

1.1.1.1

Bestemmingsplan

'Bruchem, Nieuwstraat 3 en 3a'



Plannaam : 'Bruchem, Nieuwstraat 3 en 3a'

Plantype : Bestemmingsplan

IMRO-code : NL.IMRO.0297.BGBBP20220024-VS01

Projectnummer : 220067/6

Auteur : mr. A.G. van Keulen

Inhoudsopgave

1	AANLEIDING	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	5
1.3	BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	PLANGRENS	6
1.5	LEESWIJZER.....	7
2	BELEIDSKADER.....	8
2.1	RIJKSBELEID	8
2.1.1	NATIONALE OMGEVINGSVISIE.....	8
2.1.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	9
2.2	PROVINCIAAL BELEID	10
2.2.2	Omgevingsvisie Gelderland	10
2.2.3	Omgevingsverordening Gelderland	11
2.3	REGIONAAL BELEID.....	12
2.3.1	Regionale woonagenda	12
2.4	WATERSCHAP	14
2.4.1	Waterbeheerprogramma	14
2.4.2	Nota Riolering ‘Samen door een buis’	14
2.5	GEMEENTELIJK BELEID	15
2.5.1	Woonvisie Bommelerwaard 2021 - 2025.....	15
2.5.2	VAB-BELEID	15
2.6	CONCLUSIE RUIMTELIJK BELEID	16
3	RUIMTELIJKE INPASSING	17
3.1	BESTAANDE SITUATIE.....	17
3.1.1	HISTORIE.....	17
3.1.2	GEBIEDSKENMERKEN	17
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING	19
4.	VERKEER EN PARKEREN.....	23
4.1	PARKEREN	23
4.2	VERKEERSAFWIKKELING	23
5.	HAALBAARHEID	25
5.1	WATER	25
5.1.1	WATERTOETS.....	25
5.2	LEIDINGEN.....	29
5.3	BEDRIJVEN EN ZONERING	29
5.4	BODEM.....	30
5.4.1	ALGEMEEN	30
5.4.2	ONDERZOEK.....	31

5.5	EXTERNE VEILIGHEID.....	32
5.6	GELUID	32
5.7	LUCHTKWALITEIT	33
5.8	FLORA EN FAUNA	33
5.8.1	INLEIDING.....	33
5.8.2	NATUURTOETS	34
5.8.3	ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE.....	35
5.9	EXPLOSIEVEN	35
5.10	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	36
5.10.1	INLEIDING.....	36
5.10.2	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	37
5.11	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	38
5.11.1	ARCHEOLOGIE	38
5.11.2	CULTUURHISTORIE	39
6	JURIDISCHE PLANOPZET	41
6.1	ALGEMEEN	41
6.2	METHODIEK.....	41
6.2.1	VERBEELDING.....	41
6.2.2	REGELS	41
6.3	BESTEMMINGEN	42
7	UITVOERBAARHEID.....	44
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	44
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	44
7.2.1	VOOROVERLEG	44
7.2.2	ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN TER INZAGE.....	44
7.2.3	BURGERPARTICIPATIE.....	45
	OVERZICHT BIJLAGEN	45

1 AANLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie aan de Nieuwstraat 3 te Bruchem bestaat het voornemen om de op dat perceel aanwezige bedrijfsactiviteiten te beëindigen, de bedrijfsopstallen te slopen en de bedrijfsbestemming ('bedrijf – aannemersbedrijf') te verwijderen. Daarvoor in de plaats krijgt de aanwezige bedrijfswoning een reguliere woonbestemming en wordt een tweede bouwkaavel opgenomen voor een extra woning.

Het ter plaatse geldende planologische regime, het bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel', biedt geen mogelijkheden voor deze wijziging van het bestemmingsplan. Om die reden dient voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. De gemeente Zaltbommel heeft besloten om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwstraat, ongenummerd, te Bruchem. De percelen, kadastraal bekend gemeente Kerkwijk, sectie N, nummers 699, 700, 701, 702, 703 en 704, zijn gelegen aan de rand van de kern van Bruchem.



Fig. 1.1 Projectlocatie aan de Nieuwstraat te Bruchem

1.3 Bestemmingsplan

Voor het betreffende perceel geldt onder meer het bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel', vastgesteld 17 september 2019.

Ingevolge het bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel' rusten op het betreffende perceel de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is het realiseren van een extra woning niet mogelijk. Bovendien dient het gebruik ook ten behoeve van bedrijvigheid te zijn.

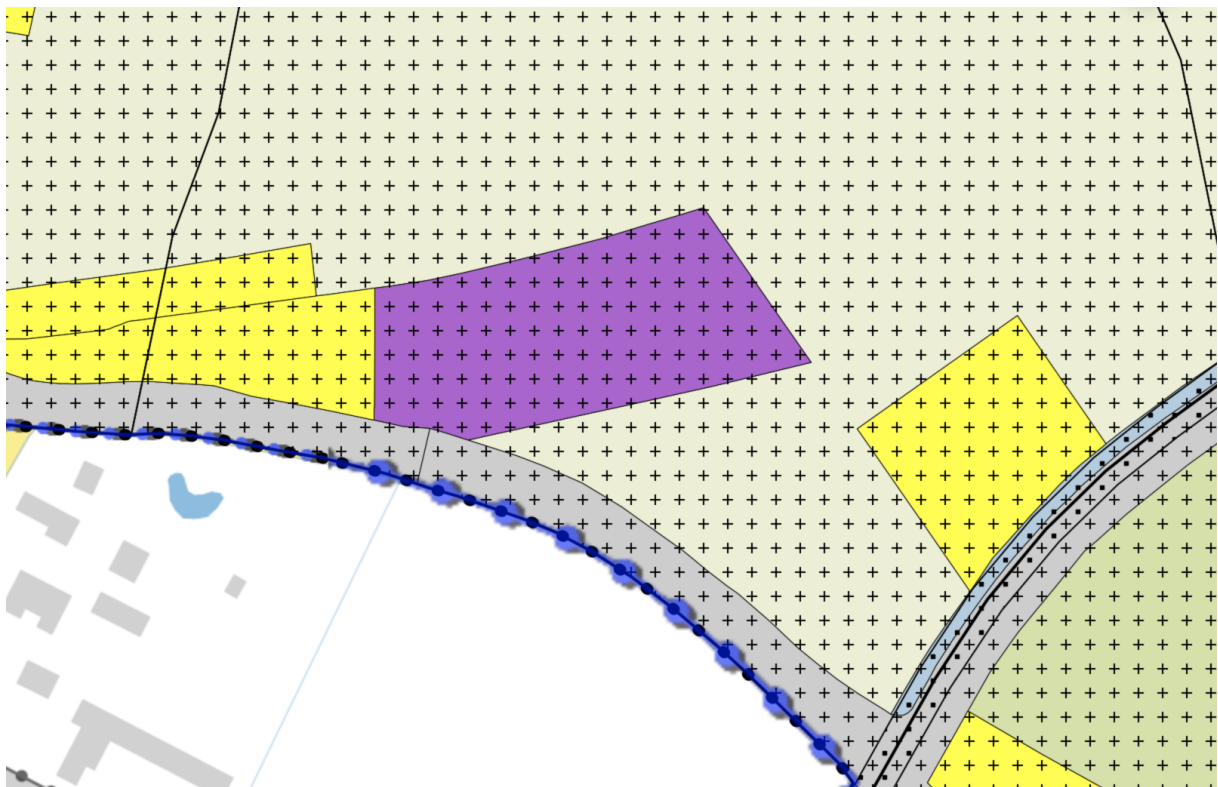


Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Omdat het nieuwbouwplan niet past binnen het van toepassing zijnde planologische regime, wordt voor deze locatie het bestemmingsplan herzien.

1.4 Plangrens

Het plangebied is circa 10.880 m² groot en ligt aan de Nieuwstraat in Bruchem (zie figuur 1.1 en 1.3). Het terrein grenst westzijde aan de Viaductweg. Ten oosten van de locatie staan enkele vrijstaande woningen (dorpslint). Ten noorden van het perceel ligt open agrarisch gebied.



Fig. 1.3 Planbegrenzing nieuwbouwplan aan de Nieuwstraat te Bruchem

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie. Hoofdstuk 3 gaat in op de inhoud van het plan. In hoofdstuk 4 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. Hoofdstuk 5 volgt met een juridische planbeschrijving. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 6 één en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg.

2 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft het actuele algemene ruimtelijke (beleids)kader voor het betreffende plangebied. Zowel het nationaal, provinciaal, regionaal als het gemeentelijk beleid komen aan de orde. Tevens wordt stilgestaan bij het relevante beleid vanuit het Waterschap.

2.1 Rijksbeleid

Vanuit het nationaal beleid zijn relevant de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit ruimtelijke ordening.

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen*

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Bij de realisatie van dit plan zijn er geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

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

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

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.

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

'De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier 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.

Conclusie

Nu het plan hier ziet op de omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, waarbij slechts 1 extra woning wordt gerealiseerd en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere woning, is er geen sprake 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.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.2 Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 de nieuwe 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. De kern van deze Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland voorop staat. Om dit te behouden en te bereiken worden in de omgevingsvisie drie uitgangspunten centraal gesteld: een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland.

