en silo's, zijn gepland aan de oostzijde. Aan de noordoostelijke zijde van het perceel is in de toekomst een bedrijfswoning voorzien.

3.2.2 Tuinbouwinitiatief

Voorliggend wijzigingsplan maakt de bouw van een nieuwe chrysantenkwekerij Linberries, een nieuwe locatie van het bedrijf Rodalin B.V., mogelijk in Nieuwaal. Het bedrijf exploiteert op dit moment al op 3 locaties chrysantenkwekerijen in de regio Bommelerwaard.

De nieuw te bouwen tuinbouwkassen hebben een oppervlakte van totaal circa 7,1 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 m²;
- aanduiding van de functie(s) van de gewenste nieuwbouw;
- watergangen en retentiewater;
- gewenste kavelindeling.

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 een nadere toelichting tot het voldoen aan de bijlage in relatie tot de ruimtelijke inpassing wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plan nader toegelicht.

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 nieuwe chrysantenkwekerij mogelijk. De nieuw te bouwen tuinbouwkassen hebben een oppervlakte van totaal circa 7,1 hectare netto glas. Deze ontwikkeling valt onder een activiteit opgenomen in bijlage II van het Besluit m.e.r. In deze bijlage zijn ook drempelwaarden opgenomen. De activiteit blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden. 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. 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. (bijlage 2)

Het betreft een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht op een onderzoekslocatie met een oppervlakte van 45.275 m².

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 (bijlage 3)

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:

Verkennd 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.

Verkennd 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. (bijlage 4)

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.

Verkennd bodemonderzoek, Hogeweg achter/naast nr. 12 (bijlage 5)

Het betreft een verkennd bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht op een onderzoekslocatie met een oppervlakte van 5,5 ha.

Uit het verkennd (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.

Verkennd asbestonderzoek, Hogeweg naast/achter nr. 12 te Nieuwaal (bijlage 6)

Dit verkennd asbestonderzoek is uitgevoerd in november 2019 conform NEN 5707 / BRL SIKB 2000 en de daarbij behorende protocollen 2001 en 2018.

Uit het verkennd asbestonderzoek blijkt dat ter plaatse van de aanvankelijk voor asbest verdachte boringen 02, 16, 30 en 31 uit het verkennd 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.

4.3.1 Archeologie

Aan het grootste deel van de gronden in het plangebied is geen archeologische verwachtingswaarde toegekend. Op basis van het Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard hebben de percelen 907 en 491 deels 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.

Bij de aanleg van kassenbouw hanteert de gemeente Zaltbommel de regel dat niet gekeken wordt naar de bruto grondoppervlakte van de kassenbouw maar dat archeologisch onderzoek verplicht wordt gesteld voor het netto grondoppervlakte dat wordt verstoord.

De werkzaamheden voor de overige gebouwen op de percelen waarop de dubbelbestemming van toepassing is, overschrijden de grenswaarde van 2.500 m², zodat op grond van de dubbelbestemming het uitvoeren van archeologisch onderzoek aan de orde is voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Voor deze delen van het plangebied geldt dat de archeologische dubbelbestemming van het vigerende plan gehandhaafd blijft en op de verbeelding van het wijzigingsplan opgenomen wordt. In de regels van deze dubbelbestemming is opgenomen dat bij bepaalde ingrepen in de bodem een omgevingsvergunning vereist is. Alvorens het bevoegd gezag deze omgevingsvergunning verleent, dient een rapportage van een archeologisch onderzoek te worden overgelegd waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden worden aangetast door de aangevraagde bouwwerkzaamheden.

Voor de waterberging in de noordoosthoek van het plangebied geldt eveneens dat de archeologische dubbelbestemming van het vigerende plan gehandhaafd blijft en op de verbeelding van het wijzigingsplan opgenomen wordt. In de regels van deze dubbelbestemming is opgenomen dat bij bepaalde ingrepen in de bodem een omgevingsvergunning vereist is. Alvorens het bevoegd gezag deze omgevingsvergunning verleent, dient een rapportage van een archeologisch onderzoek te worden overgelegd waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden worden aangetast door de aangevraagde werkzaamheden.

