

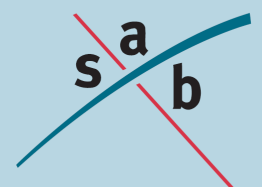
Bestemmingsplan

Bruchem, Broekheuvelstraat 1a

Gemeente Zaltbommel

toelichting

Datum: 11 oktober 2012
Projectnummer: 110269
ID: NL.IMRO.0297.BRUBP20110014-VS01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Nieuwe situatie	7
3	Beleidskader	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	12
3.4	Regionaal beleid	14
3.5	Gemeentelijk beleid	16
4	Randvoorwaarden	18
4.1	Algemeen	18
4.2	Bedrijven- en milieuzonering	18
4.3	Geur	19
4.4	Bodem	20
4.5	Externe veiligheid	23
4.6	Geluid	25
4.7	Luchtkwaliteit	26
4.8	Archeologie en Cultuurhistorie	27
4.9	Flora en fauna	31
4.10	Water	33
4.11	Verkeer en parkeren	36
5	Juridische planopzet	37
5.1	Algemeen	37
5.2	Dit bestemmingsplan	38
6	Uitvoerbaarheid	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

Bijlagen

1. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek
2. Aanvullend bodemonderzoek (maart 2012)
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai
4. Quick scan flora en fauna
5. Archeologisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Zaltbommel is het verzoek ingediend om, aan beide zijden van de bestaande woning op Broekheuvelstraat 1a, twee bouwkavels te realiseren bedoeld voor twee woningen. De gemeente heeft in een principebesluit met deze ontwikkeling ingestemd. Het bestaande agrarische bedrijf wordt beëindigd en de agrarische bebouwing wordt gesloopt. De voormalige bedrijfswoning blijft behouden. De nieuwe woningen kunnen echter op grond van het vigerende bestemmingsplan niet worden gerealiseerd. Het plangebied heeft de bestemming agrarisch waarbinnen per bouwperceel één bedrijfswoning is toegestaan. Om de twee vrijstaande woningen te kunnen realiseren en de bedrijfswoning als burgerwoning te bewonen, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Onderhavig bestemmingsplan betreft een nieuw juridische-planologische regeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van het dorp Bruchem, aan de Broekheuvelstraat, op de overgang van de bebouwde kom en het buitengebied. Rondom het plangebied liggen royale woningen op ruime kavels en enkele (agrarische) bedrijven. Ook is er veel landelijk groen in de vorm van weilanden en boomgaarden. Op navolgende luchtfoto's (figuur 1.1 en 1.2) is het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1 Luchtfoto plangebied bron: Datahotel Gelderland

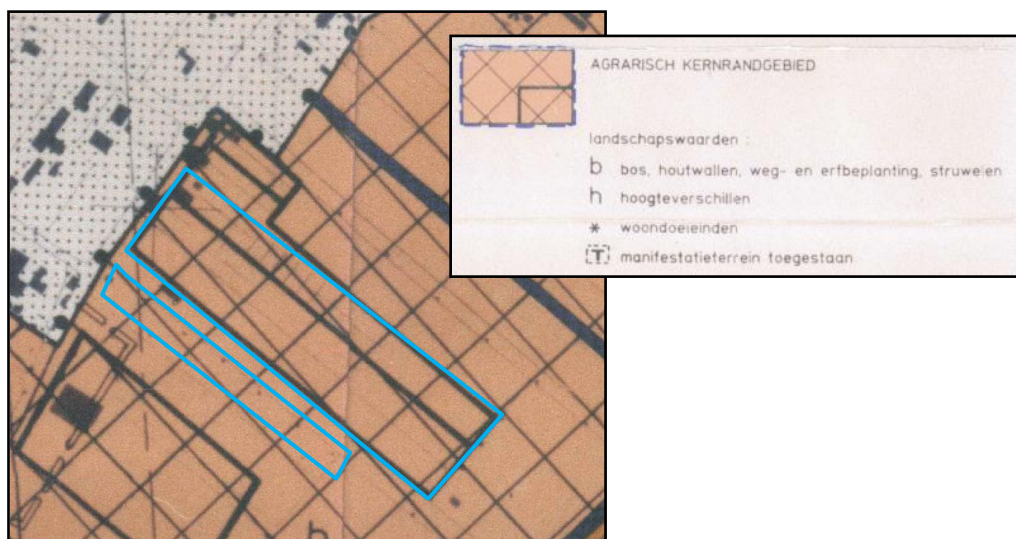


Figuur 1.3 Luchtfoto omgeving

bron: Datahotel Gelderland

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Kerkwijk. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Kerkwijk op 31 oktober 1991 en goedgekeurd door Ge-deputeerde Staten van de provincie Gelderland op 22 juni 1992. Navolgende afbeelding (figuur 1.4) is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied is met een blauwe omkadering aangegeven.



Figuur 1.4 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch Kernrandgebied'. Binnen deze bestemming geldt voor het plangebied als landschapswaarde de aanduiding b, bos, houtwallen, weg- en erfbeplanting, struwelen.

Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de nieuwe woningen te kunnen realiseren en om de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning te bewonen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie. De randvoorwaarden voor de uitvoerbaarheid van het plan staan beschreven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 besteed aandacht aan de juridisch-technische aspecten van de opgenomen regeling. Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid is beschreven in hoofdstuk 6.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In deze paragraaf wordt de bestaande situatie toegelicht waarbij eerst de omgeving van het plangebied aan de orde komt en daarna het plangebied zelf.

2.1.1 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de kern van Bruchem. De directe omgeving van het plangebied betreft een overgangszone tussen het dorp Bruchem en het buitengebied. Op ruime percelen, afgewisseld met kleine weilanden en boomgaarden liggen royale vrijstaande woningen. Ook zijn er in de omgeving van het plangebied enkele (agrarische) bedrijven aanwezig.

2.1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen. Op het grootste gedeelte van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf met enkele schuren en een grootschalig kassencomplex. Deze bedrijfsbebouwing neemt bijna het gehele plangebied in beslag. Op het perceel is een bedrijfswoning aanwezig ten behoeve van het agrarische bedrijf. Dit betreft de Broekheuvelstraat 1a. Een kleiner deel van het plangebied bestaat uit een boomgaard met aan de zijde van de Broekheuvelstraat een kleine schuur. Dit deel ligt ten zuiden van het bedrijf.

Navolgende foto's hebben betrekking op de huidige situatie van het plangebied.



Figuur 2.1, agrarische bedrijfsbebouwing ten noorden van de bestaande woning.



Figuur 2.2, Bestaande woning Broekheuvelstraat 1a



Figuur 2.3, Bestaande boomgaard met schuur (locatie meest zuidelijke woning)

2.2 Nieuwe situatie

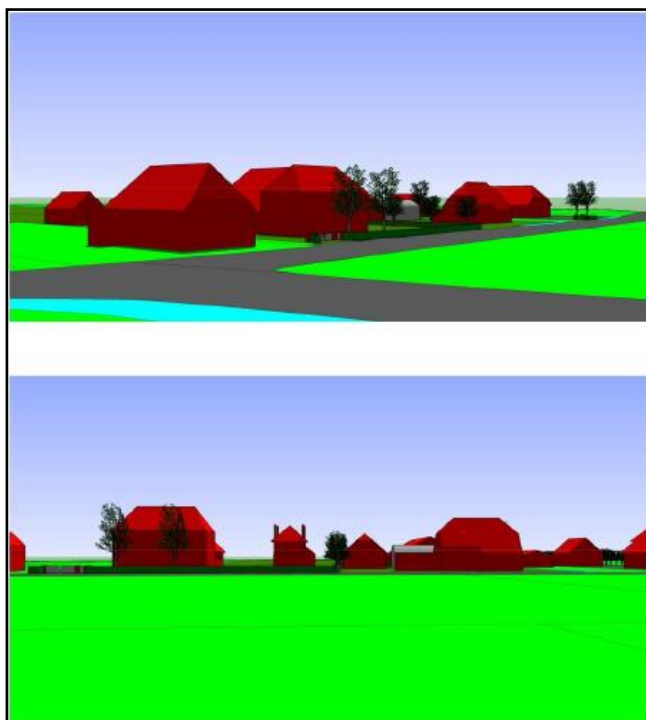
2.2.1 Algemeen

Het plan bestaat uit een bedrijfsbeëindiging van het agrarische bedrijf waarbij de bedrijfswoning blijft bestaan als burgerwoning. De bedrijfsbebouwing en kassen worden gesaneerd. Daarnaast wordt een deel van een boomgaard gekapt. De vrijgekomen gronden worden voor een deel als twee bouwkavels verkocht. In het verleden zijn twee verschillende plannen om stedenbouwkundige en exploitatietechnische reden