Duurzaam

Gelderland beschikt over talrijke initiatieven en kansrijke aanknopingspunten op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit. Gelderland maakt ruimte voor forse schaa sprongen ten behoeve van een duurzame omgeving, samenleving en economie.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- **Energietransitie:** In 2050 is Gelderland energieneutraal. Dat bereiken we door grootschalig besparen, opwekken uit duurzame energiebronnen en innoveren. Als tussendoel realiseren we 49% CO2 reductie in 2030.
- **Klimaatadaptatie:** In 2050 is Gelderland ingericht op het veranderde klimaat.
- **Circulaire economie:** In 2050 is Gelderland een afvalloze provincie. Met als tussenstap 50% reductie van het gebruik van grondstoffen in 2030. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden.
- **Biodiversiteit:** Vanaf 2019 denkt en werkt Gelderland natuur-inclusief. Biodiversiteit gaat verder dan de bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Een krachtige economie

De 'oude' economie van ongelimiteerde groei verandert in een economie die in balans is met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving. Nieuwe verdienmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De maakindustrie beleeft in Nederland een her- en opwaardering. Vestigingsklimaat, arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden steeds belangrijker. De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is er een grote opgave om bestaande bouw te verduurzamen. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie – clustering van economische activiteit, maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

Op woongebied heeft Gelderland eveneens een uitzonderlijke positie. Door zowel te investeren in een bruisende en levendige stad en in een vitaal platteland ontstaat een symbiose waarbij beide elkaar versterken. Hierdoor gaat van Gelderland aantrekkingskracht uit. De Gelderse economie is krachtig. Deze situatie is niet vanzelfsprekend. Duurzame werkgelegenheid en bedrijvigheid zijn cruciaal voor de economische kracht van de Gelderse regio's. Daarnaast vraagt een goed vestigingsklimaat om hoogwaardige culturele voorzieningen.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Het uitnutt en de strategische ligging van Gelderland. De Gelderse economie kan zich verder ontwikkelen binnen de natuur- en landschapswaarden en dragen duurzaam bij.
- Het positioneren Gelderland als hét vestigingsgebied voor de nieuwe generatie ondernemers. Ondernemers die duurzaam ondernemen in balans met de sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving hoog in het vaandel hebben;
- Een sociaal evenwichtig vestigingsklimaat in Gelderland. Het versterken de positie van Gelderland op het gebied van food, health en energy en andere topsectoren en stimuleren kleinschalig ondernemerschap en innovatie, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten.

- Het verduurzamen van de bestaande gebouwde woonomgeving. Dit is noodzakelijk om steden toekomstbestendig en economisch aantrekkelijk te maken. En we zoeken actief naar interessante transformaties, zoals bijvoorbeeld de functiemenging op bedrijventerreinen en het omzetten van kantoren in woningen.

Blijvend verbonden

Het is van belang dat mensen andere mensen kunnen ontmoeten. Dat geldt voor mensen in steden, wijken en voor het platteland. Of het nu gaat om werk of sociale contacten, de samenleving moet voor flexibele netwerken zorgen die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. Naast traditionele voorzieningen als auto en OV doen nieuwe spelers en technologieën op het gebied van verbindingen en netwerken hun intrede, zoals smart mobility, zelfrijdende auto's en deelauto's. Ook het belang van snelle en betrouwbare data-uitwisseling neemt toe en is hier onderdeel van. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn soms onstuimig. Het is van belang dat de relatief goede bereikbaarheid een toekomstvaste waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met nieuwe ontwikkelingen en deze ook faciliteren. Mobiliteit moet verder verduurzaamd worden.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Een optimale bereikbaarheid van Gelderland door onderlinge aansluiting van vervoersmogelijkheden en verplaatsingen te faciliteren. In 2050 dient de mobiliteit in Gelderland volledig duurzaam te zijn in termen van energie, klimaat, circulair en biodiversiteit.
- Het creëren van slimme en duurzame oplossingen voor het verbinden van mensen, goederen en data. Daaronder wordt ook begrepen het beter benutten van bestaande infrastructuur en gedragsverandering. De opties tussen weg, rail en water worden zorgvuldig en duurzaam afgewogen.
- Het stimuleren en faciliteren van nieuwe vormen van vervoer en verplaatsing. Dit kan bijvoorbeeld door autonoom rijden.

Planspecifiek

Met dit plan wordt oude bedrijfsbebouwing gesloopt, een bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming, waarbij 1 extra woning wordt gerealiseerd en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere woning. Daarbij wordt gekozen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing, waarbij het bebouwd oppervlak afneemt. Op deze manier levert het plan een bijdrage aan het verduurzamen van de bestaande woonomgeving.

Conclusie

In de Omgevingsvisie worden verder geen locatiespecifieke doelen gesteld ten aanzien van de projectlocatie. Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie.

2.2.3 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.

Actualisatie Omgevingsverordening Gelderland

Vanaf 1 februari 2022 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing.

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.’

De regio Rivierenland, waar Zaltbommel onderdeel van uitmaakt, houdt zich bezig met het opstellen van de regionale woonagenda. Belangrijk onderdeel hierin is het opstellen van een kwantitatief en kwalitatief regionaal woningbouwprogramma. Verwezen zij naar de volgende paragraaf (2.3), waarin wordt ingegaan op de Regionale woonagenda Rivierenland 2020 – 2030.

Gelet op het voorgaande (alsmede hetgeen wordt opgemerkt in paragraaf 2.3) kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de regels van de Omgevingsverordening.

Conclusie

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

Inmiddels is er een Regionale woonagenda Rivierenland 2020 – 2030. Deze woonagenda is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de provincie Gelderland. In deze samenwerkingsagenda zijn (woningbouw)afspraken tussen de gemeenten in de Regio Rivierenland onderling én tussen de regio en de provincie Gelderland vastgelegd. Hiermee vormt de regionale woonagenda een belangrijk kader voor de ontwikkeling van nieuwe woningen in de regio. Daarnaast bevat de agenda een thematische uitwerking van enkele (regionale) samenwerkingsprojecten.

Nieuwbouw van woningen moet bijdragen aan de visie en ambities van gemeenten en daarom aansluiten bij hun lokale behoefte. Zo zal de vergrijzing ook de komende jaren nog een belangrijk thema blijven in de regio. Daarnaast streven gemeenten ernaar om ook voor jongeren en (jonge) gezinnen voldoende passende woningen en woonmilieus te realiseren en deels ook ruimte te bieden aan de druk vanuit stedelijke gebieden buiten Rivierenland.

Deze twee ambities zijn gekoppeld aan de sterke kernbinding en een bestaande woningvoorraad die voor een groot deel bestaat uit grotere grondgebonden woningen in de (kleinere) kernen.

De ambities vragen om nieuwbouw die is gericht op de lokale behoefte en bijdraagt aan de vraag naar meer levensloopbestendige, betaalbare en duurzame woningen. Dit kan enerzijds door het bouwen van passende woningen voor deze doelgroepen en anderzijds door het zorgen van doorstroming op de

woningmarkt, waardoor uiteindelijk starters meer kans krijgen. Een combinatie van beide strategieën wordt in de regionale woonagenda het meest kansrijk geacht.

	Primos prognose 2020		PBL prognose	Woningbouwprogramma bandbreedte 2020 - 2030	
	Basis variant	Basis variant + inloop woningtekort	Hoog	Onder	Boven
Buren	800	1.400	1.100	800	1.400
Culemborg	1.250	1.900	2.000	1.250	2.000
Maasdriel	700	1.250	1.000	700	1.250
Neder-Betuwe	950	1.400	1.100	950	1.400
Tiel	1.700	2.750	1.200	1.700	2.000
West Betuwe	1.150	1.500	2.200	1.150	2.200
West Maas en Waal	450	800	600	450	850
Zaltbommel	900	1.400	1.200	900	1.450
Rivierenland	7.900	12.400	10.400	7.900	12.550

Fig. 2.1 Regionaal woningbouwprogramma 2020 – 2030 in relatie tot Primos prognose 2020 en PBL prognose.

Planspecifiek

Voor Zaltbommel refereert de regionale woonagenda aan de gunstige ligging langs de A2-corridor en aan de druk vanuit Den Bosch en omgeving. De prognosemodellen weerspiegelen deze druk weliswaar, maar de gemeente denkt de komende jaren zowel regionaal als bovenregionaal nog een extra bijdrage te kunnen leveren aan de woningbouwopgave.

Om de woningprogrammering wendbaarder te maken is ervoor gekozen om het werken met een bandbreedte. Voor de periode 2020-2030 is de onderkant van de bandbreedte van het regionaal woningbouwprogramma gebaseerd op de Primos basis prognose 2020. Voor de bovenkant van de bandbreedte geldt diezelfde prognose, maar wordt ook rekening gehouden met het inlopen van het huidige woningtekort. De onderkant van de bandbreedte wordt gekwalificeerd als het minimaal benodigd aantal nieuwbouwwoningen om de druk op woningmarkt, ook in tijden van economische tegenspoed, niet verder te laten oplopen.

Uit bovenstaande tabel (fig. 2.1) blijkt dat voor Zaltbommel wordt uitgegaan van een bandbreedte van 900 tot 1.450 woningen (over de periode 2020 – 2030). De gemeente wil zorgen voor genoeg woningen in alle plaatsen in de gemeente. Daarbij wordt een tekort aan sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen geconstateerd. Tegelijkertijd raken de plekken waar nog woningen kunnen worden gebouwd uitgeput. Samen met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt om nieuwe planruimte te vinden en te benutten om daar een goede mix van woningen te realiseren. Dat betekent voldoende huisvestingsruimte voor diverse doelgroepen met focus op starters en senioren.

Met onderhavige plan wordt voorzien in het realiseren 1 vrijstaande woning en de omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Daarmee wordt indirect (en eveneens in bescheiden mate) indirect voorzien in de behoefte aan goedkopere woningen, namelijk doordat hierdoor doorstroming kan plaatsvinden.

Conclusie

Voorliggend plan past binnen de Regionale woonagenda Rivierenland 2020 – 2030.

2.4 Waterschap

Voor wat betreft het beleid vanuit het Waterschap Rivierenland wordt hier ingegaan op het Waterbeheerplan en de Nota Rioleringsbeleid.

