

'Bruchem, Kleinestraat 3 – 5'

Datum vaststelling

26 november 2020

<i>Plannaam</i>	'Bruchem, Kleinestraat 3 – 5'
<i>Plantype</i>	Bestemmingsplan
<i>Documentstatus</i>	Vastgesteld
<i>IMRO-code</i>	NL.IMRO.0297.BGBBP20200004-VS01
<i>Datum vaststelling</i>	26 november 2020
<i>Projectnummer</i>	19383/1
<i>Auteur</i>	mr. A.G. van Keulen

Legalexion

<i>Bezoekadres</i>	Gamerschestraat 34 5301 AS Zaltbommel
<i>Postadres</i>	Postbus 103 5300 AC Zaltbommel
<i>Telefoonnummer</i>	0418 - 577 580
<i>E-mail</i>	info@legalexion.nl

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	AANLEIDING	5
1.1	Omschrijving aanleiding	5
1.2	Omschrijving plangrens / ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
HOOFDSTUK 2	BELEIDSKADER.....	7
2.1	Rijksbeleid.....	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2	Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets).....	7
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren)	8
2.2	Provinciaal beleid	9
2.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.....	9
2.2.2	Omgevingsverordening Gelderland.....	10
2.3	Regionaal beleid	11
2.3.1	Regionale Woonagenda Regionaal Woningbouwprogramma	11
2.4	Gemeentelijk beleid.....	12
2.4.1	Structuurvisie Buitengebied	12
2.4.2	Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) 14	
2.4.3	Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020.....	16
2.4.4	Landschapsplan Bommelerwaard.....	16
2.4.5	Overig gemeentelijk beleid.....	17
HOOFDSTUK 3	RUIMTELIJKE INPASSING.....	18
3.1	Bestaande situatie	18
3.2	Toekomstige situatie.....	21
HOOFDSTUK 4	HAALBAARHEID	25
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.1.1	Archeologie	25
4.1.2	Cultuurhistorie.....	27
4.2	Milieu	27
4.2.1	Bedrijven en milieuzonering	27
4.2.2	Geur	28
4.2.3	Geluid verkeer	29
4.2.4	Bodem	30
4.2.5	Externe Veiligheid.....	31
4.2.6	Luchtkwaliteit.....	31
4.2.7	Besluit milieueffectrapportage	32
4.3	Wet Natuurbescherming.....	33
4.3.1	Ecologische toets	33
4.3.2	Stikstofdepositie	33

4.4	Niet-gesprongen Conventionele Explosieven	34
4.5	Water en riolering.....	35
4.5.1.	Water	35
4.6	Leidingen.....	37
HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANOPZET		38
5.1	Vormgeving.....	38
5.2	Bestemmingen	39
5.3	Verbeelding	40
5.4	Handhaving	41
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID.....		42
6.1	Economisch	42
6.2	Maatschappelijk.....	42
Overzicht bijlagen:		43

HOOFDSTUK 1 AANLEIDING

1.1 Omschrijving aanleiding

Voor de percelen Kleinestraat 3 en 5 te Bruchem bestaat het voornemen om de bestaande agrarische bestemming op grond van het zogenaamde VAB-beleid om te zetten naar een woonbestemming. Dat betekent dat de bestaande voormalige (agrarische) bedrijfswoningen een woonbestemming krijgen en dat er twee extra woningen worden gerealiseerd. De op de percelen aanwezige bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt.

Op 26 september 2019 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel besloten om in principe akkoord te gaan met de functiewijziging voor de betreffende percelen aan de Kleinestraat en te starten met de voorbereiding tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt bovengenoemd initiatief planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Omschrijving plangrens / ligging plangebied

De locatie ligt aan de Kleinestraat 3-5 in Bruchem. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Kerkwijk, sectie S, nummers 549 en 1104, 1105, 1106 en 1107 en heeft een omvang van ongeveer 49.160 m².



Fig. 1.1 Ligging plangebied (rood omkaderd)

Bron: Google Earth

1.3 Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel' en het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren'. Ingevolge het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel' valt de ontwikkeling binnen de bestemming "Agrarisch met waarden". De percelen zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid en de bescherming, instandhouding en versterking van de landschaps- en natuurwaarden zoals landschap visuele, cultuurhistorische en ecologische waarden.

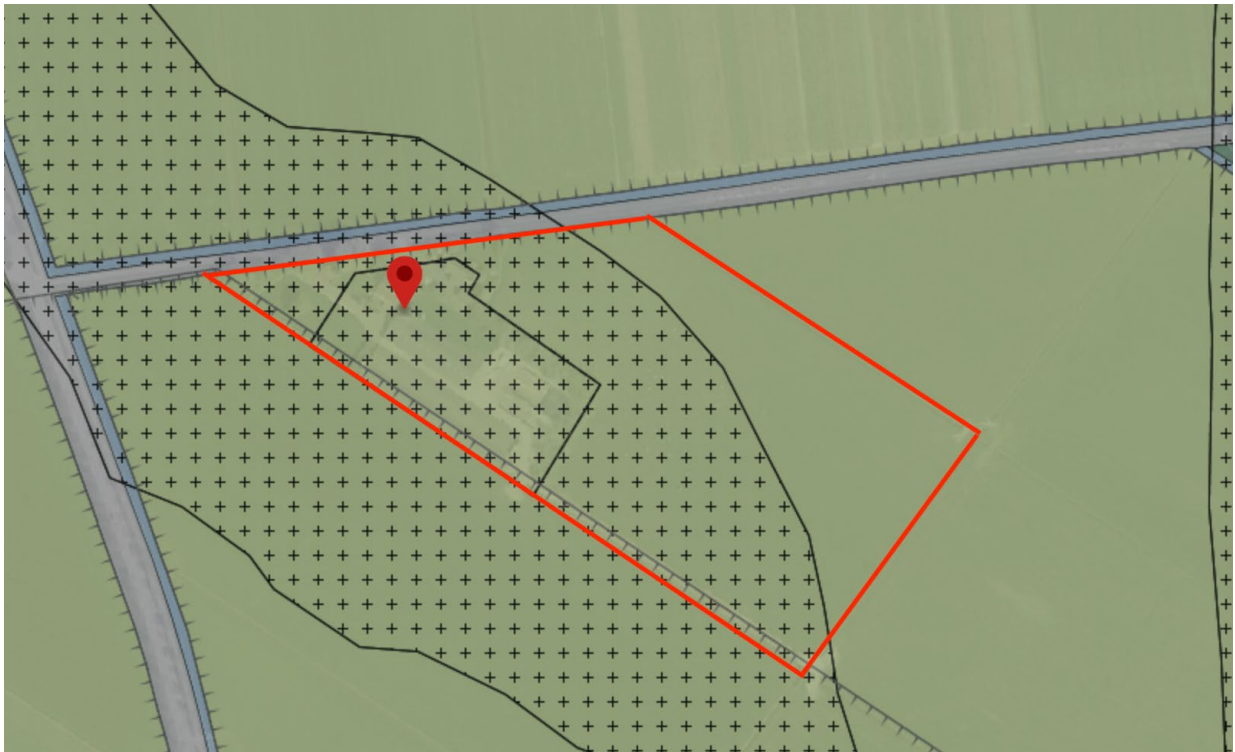


Fig. 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel'

De voorgenomen plannen voor het plangebied zijn in strijd met dit bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan vormt een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR biedt een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk schetst in de SVIR zijn ambities voor 2040 om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Deze ambities zijn in de SVIR als volgt vertaald in (rijks)doelen, -belangen en -opgaven voor de middellange termijn tot 2028:

- Het vergroten van de concurrentiekracht door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk verplaatst in de SVIR bevoegdheden op het gebied van ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid naar de provincie en de gemeenten, bijvoorbeeld voor wat betreft verstedelijking, landschap en natuur. In de SVIR is vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. De gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering passend binnen provinciale kaders. Ook zijn gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningprogramma's. In de SVIR geeft het Rijk aan dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie op regionaal niveau evenals de behoeften van bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Daardoor zijn zij beter in staat om regionale beleidsafwegingen te maken.

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de SVIR.

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Het gaat hier om het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie afzonderlijke paragraaf) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Rijk stelt in het Bro de juridische kaders aan processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij overheden met als doel een goed systeem van ruimtelijke ordening.

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro staat dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving moet bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Planspecifiek

Bij de toepassing van voornoemd artikel dient allereerst de vraag te worden beantwoord of voor de locatie aan de Kleinestraat 3 – 5 te Bruchem daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling

bestuursrechtspraak Raad van State over de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Nu hier sprake is van een toevoeging van 2 woningen en een herbestemming van 2 bestaande woningen, wordt er vanuit gegaan dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk de juridische kaders die nodig zijn voor het beleidsmatig borgen van het ruimtelijk rijksbeleid. Het Rijk heeft het Barro vastgesteld op 22 augustus 2011. De meest recente wijziging heeft op 18 mei 2016 plaatsgevonden. Het Rijk heeft in het Barro opgenomen:

1. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
2. Kustfundament
3. Grote Rivieren
4. Waddenzee en waddengebied
5. Defensie
6. Erfgoederen van uitzonderlijke waarde
7. Rijksvaarwegen
8. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
9. Natuurnetwerk Nederland
10. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
11. IJsselmeergebied
12. Elektriciteitsvoorziening
13. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Voor de gemeente Zaltbommel is binnen het Barro het rijksbeleid voor Grote Rivieren van belang. Dit beleid is uiteengezet in de Beleidslijn Grote Rivieren. Deze Beleidslijn omvat het gehele kader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid, vanuit rivierkundig en ruimtelijk oogpunt, van nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren. De Beleidslijn is van toepassing op onder andere het stroomgebied van de Waal. In de Beleidslijn wordt een onderscheid gemaakt in een stroomvoerend regime en een bergend regime.

Een stroomvoerend regime geldt voor delen van het rivierbed waar, op grond van rivierkundige overwegingen, specifiek omschreven riviergebonden activiteiten zijn toegestaan. Riviergebonden activiteiten zijn bijvoorbeeld waterstaatkundige werken, de uitbreiding van steenfabrieken en de realisatie van natuur. Niet-riviergebonden activiteiten zijn bijvoorbeeld woningbouwontwikkeling en de realisatie van niet-watergebonden bedrijventerreinen. Niet-riviergebonden activiteiten zijn niet toegestaan. Uitzonderingen zijn alleen toegestaan in situaties waarin sprake is van een groot openbaar belang en de activiteit niet buiten het rivierbed gerealiseerd kan worden, een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijvigheid, functieverandering binnen bestaande bebouwing en per saldo meer ruimte voor de rivier. Binnen de gemeente Zaltbommel vallen het Munnikenland (inclusief Slot Loevestein) ten westen van de Nieuwe Dijk, de Waal en de uiterwaarden langs de Waal onder het stroomvoerend regime.

Een bergend regime geldt voor delen van het rivierbed waar alle activiteiten zijn toegestaan als voldaan wordt aan de gestelde rivierkundige voorwaarden. De Afgedamde Maas inclusief uiterwaarden en het buitendijks gelegen deel van Eiland Nederhemert vallen onder het bergend regime.

Ten westen van de kern Brakel is een ruimtelijke reservering opgenomen. Deze reservering heeft als doel te zorgen dat op deze locatie in de toekomst rivierverruimende maatregelen mogelijk te maken. In dit gebied moeten nieuwe grootschalige en kapitaalintensieve ontwikkelingen afgestemd worden op de toekomstige rivierverruimingsmaatregelen. Het bestaand gebruik mag worden voortgezet. De reservering bij Brakel is bedoeld om de toekomst een dijkteruglegging mogelijk te maken.