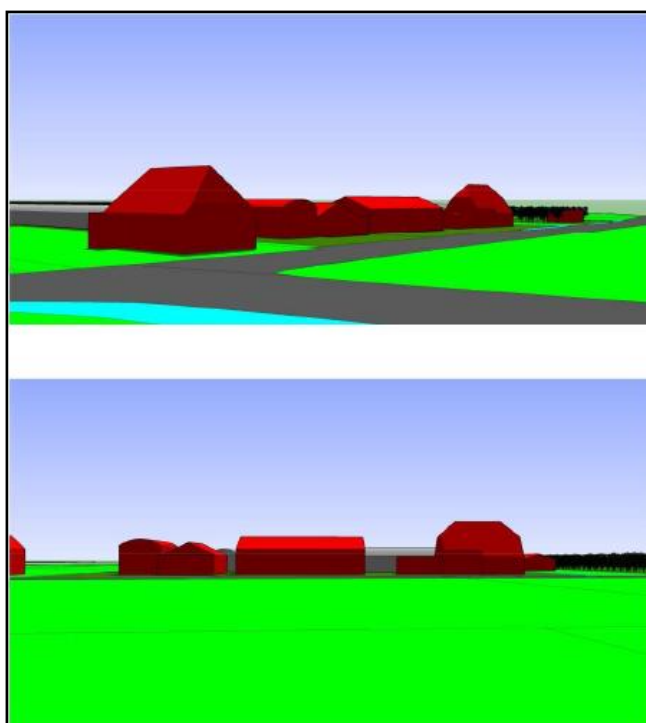
niet doorgegaan. De gemeente Zaltbommel werkt in principe mee aan dit plan, waarvoor een principebesluit is genomen.

2.2.2 Stedenbouwkundige opzet

Voor het plan zijn een aantal schetsen gemaakt waarop de huidige en de toekomstige situatie zichtbaar zijn.



Figuur 2.2, bestaande situatie met rechts de woning Broekheuvelstraat 1a
Bron: Bouwbureau Kramer



Figuur 2.3, toekomstige situatie met rechts de woning Broekheuvelstraat 1a
Bron: Bouwbureau Kramer

Door de sloop van agrarische bebouwing lijdt de toevoeging van twee woningen nauwelijks tot een verdichting van het bebouwingslint. De woningen hebben een verschillende massa en geleding en hebben een verspringende rooilijn. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de bebouwingsstructuur van het omliggende gebied.

2.2.3 Bouwmogelijkheden

Op het moment dat er een omgevingsvergunning wordt verleend zal (een deel van) het aanwezige kassencomplex en de agrarische opstallen gesloopt worden. Het geheel wordt in ieder geval binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gesloopt, Tevens wordt een deel van de boomgaard gerooid. De bouwka-vels die in de verkoop komen, worden onder de volgende voorwaarden verkocht:

Perceel A (zuidzijde van het plangebied ter plaatse van de boomgaard)

- Woning in landelijke architectuur met rieten kap;
- Bouwblokafmeting 12 -18 meter;
- Goothoogte 3 meter en bouwhoogte 8,5 meter.

Daarnaast kan een kapschuur met dakpannen op het perceel gerealiseerd worden met een bouwblokafmeting van 8 –10 meter. De goothoogte bedraagt 3 meter en de bouwhoogte 6,5 meter. Dit bijgebouw wordt in de bijgebouwenregeling van onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Perceel B (noordzijde van de woning Broekheuvelstraat 1a)

- Woning in landelijke architectuur met rieten kap;
- Bouwblokafmeting 14 – 22 meter;
- Goothoogte 3 meter en bouwhoogte 10 meter.

Op het perceel kunnen daarnaast verschillende bijgebouwen worden gebouwd:

1. Kapschuur met dakpannen
 - Afmeting 6,5 – 12,5 meter;
 - Goothoogte 3 meter en bouwhoogte 6,5 meter.
2. Kapschuur met dakpannen
 - Afmeting 13,5 – 35 meter;
 - Goothoogte 3 meter en bouwhoogte 6,5 meter.
3. Kapberg met dakpannen en riet
 - Afmeting 8,5 -8,5 meter;
 - Goothoogte 4,8 meter en bouwhoogte 8,3 meter.

Daarnaast wordt bij de bestaande woning, Broekheuvelstraat 1a, een nieuw bijge-bouw worden gebouwd. Dit gebouw bestaat uit een garage met dakpannen in de ar-chitectuur en vorm van de bestaande woning. De afmeting van dit gebouw bedraagt 8 – 12,5 meter, de goothoogte is 3 meter en nokhoogte 6,5 meter.

Navolgende afbeelding betreft de inrichtingsschets van de toekomstige situatie.



Figuur 2.1, Inrichtingsschets Broekheuvelsstraat
bron: Bouwbureau Kramer

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten op de Broekheuvelstraat. Via deze rustige weg, bestemd voor bestemmingsverkeer, is het dorp Bruchem en de hoofdinfrastructuur bereikbaar. Op de percelen is voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte per kavel te kunnen voorzien.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening krijgt vanouds gestalte door de inzet van uiteenlopende bevoegdheden en middelen: juridisch, financieel, bestuurlijk en communicatief. Op 1 juli 2008 is een fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO, oud) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetswijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd of geprobeerd wordt daartoe te komen. Bij de toedeling van de bevoegdheden krachtens de Wro is de wetgever uitgegaan van de gedachte 'bevoegdheid volgt verantwoordelijkheid': een overheidsniveau dat verantwoordelijk wordt gehouden voor een bepaald ruimtelijk beleid, heeft ook de bevoegdheden toebedeeld gekregen om die verantwoordelijkheid waar te maken. Rijk, provincies én gemeenten hebben in de Wro in beginsel dezelfde wettelijke bevoegdheden. De sturingsfilosofie geeft dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid.

Voor de realisatie van ruimtelijk beleid dienen bestuursorganen allereerst structuurvisies vast te stellen. Daarin de bestuursorganen op de drie niveaus, te weten rijk, provincie en gemeente, in de praktijk een combinatie van bevoegdheden en middelen in: de zogenaamde instrumentenmix.

De verbinding tussen de drie overheidsniveaus wordt langs twee wegen bereikt. De eerste – niet in de Wro opgenomen – weg betreft de overleg- en afstemmingsvormen tussen de overheden in de zogenaamde 'bestuurlijke kolom' over de aanwending van bevoegdheden, inzet van (financiële of communicatieve) middelen of het treffen van bestuurlijke maatregelen. Die afstemming is erop gericht duidelijkheid te geven over de belangen en verantwoordelijkheden van de verschillende bestuurslagen, om congruentie van beleid te bewerkstelligen en tegenstrijdige doelstellingen en besluiten te voorkomen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nota Ruimte 2004*

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven.

Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

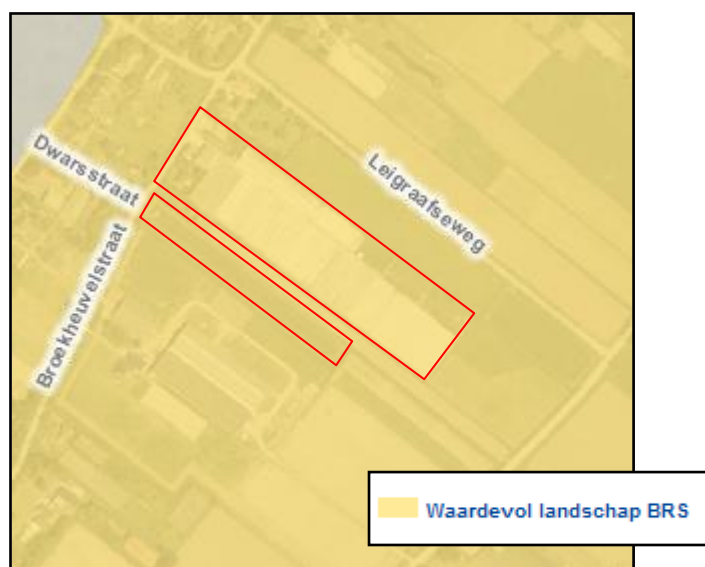
Toetsing

Het plangebied valt buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gezien dit feit kan geconcludeerd worden dat de nota geen direct relevant beoordelingskader vormt. Wel sluit het plan aan bij de bevordering van krachtige steden en vitaal platteland. Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Streekplan Gelderland 2005 incl. herzieningen en uitwerkingen (Structuurvisie)

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.



*Figuur 3.1, Uitsnede structuurvisie Gelderland
bron: provincie Gelderland*

Op de streekplankaart ligt het plangebied in het 'Waardevol landschap'. Het 'Waardevol landschap' maakt deel uit van het multifunctioneel gebied van de provincie. Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

Voor de (delen van) Waardevolle landschappen die niet in de EHS en/of Waardevolle open gebieden liggen, geldt het 'ja, mits'-regime: activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dat betekent dat ontwikkelingen van allerlei aard mogelijk zijn, waarbij overigens wel geldt dat deze landschappen zich niet lenen voor grootschalige verstedelijking.

Wanneer één van de in het geding zijnde kernkwaliteiten wordt aangetast, maar andere kernkwaliteiten worden versterkt, en er over het geheel genomen sprake is van versterking van de kernkwaliteiten, kan dit acceptabel zijn. Bij toepassing van deze benadering kan het nodig zijn het plangebied te vergroten om tot een acceptabele uitkomst te kunnen komen. Dat is niet het geval bij aantasting van onvervangbare en/of zeldzame kernkwaliteiten als karakteristieke openheid of sommige verkavelingspatronen.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in een sloop van bestaande agrarische bebouwing en de bouw van twee woningen met enkele bijgebouwen. Door de sloop van de kassen wordt de openheid in het gebied teruggebracht. Daarnaast vormt de op het buitengebied afgestemde bebouwing een versterking van de kernkwaliteiten. Het plan is daarmee passend binnen het provinciale beleid.

3.3.2 Ruimtelijke verordening Gelderland 2010

Het streekplan Gelderland 2005 heeft op grond van het overgangsrecht de status gekregen van structuurvisie ingevolge artikel 2.2 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast kunnen, indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. De Ruimtelijke Verordening Gelderland voorziet hierin.

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. In hoofdstuk 17, artikel 21 is een bepaling opgenomen voor waardevolle landschappen. In gebieden binnen een nationaal landschap, met de aanduiding waardevol landschap, kunnen slechts bestemmingen worden toegestaan, voor zover deze de kernkwaliteiten van het gebied, zoals vastgelegd in de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten waardevolle landschappen" behouden of versterken.

Het plangebied maakt deel uit van het waardevolle landschap 'Rivierenland' waarbij de oorspronkelijke verkavelingsstructuur en het kleinschalige karakter van de oevers in samenhang met de openheid van de kommen als kernkwaliteiten zijn benoemd.

Toetsing

Onderhavig plan versterkt de openheid van het waardevolle landschap. Hoewel twee woningen worden toegevoegd wordt een groot oppervlakte aan kassen gesloopt. In onderhavig plan wordt een groot deel van dit kassencomplex bestemd als agrarisch zonder bouw mogelijkheden. Hierdoor neemt de openheid toe. Daarnaast is bebouwing voorzien met een streekeigen karakter, qua stedenbouwkundige opzet passend in het buitengebied. Hiermee worden bestaande kernkwaliteiten versterkt.

3.3.3 Woonvisie Gelderland - Kwalitatief woonprogramma 2010-2019

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat op regionaal niveau meer huurwoningen en meer betaalbare woningen in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten een stad of dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen en woningen in het betaalbare segment. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen (sociale huur tot € 652,52 en koop tot € 170.000). Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur.

Toetsing

Het Kwalitatief woonprogramma is in de Regio Rivierenland uitgewerkt in een kwalitatief programma voor de regio. Aangezien het recente beleid van de provincie nog niet is vertaald naar een regionaal programma is onder regionaal beleid het Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 van de Regio Rivierenland opgenomen.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 Regio Rivierenland

De provincie Gelderland heeft in 2003 de Woonvisie Gelderland en in 2005 het Streekplan Gelderland vastgesteld. Bij deze stukken hoort het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) als uitwerking van het woonbeleid. De provincie streeft naar voldoende woningbouw om het woningtekort in te lopen in de periode tot 2020 (kwantiteit) en voldoende van de juiste woningen kwaliteit. Daarnaast moet de bundeling van woningbouw in de regionale kernen en stedelijke gebieden zijn gewaarborgd. Uitgangspunt is dat de betrokken gemeenten bouwen voor de regionale woningbehoefte. Doorslaggevend is het realiseren van voldoende sociale woningbouw; het totaal aantal woningen dat gebouwd wordt, staat minder centraal. Kwaliteit van de woning en de omgeving staat centraal in het programma. Het programma wordt om de 5 jaar vastgesteld.

In het Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 Regio Rivierenland (KWP2), komen de volgende aandachtspunten naar voren:

- meer direct voor ouderen geschikte woningen realiseren; meer meergezinswoningen realiseren;
- meer goedkope koopwoningen realiseren;
- meer betaalbare meergezins huurwoningen realiseren;
- meer dure huurwoningen realiseren;
- het aandeel dure koopwoningen terugbrengen;
- in het buitengebied het woonmilieu 'landelijk wonen' primair te realiseren door middel van functieverandering, hergebruik van bestaande gebouwen en woningsplitsing en secundair door middel van nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding van kernen);
- afstemming met programma's en projecten die voortkomen uit de tweede ronde van de ISV;
- circa 19.000 woningen realiseren.

Inmiddels is het KWP3 voor de Regio Rivierenland opgesteld en, begin 2010, vastgesteld. Het KWP3 sluit aan bij de ambities van gemeenten en corporaties in het gebied. Het KWP3 geeft richting aan de verdere ontwikkeling van het lokale woonbeleid.

Toetsing

Het onderhavige particuliere initiatief voor woningbouw nabij de kern Bruchem voorziet in toevoeging van wonen in het buitengebied door middel van functieverandering. Hierdoor wordt in landelijk wonen voorzien, één van de aandachtspunten van het KWP beleid.

3.4.2 *Beleidskader hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB)*

In het buitengebied spelen enkele ontwikkelingen waarvoor regionaal beleid is opgesteld, te weten:

- uitvoering reconstructieplannen;
- accommoderen van nieuwe economische dragers;
- accommoderen behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken;
- inspelen op regionale structuurkenmerken;
- gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.

De wens bestaat om vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen te hergebruiken voor andere doeleinden. Om verschillende redenen wil de gemeente hier mogelijkheden voor bieden, maar wel onder een aantal voorwaarden zodat de kwaliteit en het karakter van het buitengebied in stand worden gehouden. Daarnaast willen gemeenten het vrijkomen van agrarische bedrijfsgebouwen aangrijpen om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten. Door hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied willen de samenwerkende gemeenten de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied behouden en vergroten, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken. Meer concreet willen de gemeenten:

- de vitaliteit van het buitengebied vergroten door vestiging van nieuwe economische bedrijvigheid in vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied onder een aantal voorwaarden mogelijk te maken;

- de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied vergroten door vrijgekomen landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing te saneren;
- door hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing verpaupering en ongewenst gebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied tegen te gaan;
- agrarische ondernemers nieuwe mogelijkheden bieden om na staking van het agrarische bedrijf in hun levensonderhoud te voorzien;
- voorzien in de behoefte aan wonen in een landelijke omgeving.