2.4.1 Waterbeheerprogramma

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

2.4.2 Nota Riolering 'Samen door een buis'

Gewijzigde wet- en regelgeving (voornamelijk Waterwet en Wet Milieubeheer) hebben geleid tot veranderingen in organisatie en beleid van de waterketen. Een belangrijke ontwikkeling voor de wijze van samenwerking tussen waterschap en gemeenten is het landelijke Bestuursakkoord Water 2011 (BAW). In het BAW worden de watertaken 'scherper' toebedeeld aan de overheden én wordt een nieuwe impuls gegeven aan samenwerking tussen deze overheden. Om die reden heeft het Waterschap ervoor gekozen niet opnieuw een beleidsnota vast te stellen, maar te werken met 'afsprakenkaders'.

De 'Nota Riolering Samen door een buis' benoemt de uitgangspunten / kaders, welke voor het waterschap het vertrekpunt vormen voor de afspraken die met de diverse partijen worden gemaakt. De afspraken zelf staan niet in voornoemde nota. Deze worden vastgelegd in o.a. afvalwaterakkoorden, Gemeentelijke rioleringsplannen en stedelijk waterplannen. In Zaltbommel is dit het Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2022 - 2026.

De zorg voor de riolering blijft primair een gemeentelijke taak, waarbij het waterschap middels vergunningverlening op grond van de Waterwet en grond van de Aansluitverordening kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden stelt ten aanzien van het oppervlaktewater (overstorten) en de afvoer naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi). De provincies oefenen invloed uit via de provinciale verordeningen en de milieu- en waterhuishoudingsplannen. Door de ontwikkelingen op het gebied van duurzaam waterbeheer raken watersysteem, riolering en zuivering in het bebouwd gebied meer en meer met elkaar vervlochten. Daardoor is een goede samenwerking tussen gemeente en waterschap van belang. Het beleid van het waterschap is gericht op het bereiken van ecologisch gezond water in bebouwd en onbebouwd gebied. Dit vraagt om aandacht voor een duurzame inrichting van het watersysteem, natuurvriendelijk beheer en het beperken van de toestroom van milieu-belastende stoffen tot een aanvaardbaar niveau. Het bereiken van ecologisch gezond water is mede afhankelijk van de maatregelen in de waterketen, waarvan de riolering deel uitmaakt. De uitwerking van dit beleid vindt onder ander plaats in dit rioleringsplan.

Voor de locatie aan de Nieuwstraat te Bruchem geldt geen specifiek beleid. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 5.1.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Woonvisie Bommelerwaard 2021 - 2025

Op 8 juli 2021 is door de Woonvisie Bommelerwaard 2021 – 2025 vastgesteld. De woonvisie is een belangrijk uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen en vormt de basis voor afspraken die de gemeenten maken met de woningcorporaties.

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 heeft betrekking op het thema 'passende woningvoorraad'. In de woonvisie is binnen dit thema aangegeven dat voor de kleine kernen kleinschalig gebouwd moet worden voor de lokale vraag, waarbij particulier initiatief het uitgangspunt is.

Conclusie

Het initiatief past binnen de woonvisie, omdat sprake is van een kleinschalig particulier initiatief, dat voorziet in de lokale vraag.

2.5.2 VAB-beleid

In dit geval wordt aangesloten bij het zogenaamde VAB-beleid. Het bouwen van een extra woning wordt mogelijk gemaakt voor de sloop van de bedrijfsbebouwing. Het VAB-beleid heeft tot doel te komen tot een landschappelijke kwaliteitsverbetering nadat een agrarisch bedrijf is beëindigd. Formeel is het VAB-beleid niet van toepassing op niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Aangezien er met de beëindiging van het aannemersbedrijf (en sloop) en het verwijderen van bedrijfsverharding sprake is van een landschappelijke kwaliteitsverbetering, heeft de gemeente aangegeven om de regels van de VAB-regeling ook op het bedrijf aan de Nieuwstraat toe te passen.

De VAB-regeling kent een sloopdrempel voor bedrijfsgebouwen van 500 m². In dit geval wordt 491 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt. Het bleek niet mogelijk om minimaal nog 9 m² aan bedrijfsbebouwing elders te slopen om te kunnen voldoen aan de 500 m²-grens. De VAB-regeling kent echter een uitzondering van de sloopdrempel wanneer er sprake is van het verwijderen van een milieu-hygiënisch ongewenste situatie en / of het bereiken van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering op landschappelijk- of natuurlijk gebied. Hiervan is in dit geval sprake (zie nader hoofdstuk 3). Daarom wordt gebruik gemaakt van de uitzonderingsmogelijkheid die het VAB-beleid kent.

2.6 Conclusie ruimtelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan aan de Nieuwstraat te Bruchem past binnen het ruimtelijke beleid van de diverse overheden.

3 RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Bestaande situatie

3.1.1 Historie

Het dorp Bruchem ligt op een stroomrug van de Waal middenin de Bommelerwaard, dichtbij de stad Zaltbommel. De naam Bruchem bestaat uit twee delen: bruc en hem. Bruc komt van broek, dat laagland of een weiland betekent. Hem is afgeleid van heim, dat woonplaats betekent. De historische dorpskern van Bruchem heeft haar originele cultuurhistorische waardevolle karakteristiek weten te behouden. Het lineaire karakter van de belangrijkste ontsluitingswegen is nog duidelijk aanwezig en herkenbaar. De bebouwing aan de Dorpsstraat vormt het oudste deel van Bruchem. De verschillende planmatige uitbreidingen van Bruchem zijn beperkt en hebben zich geschikt naar de bestaande landschappelijke en dorpsstructuren, waarvan de oorspronkelijke bebouwingslinten nog steeds de belangrijkste verkeersverbindingen zijn. De panden in het dorp hebben overwegend een individuele uitstraling en bestaan voornamelijk uit één of twee bouwlagen. De bouwhoogte is sterk afwisselend en de bebouwing kent hoofdzakelijk een zadeldak, met of zonder wolfeinden, schilddak of mansardekap. Over het algemeen is er sprake van een traditionele baksteenarchitectuur met een eenvoudige agrarische vormgeving. Aan de uitvalswegen Peperstraat en Molenstraat zijn veelal grote boerderijen op woerden gebouwd wat karakteristiek is voor de bebouwing van voornamelijk voor 1900 in Bruchem. De woningen staan over het algemeen wisselend geordend op grote kavels, niet allemaal op gelijke afstand van de weg en niet in dezelfde rooilijn.

3.1.2 Gebiedskenmerken

Het perceel aan de Nieuwstraat 3 is 10.880 m² groot. De plek is lange tijd in gebruik (geweest) als bedrijfsp perceel ten behoeve van het ter plaatse bekende bouw-/aannemersbedrijf. De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf worden beëindigd.

Op het perceel is een bedrijfswoning aanwezig en staan eveneens diverse bedrijfsopstallen. Het geeft de indruk van een 'boerenerf'. Aan de oostzijde van het perceel ligt een bosje met een vijver. Aan de zuid-oostkant ligt een weide. De herinrichting van dit gedeelte van de projectlocatie maakt ook onderdeel uit van deze ontwikkeling. Zie figuur 3.1.

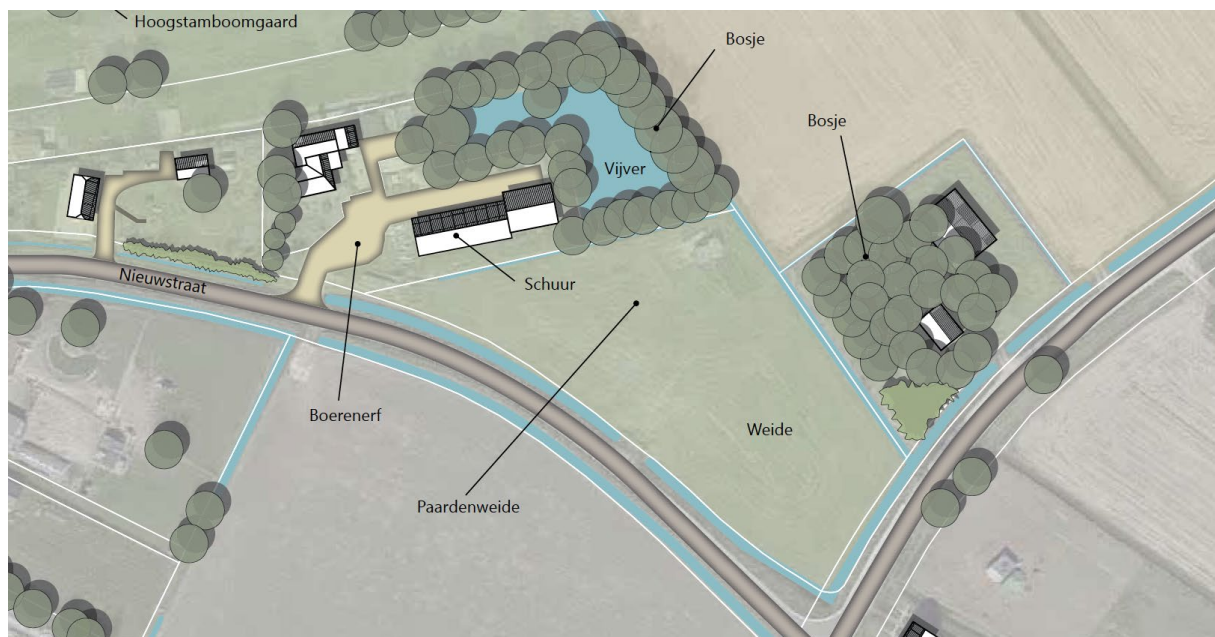


Fig. 3.1 Overzicht bestaande situatie



Fig. 3.2 Projectlocatie Nieuwstraat Bruchem (bebouwde gedeelte)



Fig. 3.3 Projectlocatie Nieuwstraat Bruchem (open gedeelte)

3.2 Nieuwe ontwikkeling

Algemeen

Bij de stedenbouwkundige inpassing van dit plan, is zo veel als mogelijk rekening gehouden met de gebiedskenmerken van de locatie en van de omgeving. Het is van belang dat er een verhoging zal zijn van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de directe omgeving.