Planspecifiek

De regels uit het Barro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het initiatief niet ligt:

- binnen de gronden, waarop het regime van de beleidslijn Grote Rivieren, van toepassing is en/of;
- binnen de ruimtelijke reservering ten westen van de kern Brakel.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Het doel van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Vanuit het rijke verleden en het heden wordt gewerkt aan de toekomst. De wereld verandert ingrijpend: Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze wereldwijde ontwikkelingen raken ook Gelderland en zetten druk op de Gelderse leefomgeving. Ze vragen antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. De Gelderse leefomgeving is in omvang beperkt. Er zullen keuzes gemaakt moeten worden. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. Er zal gezocht worden naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. De focus wordt gelegd op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. In de omgevingsvisie Gaaf Gelderland worden hiervoor 7 ambities nagestreefd, namelijk:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam

In 2050 is Gelderland klimaatneutraal. Dit wordt bereikt door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. En innovatie en het uitrollen van bewezen technieken wordt gestimuleerd. Als tussendoel wordt in 2030 55% broeikasgasreductie in Gelderland gerealiseerd.

2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer

In 2050 is Gelderland klimaatbestendig. Goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar. In 2020 heeft men samen met partners de risico's en kansen van het veranderend klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor Gelderland.

3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen

Gelderland wil de eerste afvalloze provincie van Nederland zijn. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in de schone industrie. Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.

4. Biodiversiteit: werken met de natuur

In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. In Gelderland wordt natuurinclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overal waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden. In 2030 is 75% van de Europese doelen van de Vogel- en habitatrichtlijn behaald.

5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden

In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen. In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal. In 2030 is al het busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!

De concurrerende positie binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen wordt verder versterkt. Om onderscheidend te blijven, wordt in 2050 maximaal profijt gehaald uit de unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten. In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht

qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. Gelderland wil koploper zijn in Nederland.

7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Planspecifiek

Hoewel deze herziening van het bestemmingsplan ziet op een ontwikkeling van relatief beperkte omvang, kan gesteld worden dat het plan aansluit op de provinciale belangen. Met dit plan wordt immers bijna 3.000 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Daar komt weliswaar bebouwing voor in de plaats, echter de oppervlakte daarvan is aanmerkelijk minder (nl. zo'n 1.000 m²) dan wat er gesloopt wordt. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het nemen van maatregelen in het kader van klimaatadaptatie.

Voorts zullen de nieuwe woningen gasloos worden gebouwd en worden voorzien van zonnepanelen. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de doelstellingen omtrent energietransitie.

Conclusie

De Omgevingsvisie vormt geen belemmering voor de realisatie van dit bouwplan.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de (gewijzigde) Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. De regels en overige voorwaarden uit de verordening hebben onder meer betrekking op (nieuwe) woningbouwlocaties, (nieuwe) bedrijventerreinen, detailhandel, recreatieterreinen, land- en tuinbouw, natuur en landschap (Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones, Waardevol Open Gebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie), waterwingebieden en duurzame energie.

De Omgevingsverordening is een instrument dat steeds wordt bijgesteld als ontwikkelingen daarom vragen. Op 1 maart 2017 hebben Provinciale Staten een Actualisatieplan Omgevingsverordening voor aanpassingen op de beleidsterreinen water, detailhandel, energietransitie, geluid, natuur en landbouw vastgesteld. Deze actualisatie heeft geen beleidsmatige gevolgen voor de planlocatie en dus eveneens niet voor het plan.

Voorts is de Omgevingsverordening per 19 december 2018 geconsolideerd vastgesteld. Inmiddels is ook het Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening vastgesteld. Het Ontwerp-actualisatieplan 6 bevat diverse wijzigingen.

Planspecifiek

Voor het woningbouwplan is vooral de instructieregel als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 relevant:

‘Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.’

Zie hierover nader paragraaf 2.3 van deze toelichting.

Voorts geeft artikel 2.55 van de provinciale omgevingsverordening de mogelijkheden voor 'ontwikkeling in Waardevol open gebied:

Artikel 2.55 (ontwikkeling in Waardevol open gebied)

1. *Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Waardevol open gebied maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan geen bestemming mogelijk die de openheid van een Waardevol open gebied aantast.*
2. *In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan binnen een Waardevol open gebied het oprichten van een windturbinepark mogelijk maken, voor zover de toelichting van het bestemmingsplan voldoet aan artikel 2.62.*
3. *In afwijking van het eerste lid is uitbreiding van agrarische bebouwing binnen of aansluitend aan het bestaande agrarisch bouwperceel toegestaan.*
4. *Bij een omvangrijke uitbreiding van agrarische bebouwing aansluitend aan, maar wel buiten het bestaande agrarisch bouwperceel, voorziet het bestemmingsplan in een beeldkwaliteitsplan en de toelichting bij het bestemmingsplan in een ruimtelijk landschappelijk ontwerp.*

Met de sloop van bijna 3.000 m² aan bedrijfsbebouwing en de daarvoor in de plaats komende bebouwing welke qua omvang beperkter is, wordt een bijdrage geleverd aan het waarborgen van de openheid van het gebied. Tevens wordt in dit kader opgemerkt dat voor onderhavige ontwikkeling uitgegaan wordt van een lagere goot- en bouwhoogte. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel' staat een goot- en bouwhoogte van 6,5 en 11 meter toe. Dit is voor VAB-woningen in het open agrarisch gebied over het algemeen niet wenselijk. In dit bestemmingsplan voor de Kleinestraat 3-5 te Bruchem wordt uitgegaan van een lagere goot- en bouwhoogte, van respectievelijk 3,5 en 10 meter.

Conclusie

Er zijn geen overige regels uit het Ontwerp-actualisatieplan 6 relevant. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de regels van de omgevingsverordening.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Woonagenda Regionaal Woningbouwprogramma

Regionale Woonagenda

De provincie Gelderland geeft in de Omgevingsverordening aan dat van de regio's wordt verwacht dat zij hun beleid op het gebied van wonen afstemmen met (externe) partners in een 'regionale woonagenda'. Hierin zijn de belangrijkste thema's omschreven waaraan de betreffende regio gaat werken. Het is feitelijk een regionaal actieprogramma. In de regionale woonagenda zijn de volgende thema's opgenomen:

1. Regionaal woningbouwprogramma
2. Bestaande woningvoorraad
3. Wonen en zorg
4. Doorstroming
5. Arbeidsmigranten
6. Verblijfsgerechtigden
7. Woonlasten en betaalbaarheid
8. Flexibele tijdelijke woonvormen

Het Regionaal Woningbouwprogramma heeft direct invloed op woningbouwplannen. De Omgevingsverordening bepaalt namelijk in artikel 2.2.1.1 dat in een bestemmingsplan nieuwe woningbouwlocaties, en de daar te bouwen woningen, slechts worden toegestaan wanneer dit past in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woningbouwprogramma en de vastgestelde Kwantitatieve Opgave Wonen voor de betreffende regio. De overige thema's worden op regionaal of lokaal niveau uitgewerkt in beleid of in uitvoeringsacties.

Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland

De gemeenten van Regio Rivierenland, waaronder de gemeente Zaltbommel, hebben afspraken gemaakt voor het opstellen en jaarlijks actualiseren van een regionaal woningbouwprogramma. Op 30 mei 2016 hebben de provincie en de regio(gemeenten) afspraken gemaakt over de Kwantitatieve Opgave Wonen voor de periode 2015-2024. Gedeputeerde Staten hebben deze afspraken op 12 juli 2016 vastgesteld.

Toetsing van projecten

Alle in het Regionaal Woningbouwprogramma opgenomen projecten zijn getoetst op drie punten:

- Planstatus (harde of zachte plancapaciteit);
- Urgentie (noodzaak voor prioriteit: verbetering door bijvoorbeeld herstructurering dan wel bedrijfssanering of woningen voor urgente doelgroepen);
- Woonmilieu, prijs en woningtype (projecten worden gespiegeld aan de geschetste behoefte uit het regionale woningbehoefteonderzoek).

Indeling projecten

De projecten zijn – na op de drie punten getoetst te zijn – ingedeeld in drie categorieën, te weten:

1. *Kansrijke plannen en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar)*
Dit zijn plannen die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Alle projecten in categorie 1 zijn opgenomen in harde plancapaciteit. Kansrijke plannen waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor is, worden opgenomen in categorie 2;
2. *Plannen met aandachtspunten en/of middellange termijn (realisatie over vijf tot tien jaar)*
Dit kunnen bijvoorbeeld aandachtspunten op het gebied van milieu zijn. Ook zijn kansrijke plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld opgenomen in categorie 2;
3. *Plannen voor de lange(re) termijn (realisatie tien jaar of verder)*
Dit zijn plannen die pas na 2024 zijn voorzien of deel uitmaken van een groter project.

De projecten uit de categorieën 1 en 2 vormen het Regionale Woningbouwprogramma Rivierenland.

Planspecifiek

Het initiatief is vanwege de beperkte omvang niet opgenomen in het woningbouwprogramma. Voor wat betreft het programma scoort de ontwikkeling goed, omdat de agrarische bestemming op het perceel verdwijnt.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Buitengebied

De gemeenteraad heeft op 15 maart 2012 de structuurvisie "Buitengebied" vastgesteld. Het plangebied van de structuurvisie bestaat uit het binnendijs en buitendijs gelegen buitengebied met uitzondering van de uiterwaarden langs de Waal. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen het ontwikkelingskader weer voor de beleidsthema's land- en tuinbouw, niet-agrarische bedrijvigheid, functieverandering (hergebruiksmogelijkheden van agrarische bedrijvigheid), nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijvigheid, land- en waterrecreatie, natuur en landschap. Het buitengebied onderscheidt zich in enkele functionele zones, die verschillen voor wat betreft de landschappelijke kenmerken en het gebruik. Deze verschillen leiden ertoe dat de zones elk andere ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarisch en niet-agrarisch gebruik kennen. De structuurvisie is een belangrijk afwegingskader voor nieuwe initiatieven in het buitengebied.

De structuurvisie voor het buitengebied staat extra woningen ('VAB-woningen') ter compensatie van gesloopte voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) in sommige gebieden toe. In andere gebieden is dit juist niet mogelijk.

In het 'gemengd landelijk gebied' kan dit wel. In het 'open agrarisch gebied' kan dit niet. Open agrarisch gebied betreft het open komgebied. Een deel van dit open agrarisch gebied heeft ook de aanduiding 'waardevol open gebied'. Het gaat in deze kommen primair om gave open kommen met grote openheid en weidbouw. Dit gebied is primair bedoeld voor de verdere ontwikkeling van de grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Daarbij dient de openheid te worden gerespecteerd.

Omdat deze beleidskeuze als te rigide is beschouwd, is mede naar aanleiding van de ontwikkeling aan de Kleinestraat 3 – 5 te Bruchem de Structuurvisie Buitengebied aangepast. Deze aanpassing betekent dat er toch mogelijkheden zijn om binnen het ‘open agrarisch gebied’ de VAB-regeling toe te passen. Per geval wordt bekeken of het bouwen van woningen op basis van het beleidskader VAB in het ‘open agrarisch gebied’ aanvaardbaar is uit het oogpunt van ruimtelijk beleid.

Planspecifiek

Voor de ontwikkeling aan de Kleinestraat 3 – 5 wordt om de volgende redenen de VAB-regeling toepasbaar geacht:

1. *Primaire functie wordt niet belemmerd*

Belangrijk uitgangspunt in de structuurvisie is dat in gebieden waarin het primaat ligt bij de landbouw, te weten het open agrarisch gebied, terughoudend wordt omgegaan met mogelijkheden voor functieverandering. De reden hiervoor is het voorkomen van potentiële beperkingen voor agrarische bedrijven.