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

4.3.2 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).

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

Er zijn verder geen cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied. 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 kostenefficiëntie. Het plangebied ligt echter volledig binnen het onderzochte gebied. Van dit onderzoek is rapportage opgemaakt die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd (Bijlage 7). De bevindingen zijn als volgt.

4.4.1 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.

4.4.2 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 (Bijlage 8). 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 (Bijlage 9).

4.4.3 Aanvulling Quickscan Flora & Fauna

Als gevolg van een uitbreiding van het plangebied werd het onderzoeksgebied nog uitgebreid. Hierdoor was het ook nodig de bevindingen uit de voorgaande quickscan te evalueren en waar nodig, deze aan te vullen. Deze herziene rapportage is ook als bijlage bij deze toelichting gevoegd (Bijlage 10).

De conclusies uit de voorgaande quickscan behoeften geen bijstelling.

4.4.4 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 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: 'habittypen'). 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 (Bijlage 11). 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 (Bijlage 11). Hieronder zijn de bevindingen beknopt weergegeven. De bouw van het nieuwe glastuinbouwbedrijf dat met dit plan mogelijk wordt gemaakt leidt niet tot significant negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie. De realisering van het plan leidt er onlosmakelijk toe dat de betreffende gronden niet meer bemest kunnen worden zoals voorheen. De uitstoot van de bemesting leidt tot een hogere stikstofemissie dan de exploitatie van het glastuinbouwbedrijf dat mogelijk wordt gemaakt met dit plan. In totaal wordt de uitstoot van stikstof in de exploitatiefase verlaagd van 562,5 kg naar 488,9 kg.

4.4.5 *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 toevoeging 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 of het nieuw aan te leggen (druk)riool langs de nieuwe Rondweg.

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 (bijlage 12). Het waterschap heeft naar aanleiding hiervan positief geadviseerd.

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.

Ten aanzien van de woning is aansluiting gezocht bij de verkeersgeneratiecijfers zoals deze in de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018) genoemd worden. Daarbij is uitgegaan van een vrijstaande woning in buitengebied in een niet stedelijk omgeving. Ook deze verkeersgeneratie is in onderstaande tabel opgenomen.

Aspect	Aantal	Verkeersgeneratie per dag
Aan- en afvoer stek en gereed product, vrachtverkeer	2 vrachtwagens	4 verkeersbewegingen
Personenauto's / busjes personeel en leveranciers	12 auto's	24 verkeersbewegingen
Woning		9 verkeersbewegingen

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. Daarnaast wordt ten westen van Nieuwaal de nieuwe Rondweg gerealiseerd die de Jacob Ekelmanstraat zal verbinden met de Beemstraat. De weg zal ingericht worden in lijn met de criteria uit het Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard en is specifiek bedoeld voor spreiding van het verkeer over de wegen in en rond de kern Nieuwaal, ook met het oog op de uitbreiding van de glastuinbouw (bedrijven) in deze gebieden. Deze wegen kunnen de relatief geringe toename van verkeersbewegingen als gevolg van dit initiatief verwerken zonder dat dit tot onoverkomelijke problemen voor de verkeersafwikkeling zal leiden.

De ontsluiting van het nieuwe bedrijf wordt gerealiseerd op de nieuw aan te leggen Rondweg. Ten aanzien van deze ontsluiting zijn tekeningen (bijlage 13) ingediend waarop als volgt geadviseerd werd:

Uitweg

De situatietekening met daarop de draaicurve van een LZV is akkoord.

De LZV kan vooruit in- en uitrijden en staat tijdens het laden en lossen volledig op eigen terrein.

Met RVV-bebording op eigen terrein is het bovenstaande aangegeven en wordt afgedwongen dat vooruit in – en uitgereden wordt.