Van belang is dat er een logische splitsing tot stand komt van de bij de woningen behorende percelen. Daarbij is uiteraard positionering van de woning relevant. De nieuwe woning dient bovendien ongeveer ter plaatse van de voormalige schuur te worden gepositioneerd.

Voorts is gekeken naar zichtlijnen tussen de bestaande boommassa's. Deze zichtlijnen moeten zoveel als mogelijk blijven bestaan.

Ook wordt gestreefd naar een natuurlijke inrichting van het zuid-oostelijke gedeelte van de locatie. Er zal tevens een nieuwe waterpartij worden aangelegd in dat gedeelte.

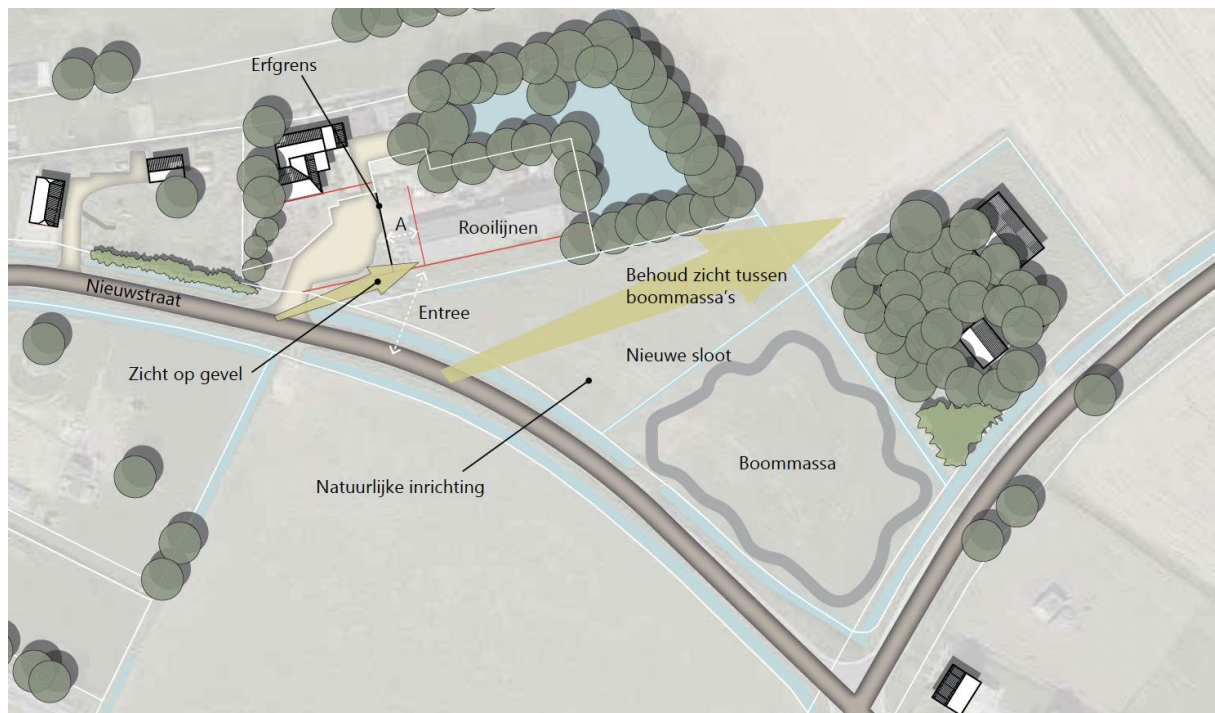


Fig. 3.4 Weergave bestaande situatie



Fig. 3.5 Nieuwe situatie

Architectuur

Voor wat betreft de architectuur van de woning wordt uitgegaan van het type 'schuurwoning'. Daarmee wordt aangesloten op het agrarische karakter van de omgeving.

De woning zal bestaan uit één laag met kap, een zadeldak. De maximale goothoogte is 3 meter. De bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter. Dat sluit aan op de woningen in de directe omgeving.

Hieronder is een aantal impressies opgenomen van de woning zoals deze door initiatiefnemer is beoogd en door de gemeente in beginsel positief is beoordeeld.



Fig. 3.6 Bird-view nieuwe woning



Fig. 3.7 Gevels nieuwe woning

Ontsluiting

De ontsluiting van het plan gebeurt via de Nieuwstraat. Er komt vanwege de extra woning extra ontsluiting. De toevoeging van 1 woning zal geen onaanvaardbare effecten hebben op de doorstroming c.q. verkeersveiligheid aan de Nieuwstraat.

Parkeren

Voor de betreffende woningen wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor openbaar parkeren. Dat betekent dat er in totaal 4 parkeerplaatsen nodig zijn. Het plangebied biedt voldoende ruimte om in deze parkeerplaatsen te kunnen voorzien (zie figuur 3.5).

Groen

In de nieuwe situatie krijgt een deel van het plangebied de bestemming 'Landelijk groen'. Binnen deze bestemming is geen bebouwing mogelijk (zie figuur 3.5).

Belangen omwonenden

Naast de beleving van de openbare ruimte en de kwaliteit van de nieuwe woningen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. Hierover het volgende.

De afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing is zodanig groot dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet op onaanvaardbare wijze wordt aangetast. Voorts wordt

opgemerkt dat bij de realisatie van dit bouwplan de regels uit het (privaatrechtelijke) burenenrecht zullen en ook kunnen worden gerespecteerd.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op bestaande bebouwing en daarmee in een kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaar plan voor dit gedeelte van Bruchem.

4. VERKEER EN PARKEREN

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

4.1 Parkeren

Voor de betreffende woningen wordt ingevolge de Parkeernota Zaltbommel 2018 uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor openbaar parkeren. Dat betekent dat er in totaal 4 parkeerplaatsen nodig zijn. Het plangebied biedt voldoende ruimte om in deze parkeerplaatsen te kunnen voorzien (zie figuur 4.1).

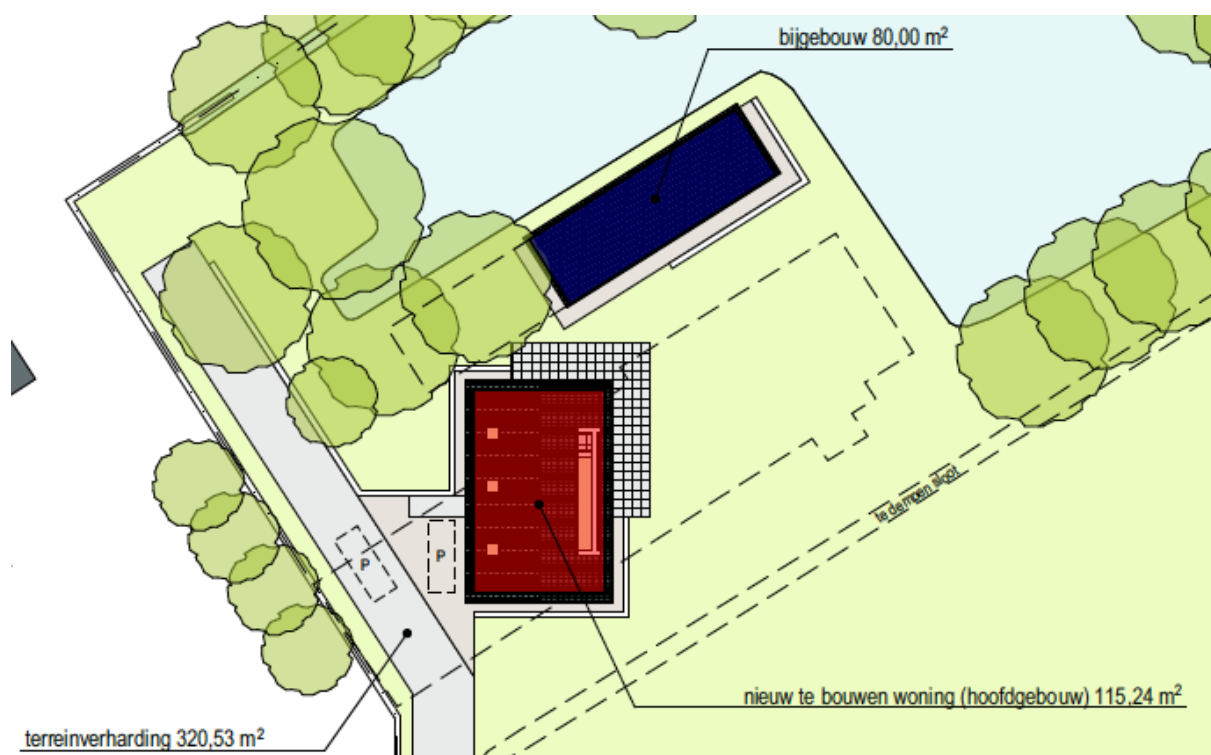


Fig. 4.1 Parkeren

4.2 Verkeersafwikkeling

De ontsluiting van het plan gebeurt op twee punten aan de Nieuwstraat. De Nieuwstraat vormt de zuidelijke ontsluitingsweg van Bruchem. De Nieuwstraat betreft ter hoogte van de beide ontsluitingen (van de nieuwe woning en van de voormalige bedrijfswoning) een 50-km zone.

De wegbreedte ter hoogte van het plangebied is ongeveer 3,50 m en de verkeersintensiteit bedraagt voor 2030 ongeveer 951 motorvoertuigen per (werkdag)etmaal.

Om te bepalen hoeveel verkeersbewegingen de woningen in het plan genereren, wordt gebruik gemaakt van CROW-publicatie 381 (toekomstbestendig parkeren). De locatie wordt getypeerd als "weinig stedelijk gebied" in "rest bebouwde kom".

De verkeersgeneratie is gemiddeld 8,2 per woning per etmaal (weekdag). Uitgaande van het huidige woningbouwprogramma is dit, omgerekend naar werkdagintensiteiten, afgerond 8 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal. In relatie tot de functie van de weg en de huidige intensiteiten kan de Nieuwstraat het extra verkeer als gevolg van het plan prima verwerken.