Sommige locaties liggen echter op voldoende afstand van bestaande naastgelegen agrarische bedrijven. Hierdoor belemmert de bouw van 1 of meerdere VAB-woningen deze agrarische bedrijven niet. De vrijgekomen agrarische gronden dragen vervolgens bij aan de schaalvergroting in de landbouw en veeteelt. De afstand van deze ontwikkeling tot naastgelegen agrarische bedrijf is voldoende ruim, zodat een belemmering voor deze agrarische bedrijven niet aan de orde is.

2. *Minder bebouwing*

VAB-woningen brengen per saldo minder bebouwing in het waardevol open gebied met zich mee. De gronden met de aanduiding open agrarisch gebied liggen voor ongeveer de helft van de gevallen ook binnen de aanduiding ‘waardevol open gebied’.

In het waardevol open gebied is de kernkwaliteit grootschalige openheid leidend voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ingrepen die de openheid aantasten, zoals nieuwe bouwlocaties, zijn niet toegestaan. Voor de overige ruimtelijke ingrepen die de openheid niet aantasten maar eventueel wel andere kernkwaliteiten, geldt de “nee, tenzij”-benadering. VAB-woningen in waardevol agrarisch gebied (maar ook in open agrarisch gebied) kunnen een bijdrage leveren aan het vergroten van de openheid. Dat is hier het geval, nu er bijna 3.000 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats 2 woningen worden gerealiseerd, met een bouwvlak van ieder 400 m² (excl. bijgebouwen).

Tevens wordt in dit kader opgemerkt dat voor dit bouwplan uitgegaan wordt van een lagere goot- en bouwhoogte. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied, Zaltbommel’ staat een goot- en bouwhoogte van 6,5 en 11 meter toe. Dit is voor VAB-woningen in het open agrarisch gebied over het algemeen niet wenselijk. In dit bestemmingsplan voor de Kleinestraat 3-5 te Bruchem wordt uitgegaan van een lagere goot- en bouwhoogte, van respectievelijk 3,5 en 10 meter.

3. *Kwaliteitsverbetering*

Met deze ontwikkeling wordt voorkomen dat voormalige agrarische bedrijfsbebouwing verpaupert. Het herbestemmen van deze locatie ten behoeve van wonen draagt bij aan de kwaliteitsverbetering van het gebied.

4. *Beëindigen van intensive veehouderij*

Op het perceel Kleinestraat 3-5 in Bruchem zit al tientallen jaren een gecombineerd veehouderijbedrijf (rundvee en varkens). In het bestemmingsplan ‘Buitengebied, Zaltbommel’ is abusievelijk geen aanduiding intensieve veehouderij op de verbeelding opgenomen. Het vorige bestemmingsplan Buitengebied 1991 stond niet-grondgeboden agrarische bedrijvigheid (intensieve veehouderij) namelijk wel toe op deze locatie. Dit deel van het bedrijf heeft dus op basis van het overgangsrecht nog bepaalde rechten. Het is wenselijk dat we de intensieve veehouderij in definitieve zin (laten) beëindigen.

5. *Voldoende afstand naastgelegen agrarisch bedrijf*

De dichtstbijzijnde nieuwe woning ligt op voldoende afstand van het naastgelegen agrarisch bedrijf.

De afstand van deze woning tot de grens van het agrarisch bouwperceel aan de Kleinestraat 8 in Bruchem is ruim 200 meter.

6. Duidelijkere zichtlijn

Met deze ontwikkeling komt er een duidelijker zichtlijn tussen de Molenveldweg en het Bruchemse bos. Verder ontstaat door de ontwikkeling een kleine lintstructuur aan de Kleinestraat. Dit past goed aan de Kleinestraat. Ook aan het begin van de Kleinestraat (aan de zijde van Bruchem) is sprake van een kleinschalig lint.



Fig. 2.1 Uitsnede Structuurvisie Buitengebied (projectgebied: zie rode pijl)

Conclusie

De ontwikkeling aan de Kleinestraat 3 – 5 te Bruchem sluit aan op de uitgangspunten van de gewijzigde structuurvisie Buitengebied Zaltbommel.

2.4.2 Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB)

Op 30 maart 2017 heeft de gemeenteraad het beleidskader "Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard" vastgesteld. Dit beleidskader is gebaseerd op een door Regio Rivierenland opgestelde handreiking voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. De gemeenten Maasdriel en Zaltbommel hebben de regionale handreiking vertaald in een Bommelerwaardse beleidskader. Het beleid biedt de mogelijkheid om de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren door hergebruik en functieverandering van leegstaande en verouderde agrarische bedrijfsgebouwen. Ook kan via sloop en nieuwbouw functieverandering plaatsvinden. Stoppende agrariërs hebben op basis van het beleid de mogelijkheid om nieuwe initiatieven te ontwikkelen. Het beleidskader biedt mogelijkheden voor het wijzigen van het agrarisch gebruik naar wonen, niet-agrarische bedrijvigheid, kleinschalige recreatie, zorgvoorzieningen of een veldopstelling van zonnepanelen. Voornoemd beleid is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel'. Voor de bestemming 'Agrarisch met waarden' is in het bestemmingsplan echter geen VAB-regeling opgenomen. Zoals in paragraaf 2.4.1 reeds uiteengezet, wordt in dit geval de toepassing van de VAB-regeling toch wenselijk geacht. De volgende regeling is van toepassing voor sloop en vervangende nieuwbouw van woningen:

gesloopte oppervlakte	compensatiewoningen
<500 m ² te slopen bedrijfsbebouwing	Geen mogelijkheden voor woningbouw
500-2.500 m ² te slopen bedrijfsbebouwing	1 vrijstaande woning tot maximaal 750 m ³
2.500-5.000 m ² te slopen bedrijfsbebouwing	2 vrijstaande woningen tot maximaal 750 m ³ /woning of 1 vrijstaande woning met een grotere maatvoering tot maximaal 1.200 m ³
>5.000 m ² te slopen bedrijfsbebouwing	3 vrijstaande woningen tot maximaal 750 m ³ /woning of 2 woningen met een grotere maatvoering tot maximaal 1.200 m ³ /woning
<400 m ² te slopen bedrijfsbebouwing voor de paddenstoelenteelt	Geen mogelijkheden voor woningbouw
400-1.600 m ² te slopen bedrijfsbebouwing voor de paddenstoelenteelt	1 vrijstaande woning tot maximaal 750 m ³
1.600-3.200 m ² te slopen bedrijfsbebouwing voor de paddenstoelenteelt	2 vrijstaande woningen tot maximaal 750 m ³ /woning of 1 vrijstaande woning met een grotere maatvoering tot maximaal 1.200 m ³
>3.200 m ² te slopen bedrijfsbebouwing voor de paddenstoelenteelt	3 vrijstaande woningen tot maximaal 750 m ³ /woning of 2 woningen met een grotere maatvoering tot maximaal 1.200 m ³ /woning

Tabel 1 Regeling sloop- en vervangende nieuwbouw

Voorts gelden daarbij de volgende voorwaarden:

- alle op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen, bouwwerken en overige voorzieningen dienen te worden gesloopt/verwijderd (ook al is dit meer dan 2.500 m² of 1600 m² paddenstoelenteelt en ook al telt de oppervlakte hiervan niet mee bij het berekenen van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen), uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen, voor zover die qua aard en schaal passen bij de woning(en), en met uitzondering van monumentale gebouwen of gebouwen die door de gemeente zijn aangemerkt als karakteristiek en/of beeldbepalend. Per saldo (na aftrek van de oppervlakte van de bij recht toegestane bijgebouwen) moet wel altijd de sloopdrempel van 1.000 m² (of 800 m² voor de paddenstoelenteelt) gehaald worden.
- uitgangspunt is dat nieuwbouw plaatsvindt op het perceel waar ook de sloop plaatsvindt. Soms zijn daartoe aantoonbaar geen mogelijkheden of is een andere locatie ruimtelijk gezien een goed alternatief. In deze gevallen kan de nieuwbouw ook op een andere locatie/perceel binnen de Bommelerwaard plaatsvinden, mits daarbij een, vanuit het oogpunt van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit, goed plan wordt overlegd.
- de maximale omvang van de nieuw te bouwen woning(en) bedraagt 750 m³, uitgezonderd de maximale omvang van een 'woning met een grotere maatvoering', die 1.200 m³ bedraagt.
- de minimale omvang van de nieuw te bouwen woning(en) bedraagt 350 m³.
- een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning en de bijgebouwen.
- nieuw te bouwen woningen mogen niet leiden tot beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende (agrarische) bedrijven. Bepalend daarbij zijn de zoneringen, afstanden en normen, zoals die op basis van geldende wet- en regelgeving en richtlijnen, waaronder de Wet milieubeheer en de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering", van toepassing zijn. Gemeenten zullen bij het verlenen van goedkeuring aan het oprichten van nieuwe woningen, de belangen die gediend zijn met functieverandering dan ook moeten afwegen tegen de toekomstperspectieven en -plannen van omliggende (agrarische) bedrijven.

Planspecifiek

Met de ontwikkeling aan de Kleinestraat 3 – 5 te Bruchem wordt 2.950 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarvoor in de plaats worden 2 woningen gebouwd met een maximale inhoud van 750 m³. Dat betekent dat voldaan kan worden aan de tabel zoals hierboven opgenomen (Tabel 1).

Voor wat betreft de hierboven genoemde voorwaarden a t/m f geldt het volgende:

- ad a. Aan deze voorwaarde kan en zal worden voldaan: alle bebouwing wordt gesloopt.
- ad b. De nieuwbouw vindt plaats op en nabij de locatie waar ook de sloop van de bedrijfsbebouwing plaatsvindt;
- ad c. De maximale inhoud van de woningen bedraagt 750 m³: dit wordt in de planregels opgenomen;
- ad d. De minimale inhoud van de woningen bedraagt 350 m³: dit wordt in de planregels opgenomen;
- ad e. Zie hiervoor hoofdstuk 3 van de toelichting;
- ad f. Zie hiervoor paragraaf 4.2.1 en 4.2.2 van de toelichting ('Bedrijven en milieuzonering').

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat met het plan aan de Kleinestraat 3 – 5 te Bruchem voldaan kan worden aan de uitgangspunten van de VAB-regeling.

2.4.3 Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020

De gemeente Zaltbommel heeft samen met de gemeente Maasdriel de Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 opgesteld. De visie is op 14 juli 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie zetten de gemeenten hun ambities uiteen uit op het gebied van wonen. De beide gemeenten willen samen met de woningcorporaties, partners en burgers werken aan:

- *De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad*: hierbij gaat het om het behoud en versterken van de kwaliteit van de woningen. Duurzaamheid, flexibiliteit en diversiteit zijn hierbij belangrijk;
- *Passende woningvoorraad*: de gemeenten willen dat heel gericht woningen worden toegevoegd die passen bij de lokale vraag. Dit betekent maatwerk in de kernen en gefaseerde woningbouw zodat bijsturen mogelijk is;
- *Voldoende betaalbare woningen*: er is vraag naar betaalbare woningen in de Bommelerwaard. Hier willen de gemeenten in voorzien met bijzondere aandacht voor starters en de lage- en middeninkomens;
- *Wonen, welzijn en zorg*: uitgangspunt is het langer zelfstandig wonen van mensen met een ondersteuningsbehoefte. De geschiktheid van de woningen en woonomgeving, match tussen vraag en aanbod van wonen met zorg en de bereikbaarheid van voorzieningen zijn van groot belang. Dit vraagt om samenwerking tussen veel verschillende partijen.
- *Kwaliteit van de woonomgeving*: Uitgangspunt is de identiteit en de kracht van de dorpen en kernen zelf. De gemeenten faciliteren initiatieven vanuit de lokale gemeenschappen en bieden waar nodig professionele ondersteuning. Ontmoeten en verbinden zijn een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van de woonomgeving.

De ambities en woonthema's zijn in het uitvoeringsprogramma vertaald in uitvoeringsacties.