Ten behoeve van het bovenstaande is een beleidsnota opgesteld. De beleidsnota benoemt de uitgangspunten en beleidskaders voor functieverandering naar wonen en naar werken. Tevens wordt onder voorwaarden meer ruimte geboden aan uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid.

In het VAB-beleid zijn specifieke eisen gesteld aan de sloop van kassen en mogelijkheden voor het bouwen van een woongebouw. Als alle kassen worden gesloopt, met een minimum van 3.500 m² mag één woongebouw worden teruggebouwd. De te slopen kassen hebben een omvang van 3.500 m² tot 20.000 m². Voor deze sloopomvang mag een woning worden teruggebouwd van 1.200 m³

Bij functieverandering wordt allereerst gestimuleerd om kleinschalige woongebouwen te realiseren met meerdere wooneenheden. Hierdoor kunnen ook minder draagkrachtige groepen zich in het buitengebied vestigen. Als deze regel om financiële en/of persoonlijke redenen functieverandering onmogelijk maakt, wordt de mogelijkheid geboden voor het bouwen van een individuele woning. Bij een sloopomvang van meer dan 2.500 m², zijn twee individuele woningen mogelijk.

Toetsing

In het plan wordt voorzien in sanering van landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing en kassen. Door de bouw van twee nieuwe woningen wordt voorzien in de behoefte aan wonen in een landelijke omgeving. De omvang van de sloop en de nieuwbouw van twee woningen past binnen de beleidskaders van het VAB beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Nota IPW-beleid 2010 (Incidentele Particuliere Woningbouw)

Op 18 september 2003 heeft de gemeenteraad besloten om het beleid “incidentele woningbouw op verzoek van particulieren” vast te stellen. In dit raadsbesluit is tegelijkertijd het toetsingskader incidentele woningbouw op verzoek van particulieren vastgesteld. Nadat dit beleid een aantal jaren in gebruik is geweest heeft het college van B&W besloten het beleid te evalueren.

Na de evaluatie heeft het college van B&W op 26 januari 2010 besloten door te gaan met het beleid “incidentele woningbouw op verzoek van particulieren”. Op 25 maart 2010 is er ook tijdens de carrouselvergadering mee ingestemd door te gaan met het beleid. Echter moest het beleid en het proces wel verbeterd worden. Naar aanleiding hiervan is de notitie “incidentele woningbouw op verzoek van particulieren” herzien in de onderstaande nota “IPW-beleid 2010”.

Het doel van de nota “IPW-beleid 2010” is om incidentele woningbouw voor particulieren mogelijk te maken met een zo efficiënt en uniform mogelijk werkproces. Tevens wordt er door dit beleid gehoor gegeven aan de wens van de rijksoverheid voor toename van het particuliere opdrachtgeverschap. Ten slotte levert het een bijdrage aan de woningbehoefte van Zaltbommel.

De nota “IPW-beleid 2010” is op 10 juni 2010 door de raad vastgesteld. Deze nota bevat informatie over het toetsings- en beoordelingskader, de kosten voor de aanvrager en het werkproces.

Toetsing

De nota IPW-beleid biedt het kader voor de woningbouw in onderhavig plan.

3.5.2 Welstandsnota

De gemeente Zaltbommel heeft haar welstandsbeleid in een welstandsnota beschreven. Het welstandsbeleid voor Zaltbommel is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken spelen een belangrijke rol in de begrenzing van de openbare ruimte. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij/zij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving en daarnaast de waarde van het onroerend goed en zorgt voor een versterking van het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van dorpen en kernen in de gemeente Zaltbommel.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied ‘Buitengebieden’. Voor glastuinbouw en overige gebieden geldt een welstandsniveau 2, reguliere toetsing. De aanvraag omgevingsvergunning bouwen zal aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

In de welstandsnota zijn voor het deelgebied ‘Buitengebieden’ specifieke welstandscriteria opgenomen. Voor deze criteria wordt verwezen naar de welstandsnota (paragraaf 3.2.23).

Toetsing

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen wordt het concrete bouwplan getoetst aan het welstandsbeleid.

4 Randvoorwaarden

4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders dienen ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied onderzoek in te stellen dat betrekking heeft op de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

4.2.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

4.2.2 Onderzoek

In het plangebied worden milieuhindergevoelige functies in de vorm van woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast maakt een boomgaard met een spuitzone van 50 meter deel uit van het plangebied. Hierbij geldt een afstand van minimaal 50 meter tot omliggende woningen en bijbehorende tuinen. In onderhavig plan betekent dit dat een afstand van 50 meter is aangehouden van de bestemming wonen tot de aanduiding 'fruitteelt'.

Naast woningen liggen er twee bedrijven in de omgeving. Aan de Broekheuvelstraat 2b ligt een paardenhouderij. Dit bedrijf ligt op ongeveer 70 meter afstand van de meest zuidelijk gelegen woning uit het plangebied. Daarnaast ligt aan de Kolkweg 7 een pluimveehouderij met vleeskalveren. Dit bedrijf ligt op ongeveer 350 meter afstand van de woningen. Voor een paardenhouderij geldt een richtafstand van 50 meter tot een gevoelige bestemming. Voor het houden van vleeskalveren en pluimvee geldt een richtafstand van 100 meter. Deze afstand geldt voor het onderdeel geurhinder. In paragraaf 4.3 wordt de geurhinder van de bedrijven nader beoordeeld.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.3 Geur

4.3.1 Algemeen

Geurhinder ontstaat bij agrarische bedrijven en wordt beoordeeld met de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Op 9 november 2009¹ is door de gemeente Zaltbommel de gemeentelijke geurverordening ingevolge de Wgv vastgesteld.

4.3.2 Gemeentelijke geurverordening (2009)

In de geurverordening zijn de woningbouwplannen uit onderhavig plan onderzocht.

Het leefklimaat door toedoen van de achtergrondbelasting ter plaatse van de Broekheuvelstraat 1a is in de huidige situatie 'redelijk goed' of 'goed'. In de maximale toekomstige situatie is dit 'matig' of 'redelijk goed'. Dit komt voornamelijk door de geuremissie van veehouderij aan de Kolkweg 7. Ten opzichte van andere nieuwbouwplannen die meer in het dorp Bruchem liggen, ligt het nieuwbouwplan aan de Broekheuvelstraat 1a nog verder in het agrarisch gebied en gaat het plangebied een 'model boeren erf' vormen. Een eventueel toekomstig 'matig' leefklimaat wordt daarom in de geurverordening voldoende geacht voor de nieuwbouwplannen.

De veehouderij aan de Broekheuvelstraat 1b heeft een vergunning voor het houden van in totaal 108 paarden. De veehouderij aan de Kolkweg 7 heeft een vergunning voor het houden 152 vleeskalveren (tot 8 maanden) en in totaal 154.998 vleeskuikens.

De veehouderij aan de Kolkweg kan niet meer uitbreiden omdat deze al overbelast is op de bestaande bebouwde kom van Bruchem. De veehouderijen aan de Peperstraat 39 en de Broekheuvelstraat 1b liggen in een agrarische kernrandzone. Veehouderijen in deze kernrandzone kunnen omschakelen naar intensieve veehouderij, met dien verstande dat de oppervlakte van de bebouwing ten aanzien van de niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering niet meer bedraagt dan 100 m². In de toekomstige situatie kunnen deze veehouderijen daarom wel een (zeer beperkte) geurcontour krijgen.

Op basis van dit onderzoek wordt voorgesteld de geurnorm voor geurgevoelige objecten in een bebouwde kom ter plaatse van het plangebied aan Broekheuvelstraat 1a te wijzigen in 6,0 ou_E/m³. Met een geurnorm van 6,0 ou_E/m³ kan het volledige plangebied worden benut voor de bouw van geurgevoelige objecten. Voorgesteld wordt om een afstand aan te houden, tussen geurgevoelige objecten binnen een bebouwde kom en een dierenverblijf waarin dieren worden gehouden waarvoor geen emissiefactor geldt, van 100 naar 50 meter voor het plangebied aan de Broekheuvelstraat 1a. Geen van

¹ Gemeente Zaltbommel, Geurverordening, 9 november 2009.

bovenstaande aanpassing heeft invloed op de groeimogelijkheden van de omliggende veehouderijen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Bodem

4.4.1 Algemeen

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater zodanig is, dat het gebruikt kan worden voor de functie waarvoor het is beoogd. Door ABO milieuconsult B.V.² is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd.