5. HAALBAARHEID

5.1 Water

Van belang is eveneens te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Hierbij dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In paragraaf 2.4 is al ingegaan op het toepasselijke beleid vanuit het waterschap. Hieronder wordt een beschrijving gegeven van de watertoets.

5.1.1 Watertoets

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat ruimtelijke plannen en besluiten een watertoets wordt uitgevoerd. De watertoets verplicht bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die invloed hebben op de waterhuishouding, te toetsen in hoeverre bij de planvorming rekening wordt gehouden met water. In de plannen dient rekening gehouden te worden met:

- het reserveren van voldoende ruimte voor water (door berging, infiltratie, aan- en afvoer);
- aandacht voor effecten op de waterkwaliteit (lozingen, uitlogende bouwmaterialen etc.);
- aandacht voor veiligheid tegen overstroming (waterkeringen, bouwen in uiterwaarden etc.);
- aandacht voor het grondwater (zowel kwaliteit als kwantiteit).

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 watertoets (bijlage VII) 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 schuur wordt gesloopt.

BESTAANDE SITUATIE VERHARDING	
Bestaande te slopen bebouwing	491 m2
Bestaande verhard oppervlak	270 m2
TOTAAL verhard oppervlak	761 m2
NIEUWE SITUATIE VERHARDING	
Nieuwe bebouwing	195 m2
Nieuwe verharding	320 m2
TOTAAL onverhard oppervlak	515 m2
TOTAAL afname verhard oppervlak	246 m2

Fig. 5.1 Tabel oppervlakte huidige en toekomstige verharding

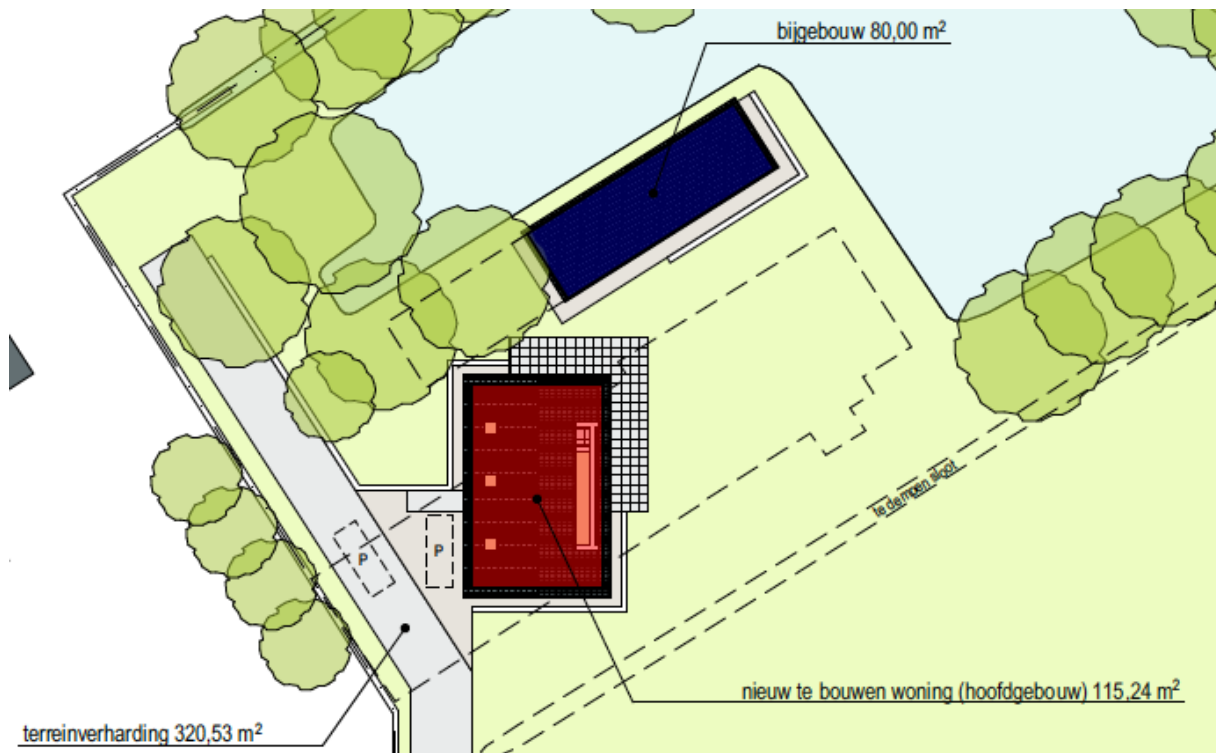


Fig. 5.2 Overzicht nieuwe verharding

De conclusie is dat de oppervlakte aan verharding in dit stedelijk gebied afneemt. Dit betekent dat er geen sprake is van een watercompensatieopgave.

Watergangen en status watergangen

Aan de zijde van het perceel langs de Nieuwstraat bevindt zich een A-watergang. De instandhouding van deze watergang loopt echter geen gevaar met dit plan. Ten behoeve van de aanleg van een inrit wordt in de A-watergang een duiker gelegd (zie figuur 3.5).

Door het perceel loopt eveneens een B-watergang. Deze watergang zal worden gedempt (betreft 195 m²). Ten zuid-oosten van deze watergang zal een nieuwe waterpartij / - gang worden aangelegd (zie figuur 3.5). Dat wordt een categorie – B – watergang. De oppervlakte van deze watergang bedraagt 294 m². Hieronder in figuur 5.2 is de te dempen watergang aangegeven, alsook de te realiseren watergang.



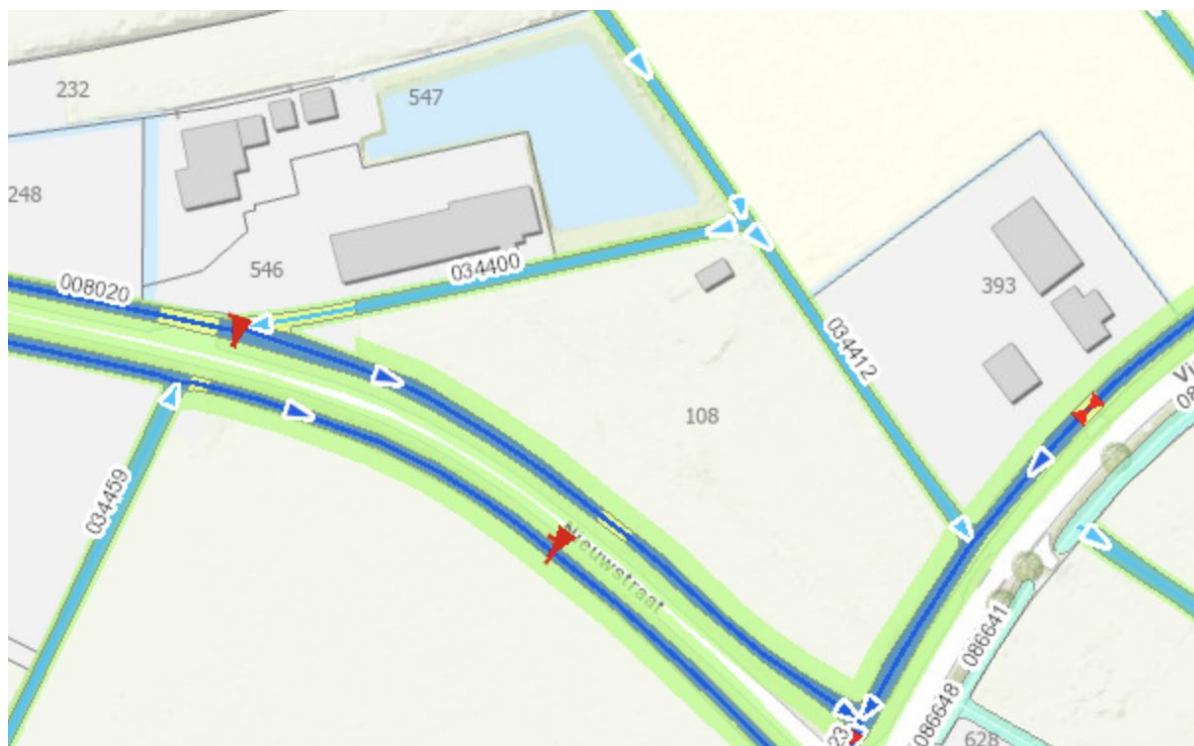


Fig. 5.3 Uitsnede Legger Waterschap Rivierenland

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

Hemelwater

Aan de noordzijde van het perceel is een waterpartij aanwezig. En om het perceel is een aantal watergangen aanwezig. Het hemelwater zal naar over het maaiveld naar deze waterpartij en de omliggende watergangen worden afgevoerd.

Conclusie

De waterparagraaf is ter goedkeuring aangeboden aan het Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de waterparagraaf.

5.2 Leidingen

Uit een voor deze locatie uitgevoerde klic-melding blijkt dat binnen het plangebied geen bijzondere leidingen aanwezig zijn welke een belemmering zouden kunnen vormen voor realisatie van het project. Bij het verrichten van graafwerkzaamheden zal met de aanwezige leidingen rekening worden gehouden. Verder is het perceel niet gelegen binnen een straalpadzone.

Conclusie

Er zijn geen leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor dit plan.

5.3 Bedrijven en zonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure ('Bedrijven en Zonering').

Geur veehouderijen

In de nabijheid van het plangebied is een pluimveebedrijf aan de Kolkweg 7 aanwezig (circa 500 meter), een rundveebedrijf aan de Viaductweg 9 (circa 500 meter) en aan de Broekseweg (op 700 meter), en een rundveebedrijf aan de Nieuwstraat 7 (op circa 300 meter). In dit kader is het van belang om stil te staan bij mogelijke geurhinder.

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.