Planspecifiek

Het initiatief past binnen de woonvisie, omdat met de sloop van de bestaande (voormalige) bedrijfsopstallen op de percelen aan de Kleinestraat 3 en 5 te Bruchem de kwaliteit van de (woon)omgeving verbetert. De agrarische bouwvlakken op deze percelen worden immers verwijderd, waarbij er 2 woningen worden toegevoegd die voldoen aan de (kwaliteits)eisen van deze tijd.

Conclusie

De ontwikkeling aan de Kleinestraat 3 – 5 te Bruchem sluit aan op de uitgangspunten van de Woonvisie Bommelerwaard 2016 – 2020.

2.4.4 Landschapsplan Bommelerwaard

De gemeente Zaltbommel heeft in 2004 het Landschapsplan Bommelerwaard vastgesteld. Het doel van het landschapsplan is 'het vastleggen van een beleidskader voor het behouden en versterken van bestaande landschaps-, natuur-, cultuurhistorische en recreatieve waarden en voor een goede inpassing van ruimtelijke en functionele ontwikkelingen, alsmede het initiëren van nieuwe initiatieven en maatregelen gericht op het versterken van de cultuurhistorische identiteit en de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteit van de Bommelerwaard. Het Landschapsplan onderscheidt in de Bommelerwaard drie landschappelijke hoofdeenheden, namelijk de rivieren met de uiterwaarden, de oeverwallen en de komgronden. De hoofdeenheden zijn onder te verdelen in deelgebieden. Voor elk deelgebied beschrijft het Landschapsplan de kenmerkende landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. Verder brengt het plan in beeld

welke ontwikkelingen zich in het buitengebied voordoen (glastuinbouw, fruitteelt, landbouw, infrastructuur, water etc.) en tot welke knelpunten en kansen deze ontwikkelingen voor het landschap leiden. Op het schaalniveau van de Bommelerwaard is het algemeen streven om de kernkwaliteiten te behouden, de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit te verstrekken, nieuwe functies in te passen in het landschap en nieuwe landschappelijke structuren te ontwikkelen. Vanuit de landschappelijke hoofdstructuur formuleert het Landschapsplan specifieke beleidsuitgangspunten voor de rivieren en uiterwaarden, de oeverwallen en de komgebieden met als doel de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap te beschrijven.

Planspecifiek

Het landschapsplan heeft wel betrekking op het initiatief, omdat het initiatief gelegen is in het buitengebied op de open komgronden. Het perceel ligt langs de oude Bommelsche Zuid-wetering en de blokkenkaveling is hier noordwest – zuidoost, de bebouwing uit de tijd van de ruilverkaveling. Kernwaarden zijn: gave open kommen met grote openheid en weidebouw, hier en daar onderbroken door verspreid liggende bebouwing, populierenbossen, eendenkooien en grienden; mooie doorzichten in contrast met de kleinschalige noord-zuidgerichte oeverwal van Bruchem-Kerkwijk. Het boerenerf zelf is ingepast met een robuuste groenstructuur passend in het landschap als groen eiland in de open kom.

Conclusie

Het initiatief past binnen de doelstellingen uit het landschapsplan, omdat de totale hoeveelheid bebouwing afneemt en daarmee de ontwikkeling toevoegt aan de centrale open ruimte contour van de komgrond. Daar staat tegenover het beleidsuitgangspunt 'tegengaan van versnippering en verdichting langs infrastructuur' waarmee met de voorgenomen ontwikkeling het risico aanwezig is. Het moet geen aanzet worden tot verdere verdichting langs de Kleinestraat. In de verkaveling en situering van de woningen wordt hier rekening mee gehouden. De aanwezige groenstructuur zal daarbij zoveel mogelijk intact worden gehouden en worden gebruikt in de inpassing van de woningen, zodat het een groen eiland-erf blijft, in contrast met de open kom.

2.4.5 Overig gemeentelijk beleid

De gemeente Zaltbommel beschikt verder over het Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2017-2021 (vastgesteld op 20 april 2017), de Visie Externe Veiligheid (vastgesteld op 28 november 2013) en de Geurverordening (vastgesteld op 14 januari 2010, wijziging 13 september 2012). Indien van toepassing wordt op deze beleidskaders nader ingegaan in hoofdstuk 4: Haalbaarheid.

HOOFDSTUK 3 RUIMTELIJKE INPASSING

In dit hoofdstuk wordt een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van de ruimtelijke inpassing van deze ontwikkeling aan de Kleinestraat 3 – 5 te Bruchem.

3.1 Bestaande situatie

Karakteristiek gebied

Het initiatief ligt in het buitengebied, op de open komgronden ten westen van het dorp Bruchem. De locatie ligt binnen de zogenaamde ‘waardevolle landschappen’. Dit zijn gebieden met (inter)nationale en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De ensemble-waarde van deze gebieden is groot, dat wil zeggen dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is.

Tevens ligt de locatie binnen het ‘waardevol open gebied’. Het waardevol open gebied valt binnen het hiervoor beschreven waardevol landschap. In het waardevol open gebied is de kernkwaliteit grootschalige openheid leidend voor ruimtelijke ontwikkelingen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen de openheid van het gebied niet aantasten.

Kleinestraat 3 – 5 te Bruchem

Het perceel aan de Kleinestraat 3 – 5 te Bruchem ligt langs de oude Bommelsche Zuid-wetering en de blokkenkaveling is hier noordwest – zuidoost, de bebouwing uit de tijd van de ruilverkaveling. Kernwaarden zijn: gave open kommen met grote openheid en weidebouw, hier en daar onderbroken door verspreid liggende bebouwing, populierenbossen, eendenkooien en grienden; mooie doorzichten in contrast met de kleinschalige noord-zuidgerichte oeverwal van Bruchem-Kerkwijk. Het boeren erf zelf is ingepast met een robuuste groenstructuur passend in het landschap als groen eiland in de open kom.

Voor de inpassing van de nieuwe ontwikkeling is de kernkwaliteit ‘grootschalige openheid’ van groot belang (zie hierover nader paragraaf 3.2).

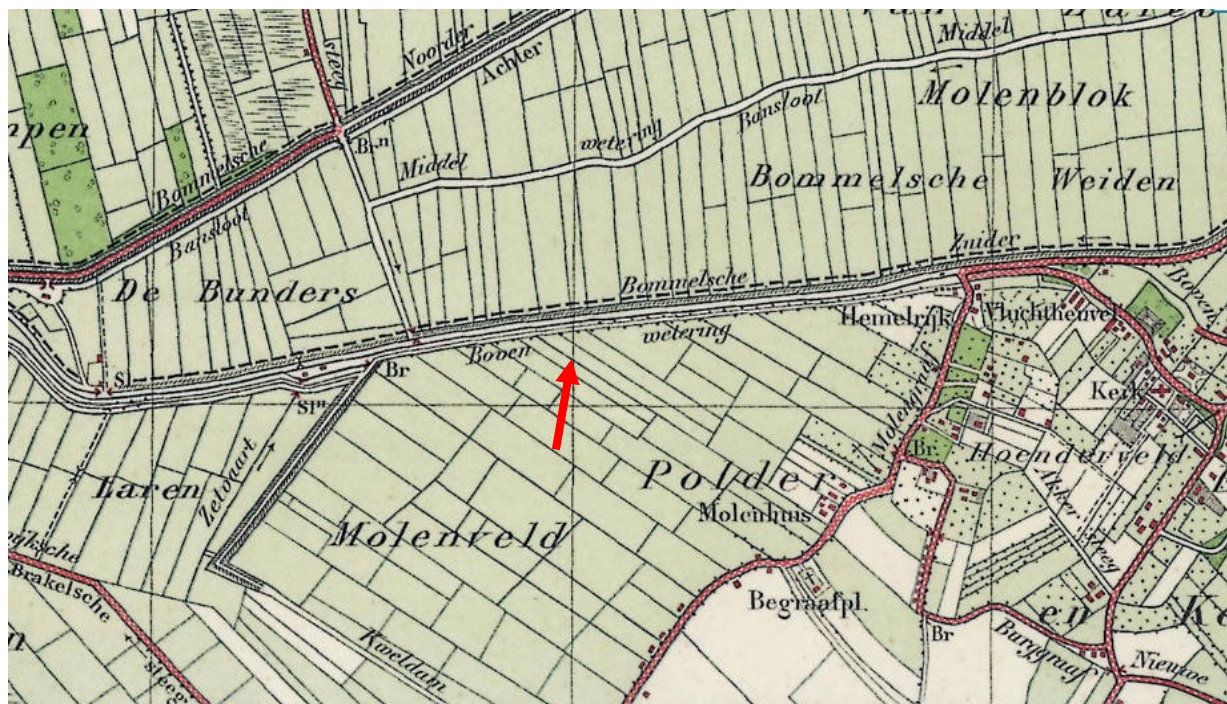


Fig. 3.1 Historische kaart (1950), projectlocatie zie rode pijl

Bron: www.topotijdreis.nl

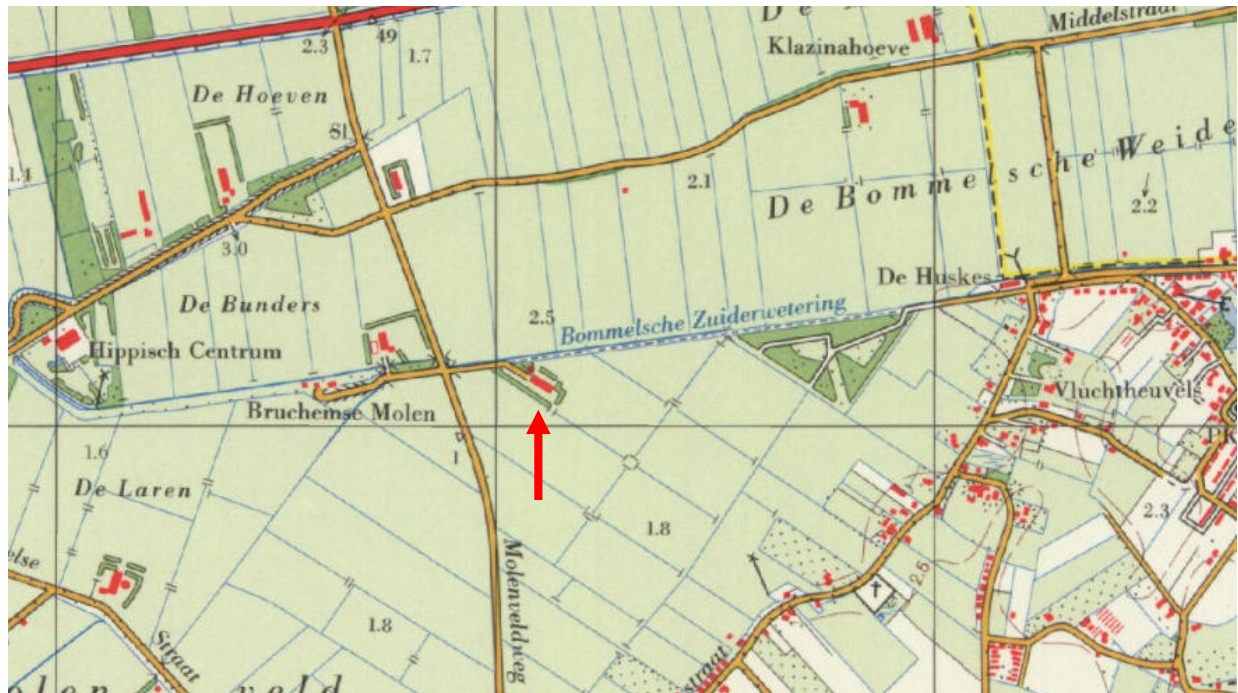


Fig. 3.2 Historische kaart (1978), projectlocatie zie rode pijl

Bron: www.topotijdreis.nl

Uit de historische gegevens (www.topotijdreis.nl) blijkt dat sinds eind jaren '70 op de locatie een boerenerf met bebouwing aanwezig is. Op dit moment zijn op de projectlocatie nog de twee agrarische bedrijven aanwezig, met twee bedrijfswoningen en bijbehorende bedrijfsbebouwing.