Ten aanzien van parkeren geldt dat er voldoende ruimte is om parkeren op het voorerf te realiseren. Daarbij geldt dat werknemers veelal gezamenlijk naar het bedrijf toekomen in auto's

of busjes. Omdat een aanzienlijk deel van de arbeid door inwoners afkomstig uit de Bommelerwaard wordt verricht (scholieren), komt een deel van het personeel met de fiets.

Er wordt een totaal aantal van 15 parkeerplaatsen ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf voorzien. De arbeidsbehoefte van een chrysantenkwekerij bedraagt 2 FTE per ha teeltoppervlak. Dit plan voorziet in een tuinbouwbedrijf met een oppervlakte netto glas van 7,1 ha, zodat $(7,1 \times 2 =)$ 15 parkeerplaatsen nodig zijn.

Het royale voorterrein en het terrein biedt voldoende ruimte om te kunnen voorzien in dit aantal parkeerplaatsen. Als bijlage is een tekening van de geplande parkeervoorziening opgenomen (bijlage 14).

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.

Voor de geprojecteerde bedrijfswoning zijn twee parkeerplaatsen ingetekend. Deze worden ontsloten via de bedrijfsuitritten.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor dit initiatief.

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 wordt aangemerkt als een 'rustige woonwijk'. Voor een glastuinbouwbedrijf dat kassen met gasverwarming exploiteert waarbij gebruik wordt gemaakt van een WKK-installatie, geldt daardoor een grootste richtafstand van 30 m voor het aspect 'geluid'.

De nieuwe kas wordt gebouwd op een korte afstand van de bedrijfswoningen Middelkampseweg 34b en 34c. Bedrijfswoningen van derden zijn in beginsel beschermd tegen hinder van nieuw op te richten bedrijven. De afstand van de nieuwe kassen tot deze bedrijfswoningen bedraagt circa 15 meter zodat de woningen binnen de richtafstand van 30 meter liggen.

Een afwijking van deze afstand is echter mogelijk indien aannemelijk is dat er in de betreffende woningen toch sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Alle relevante geluidsbronnen (verkeer, verwarmingsinstallaties en laad- en loslocatie) van het nieuwe glastuinbouwbedrijf zijn voorzien aan de oostzijde van het perceel. Hierdoor bedraagt de afstand van deze geluidsbronnen tot de bedrijfswoningen meer dan 300 meter. Aannemelijk is dat door deze grote afstand in combinatie met de afschermende werking van de nieuw op te richten kassen, er voor het aspect 'geluid' sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoningen Middelkampseweg 34b en 34c.

Voor stookinstallaties met brandstof aardgas en een thermisch vermogen dat ligt tussen 2,5 en 75 MW geldt een richtafstand van 50 meter voor het aspect 'geluid'. Aan deze richtafstand wordt voldaan; de afstand van de geluidgevoelige bestemmingen/objecten (woonwijk) is meer dan 100 meter.

Bovendien wordt in de regels opgenomen dat het in werking hebben van een WKK op minder dan 30 m van een (bedrijfs)woningen, 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. Daarmee staat vast dat op deze afstand dit type installaties aanvaardbaar is nabij woningen.

Het plan voorziet in de oprichting van een nieuwe bedrijfswoning. De afstand tussen de kassen van omliggende bedrijven en deze woning is meer dan 30 m zodat aan de richtafstand wordt voldaan.

Het plan en de bedrijfsvoering voorziet niet in de stalling van vrachtwagens met koelmotoren.

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.

Het aantal (enkelvoudige) bedrijf gerelateerde transportbewegingen bedraagt 4 vrachtwagen- en 24 lichte verkeersbewegingen per etmaal. De ontsluiting vindt min of meer direct plaats op de rondweg en bedraagt circa 4% van de totale verkeersintensiteit. Gezien de grote afstand van de omliggende woningen t.o.v. de ontsluiting van de inrichting en de rondweg kan worden gesteld dat de bedrijf gerelateerde vervoersbewegingen min of meer direct zijn opgenomen in het verkeerbeeld.