Voorgrondbelasting

Met dit plan wordt een geurgevoelig object toegevoegd. In de omgeving is een aantal agrarische bedrijven gelegen. Echter gezien de afstand van de agrarische bedrijven tot het te ontwikkelen perceel en de reeds aanwezige geurgevoelige objecten nabij het perceel, vormt voorgrondbelasting geen belemmering voor dit plan (het meest nabijgelegen bedrijf is het pluimveebedrijf aan de Nieuwstraat 7 (op circa 300 meter).

Achtergrondbelasting

In 2012 is de geurbelasting vanuit alle vergunde veehouderijen binnen de gemeente Zaltbommel, en in de bufferzone van 2 km daaromheen, in beeld gebracht. Deze veehouderijen zijn in werking in de vergunde of gemelde omvang. Het leefklimaat behorende bij deze situatie, is onderzocht en op een kaart weergegeven.

Uit de betreffende kaart (zie volgende pagina) blijkt dat het leefklimaat in het grootste gedeelte van de gemeente 'zeer goed' is. Alleen in de directe omgeving van een aantal grote intensieve veehouderijen is het leefklimaat slechter. Voor de planlocatie wordt het leefklimaat minstens als 'goed' gekwalificeerd. Sinds 2012 hebben zich binnen een straal van 2 km rondom het plangebied geen veranderingen voorgedaan die een relevante wijziging van de geursituatie met zich mee hebben gebracht (er hebben zich immers geen nieuwe (intensieve) veehouderijen in de nabije omgeving gevestigd). Dat betekent dat de uitkomsten van voornoemd onderzoek uit 2012 nog bruikbaar zijn.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect 'geur' geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan aan de Nieuwstraat te Bruchem.

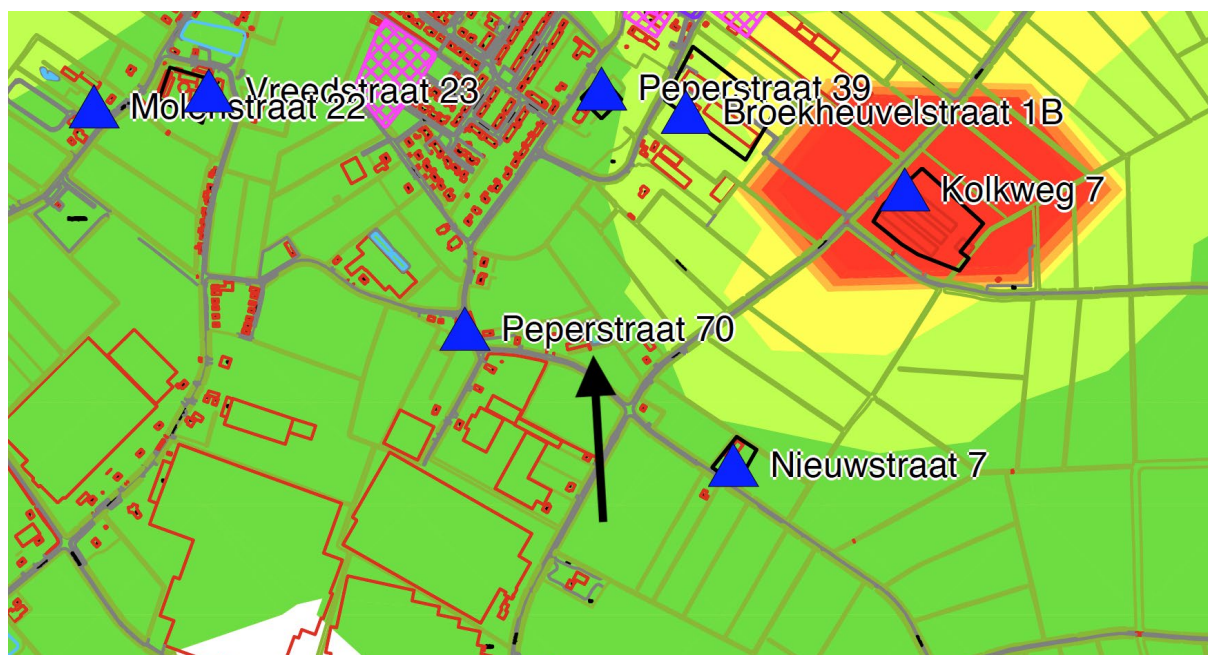


Fig. 5.4 Kaart achtergrondbelasting (locatie: zwarte pijl)

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.4 Bodem

5.4.1 Algemeen

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

5.4.2 Onderzoek

Voor de locatie is door Lawijn een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennd bodemonderzoek, Nieuwstraat 3a te Bruchem, d.d. 16 november 2022*, zie bijlage I). Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Algemene bodemkwaliteit

- In de bovengrond ter plaatse van het noordelijk gedeelte van de planlocatie, zijn lichte verontreinigingen met lood, nikkel en zink geconstateerd. Zintuiglijk is zwakke bijmenging van puinresten, sporen glas en hout waargenomen in de bovengrond.
- In de zandige laag in de bovengrond ter plaatse van het bedrijfsgebouw en het middengedeelte van de locatie is een lichte verontreiniging met minerale olie geconstateerd. Zintuiglijk is bijmenging van sporen grind waargenomen.
- In de bovengrond ter plaatse van het zuidelijk gedeelte van de locatie en in de ondergrond van de locatie zijn, zowel zintuiglijk als analytisch, geen verontreinigingen geconstateerd.
- Bij het onderzoek op asbest is in de erfverhardinglaag op het zuidwestelijk gedeelte van de locatie plaatselijk een lichte verontreiniging met asbest geconstateerd. Het gemeten gehalte voldoet aan de hergebruiknorm voor asbest en de toetsingswaarde voor nader onderzoek.
- In de zwak geroerde laag in de bovengrond op het noordelijk gedeelte van de locatie is, zowel visueel als analytisch, geen verontreiniging met asbest geconstateerd.

Slootdemping

- In de slibhoudende laag in de onderlaag ter hoogte van het midden van de voormalige sloot is plaatselijk een lichte verontreiniging met minerale olie geconstateerd. Zintuiglijk is een zwakke oliegeur en zwakke bijmenging van slibresten waargenomen.
- In de ondergrond ter plaatse van het overige gedeelte van de voormalige sloot zijn analytisch geen verontreinigingen geconstateerd.
- Bij het onderzoek op asbest is in de verharde toplaag c.q. funderinglaag op het terreindeel bij de voormalige sloot, zowel visueel als analytisch, geen verontreiniging met asbest geconstateerd.
- In het grondwater uit de peilbuis op het terreindeel bij de voormalige sloot is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

Druppelzone, zuidelijke dakrand loods

- In de druppelzone onder de zuidelijke dakrand van de loods op het oostelijk gedeelte van de locatie is geen verontreiniging met asbest aangetoond.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er geen milieu-hygienische belemmeringen zijn voor de realisatie van het nieuwbouwplan aan de Nieuwstraat 3 te Bruchem.

5.5 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.

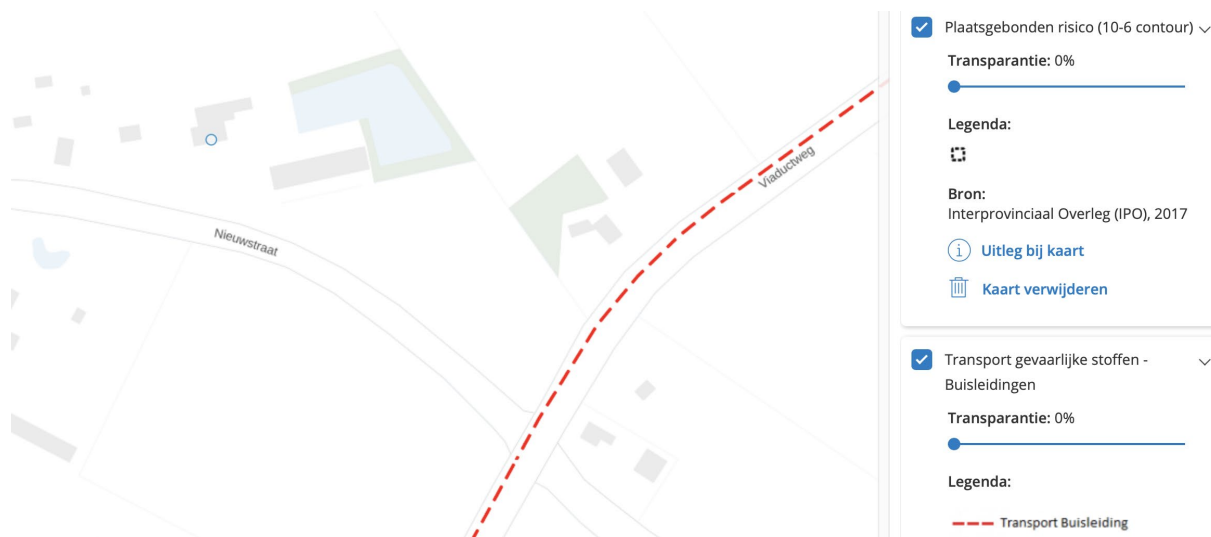


Fig. 5.5 Uitsnede Risicokaart Nederland (projectlocatie: zie rode pijl)

Planspecifiek

In de directe omgeving van de planlocatie is een transportleiding aanwezig. Er ligt echter geen zone met een plaatsgebonden risico rondom deze leiding (10-6 contour).

Voorts kan worden opgemerkt dat het groepsrisico door de toevoeging van 1 woning minimaal toeneemt. Er kan redelijkerwijs van worden uitgegaan dat er geen overschrijding plaatsvindt van het groepsrisico.

Het aspect externe veiligheid is niet van toepassing voor deze locatie.

Conclusie

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

5.6 Geluid

Wat betreft het onderwerp geluid is het voor dit plan van belang in te gaan op wegverkeerslawaaai en industrielawaai.