Fig. 3.3 Luchtfoto projectlocatie

Bron: Google Earth



Fig. 3.4 Luchtfoto's projectlocatie



Fig. 3.5 Foto's op erf projectlocatie



Fig. 3.6 Foto's bedrijfswoningen



Fig. 3.7 Foto's vanaf de Molenveldweg (Gameren – Kerkwijk)



Fig. 3.8 Bestaande bouwvlak

3.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie krijgt de projectlocatie een woonbestemming. De op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen, bouwwerken overige voorzieningen zullen worden gesloopt, uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen, voor zover die qua aard en schaal passen bij de woningen(en). De te slopen bedrijfsbebouwing ziet op een bebouwingsoppervlak van 2.950 m².

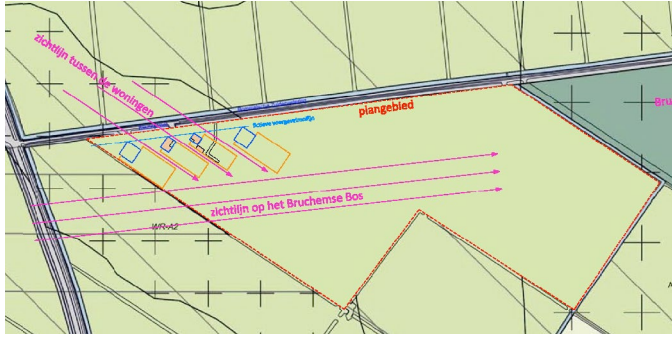
De op de projectlocatie aanwezige bedrijfswoningen (figuur 3.6) blijven bestaan. Deze woningen krijgen een woonbestemming. Tevens worden in het kader van de VAB-regeling twee extra woningen toegevoegd, zowel aan de westkant als aan de oostkant van het bestaande erf.

Met de sloop van 2.950 m² aan bedrijfsbebouwing en de daarvoor in de plaats komende bebouwing welke qua omvang beperkter is, wordt een bijdrage geleverd aan het waarborgen van de openheid van het gebied. Vanwege het die kernkwaliteit van 'waardevol open gebied' wordt voor dit bouwplan eveneens uitgegaan van een lagere goot- en bouwhoogte. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel' staat een goot- en bouwhoogte van 6,5 en 11 meter toe. Dit is voor VAB-woningen in het open agrarisch gebied over het algemeen niet wenselijk. In dit bestemmingsplan voor de Kleinestraat 3-5 te Bruchem wordt uitgegaan van een lagere goot- en bouwhoogte, van respectievelijk 3,5 en 10 meter.

De ontsluiting van de percelen vindt plaats via de Kleinestraat. Een klein deel van de Kleinestraat dient daarbij geschikt gemaakt te worden voor de ontsluiting van het perceel voor autoverkeer.

Op het projectgebied is groen aanwezig dat een landschappelijke waarde heeft. Dat betekent dat de zogenaamde L-vorm van houdopstanden op het perceel (zie figuur 3.11) behouden dient te blijven. Dit wordt geborgd in de planregels.

Het initiatief dient bij de verdere uitwerking aan de volgende stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden te voldoen.

	RANDVOORWAARDEN
Plaatsing	<i>Hoofdmassa en bijmassa</i> De grenzen conform tekening 1446 N-02 (zie onderstaande afbeelding en figuren 3.9 en 3.10) gelden voor de omvang van het bouwvlak voor het hoofdgebouw voor de 2 nieuwe woningen en de 4 bouwvlakken voor de bijgebouwen.  (zie ook de figuren 3.9 en 3.10)
Overig	• Eventuele afscheidingen dienen uitgevoerd te worden in de vorm van groenvoorzieningen. • De verharding in de weide dient te worden verwijderd. • Een klein deel van de Kleinestraat dient geschikt gemaakt te worden voor de ontsluiting van het perceel voor autoverkeer.
Landschap	• De groene kaders langs de Kleinestraat en op het perceel zelf (L-vormig), zie figuur 3.11, zullen worden behouden.
Parkeren	Er dienen (per woning) minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit is exclusief garage en de parkeerplaatsen mogen niet achter elkaar liggen.
Welstand	De welstandsnota dient bij ontwikkeling in acht te worden genomen (zie: http://www.welstandsnotas.nl/zaltbommel/)

* Met dien verstande dat maximaal 50% van het gebied dat uiteindelijk in het bestemmingsplan wordt aangeduid met “bijgebouwen” mag worden bebouwd.

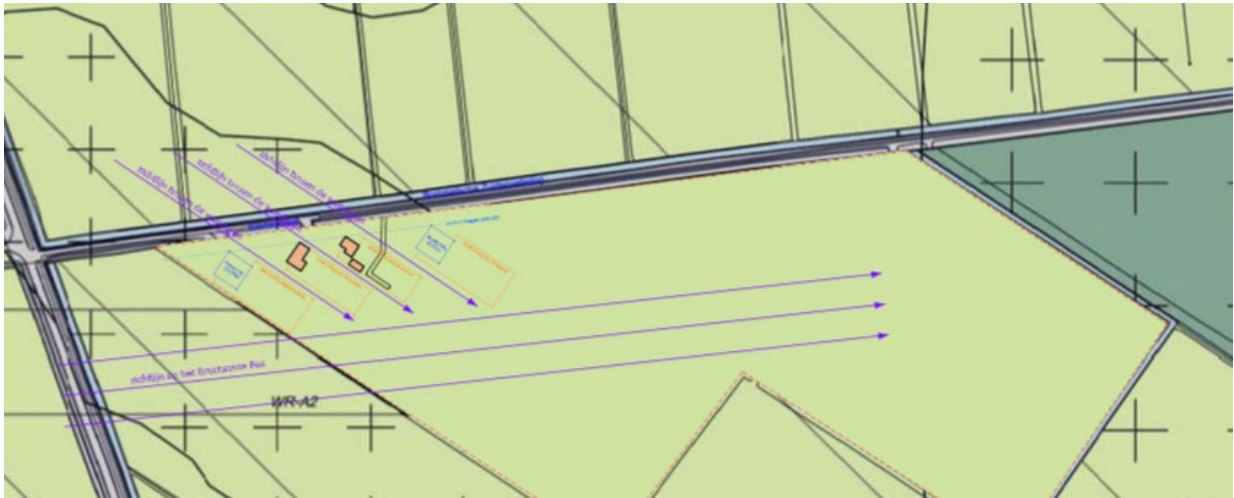


Fig. 3.9 Nieuwe situatie (tekening 1446 N-02)

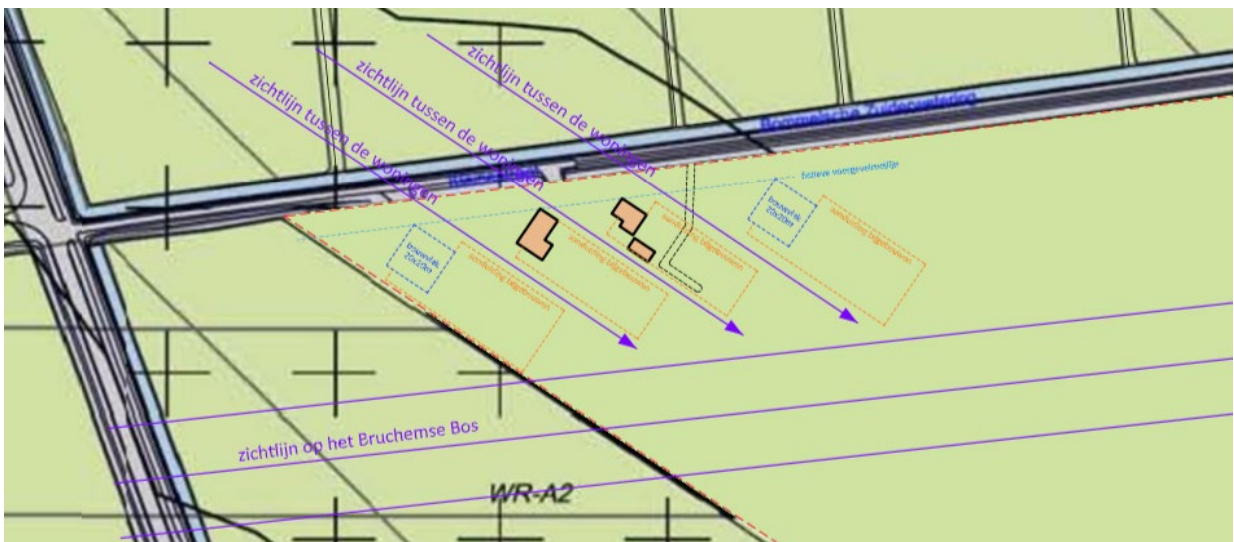


Fig. 3.10 Nieuwe situatie (tekening 1446 N-02, ingezoomd)



Fig. 3.11 Relevante groene kaders projectgebied

HOOFDSTUK 4 HAALBAARHEID

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met Rijksbeschermden gebouwen en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op grond van de Erfgoedwet moet de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel een archeologische inventarisatie en archeologiebeleid met een bijbehorende kaart vastgesteld. Hierin zijn onder meer vrijstellingsgrenzen voor oppervlakten en diepten opgenomen.

Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel

Beleidskaart

RAAP-rapport 2025, kaartbijlage 3, schaal 1:15.000

legenda

Beleidszones	Vrijstellingsgrens diepte	Vrijstellingsgrens oppervlakte
 Waarde-archeologie 0	0 cm	0 m²
 Waarde-archeologie 1	30 cm	30 m²
 Waarde-archeologie 2	30 cm	100 m²
 Waarde-archeologie 3	30 cm	2500 m²
 Waarde-archeologie 4	150 cm	2500 m²
 Waarde-archeologie 5	150 cm	5000 m²
 Geen waarde-archeologie	geen voorschriften	geen voorschriften
Overig		
	gemeente grens Zaltbommel	



Het gemeentelijk beleid is op 1 september 2011 in werking getreden. De reden voor het vaststellen van het beleid is het voorkomen van onnodig onderzoek en slechts voor de gebieden waar archeologische waarden te verwachten zijn, wel te besluiten tot nader onderzoek (en alleen als de ontwikkeling de beide vrijstellingsgrenzen overschrijdt). Het bovengenoemde beleid is vertaald in dit bestemmingsplan. Op de archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart zijn alle archeologische onderzoeken en vondstmeldingen verwerkt. Verder is deze kaart op bureauonderzoek gebaseerd. Met betrekking tot bodemkundige en geologische gegevens is gebleken dat voor de gemeente Zaltbommel de zanddieptekaarten van het Gelders Rivierengebied het beste uitgangsmateriaal vormden. De kaarten beslaan namelijk het gehele oppervlak van de gemeente en ze zijn gebaseerd op grootschalige veldonderzoeken die specifiek zijn gericht op het in kaart brengen van de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Aan de hand van het Actueel Hoogtebestand Nederland is een verdere detaillering in de begrenzing van het onderzoeksgebied gemaakt. De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart gaat uit van een intact landschap met gave bodemprofielen. In werkelijkheid zijn grote delen van het gebied in meer of mindere mate verstoord door allerlei bodemtechnische ingrepen in het verleden. De mate van deze verstoringen en het effect ervan op de archeologische resten in het gebied zijn globaal bekend. De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart doet dan ook globaal uitspraken over de mate van bodemverstoring, maar doet geen uitspraken over de gaafheid van te verwachten archeologische resten. Als een initiatiefnemer kan aantonen dat het terrein diepgaand is verstoord, geldt voor het verstoorde deel geen onderzoeksverplichting.