4.4.2 Onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd op de volgende deellocaties:

- Deellocatie A, asbestonderzoek in puinverharding
- Deellocatie B, minerale olie en zware metalen in de bovengrond
- Deellocatie C, sectie N, no. 479
- Deellocatie C, sectie N, no. 120
- Deellocatie E, glasopstand

De resultaten van de verschillende deellocaties wordt per deel beschreven. Voor details over boringen en boorpunten wordt verwezen naar het volledige bodemrapport in de bijlage.

Deellocatie A, asbestonderzoek in de puinverharding

Ter plaatse van de puinverharding is tijdens de veldwerkzaamheden asbest(verdacht)materiaal aangetroffen. Het gaat hierbij om circa 4 stukjes materiaal (zowel in het verkennend onderzoek als in dit aanvullend onderzoek aangetroffen). In het puin(meng)monster is analytisch geen asbest aangetoond. Op basis van deze gegevens wordt verwacht dat er geen sprake is van asbesthoudend puingranulaat. Wel is het mogelijk dat op het perceelsgedeelte in het verleden asbesthoudende platen opgeslagen hebben of dat er door verwerking asbeststukjes van het dak van de schuur op het maaiveld terecht zijn gekomen. Het onderzoeksgedeelte kan als onverdacht worden beschouwd op het voorkomen van asbest. Indien tijdens ontgravingwerkzaamheden toch nog onverhoopt asbest verdacht materiaal wordt gevonden deze middel `handpicking` te verwijderen en verantwoord af te voeren.

Deellocatie B minerale olie en zware metalen in bovengrond Zware metalen

Tijdens het verkennend onderzoek is in de bovengrond (direct onder het puingranulaat) een matige verontreiniging met zware metalen aangetoond. In dit aanvullend on-

² ABO milieuconsult B.V. Verkennend bodemonderzoek, Broekheuvelstraat, BRE1004444, 30 juli 2010 en Aanvullend bodemonderzoek, Broekheuvelstraat Bruchem, ANL11-1119, 3 oktober 2011.

derzoek zijn er separate analyses (geen mengmonsters) van deze bodemlaag onderzocht. In enkele grondmonsters (laag van 0,5 – 1,0 m-mv) zijn ten hoogste verhoogde gehalten van zware metalen (koper, lood en/of nikkel) ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond. Gesteld wordt derhalve dat er geen sprake is van een bodemverontreiniging in de bodemlaag onder het granulaat. De kwaliteit van het granulaat zelf is niet vastgesteld. Aangezien dit granulaat sintel/ slakhoudend is kan niet worden uitgesloten dat het granulaat na verwijdering elders nog toegepast kan worden. Een toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit is hiervoor noodzakelijk.

Ter plaatse van boring P5 (verkennend bodemonderzoek), 407 en 408 (aanvullend onderzoek) is minerale olie in een gehalte boven de tussenwaarde aangetoond. Zintuiglijk is deze olieverontreiniging ook in de bodem waargenomen. Opvallend is dat de verontreiniging zich in de bodemlaag van (globaal) 1,2-1,5 m-mv bevindt, met name onder de kleilaag in de zandgrond. Zintuiglijk is de verontreiniging in oost- en westelijke richting afgebakend. In zuidelijke richting heeft geen afbakening plaats gevonden vanwege een aanwezige betonvloer in de bestaande schuur. Omdat er geen overschrijdingen van de interventiewaarde zijn aangetoond is er geen sprake van een geval van ernstig bodemverontreiniging. Het wordt wel zinvol geacht om bij ontwikkeling van het terrein naar een woonbestemming deze aanwezige verontreiniging te verwijderen.

Deellocatie C Sectie N no. 479

In grondmengmonster MM50-1 (boringen 501, 502 en 504 laag 0,0-0,5m-mv) zijn verhoogde gehalten van zware metalen, PAK, PCB's en organochloorpesticides ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De licht verhoogde organochloorpesticides kunnen wel in verband gebracht worden met de bedrijfsactiviteiten, maar de gehalten overschrijden geen tussenwaarden waardoor aanvullend onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. In grondmengmonster MM50-2 (boringen 501 en 502 laag 1,0-2,0 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten van de onderzochte parameters (NEN pakket) aangetoond. Het grondwater van deze locatie is niet specifiek onderzocht omdat in de directe omgeving peilbuizen aanwezig zijn, waarvan de waterkwaliteit bekend is, nl P5 (uit het verkennend onderzoek) en P313 (dit aanvullend onderzoek). In het grondwater van beide peilbuizen wordt ten hoogste een licht verhoogde concentratie barium aangetoond. Op dit terreindeel zijn geen verontreinigingen aangetoond en zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde bestemmingswijziging.

Deellocatie D Sectie N no. 120

In grondmengmonster MM60-1 (boringen 601, 603, 604 en 606; laag 0,0-0,5m-mv) zijn verhoogde gehalten van zware metalen ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond. In grondmengmonster MM60-2 (boringen 602, 605, 607 en 608; laag 0,0-0,5m-mv) zijn verhoogde gehalten van zware metalen en organochloorpesticides ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond. In grondmengmonster MM60-3 (boringen 601 en 602; laag 1,0-2,0m-mv) zijn geen verhoogde gehalten van de onderzochte parameters (NEN pakket) aangetoond. In het grondwatermonster van peilbuis P601 en P602 is barium in een verhoogd gehalte ten opzichte van de streefwaarde aangetoond. De overige onderzochte parameters (NEN pakket) zijn niet aangetoond. Op dit terreindeel zijn geen verontreinigingen aangetoond en zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde bestemmingswijziging.

Deellocatie E Glasopstand

De deellocatie is eerder deels onderzocht, maar daarbij zijn geen analyses van de ondergrond en het grondwater uitgevoerd. In dit aanvullend onderzoek zijn deze wel verricht. In grondmengmonster MM30-3 (boringen 311, 312 en 313 laag 1,0-2,0m-mv) is nikkel in een verhoogd gehalte ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond. Verder zijn er geen verhoogde gehalten van de onderzochte parameters (NEN pakket+ organochloorpesticides) aangetoond. In grondmengmonster MM30-4 (boringen 315, 316 en 317 laag 1,0-2,0m-mv) zijn geen verhoogde gehalten van de onderzochte parameters (NEN pakket + organochloorpesticides) aangetoond. In het separaat geanalyseerde grondmonster P314-4 (boring 314 laag van 1,2-1,5) is minerale olie in een verhoogd gehalte ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond. In het grondwatermonster van peilbuis P313 is barium in een verhoogd gehalte ten opzichte van de streefwaarde aangetoond. De overige onderzochte parameters (NEN pakket) zijn niet aangetoond. In het grondwatermonster van peilbuis P314 zijn barium, molybdeen, trichloorethaan en minerale olie in een verhoogd gehalte ten opzichte van de streefwaarde aangetoond. De overige onderzochte parameters (NEN pakket) zijn niet aangetoond. Op dit terreindeel zijn geen verontreinigingen aangetoond en zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde bestemmingswijziging.

Algemeen

Uit de resultaten en conclusies van het verkennend onderzoek en dit aanvullend onderzoek komen de volgende aandachtspunten naar voren:

- aanwezig puingranulaat (ca 250 m³) mogelijk sintel en slakhoudend. De onderliggende grond (zand) is niet verontreinigd;
- aanwezigheid van matige verontreiniging met minerale olie ter plaatse van boring P5, 407 en 408. Geschatte hoeveelheid is 20 m³. Aanbevolen wordt deze grond bij de ontwikkeling van het terrein te verwijderen.