De Milieuadviseur heeft onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaaai (*Akoestisch onderzoek wegverkeer, Nieuwstraat 3 Bruchem*, 14 september 2022, zie bijlage II). De Milieuadviseur komt tot de volgende conclusies:

- De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Nieuwstraat, bedraagt 46 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

- *De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Viaductweg, bedraagt 36 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.*

Aangezien bij de nieuwe woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de 48 dB uit de Wgh is de realisatie van de woning vanuit akoestisch oogpunt zonder meer mogelijk.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

5.7 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit. In artikel 5.16 is bepaald dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c. het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is een toets aan de grenswaarden niet nodig. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend plan voegt slechts 1 woning toe. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit bestaat er gelet op het voorgaande geen belemmering.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Inleiding

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van

gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

5.8.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Blom Ecologie (*Quickscan In het kader van de Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening Gelderland, Nieuwstraat 3 en 3a te Bruchem*, d.d. 24 oktober 2022, zie bijlage III).

Uit de quickscan blijkt dat aanvullend onderzoek naar de huismus dient te worden uitgevoerd. Een aanvullend onderzoek naar huismus wordt uitgevoerd middels twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april t/m 15 mei, conform het Kennisdocument Huismus.

Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient ook aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd middels minimaal vijf gerichte veldbezoeken in de periode 15 april t/m 30 september, conform het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB). Hiervan dienen drie rondes in het voorjaar en twee rondes in het najaar plaats te vinden. Er is geen sprake van aantasting van een mogelijk essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute.

De vervolgonderzoeken zijn inmiddels ingezet.

Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt voorts niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels.

Conclusie

Aangezien een ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst op financiële haalbaarheid, wordt er geen belemmering verwacht wat betreft de uitvoerbaarheid van het plan. De kosten voor het vervolgonderzoek, en de eventueel te nemen maatregelen, worden niet als zodanig ingeschat dat deze een financiële belemmering opleveren waardoor het plan niet kan doorgaan.

In dit kader wordt tevens opgemerkt dat altijd de zorgplicht van toepassing is. Er dient rekening te worden gehouden met broedende vogels binnen het plangebied. De sloop-, bouw-, en rooiwerkzaamheden en ingrepen dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden of er dient voorafgaande aan deze werkzaamheden een vogelcheck uitgevoerd te worden.

5.8.3 Onderzoek stikstofdepositie

Om daadwerkelijk uit te kunnen sluiten dat er negatieve effecten zijn op Natura2000-gebieden heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Memo onderzoek stikstofdepositie plan Nieuwstraat 3 - 3a Bruchem*, d.d. 10 september 2022, bijlage IV). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.*
- *Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.*
- *Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.*

Conclusie

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

5.9 Explosieven

Op basis van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard 2016 bevindt een klein deel van het noordwesten van de projectlocatie zich in 'verdacht' gebied op basis van geschutsmunitie (verschoten). Zie hiervoor onderstaande kaartuitsnede. De locatie is in niet naoorlogs vergraven of verstoorde grond en er is sprake van grondroerende werkzaamheden. Vanuit de Arbo-wetgeving bestaat de verplichting voor een werkgever om voorafgaand aan werkzaamheden de veiligheid van werknemers veilig te stellen via een risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E).

Planspecifiek

Het projectgebied bevindt zich volgens de explosievenkansenkaart in 'verdacht' gebied (zie figuur 5.6). De grondwerkzaamheden zullen zich in dit geval echter beperken tot de plaats waar reeds eerder gebouwd is en waar reeds grondwerkzaamheden hebben plaatsgevonden.

Initiatiefnemer heeft aangegeven geen uitgebreid explosievenonderzoek uit te laten voeren. Initiatiefnemer zal bij de grondwerkzaamheden het protocol 'toevalstreffer' hanteren.



Fig. 5.6 Uitsnede Explosieevenkansenkaart

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat wat betreft de kans op de aanwezigheid van explosieven er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.10.1 Inleiding

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. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D 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. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

5.10.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor het project aan de Nieuwstraat. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij woningbouw is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als deze woningbouw een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Aangezien de omvang van het project ruimschoots onder de drempelwaarden van activiteit D.11.2 blijft, kan er worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De voorgeschreven procedure is dat de vormvrije m.e.r.-beoordeling middels een m.e.r.-aankomstnotitie (artikel 7.16 Wm) aangeboden te worden aan het bevoegd gezag, op basis waarvan zij een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Hierover het volgende.

Deze paragraaf, alsmede de inhoud van de toelichting (vooral voor zover betrekking hebbend op milieuaspecten), kan worden beschouwd als zogenaamde 'm.e.r.-aankomstnotitie'. Deze 'm.e.r.-aankomstnotitie' beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie over de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling betekent, dat er géén MER wordt opgesteld, tenzij er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitgangspunt is dus: 'Nee, tenzij...!'

De 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG en latere wijzigingen). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

1. de kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen);
2. de plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
3. de kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijkheid van het effect).

Ad. 1 De kenmerken van de activiteit

Het bouwplan voor de Nieuwstraat te Bruchem bestaat uit het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten, het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning, en het realiseren van een extra woning. In paragraaf 3.2 van deze toelichting is het plan nader beschreven.

Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.

De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen. Tijdens de bouwwerkzaamheden is grondverzet nodig. Tijdens de gebruiksfase zal gas, elektriciteit en water nodig zijn.

Tijdens de realisatiefase en gebruiksfase vindt er geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende (afval)stoffen. Bij zowel de aanleg als bij de ingebruikname van de woningen, zijn ten aanzien van de productie van afvalstoffen voornamelijk de aspecten bodem, geluid en luchtkwaliteit van belang. Deze aspecten zijn nader beschreven in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de Nieuwstraat. De toevoeging van de woning zal een beperkte toename met zich meebrengen wat betreft het aantal motorvoertuigbewegingen. Zowel tijdens de bouw als daarna zijn de aspecten waterhuishouding, bodem, verkeer, geluid, ecologie, archeologie en luchtkwaliteit van belang. Deze aspecten zijn hierboven nader beschreven.

Het beoogde plan zorgt niet voor een toename van risico's voor de omgeving. Er worden naar huidig inzicht geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd. Op de planlocatie neemt de bebouwde oppervlakte iets toe. De huidige brandweervoorzieningen in het gebied zijn voldoende voor de bestrijding ingeval van calamiteiten. In paragraaf 5.5 van deze toelichting wordt nader ingegaan op aspecten omtrent externe veiligheid.

Ad 2. De plaats van het project

Voor wat betreft de plaats van het project wordt verwezen naar paragraaf 1.2 van deze toelichting.

Ad 3. De kenmerken van het potentiële effect

Dit hoofdstuk van de toelichting bevat tevens een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan aan de Nieuwstraat te Bruchem relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

Conclusie

Uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van onderhavig plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse.

Voor de aan de orde zijnde milieuaspecten geldt dat er geen nadelige effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5.11 Archeologie en cultuurhistorie

5.11.1 Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen. De gemeenteraad van Zaltbommel heeft in zijn vergadering van 7 juli 2011 beleid vastgesteld hoe het aan die wettelijke verplichtingen invulling wenst te geven. Daarvoor zijn onder andere verschillende archeologische (beleids)kaarten vastgesteld. Daarnaast zijn vrijstellingsgrenzen vastgesteld die aangeven of in een specifiek geval (aanvullend) archeologisch onderzoek noodzakelijk is als de bodem bij een bepaalde (bouw)activiteit wordt verstoord.

Op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaart (zie afbeelding hierna) geldt voor de projectlocatie voor een deel 'Waarde Archeologie – 1', wat betekent dat er een vrijstellingsgrens geldt voor 30 m2, en voor een deel 'Waarde Archeologie – 3', wat betekent dat er een vrijstellingsgrens geldt van 2.500 m2.

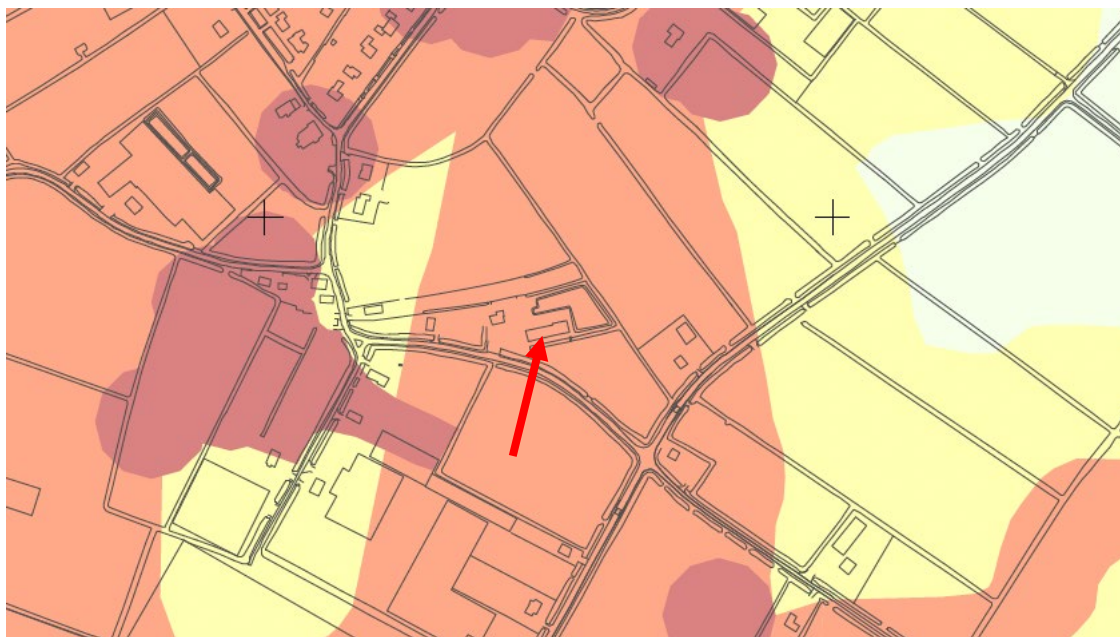


Fig. 5.7 Uitsnede Archeologische beleidskaart (projectlocatie: rode pijl)

Planspecifiek

In opdracht van initiatiefnemer heeft Transect uitgevoerd naar deze locatie aan de Nieuwstraat 3 te Bruchem (*Transect-rapport 4269 Bruchem, Nieuwstraat 3A Gemeente Zaltbommel (GD)*, d.d. 2 dec. 2022, bijlage V).