Planspecifiek

Hieronder is een uitsnede van de beleidskaart archeologie van het plangebied opgenomen.



Fig. 4.1 Uitsnede beleidskaart archeologie (projectgebied)

Op het plangebied zijn de volgende beleidszone(s) van toepassing:

- Waarde-archeologie 2

De beleidszone met de daarbij behorende oppervlakten zijn vertaald in de planregels.

Onderzoeken

Uit de toets aan de beleidszones blijkt dat archeologisch onderzoek nodig is met als doel te bepalen of de voorgenomen activiteiten archeologische resten in de ondergrond mogelijk aantasten.

Door ADC ArcheoProjecten is een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het perceel Kleinestraat 3 en 5 te Bruchem (*Kleinestraat 3 en 5 te Bruchem (gemeente Zaltbommel), Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek*, d.d. 19 december 2019, zie bijlage I). In dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- *De ondergrond van het plangebied bestaat uit verschillende pakketten matig siltige klei en sterk siltige klei tot matig zandige klei. Het betreft hier een afwisseling van komafzettingen (matig siltige klei) met crevasse- of oeverafzettingen van de Brakelse stroomgordel (sterk siltige tot matig zandige klei). Beide pakketten worden gerekend tot de Formatie van Echteld. Het bovenste deel van het bodemprofiel bestaat uit een pakket komklei waarin een recente bouwvoor is gevormd.*
- *Direct onder het maaiveld, in de top van het pakket komklei, is een recente bouwvoor gevormd. Deze bouwvoor is 10 tot 55 cm dik.*
- *In boring 3 is op 140 cm –mv in een pakket crevasse- of oeverafzettingen een vegetatieniveau aangetroffen. In dit niveau zijn geen archeologische indicatoren gevonden, dus het niveau wordt niet als een archeologische laag beschouwd. Tijdens het booronderzoek zijn geen rivierduinafzettingen aangetroffen, zoals al op basis van het bureauonderzoek verwacht werd. In het plangebied zijn geen potentiële archeologische niveaus aanwezig.*
- *Tijdens het booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren gevonden*
- *In het plangebied worden geen archeologische waarden verwacht en daarom zullen door de voorgenomen plannen ook geen archeologische waarden bedreigd worden.*

Uit dit onderzoek blijkt dat er geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Inmiddels heeft de gemeente Zaltbommel het volgende selectiebesluit genomen (zie bijlage II: *Selectiebesluit archeologisch Monumentenzorg, Kleinestraat 3 en 5, Bruchem, Gemeente Zaltbommel*, d.d. 17 januari 2020). Daaruit blijkt dat de gemeente kan instemmen met de rapportage van ADC ArcheoProjecten en het terrein wat betreft archeologie vrijgeeft.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Het gaat daarbij zowel om de invloed van omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving.

Planspecifiek

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich de volgende milieubelastende functies:

1. Veehouderij, Kleinestraat 8 (afstand 250 m)
2. Veehouderij, Middelstraat 2 (afstand 850 m)
3. Veehouderij, Middelstraat 7 (afstand 500 m)

Deze functies zijn van belang voor wat betreft geurhinder die mogelijk kan ontstaan op de beoogde milieugevoelige functie aan de Kleinestraat 3 – 5 te Bruchem. Om die reden is er een geuronderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bedrijven geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Verwezen zij verder naar paragraaf 4.2.2.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich agrarische gronden die gebruikt worden voor de teelt van pioenrozen. Het is van belang rekening te houden met een zogenaamde spuitzone vanwege deze pioenroze teelt. In dit geval kan worden uitgegaan van een afstand van 35 meter van het bouwvlak van de meest oostelijk gelegen woning tot de watergang die grenst aan de zuidkant van het perceel met de pioenrozen. Een afstand van 35 meter van het bouwvlak van de nieuwe (meest oostelijk gelegen) woning tot de watergang wordt als voldoende beschouwd (40 meter wanneer er ook een rijpad komt) voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de te realiseren bestemming. Voor de onderbouwing van deze afstand wordt verwezen naar de notitie 'Onderbouwing spuitzone Kleinestraat 3-5, te Bruchem' met kenmerk 20466/1, Legalexion, d.d. 30 september 2020 (zie bijlage III).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen milieuhinderlijke functies zijn die een belemmering vormen voor de realisatie van dit plan.

4.2.2 Geur

De Wet Geurhinder en veehouderij bedrijven (Wgv) en het Activiteitenbesluit vormen de toetsingskaders als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is van toepassing ingeval de betreffende inrichting vergunningplichtig is. De meeste veehouderijen zijn tegenwoordig niet meer vergunningsplichtig, maar meldingsplichtig op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze inrichtingen dienen dus te voldoen aan de geureisen uit het Activiteitenbesluit. De veehouderijen welke in de omgeving van Bruchem zijn gevestigd, zijn meldingsplichtig.

De geurhinder wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld, die wordt veroorzaakt door het veehouderijbedrijf dat de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen en betreft alleen de geurhinder door stalemissies (dus niet het uitrijden van mest). De achtergrondbelasting is een goede maat om de effecten van geurhinder op het woon- en leefmilieu te kunnen beoordelen.

Planspecifiek

Voor de ontwikkeling aan de Kleinestraat 3 – 5 te Bruchem is door De Mileuadviseur een geuronderzoek uitgevoerd (*Onderzoek Agrarische geurhinder, Kleinestraat 3 – 5 te Bruchem*, d.d. 16 december 2019, zie bijlage IV). In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Toetsing Wet Geurhinder en veehouderij

- De nieuwe woningen (geurgevoelige objecten) worden gerealiseerd op een grotere afstand dan 100 meter van een diervverblijf, waarin dieren zonder een vastgestelde geuremissie worden gehuisvest. De nieuwe woningen voldoen dan ook aan de afstandsnorm van 50 meter tot het emissiepunt van een dierenverblijf uit de Wgv en het gemeentelijke geurbeleid.

Uit de berekening naar de voorgrondbelasting blijkt dat de voorgrondbelasting maximaal 4,3 ouE/m³ bedraagt bij de nieuwe woningen. De norm van 8,0 ouE/m³ uit de Wgv en het gemeentelijke geurbeleid wordt niet overschreden bij de nieuwe woningen. Op basis van de Wgv en het gemeentelijke geurbeleid kan worden gesteld dat bij de nieuwe geurgevoelige objecten een acceptabel woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Rechten van bestaande veehouderijen

- Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

In de directe nabijheid van het plangebied ligt de veehouderij Middelstraat 7 in Bruchem. Deze veehouderij heeft de hoogste voorgrondbelasting van de omliggende veehouderijen en deze veehouderij zal dan ook het snelst worden beperkt in zijn bedrijfsvoering.

De realisering van onderhavig plan heeft geen gevolgen voor de huidige bedrijfsvoering van deze veehouderij. De geuremissie van de veehouderij Middelstraat 7 kan ten opzichte van de huidige situatie nog groeien met 50% voordat de voorgrondbelasting hoger is dan de norm van 8,0 ouE/m³ bij de nieuwe woningen. Door de realisering het initiatief wordt het veehouderij Middelstraat 7 vanuit niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

In zoverre staat de aanwezigheid van de veehouderij de voorgenomen wijziging van het planologisch regime niet in de weg.

Overige hinder afkomstig van veehouderijen

- De veehouderijen kunnen niet alleen hinder veroorzaken op het gebied van geur, maar ook hinder in de vorm van stof, geluid en gevaar. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009' worden voor deze vormen van hinder richtafstanden genoemd.
- Uit deze publicatie blijkt dat de grootste richtafstand ten gevolge van een (pluim)veehouderij voor stof (50 meter), geluid (50 meter) en gevaar (10 meter) bedraagt. Deze afstand is de richtafstand tot een rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype zoals 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie).
- Op basis van overzichtstekening 1, bijlage A (van het geuronderzoek) mag geconcludeerd worden dat de nieuwe geurgevoelige objecten (voormalige agrarische bedrijfswoningen en nieuwe bedrijfshal) nabij enkele veehouderijen liggen. De woningen zijn echter niet geprojecteerd binnen de richtafstanden van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (de afstand die wordt geadviseerd aan te houden tussen veehouderijen en gevoelige bestemmingen, zoals woningen, vanwege hinder in de vorm van stof, geluid en gevaar).

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er van het oogpunt van geur er geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling.

4.2.3 Geluid verkeer

Voor de planologische inpassing van de woningen de Kleinestraat te Bruchem dient eveneens te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. De nieuwe woningen liggen nabij de Molenveldweg (N832). Deze weg ligt buiten de bebouwde kom en heeft twee rijstroken. De zone van deze weg bedraagt 250 meter op basis van de Wgh. De nieuwe woningen liggen in de zone van de Molenveldweg (N832).

De nieuwe woningen liggen tevens aan de doodlopende Kleinestraat. Gezien de lage verkeersintensiteit op de Kleinestraat is het te verwachten dat de er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is. Voor de Kleinestraat is dan ook geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Planspecifiek

Door De Milieuadviseur is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidhinder afkomstig van Molenveldweg (N832) (Akoestisch onderzoek Wegverkeer, Kleinestraat 3 – 5, 10 maart 2020, zie bijlage V). De Milieuadviseur komt tot de conclusie dat bij deze ontwikkeling de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de (Wet geluidhinder) Wgh niet wordt overschreden.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.2.4 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de voorgenomen bestemming niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. In het belang van de bescherming van het milieu zijn, om de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming. Deze wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie, in dit geval voor de functie wonen.

Planspecifiek

Door Bakker Milieuadviezen Waalwijk is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennd bodemonderzoek Kleinestraat 3 en 5, Bruchem*, januari 2020, zie bijlage VI). Op basis van dit bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- *Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in het geheel geen waarnemingen gedaan die zouden kunnen wijzen op een bodemverontreiniging. Bij de boringen 6 en 12 zijn geen noemenswaardige bijmengingen of anderszins verdachte waarnemingen gedaan. Op de aangewezen plaats van de voormalige ondergrondse tank (boring/peilbuis 27) is zintuiglijk geen olie waargenomen;*

Resultaten westelijke terreindeel.

- *De bovengrond op de noordelijke helft bevat alleen een verwaarloosbare overschrijding van de AW 2000 voor cadmium;*
- *De bovengrond op het zuidelijke deel is geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket NEN 5740;*
- *De kleiige ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket;*
- *Het grondwater bevat een licht verhoogd gehalte aan barium. Dit is een niet relevante verhoging;*

Resultaten ondergrond rondom woningen en oostelijke grasland.

- *De bovengrond op dit terreindeel is in 4 mengmonsters onderzocht en blijkt in deze 4 mengmonsters geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket NEN 5740;*
- *De kleiige ondergrond (2 mengmonsters) is ook geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket;*
- *Het grondwater uit peilbuis 1 bevat licht verhoogde gehalten aan barium en zink. Het grondwater uit peilbuis 27 (voormalige tanklocatie) is schoon voor olie en aromaten;*

Op grond van de resultaten van het onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemming wonen en derhalve ook niet voor de bouw van 2 woningen zowel ten westen als ten oosten van de huidige bestaande woningen.

Voorts is er een asbestinventarisatieonderzoek uitgevoerd voor de projectlocatie, door Midden Nederland Milieu (*Rapportage Asbest-inventarisatie, Kleinestraat 3 Bruchem*, 2 december 2019, bijlage VII). Uit deze inventarisatie blijkt dat er asbest op het perceel aanwezig is. Het betreffende asbest zal worden verwijderd door een gecertificeerd asbestverwijderingbedrijf. Dit belemmert niet de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

Op basis van de bekende bodemgegevens kan worden geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Externe Veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Bij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten zoals onder meer woningen, dient de invloed van deze aspecten in beeld te worden gebracht.