Naar aanleiding van het eerste aanvullende onderzoek is een tweede aanvullende onderzoek³ uitgevoerd naar enkele deellocaties in het plangebied. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat het plangebied kan worden vrijgegeven voor de bouwontwikkeling.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

³ ABO milieuconsult B.V. Aanvullend bodemonderzoek, Broekheuvelstraat Bruchem, ANL12-1611, 6 maart 2012.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten; artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen en beperken van risico's voor (beperkt) kwetsbare objecten als gevolg van het vervoer of opslag van gevaarlijke stoffen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

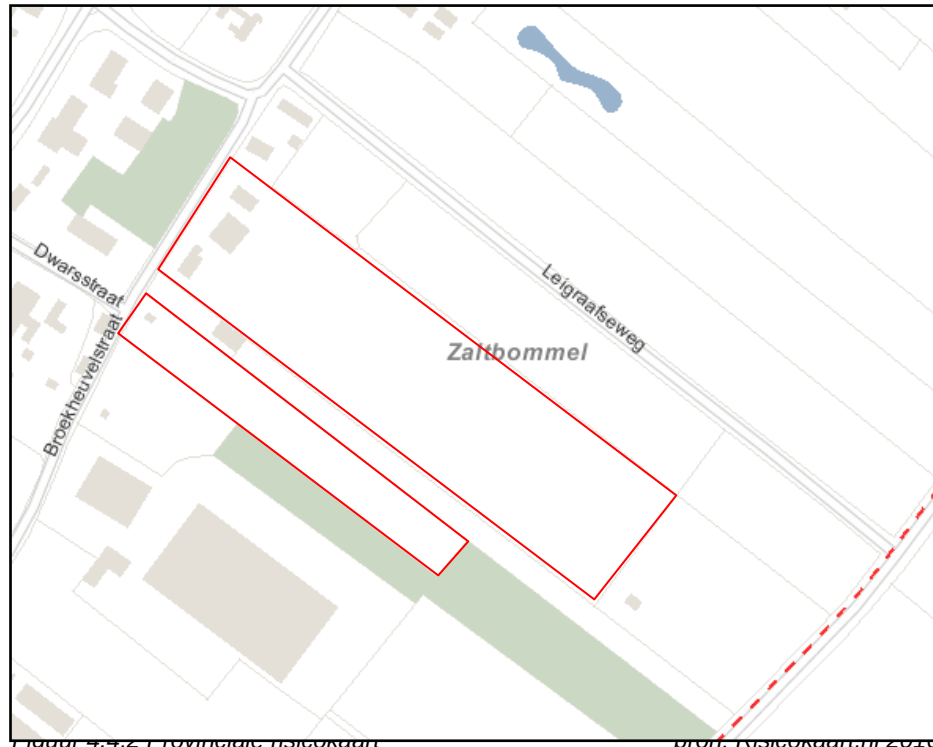
Het plaatsgebonden risico mag in principe ergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een incident en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het externe veiligheidsbeleid is voor het plaatsgebonden risico een grenswaarde en voor het groepsrisico een oriënterende waarde geformuleerd voor het maximaal toelaatbare risico, waarmee in de besluitvorming over risicovolle activiteiten rekening moet worden gehouden. Bij een iedere toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriënterende waarde dient het groepsrisico verantwoord te worden door het bevoegd gezag.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is – op enkele onderdelen na – op 27 oktober 2004 in werking getreden.

4.5.2 Externe veiligheid plangebied

In de navolgende alinea's wordt nader ingegaan of in de omgeving van het plangebied risicovolle bedrijven zijn gelegen of transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast is aangegeven of dit een belemmering oplevert voor onderhavige ontwikkeling.



Stationaire bronnen

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Volgens de Risicokaart van de provincie Gelderland (figuur 4.2) bevinden de woningen zich niet binnen de hindercontour van stationaire bronnen.

Mobiele bronnen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen (spoor)wegen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Ten zuiden van het plangebied ligt echter wel een buisleiding. Dit betreft een Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) die onder het gezag valt van het ministerie van I&M (VROM). De buisleiding kent voor wat betreft het plaatsgebonden risico (10-6) een contour van 0 meter. Voor wat betreft het groepsrisico is de inventarisatieafstand beoordeeld. De woonbestemming ligt op ongeveer 325 meter afstand van het hart van de leiding. De afstand is daarmee toereikend.

Overige risico's

Onder overige risico's vallen aspecten overstromingsgevaar in de omgeving van rivieren, de opslag van vuurwerk (Vuurwerkbesluit), etc. In de nabijheid van het plangebied zijn geen overige risicobronnen aanwezig die mogelijk een belemmering kunnen vormen voor de haalbaarheid van voorliggend plan. Een nadere beoordeling kan derhalve achterwege blijven.

4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Geluid

4.6.1 Algemeen

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies. Door SAB is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de akoestische hinder van verkeerslawaaï⁴

4.6.2 Onderzoek

Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Uit onderzoek blijkt dat de drie woningen buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, liggen van de Broekheuvelstraat en de Dwarsstraat. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

⁴ SAB B.V. Akoestisch onderzoek Broekheuvelstraat Bruchem, 12 augustus 2011.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Algemeen

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.7.2 Onderzoek

Het plan bestaat uit de realisatie van 2 woningen. Het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat kwantitatieve uitwerking voor woningen. Op basis van dit besluit is bij woningbouwplan met minder dan 1.500 woningen sprake is van een project, welke "Niet In Betekende Mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" kan worden geconcludeerd dat door projecten die NIBM zijn, de luchtkwaliteit met maximaal 1,2 µg/m³ verslechtert. Bij plannen die "niet in betekende mate"(NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wm niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de

saneringstool⁵ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2011 en 2020. De saneringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De saneringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Uit de saneringstool blijkt dat de concentraties voor fijn stof (PM₁₀) maximaal 27 µg/m³ en stikstofdioxide (NO₂) maximaal 25 µg/m³ in 2011 bedraagt. De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen hiermee onder de grenswaarden van 40 µg/m³. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Tevens geven de uitkomsten uit de saneringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015 en 2020 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

4.7.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief. Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.8 Archeologie en Cultuurhistorie

4.8.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

⁵ www.saneringstool.nl.

4.8.2 Archeologisch onderzoek

Door Synthegra⁶ B.V. is een archeologisch uitgevoerd.

In het plangebied ligt de stroomgordel van Bruchem in de ondergrond die is ontstaan in de ijzertijd. Dit betekent dat eventuele oudere archeologische resten zijn geërodeerd en verdwenen. Aan het plangebied is dan ook een zeer lage verwachting toegekend voor vindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met de bronstijd. Op basis van de zanddieptekaart is geconcludeerd dat het plangebied niet op een oeverwal ligt, maar juist op een lager deel van de stroomgordel ter plaatse van of vlak naast een voormalige geul. Vanwege deze ongunstige landschappelijke ligging is aan het plangebied een lage verwachting toegekend voor vindplaatsen uit de ijzertijd-Romeinse tijd. Voor jongere vindplaatsen uit de vroege middeleeuwen en de late middeleeuwen-nieuwe tijd is op basis van waarnemingen in (de omgeving van) het plangebied en (historisch) kaartmateriaal respectievelijk een middelhoge en hoge verwachting aan het plangebied toegekend.