Op basis van het onderzoek is geconstateerd dat in het plangebied geen archeologisch relevant niveau aanwezig is. Transect adviseert voor zones in het plangebied waar de ontwikkelingen plaats zullen vinden geen dubbelbestemming archeologie op te nemen. Voor het overige deel adviseren wij de huidige dubbelstemming te blijven hanteren. Voor het plangebied zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen geen aanvullende maatregelen nodig. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Zaltbommel).

Conclusie

Uit het bovenstaande onderzoek blijkt dat er voor het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Archeologie vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Gemeente Zaltbommel verplicht.

5.11.2 Cultuurhistorie

Menselijke ingrepen hebben voor kenmerkende en waardevolle cultuurhistorische waarden gezorgd. In de gemeente Zaltbommel zijn waardevolle elementen aanwezig die een natuurlijke geschiedenis hebben en die een door de mens gevormde geschiedenis hebben. De gemeente Zaltbommel heeft een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd naar zowel waardevolle structuren, gebieden en dorpsgezichten als afzonderlijke elementen. Dat heeft geresulteerd in een inventarisatiekaart die op 7 juli 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Belangrijke cultuurhistorische waarden zijn:

- De aan de rivieren gerelateerde oeverwallen met bebouwingsstructuren;
- De wetering Capreton;
- De Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- Rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten (Zaltbommel en Nederhemert-Zuid);
- Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht (Gameren);
- Gemeentelijke en rijksmonumenten;
- Historische buitenplaatsen (Huis Brakel).

Planspecifiek

Bruchem ligt op de stroomrug ten zuiden van de stad Zaltbommel. De historische dorpskern bestaat uit de bebouwing rondom de belangrijkste wegen; de Dorpsstraat, Peperstraat, Molenstraat en Vreedstraat, waarbij de bebouwing aan de Dorpsstraat het oudste deel van Bruchem vormt. Aan de uitvalswegen Peperstraat en Molenstraat, zijn veelal grote boerderijen op woerden gebouwd. De Nieuwstraat vormt het verlengde van de Peperstraat en ook hier liggen enkele boerderijen. Deze geven het lint samen met de groene ruime percelen een rustiek, typisch dorpskarakter.

Op basis van de cultuurhistorische inventarisatie van de gemeente Zaltbommel heeft het plangebied geen specifieke cultuurhistorische betekenis (zie fig. 5.8)

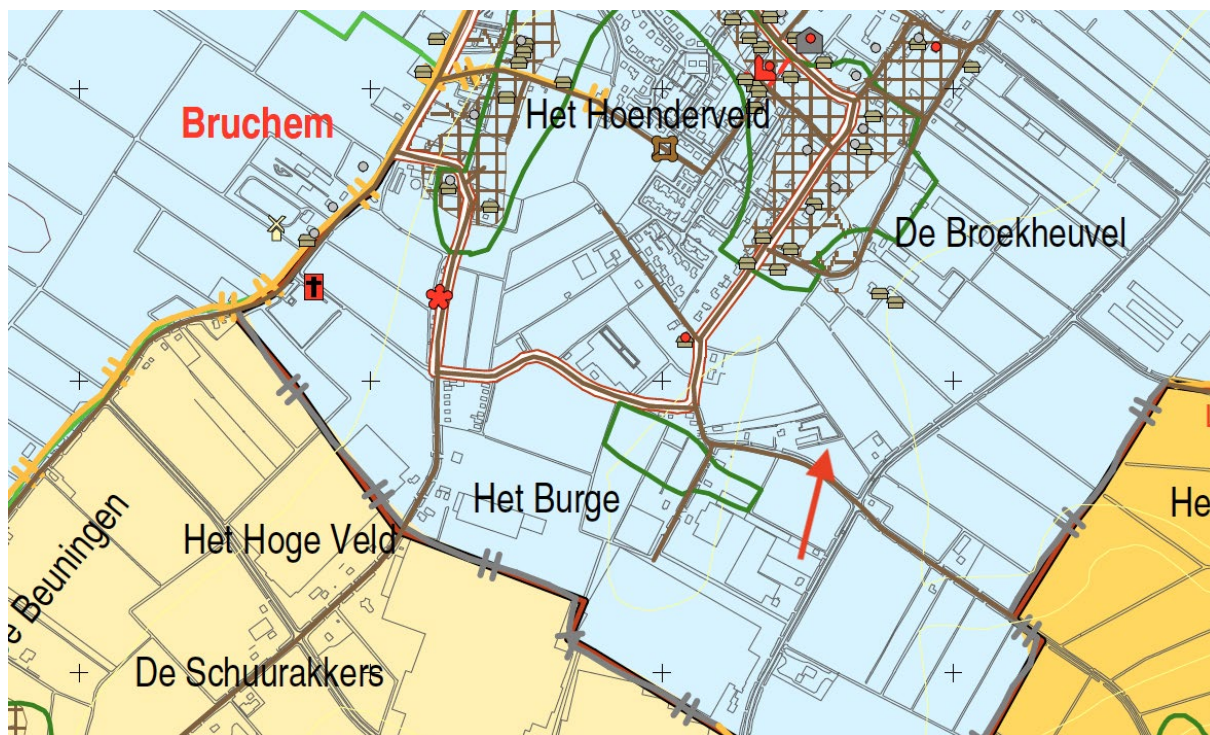


Fig. 5.8 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Conclusie

Vanuit cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor het initiatief.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

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

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

b. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen voorschrift hebben. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2 Methodiek

6.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

6.2.2 Regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde.

Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel omgevingsvergunningplichtige werken en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, een regel met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels (deze hangt samen met de afwijkingsregels in het bestemmingsplan) en een regel die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent 3 bestemmingen, namelijk 'Wonen' en 'Groen – Landelijk groen'. De bestemmingsregels kennen allen veelal een zelfde opbouw met de volgende leden:

- lid 1: bestemmingsomschrijving
- lid 2: bouwregels
- lid 3: afwijkingsregels (van bouwen)
- lid 4: specifieke gebruiksregels (indien aanwezig), omgevingsvergunningplichtige werken (indien aanwezig)
- lid 5: afwijkingsregels (van gebruik)
- lid 6: parkeernorm

De bestemmingsomschrijving is de centrale regel van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De regels bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Wonen

Binnen de bestemming Wonen zijn woningen toegestaan, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroepen en bedrijven. Hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd, terwijl bijbehorende bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

Met betrekking tot het gebruik kan worden opgemerkt dat de uitoefening van een beroepsmatige activiteit in het hoofdgebouw (beroep aan huis), de woning, te allen tijde is toegestaan. Als beroep aan

huis kunnen worden aangemerkt het beroep van (tand)arts, fysiotherapeut, accountant e.d. Deze activiteiten zijn binnen de aangegeven maatvoering direct toegelaten tot een maximale oppervlakte van 30 m².

Voor de uitoefening van een bedrijf aan huis is een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning vereist. Ten aanzien van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten geldt onder meer als voorwaarde dat de woning in overwegende mate geschikt dient te blijven voor de woonfunctie. Dit betekent dat maximaal 30 m² voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw in gebruik mogen zijn.

Voorts is er in het plan geen onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages). Deze gebouwen worden in dit plan vervat onder de 'bijbehorende bouwwerken'.

De regeling gaat uit van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak; de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en binnen de bouwaanduiding bijgebouwen.

De gronden ter plaatse van het achtererfgebied, inclusief de gronden binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen', mogen met niet meer dan 50% worden bebouwd tot een maximum van 100 m². Dat biedt voldoende ruimte om aldaar de beoogde vrijstaande bergingen te realiseren.

Groen – Landelijk groen

De gronden met de bestemming 'Groen – Landelijk groen' omvat het gedeelte ten zuid-oosten van het plangebied, grenzend tot aan de Viaductweg.

7 UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De herontwikkeling van de planlocatie aan de Nieuwstraat te Bruchem is een ontwikkeling van een particulier. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst is ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade.

Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er is een reactie ingediend door het Waterschap Rivierenland, die leidde tot een kleine aanpassing van de toelichting van het plan.

7.2.2 Ontwerp-bestemmingsplan ter inzage

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor zes weken ter inzage gelegd, van donderdag 4 mei 2023 tot en met woensdag 14 juni 2023. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

7.2.3 Burgerparticipatie

De initiatiefnemer heeft in het kader van het vooroverleg contact gelegd met omwonenden en een toelichting gegeven op de plannen. Via een draagvlakformulier hebben de omwonenden aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan. Omwonenden worden door initiatiefnemer op de hoogte gehouden over de voortgang van het plan.

OVERZICHT BIJLAGEN

- I. *Verkennd bodemonderzoek, Nieuwstraat 3a te Bruchem, Lawijn, d.d. 16 november 2022*
- II. *Akoestisch onderzoek wegverkeer, Nieuwstraat 3 Bruchem, De Milieuadviseur, 14 september 2022*
- III. *Quicksan In het kader van de Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening Gelderland, Nieuwstraat 3 en 3a te Bruchem, Blom Ecologie, d.d. 24 oktober 2022*
- IV. *Memo onderzoek stikstofdepositie plan Nieuwstraat 3 - 3a Bruchem, Langelaar Milieuadvies, d.d. 10 september 2022*
- V. *Transect-rapport 4269 Bruchem, Nieuwstraat 3A Gemeente Zaltbommel (GD), d.d. 2 dec. 2022*