Fig. 4.2 Uitsnede Risicokaart Nederland (projectlocatie: zie rode pijl)

Planspecifiek

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen risicobronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid is niet van toepassing voor deze locatie.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- gevoelige bestemmingen (waaronder woningen, scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet wordt overschreden, te weten:

1. Woningbouw: 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
2. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen moet middels een berekening worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden. Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie-bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Planspecifiek

Het initiatief betreft de (nieuw)bouw van twee extra woningen en de omzetting van twee bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.7 Besluit milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.). Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in D-lijst van de bijlage bij het Besluit m.e.r. opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De vraag is of hier sprake is van 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen', als bedoeld onder D.11.2 van bijlage II van het Besluit m.e.r. Hierover het volgende.

Alhoewel het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ in het Besluit m.e.r. niet duidelijk is gedefinieerd, is uit de toelichting van het Besluit m.e.r. wel op te maken dat het begrip per regio kan verschillen, waarbij van belang is wat de impact op de omgeving is.

Gelet op het feit dat de percelen reeds de bestemming hebben voor agrarisch bedrijf (met daarbij behorende bebouwing) en omdat slechts sprake is van de toevoeging van twee woningen, kan worden gesteld dat het project niet wordt beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat geen milieueffectbeoordeling behoeft te worden opgesteld, omdat het bouwplan hier geen ‘stedelijke ontwikkeling’ als bedoeld in de bijlage (D-lijst) van het Besluit m.e.r. betreft.

4.3 Wet Natuurbescherming

4.3.1 Ecologische toets

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming van kracht. Deze wet vormt het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming en regelt de bescherming van flora en fauna, gebieden en bossen. Ook geeft de wet invulling aan de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn via de aanwijzing van Natura 2000-gebieden. In de nieuwe Wet Natuurbescherming zijn drie bestaande wetten samengevoegd, te weten de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet.

Planspecifiek

Door Blom Ecologie BV is voor de te ontwikkelen locatie een quick-scan ecologie uitgevoerd (*Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Kleinestraat 3-5 te Bruchem*, 30 oktober 2019, zie bijlage VIII). In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

- Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

- Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Gelders natuurnetwerk. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie wordt geadviseerd om een AERIUS calculatie uit te voeren.

- Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden. Ten aanzien van beschermde gebieden dient een AERIUS calculatie uitgevoerd te worden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

4.3.2 Stikstofdepositie

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Kleinestraat 3 – 5 te Bruchem, d.d. 15 januari 2020, bijlage IX). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- Uit het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek blijkt dat de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen aan de Kleinestraat 3 - 5 te Bruchem zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.
- Significante gevolgen door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.
- Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek van Langelaar Milieuadvies blijkt dat het bouwplan geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief.

4.4 Niet-gesprongen Conventionele Explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks niet-gesprongen conventionele explosieven gevonden. Ook in en boven de Bommelerwaard hebben tijdens de Tweede Wereldoorlog allerlei oorlogshandelingen plaatsgevonden waarbij niet tot ontploffing gekomen explosieven en munitie is achtergebleven. Onder Conventionele Explosieven (CE) wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. CE worden ook wel aangeduid als Niet-Gesprongen Explosieven (NGE). Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de werknemers en de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen. Werkgevers zijn volgens ARBO-wetgeving verantwoordelijk voor het veilig kunnen uitvoeren van werkzaamheden door werknemers binnen onze gemeente. Daarom zijn zij verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen historisch vooronderzoek te doen om de kans op de aanwezigheid van niet gesprengen CE met zekerheid te kunnen uitsluiten. In 2016 heeft de gemeente Zaltbommel een historisch vooronderzoek en explosievenkansenkaart voor de gehele gemeente laten opstellen. Op deze kaart zijn alle risicogebieden of wel 'verdachte' gebieden op het gebied van niet gesprengen CE aangegeven.

Planspecifiek

Een heel klein gedeelte van de projectlocatie bevindt zich op basis van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard 2016 in verdacht gebied (zie figuur 4.3). Dit betreft echter een gedeelte waar niet gebouwd gaat worden en dus ook de gronden niet geroerd worden. Het is daarom niet noodzakelijk nader onderzoek naar explosieven uit te voeren.

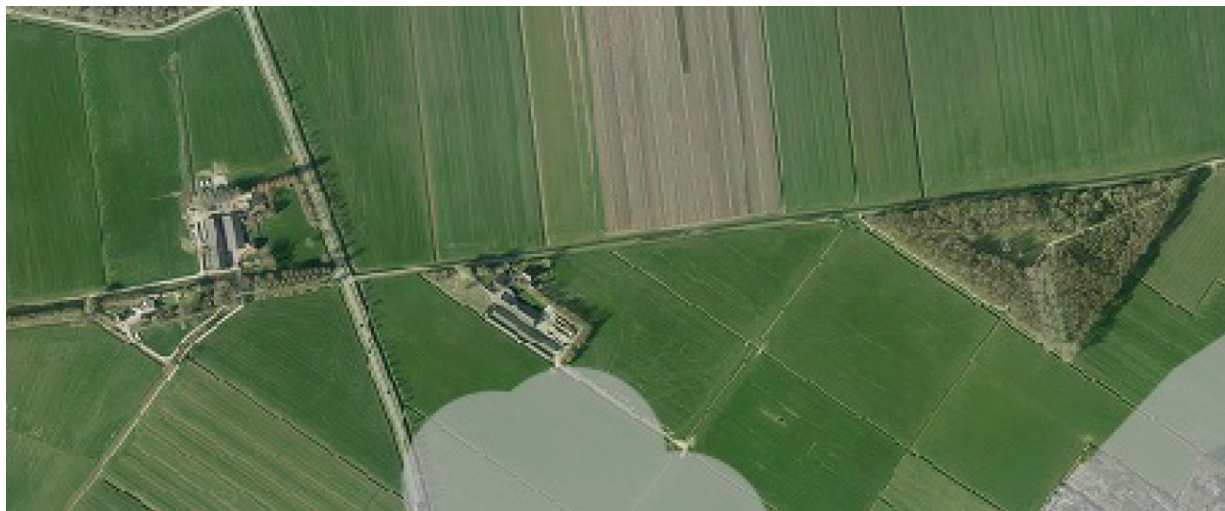


Fig. 4.3 Uitsnede Explosieevenkansenkaart Bommelerwaard 2016

Conclusie

Er is geen onderzoek in de vorm van een projectgebonden risicoanalyse voor deze locatie noodzakelijk.

4.5 Water en riolering

4.5.1. Water

Algemeen

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het bestemmingsplan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in. Via de 'De Digitale Watertoets' (www.dewatertoets.nl) kan een automatisch gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden.

Onderzoek

Onderstaand zijn de consequenties van de herontwikkeling vanuit het aspect water beschreven. Dit op basis van de opgestelde waterparagraaf (bijlage X) voor het plangebied.

Verharding

Voor plannen met meer dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Om te voorkomen dat particulieren voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes een enkele woning, moeten compenseren geldt voor particulieren een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied.

Voor de planlocatie geldt dat de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De bedrijfswoningen en de daarbij behorende bijgebouwen en erfverharding zullen aanwezig blijven. Voorts worden twee nieuwe woningen gerealiseerd met bijbehorende bijgebouwen en erfverharding.

Te slopen bedrijfsbebouwing	2.950 m ²
Te bouwen 2 nieuwe woningen met bijgebouwen, met verharding	1.000 m ²
AFNAME VERHARDING	1.950 m²

Fig. 4.3 Tabel oppervlakte huidige en toekomstige verharding

De conclusie is dat de oppervlakte aan verharding met dit bouwplan fors afneemt. Dit betekent dat er geen sprake is van een watercompensatieopgave.

Watergangen en status watergangen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen A-watergangen aanwezig. Het plangebied grenst wel aan een B- en een C-watergang. Ook binnen het plangebied is een C-watergang aanwezig. De instandhouding van deze watergangen loopt echter geen gevaar met dit plan.

Ter plaatse van de aansluiting van de nieuwe woningen (figuur 3.10) zullen duikers worden aangebracht ten behoeve van de voor deze percelen benodigde opritten over de C-watergang. De grootte van de duikers wordt nader met het bevoegd gezag afgestemd. Ter hoogte van de bestaande woningen, alsook ter hoogte van de toe te voegen woning aan de westzijde van het plangebied, zijn reeds opritten aanwezig die de watergang kruisen.

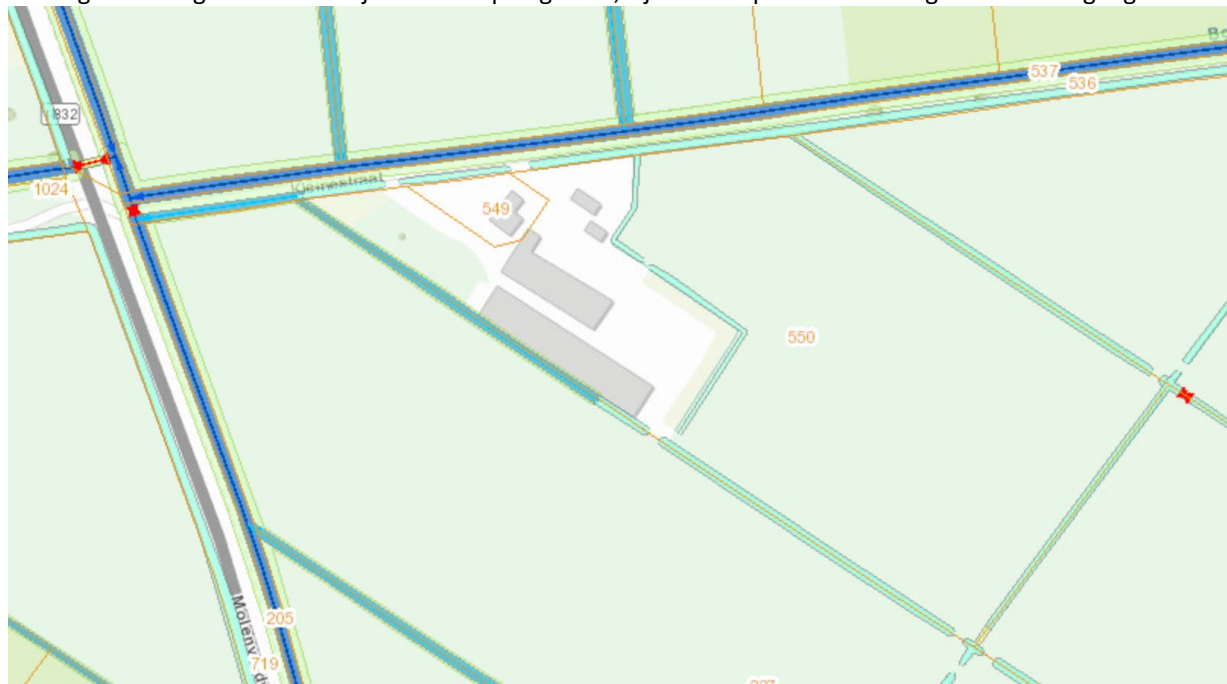


Fig. 4.4 Uitsnede Legger Waterschap Rivierenland

Wateropgave

Uit de hiervoor beschreven situatie volgt dat geen wateropgave noodzakelijk is.

Drooglegging

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden dient hier nader onderzoek naar te worden gedaan. Dat is hier echter niet aan de orde.

Afvalwater

Langs de Kleinestraat is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De nieuwbouw zal aan dat gemengde rioolstelsel worden aangesloten. Vanuit de nieuw te bouwen woningen wordt het afvalwater wel gescheiden aangeboden.

Hemelwater

In de nabijheid van het plangebied zijn een zogenaamde B- en C-watergang aanwezig. Het hemelwater zal naar deze watergangen worden afgevoerd.