In het plangebied zijn in het algemeen intacte bodemprofielen aangetroffen, die bestaan uit de bouwvoor (mogelijk komafzettingen van de Waal) met daaronder een pakket kleiige oeverafzettingen van de Bruchemse stroomgordel (tot 75-90 cm beneden maaiveld) en zeer fijnzandige beddingafzettingen van de Bruchemse stroomgordel. Tijdens het booronderzoek is aangetoond dat de Bruchemse stroomgordel zich in de ondergrond van het plangebied bevindt. Dit betekent dat de zeer lage verwachting uit het bureauonderzoek voor vindplaatsen uit het laat-paleolithicum – bronstijd gehandhaafd blijft. Gezien de aangetroffen stratigrafie wordt het niveau uit de ijzertijd-Romeinse tijd op de overgang van de bouwvoor (komafzettingen van de Waal) naar de onderliggende oeverafzettingen van de Bruchemse stroomgordel verwacht. Op dit niveau zijn echter geen archeologische indicatoren aangetroffen, die wijzen op een vindplaats uit deze periode. Verder zijn ter plaatse van boring 2 geen aanwijzingen gevonden voor een dieperliggend archeologisch niveau binnen 1,5 m beneden maaiveld. De lage verwachting voor nederzettingsresten uit de ijzertijd-Romeinse tijd blijft daarom gehandhaafd. Tijdens het booronderzoek is geen oude woonplaats aangetroffen. De terphoging van de dorpskern van Bruchem ten westen van het plangebied en de ophoging binnen het monument ten zuiden van het plangebied strekken zich niet uit tot in het plangebied. Op basis van deze resultaten is zowel de middelhoge verwachting voor de vroege middeleeuwen als de hoge verwachting voor de late middeleeuwen-nieuwe tijd naar laag bijgesteld.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

⁶ Synthegra B.V. Archeologisch onderzoek Broekheuvelstraat Bruchem, S110146, 15-07-2011.

4.8.3 Selectiebesluit

Afweging

Op de vastgestelde archeologische beleidskaart van de Gemeente Zaltbommel is dit terrein aangeduid als een terrein met waarde archeologie 1 en 2, dat wil zeggen met een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Het bureauonderzoek, inventariserend veldonderzoek en karterend booronderzoek dat door Synthegra is uitgevoerd geeft aan dat tot 75 – 90 cm –MV afzettingen van de Bruchemse stroomgordel zijn aangetroffen. Tijdens het booronderzoek is geen oude woonplaats aangetroffen. Er zijn echter geen archeologische resten of indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats.

Selectiebesluit

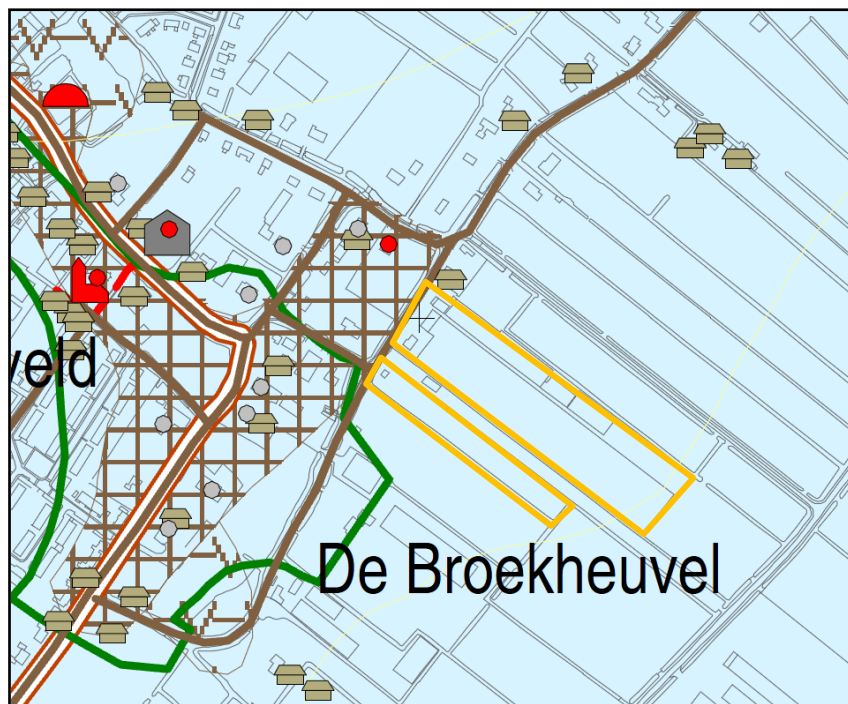
Naar aanleiding van het bovenstaande geven wij het terrein vrij omdat niet aannemelijk is gemaakt op grond van het uitgevoerde bureauonderzoek, inventariserend veldonderzoek en karterend booronderzoek dat er daadwerkelijk archeologische indicatoren aanwezig zijn.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden ten aanzien van het archeologisch vrijgegeven terrein onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht of de bij hem vertegenwoordigde bevoegde overheid, de gemeente Zaltbommel.

4.8.4 Cultuurhistorie

In het Bro (art. 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro) is geregeld dat cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. 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 Broekheuvelstraat 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.

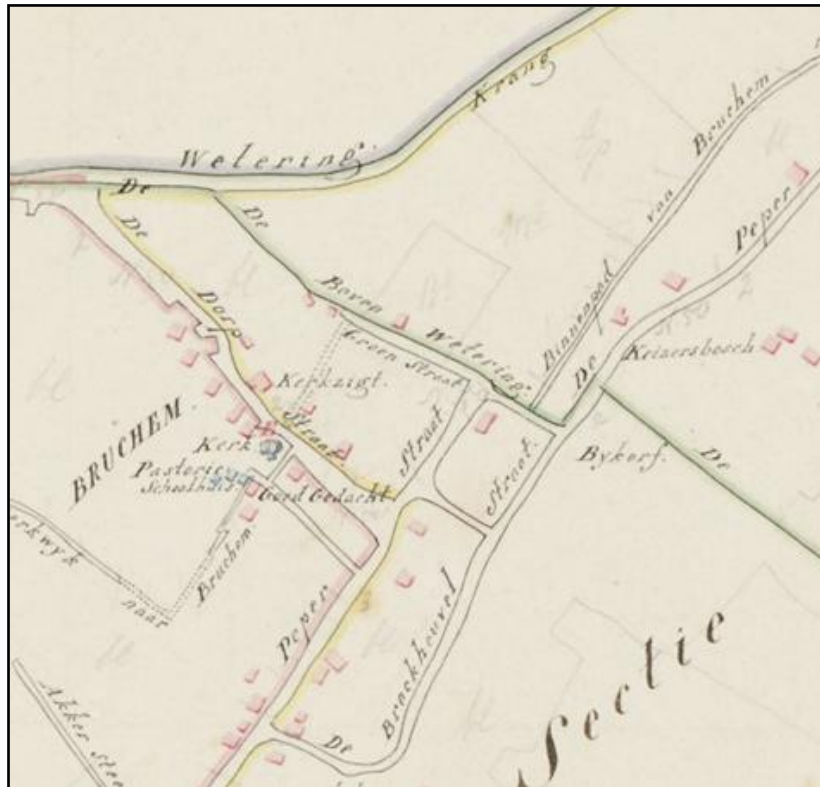
Op basis van de cultuurhistorische inventarisatie⁷ van de gemeente Zaltbommel ligt het plangebied nabij een 'concentratie van huisterpen'. De woning aan de noordzijde is een 'gebouwlocatie 1832'. Verder naar het westen, richting het dorp komt deze aanduiding nog enkele malen voor. Navolgende uitsnede betreft de cultuurhistorische inventarisatie.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Op een oude kadastrale kaart (periode 1811-1832) is de bestaande wegstructuur van de directe omgeving zichtbaar. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede uit deze kaart.

⁷ Kaart cultuurhistorische inventarisatie, gemeente Zaltbommel, RAAP rapport 2025.



Uitsnede kadastrale kaart (1811-1832)

Het bouwplan voorziet in de toevoeging van enkele woningen aan het lint. De architectuur van de woningen sluit aan bij de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ook wordt een bestaand bedrijf beëindigd waarbij kassen worden gesaneerd.

4.8.5 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.9 Flora en fauna

4.9.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.9.2 Onderzoek

Door SAB⁸ is een ecologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied.

⁸ SAB B.V. Ecologisch onderzoek, Broekheuvelstraat Bruchem, 21 juli 2011.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal. Dit beschermde gebied ligt op ongeveer 4.000 meter afstand van het plangebied. Gezien tussenliggende reeds verstorende elementen (A2, Zaltbommel), de realisatie van twee woningen, en de afstand zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied niet te verwachten. Een vergunningaanvraag in het kader van de NB-wet is niet aan de orde.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook zijn de gronden rondom het plangebied niet aangewezen als EHS. Gezien de ligging buiten de EHS is geen sprake van directe aantasting van de EHS. In de toekomstige situatie neemt het bebouwde oppervlakte af, wat positieve effecten heeft. Negatieve effecten op de EHS zijn niet te verwachten.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet moet worden getoetst of ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is/kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben.