Gevolgen nieuwe rondweg voor geprojecteerde bedrijfswoning

De aanduiding voor de nieuwe bedrijfswoning die met dit plan mogelijk wordt gemaakt, heeft een afstand tot de rondweg van circa 40 meter. De voorkeursgrenswaarde voor geluid als gevolg van wegverkeer voor een nieuwe woning bedraagt 48 dB.

Door de Omgevingsdienst Rivierenland is een controleberekening uitgevoerd voor geluid als gevolg van wegverkeer ter plaatse van de geprojecteerde bedrijfswoning. Er is een Lden berekend van 46 dB incl. de aftrek op grond van artikel 110 g Wet Geluidhinder (48 dB excl. aftrek). De voorkeursgrenswaarde wordt dus niet overschreden.

Overigens is er ook sprake van een goede ruimtelijke ordening omdat de woning één luwe zijde heeft. Zowel de west- als de oostzijde zijn ook aan verkeersgeluid blootgesteld, zij het in veel mindere mate.

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 weergegeven:

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 PM₁₀ en NO₂. Voor PM₁₀ is naast de jaargemiddeldeconcentratie het aantal overschrijdingen van de dagnorm van 50 µg/m³ berekend. Dit aantal blijft onder de grenswaarde van 35 dagen.

Glasiuinbouwbedrijven 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 glasiuinbouwgebieden. 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 leidt 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		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		37
Aandeel vrachtverkeer		11,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

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% lichtdichtheid. 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 gebouwd op een korte afstand van de bedrijfswoningen Middelkampseweg 34b en 34c. Bedrijfswoningen van derden zijn in beginsel beschermd tegen hinder van nieuw op te richten bedrijven. De afstand van de nieuwe kassen tot deze bedrijfswoningen bedraagt echter meer dan 10 meter, namelijk circa 15 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 dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 15 november 2018 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

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 betreft de vestiging van een nieuwe chrysantenkwekerij voor het bedrijf Linflow, gerund door Rochus en David van Tuyl. De familie exploiteert al sinds het einde van de 19^e eeuw een land- dan wel tuinbouwbedrijf in de Bommelerwaard. Op dit moment exploiteert men 3 chrysantenkwekerijen, te weten twee in Brakel en één in Zuilichem. 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 verwerven van gronden van derden om het waterbassin van de zuidzijde naar de oostzijde te verplaatsen bleek niet mogelijk. Voor het zuidelijk van het plangebied gelegen perceel 1105 is inmiddels een inrichtingsplan beschikbaar dat voorziet in een efficiënte benutting van dit perceel voor een andere lokale kwekerij. Het ontwerp voldoet daardoor aan een optimale inrichting. 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 wordt ter beoordeling voorgelegd omdat het hier een ontwikkeling betreft met een omvang groter dan 5 ha. Een watervergunning wordt aangevraagd voor het dempen en graven van watergangen en compenserend water. 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 bijlagen geeft voor situaties dat de bedrijfsontsluitingsweg respectievelijk haaks of schuin gelegen is aan de bedrijfsontsluitingsweg richtlijnen ten aanzien van de ligging van gebouwen ten opzichte van deze bedrijfsontsluitingsweg.

In dit geval is er sprake van een a-typische situatie waarin het één-op-één toepassen van deze richtlijnen minder voor de hand ligt. Een afwijking van deze richtlijnen voor dit geval wenselijk gezien de ligging aan de nieuw aan te leggen Rondweg die ter hoogte van de locatie een scherp bocht maakt. Gelet op deze a-typische ligging, is het acceptabel het perceel in te delen en in te richten zoals weergegeven in de inrichtingstekening. Dit wordt hieronder nader gemotiveerd.

De afstand van de bedrijfswoning tot de bestemmingsgrens verkeer / water is meer dan de minimale afstand van 15 meter.

Bedrijfsbebouwing dient minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn gesitueerd te worden. Voor wat betreft de bedrijfsloods wordt hieraan voldaan daar deze op een afstand van circa 40 meter van de bestemmingsgrens is gesitueerd.