Conclusie

De waterparagraaf is ter goedkeuring aangeboden aan het Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven (P.M. zie bijlage XI), waardoor het bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar is.

4.6 Leidingen

Planspecifiek

Binnen het plangebied bevinden zich geen leidingen die planologisch relevant zijn.

Conclusie

Binnen dit bestemmingsplan zijn geen relevante leidingen met bijbehorende beschermingszones opgenomen.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Vormgeving

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal inleidende regels. In deze paragraaf volgt een korte toelichting op deze regels. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een toelichting;
- regels;
- een digitale verbeelding, die ook een analoge versie heeft.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden weergegeven. Naast een bestemming worden er ook aanduidingen en dubbelbestemmingen op de verbeelding weergegeven. Deze bestemmingen, aanduidingen en dubbelbestemmingen zijn nader uitgewerkt in de regels. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt gemotiveerd hoe de keuze van de bestemmingen tot stand is gekomen en waarom de regels zijn opgenomen.

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Niet alle begrippen worden verklaard. Slechts die begrippen waarover interpretatiekwesties kunnen ontstaan en die daardoor een eenduidige toepassing van de regels kunnen verhinderen worden toegelicht. Ook is de wijze van meten in dit hoofdstuk bepaald (artikel 2).

2. Bestemmingsregels. In het tweede hoofdstuk zijn de bestemmingsregels opgenomen. Per bestemming is aangegeven welke functies tot de bestemming worden gerekend en wat de specifieke bouw- en gebruiksregels van de gronden zijn.

3. Algemene regels. Het derde hoofdstuk bevat bepalingen met een algemeen karakter. Hierin is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen, alsmede de algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en de slotbepaling opgenomen. Hoewel het hier ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen. Hieronder worden de regels, voor zover dat nodig is voor een juiste interpretatie van de juridische regeling in het plan, nader toegelicht.

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal inleidende regels. In deze paragraaf volgt een toelichting op deze regels.

Begrippen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Het begrip bestaand is in een aantal regelingen opgenomen en verklaard in de begripsomschrijving. Bij de bepaling van de bestaande situatie kan worden teruggevalen op de (veld)inventarisatiegegevens, alsmede de gemeentelijke bouw- en milieudossiers, de luchtfoto's, de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) en de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ-gegevens), zoals deze bij de gemeente bekend waren bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Specifiek voor de woonschepen, aanlegsteigers, recreatiewoningen en stacaravans zijn rapportages en/of inventarisaties beschikbaar.

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van onder meer de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken, is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Ook is

aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de regels. Dit betreffen ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en masten en dergelijke.

5.2 Bestemmingen

De bestemmingen zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Samen geeft dit de regels voor gebruik en bebouwing van de grond. De bestemmingen worden hierna besproken.

Wonen

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor bewoning en daarbij behorende doeleinden, waaronder tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen. Op de verbeelding is middels een bouwvlak aangegeven waar de hoofdmassa en de bijmassa dient te worden opgericht. De bijmassa mag zowel in het bouwvlak als ter plaatse van de betreffende aanduiding worden opgericht. De maatvoeringseisen ten aanzien van deze bebouwing zijn opgenomen in de regels en de verbeelding.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bij recht toegestane gebruik en zodoende aan huis verbonden beroep en bedrijfsactiviteiten - anders dan een vrij beroep - toe te staan.

Agrarisch met waarden

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' omvat het gedeelte van het perceel dat niet meer tot het erf c.q. achtererfgebied behoort van de woningen. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn zeer beperkt.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 2

Het archeologiebeleid vermeldt dat bij plannen zonder concreet geplande bodemingrepen (actualisatieplannen waarbij de bestaande situatie grotendeels wordt gehandhaafd, zoals het bestemmingsplan buitengebied) de gebieden waar archeologische resten verwacht worden of zijn vastgesteld op de verbeelding worden aangeduid met dubbelbestemmingen. Hieraan zijn regels gekoppeld met een regeling voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Bij dergelijke plannen is het vooraf uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Dat is pas, afhankelijk in welk gebied een initiatief ligt, aan de orde bij een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het is niet zo dat voor alle omgevingsvergunningsplichtige activiteiten een onderzoeksplicht geldt. Slechts als beide vrijstellingsgrenzen (diepte en oppervlakte) worden overschreden, moet een initiatiefnemer onderzoek uitvoeren. Veelal wordt dat bepaald d.m.v. een inventariserend veldonderzoek. Afhankelijk van de uitkomsten uit dit onderzoek wordt bepaald of nader archeologisch onderzoek nodig is. Onderzoek is niet noodzakelijk als een ingreep binnen de vrijstellingsgrenzen valt. Planologische 'kruimelgevallen' zijn zo veel mogelijk binnen de vrijstellingsgrenzen, dus buiten de onderzoeksplicht, gehouden. Indien uit het onderzoek blijkt dat archeologische waarden niet aanwezig zijn of als aanwezige waarden veiliggesteld kunnen worden (door behoud in de bodem of opgravingen), wordt een omgevingsvergunning (mits voldaan aan de regels van de andere daar voorkomende bestemming) verleend. Een omgevingsvergunning wordt slechts geweigerd indien archeologische waarden worden verstoord, zonder dat het mogelijk is deze veilig te stellen (verplichting tot treffen technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem behouden kunnen worden, verplichting tot het doen van opgravingen en verplichting tot begeleiding door een deskundige). Het verrichten van onderzoek is het uitgangspunt bij de beoordeling of archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn. Voor zover op basis van ander documentatiemateriaal onmiskenbaar vaststaat dat archeologische waarden niet zijn te verwachten (bijvoorbeeld als al onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit bleek dat er geen archeologische waarden aanwezig waren of dat toereikende maatregelen genomen konden worden om aanwezige waarden in de bodem te behouden), kan met instemming van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) onderzoek achterwege blijven en bestaan vanuit de archeologie geen belemmeringen. Het in het bestemmingsplan op basis van incidentele onderzoeken (gedeeltelijk) verwijderen van de dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie' is dan ook overbodig en niet werkbaar. Uitgevoerde onderzoeken worden in een database geregistreerd en zullen te zijner tijd worden betrokken bij een actualisatie van het gemeentelijk archeologiebeleid. In de regels van de dubbelbestemmingen 'waarde-

archeologie' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming te wijzigen indien (actualisatie van) het gemeentelijk archeologiebeleid daartoe aanleiding geeft.

In de onderstaande tabel wordt per activiteit inzichtelijk gemaakt of er onderzoeksplicht voor archeologie geldt.

	Activiteit	Onderzoeksplicht: wel / geen noodzaak	Onderzoeksplicht: vrijstellingsgrenzen
1.	Bouwwerken alsmede werken (geen bouwwerken zijnde) en werkzaamheden zoals genoemd in artikel 5.4.1 te realiseren: - Binnen bouwvlakken in de bestemming 'Wonen'; - Binnen de bestemming 'Wonen' 'Groen – Landelijk groen'	Geen onderzoek nodig met uitzondering ter plaatse van 'waarde-archeologie 1' (hier is alleen onderzoek nodig als de vrijstellingsgrenzen worden overschreden).	Onderzoeksplicht geldt als de vrijstellingsgrenzen (oppervlakte en diepte van het bouwwerk, werk of werkzaamheid) allebei worden overschreden: - waarde-archeologie 0: 0m2 en 0 cm
2.	Normaal onderhoud en / of gebruik	Geen onderzoek nodig	n.v.t.
3.	Werken (geen bouwwerken zijnde) en werkzaamheden, zoals genoemd in artikel 5.4.1, van de regels: - Buiten de onder activiteit 1 genoemde gebieden; - De werken (geen bouwwerken zijnde) en werkzaamheden zijn al eerder uitgevoerd; - De werken (geen bouwwerken zijnde) en werkzaamheden zijn niet eerder uitgevoerd, maar er is wel een omgevingsvergunning verleend.	Geen onderzoek nodig	n.v.t.
4.	Werken (geen bouwwerken zijnde) en werkzaamheden, zoals genoemd in artikel 5.4.1: - Buiten de onder activiteit 1 genoemde gebieden - De werken (geen bouwwerken zijnde) en werkzaamheden zijn niet eerder uitgevoerd	In het geval van de 'waarde-archeologie 0' is onderzoek nodig. In het geval van de overige 'waarden-archeologie' is alleen onderzoek nodig als de vrijstellingsgrenzen worden overschreden.	Onderzoeksplicht geldt als de vrijstellingsgrenzen (oppervlakte en diepte van het bouwwerk, werk of werkzaamheid) allebei worden overschreden: - waarde-archeologie 0: 0m2 en 0cm

Voor het normale onderhoud en/of het gebruik evenals werken en werkzaamheden die al in uitvoering zijn, dan wel op grond van een verleende vergunning uitgevoerd mogen worden, hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden. Aangezien het grootste gedeelte van de dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie' op agrarische gronden ligt, verdient het normale onderhoud en/of gebruik voor agrarische bedrijvigheid een nadere toelichting. Hieronder wordt verstaan het al dan niet jaarlijks terugkerende werkzaamheden die voor voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk zijn, te weten ploegen (uitgezonderd diepploegen), eggen, maaien, zaaiklaar maken, oogsten, rooien, planten, poten, spitten en uitbaggeren van sloten en greppels. Voor deze activiteiten is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.3 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond met de schaal 1:1000.

5.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving houdt in elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking. Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik. Vervolgens is door middel van het opnemen van diverse flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economisch

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen bij:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins geregeld als de gemeente Zaltbommel met ontwikkelaar een anterieure overeenkomst heeft gesloten.

De gemeente Zaltbommel en de initiatiefnemer hebben in het kader van dit plan een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de plannen en het verhalen van ambtelijke kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig; het kostenverhaal is namelijk anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijk

Vooroverleg

Het ontwerp-bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. De ingediende reacties gaven geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan (voor de duur van zes weken) begon de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging, van 21 mei 2020 tot en met 1 juli 2020, kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. Er is één zienswijze ingediend.

De betreffende zienswijze heeft geleid tot het aanvullen van paragraaf 4.2.1 van deze toelichting. Tevens is de verbeelding aangepast, wat betreft de ligging van het meest oostelijk gelegen bouwvlak.

Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Overzicht bijlagen:

- I. *Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek, Kleinestraat 3 en 5 te Bruchem (gemeente Zaltbommel), ADC ArcheoProjecten, d.d. 19 december 2019*
- II. *Selectiebesluit archeologisch Monumentenzorg, Kleinestraat 3 en 5, Bruchem, Gemeente Zaltbommel, d.d. 17 januari 2020*
- III. *Onderbouwing spuitzone Kleinestraat 3-5, te Bruchem', Legalexion, kenmerk 20466/1, d.d. 30 september 2020*
- IV. *Onderzoek Agrarische geurhinder, Kleinestraat 3 – 5 te Bruchem, De Milieuadviseur, d.d. 16 december 2019*
- V. *Akoestisch onderzoek Wegverkeer, Kleinestraat 3 – 5, De Milieuadviseur, d.d. 10 maart 2020*
- VI. *Verkennend bodemonderzoek Kleinestraat 3 en 5, Bruchem, Bakker Milieuadviezen Waalwijk, januari 2020*
- VII. *Rapportage Asbest-inventarisatie, Kleinestraat 3 Bruchem, Midden Nederland Milieu, 2 december 2019*
- VIII. *Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Kleinestraat 3-5 te Bruchem, Blom Ecologie BV, 30 oktober 2019*
- IX. *Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Kleinestraat 3 – 5 te Bruchem, Langelaar Milieuadvies, d.d. 15 januari 2020*
- X. *Watertoets, d.d. 14 jan. 2020*
- XI. *Akkoord waterschap*

Legalexion

Bezoekadres | Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel

Postadres | Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Telefoonnummer | 0418 - 577 580

E-mail | info@legalexion.nl