De meeste van de in het plangebied voorkomende soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Vaste rust- en verblijfplaatsen en belangrijk leefgebied van strikt beschermde soorten worden niet verwacht in het plangebied. Met de sloop en nieuwbouw van gebouwen is geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet

Zorgplicht

Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- 1 in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren;

- 2 op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
- voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

4.9.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe beleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies in de vorm van een watertoets. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van het overleg opgenomen.

4.10.2 Wettelijk kader

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en Waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies. In de waterparagraaf worden de uitkomsten van het overleg opgenomen. In het kader van dit bestemmingsplan zal overleg plaatsvinden met het waterschap Rivierenland. De resultaten van dit overleg zullen in deze paragraaf worden opgenomen. Deze waterparagraaf geeft allereerst een beschrijving van het beleid op het gebied van water op verschillende bestuursniveaus.

Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgelegd waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel wat de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunt worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd. Uitvoering geven aan de verplichtingen van de Kaderrichtlijn is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden en geldt als een resultaatsverplichting. De wateren binnen de EU moeten in 2015 aan de in de KRW gestelde eisen voldoen.

Rijksbeleid

Nationaal Bestuursakkoord Water 2003

Het nationaal Bestuursakkoord Water 2003 is in april 2011 vervangen/geactualiseerd met het Bestuursakkoord Water. Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vermogen van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. Gezien de uitdagingen op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatveranderingen en duurzaamheid blijven de doelen die eerder zijn verwoord in het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003 en 2006) en in het Bestuursakkoord Waterketen (2007) onverkort van kracht.

Nationaal waterplan (2009)

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. Dit gebied omvat grofweg het rivierengebied van Nederland.

Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals stedelijk gebied, landbouw, natte natuur, waterber-

gingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom en dus volgens de definitie van het Waterplan in het stedelijk gebied. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

Beleid Waterschap Rivierenland

Waterbeheersplan 2010-2015

Het beleid uit het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland is erop gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Zaltbommel

Waterschap Rivierenland heeft samen met de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel een waterplan voor de stads- en dorpskernen in de Bommelerwaard opgesteld. Het maatregelenplan is voor beide gemeenten apart opgesteld. Tijdens workshops hebben ook bewoners en belangenorganisaties hiervoor hun inbreng geleverd. Zowel het bestuur van het waterschap als de beide gemeenteraden stemden medio 2007 in met het waterplan en het bijbehorende maatregelenpakket.

Tot en met 2015 worden de maatregelen uitgevoerd. Belangrijke maatregelen in het waterplan zijn bijvoorbeeld:

- Het aanleggen van meer open water, zodat regenwater beter opgevangen kan worden.
- Herinrichten van watergangen, bijvoorbeeld door het aanleggen van flauw aflopende oevers (zogenaamde natuurvriendelijke oevers). Deze bieden goede kansen voor planten en dieren en kunnen bovendien meer water bergen.
- Verbeteren en vergroten van duikers (grote buizen onder de weg die de ene sloot met de andere verbinden), zodat het water goed afgevoerd kan worden.
- Afkoppelen van regenwater; gemeente koppelt relatief schone weg- en dakoppervlakken af van de riolering. Hierdoor kunnen we riooloverstorten op het oppervlaktewatersysteem te beperken en zorgen we er tevens voor dat sloten beter doorspoeld worden. Stilstaand water is namelijk niet goed voor een gezond leefmilieu.

4.10.3 Situatie plangebied

In het plangebied wordt een groot deel van de bestaande verharding en bebouwing gesloopt. Daarmee neemt met dit plan de verharde oppervlakte af. Het huidige verharde oppervlak bestaat uit circa 17.000 m² kassen, circa 595 m² aan opstallen en 141 m² voor de woning. De terreinverharding bestaat uit circa 1.600 m². De totale verharding komt daarmee uit op ongeveer 1,9 ha. Het nieuwe plan bestaat uit een totale verharding van ongeveer 0,2 ha. Daarbij is uitgegaan van de maximale oppervlakte van de woningen en bijgebouwen en circa 200 m² erfverharding op het terrein. Er is dus sprake van een forse reductie van de verharde oppervlakte, met name door de sanering van de kassen. Daardoor zijn er geen specifieke eisen voor wat betreft de waterberging nodig.

Daarnaast wordt een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel neergelegd waarbij het hemelwater is afgekoppeld van het vuilwaterriool en het regenwater wordt afgevoerd naar het grond- of oppervlaktewater.

Rondom het plangebied liggen B- en C-Watergangen. Voor deze watergangen geldt geen beschermingszone die bestemd dient te worden. Het onderhoud van B- en C-watergangen dient door de aanliggende eigenaren verzorgd te worden. Voor het verleggen van een watergang is een watervergunning noodzakelijk.

4.10.4 Conclusie

Gezien de beperkte schaal van het project en de geringe toename aan bebouwd/verhard oppervlak mag worden verwacht dat het bestemmingsplan geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

De woningen worden op de Broekheuvelstraat ontsloten. De geringe toename van het verkeer door de toevoeging van twee woningen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Daarnaast wordt per saldo de verkeersbeweging verminderd door het wegvallen van de huidige bedrijfsfunctie. Met name de vrachtverkeersbewegingen zullen door het opheffen van het bedrijf verminderen.

4.11.2 Parkeren

De te bouwen woningen worden gebouwd op ruime kavels van minimaal 2.000 m² gebouwd. Op de kavels is voldoende mogelijkheid om parkeervoorzieningen te realiseren ten bate van de woningen.

4.11.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- 1 het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- 2 het bebouwen van de gronden;
 - 3 het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

- 1 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 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. 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 bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.

5.1.3 Hoofdstukopbouw van de 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 bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. 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.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan zijn twee bestemmingen opgenomen:

'Wonen'

De bestemming Wonen is toegekend aan de voormalige bedrijfswoning en de twee bouwkavels. De bestemming wonen geldt voor het voorste gedeelte van het plangebied met een diepte van maximaal 80 meter. Ter plaatse van de zuidelijke bouwkavel is de bestemming Wonen minder diep door de spuitzone van de boomgaard. De afstand tussen de Woonbestemming en de aanduiding 'fruitteelt' is 50 meter.

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande woningen. Daarnaast zijn aan huis verbonden beroepen mogelijk, met dien verstande dat het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep niet meer mag bedragen dan 30 m².

De maximale bouw- en goothoogte, alsmede de maximale oppervlakte van de woning, is op de verbeelding vastgelegd. Voor de bestaande woning geldt de bestaande oppervlakte. Voor de woningen geldt dat de oppervlakte bijgebouwen 100 m² mag bedragen. De meest noordelijke woning mag daarnaast nog een bijgebouw van 13,5 m bij 35 m realiseren. De oppervlakte van dit gebouw is vastgelegd door middel van het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding – 1'.

'Agrarisch'

De bestemming Agrarisch is toegekend aan het grootste gedeelte van het perceel en kent geen bouwmogelijkheden. De gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, alsmede voor extensieve dagrecreatie en watergangen. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt' een bedrijfsmatig geëxploiteerde boomgaard mogelijk.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De exploitatiekosten voor het bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer betaald. De kosten voor de procedure van het bestemmingsplan worden op de initiatiefnemer verhaald op basis van de legesverordening.

In het plan is sprake van bedrijfsbeëindiging. De kassen en agrarische gebouwen worden gesloopt. Om deze kosten te dekken worden inkomsten gegenereerd door de bouw van twee woningen en de verkoop van gronden. Het plan dekt daarmee kosten van de planrealisatie.

Er bestaan geen redenen om te twijfelen aan de economische uitvoerbaarheid van het plan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan “Bruchem, Broekheuvelstraat 1a” heeft van 7 juni 2012 tot en met 18 juli 2012 op grond van 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.