Voor de noordoostelijke hoek van de kas geldt verder dat rekening gehouden dient te worden met het in deze bijlage genoemde profiel C-C, waarbij in dit geval geldt dat de minimale afstand tussen de aanduiding GT en de bestemmingsgrens verkeer / water niet minder mag zijn dan 1x de hoogte van de kas. In de regels is geborgd dat een kas een maximale bouwhoogte heeft van 9 meter. De afstand van de aanduiding GT tot de bestemmingsgrens verkeer / water bedraagt meer dan 11 meter, zodat aan deze ontwerpvoorwaarde voldaan wordt.

Verder zijn de watersilo's zo dicht mogelijk tegen de kas en het bedrijfsgebouw voorzien, overeenkomstig de aanbevelingen uit de genoemde oplegnotitie. Verder zijn deze silo's op een grotere afstand van de gebiedsontsluitingsweg voorzien, en wordt een gebiedseigen groenscherm van enkele meter hoogte voorzien om deze aan het zicht te onttrekken. Aan de voorwaarde wordt door deze maatregelen voldaan.

In de oplegnotitie wordt aangegeven dat de WKK bij voorkeur wordt opgenomen in de schuur. Initiatiefnemers maken hier bewust een andere keuze met het oog op brandveiligheid. Immers, WKK-installaties hebben een verhoogd risico op het ontstaan van brand. Wordt een WKK-installatie opgenomen in de schuur, dan resulteert brand in deze WKK-installatie al heel snel in rook- en waterschade aan de bedrijfsloods wat de economische schade enorm verhoogt. In lijn met de doelstelling van integratie van de WKK installatie in de schuur, is de behuizing naast de bedrijfsloods voorzien op een afstand van circa 110 meter van de gebiedsontsluitingsweg. Doordat de afmetingen van deze loods groter zijn dan de behuizing van de WKK-installatie, springt deze behuizing minder in het oog.

- *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 recente 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 nu privé-eigendom maar in een akte is vastgelegd is dat deze overgedragen worden aan initiatiefnemer met het oog op realisatie van dit initiatief. Deze akte is aan het Projectbureau Herstructurering Tuinbouw Bommelerwaard gedeeld. 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 Rondweg, Glastuinbouwbedrijf Nieuwaal heeft voor een ieder gedurende zes weken, met ingang van 13 februari 2020 tot en met 25 maart 2020 - ter inzage gelegen.

In het kader van de zienwijzenprocedure is er een zienswijze zonder adres binnengekomen. De brief is uitsluitend ondertekend met "Inwoners van de Bommelerwaard". Daarmee is het niet mogelijk met de belanghebbenden in contact te treden en is het ook niet mogelijk hun specifieke woon en/of leefsituatie af te zetten tegen de nu voorliggende ruimtelijke invulling door middel van kassen. Overigens hebben de genoemde bezwaren een algemeen karakter en zien deze op de aantasting van landschap door vestiging van kassen in het gebied. Ook wordt gevreesd voor een verdere toename van verkeer en de komst van nog meer arbeidsmigranten. Deze bezwaren zien dus eigenlijk op de bepalingen van het inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard waarin de basis voor dit wijzigingsplan is vastgelegd. Die bepalingen van het inpassingsplan zijn echter al onherroepelijk. Een specifieke behandeling van de zienswijze is dus door het vormgebrek verder niet noodzakelijk geacht.

Het wijzigingsplan is op 16 juni 2020 door Gedeputeerde Staten van Gelderland vastgesteld. Het wijzigingsplan met bijbehorende stukken ligt van 2 juli 2020 tot en met 12 augustus 2020 ter inzage. Belanghebbenden kunnen binnen deze termijn beroep instellen bij de Raad van Staten.

Wijzigingsplan
Nieuwaal, Glastuinbouwbedrijf Rondweg
Nieuwaal

20180205-01
juni 2020
blad 2

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

AGEL ADVISEURS, MEMO STIKSTOFDEPOSITIE, D.D. 12 DECEMBER 2019

Bijlage 12

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

Bijlage 13

AGEL ADVISEURS, TEKENING VERKEERSAFWIKKELING

BIJLAGE 14