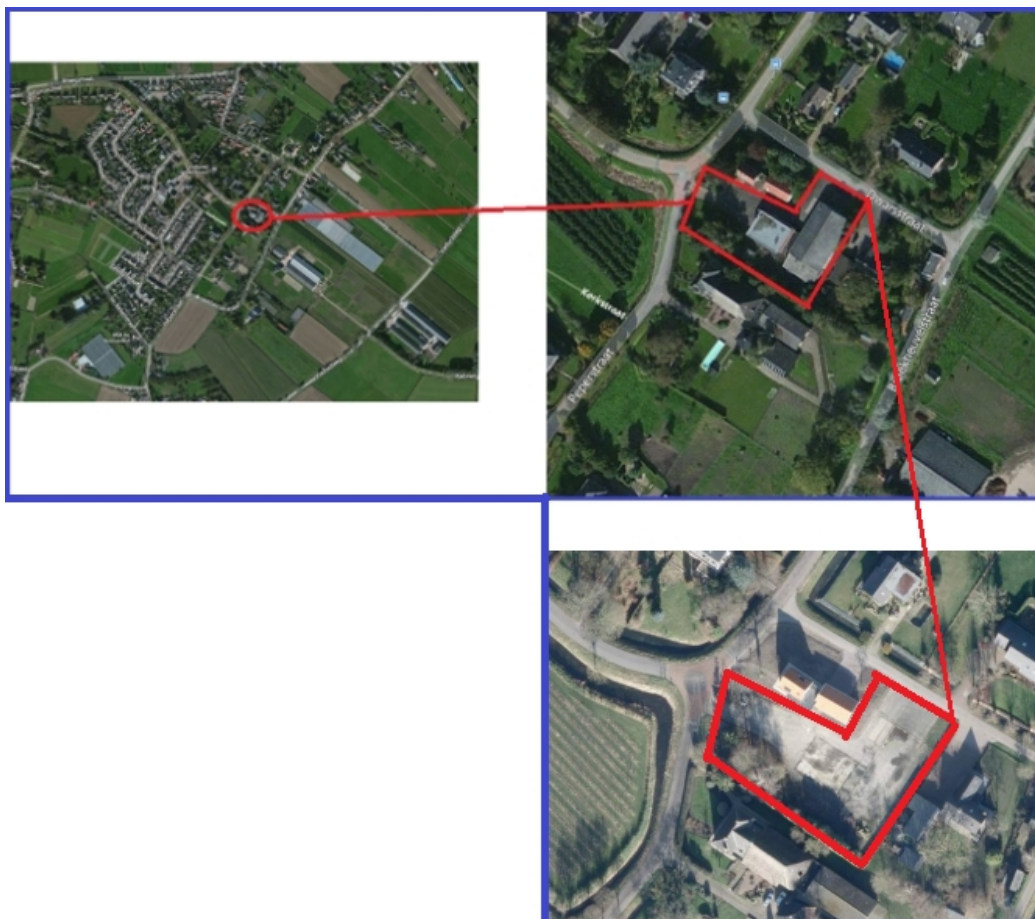


Bestemmingsplan Bruchem, voormalige gemeentewerf Gemeente Zaltbommel



1. INLEIDING.....	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging plangebied.....	3
1.3. Geldend bestemmingsplan	4
1.4. Leeswijzer	4
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1. Het plan	6
3. BELEIDSKADERS	7
3.1. Nationaal beleid	7
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	7
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	7
3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.1.4. Conclusie	8
3.2. Provinciaal & regionale beleid.....	8
3.2.1. Omgevingsvisie.....	8
3.2.2. Omgevingsverordening	9
3.2.3. Conclusie	9
3.3. Gemeentelijk beleid	9
3.3.1. Woningbouwbehoefte	9
3.3.2. Welstandsnota	10
3.4. Conclusie	10
4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	11
4.1. Bodem	11
4.1.1. Regelgeving	11
4.1.2. Doorvertaling bestemmingsplan	11
4.2. Geluid	11
4.2.1. Regelgeving	11
4.2.2. Wegverkeerslawaaï	12
4.2.3. Railverkeerslawaaï.....	13
4.2.4. Industrielawaaï	13
4.2.5. Conclusie	13
4.3. Bedrijven en milieuzonering.....	13
4.3.1. Regelgeving	13
4.3.2. Doorvertaling bestemmingsplan	15
4.4. Luchtkwaliteit	16
4.4.1. Regelgeving	16
4.4.2. Doorvertaling bestemmingsplan	16
4.5. Geur.....	17
4.5.1. Regelgeving	17

4.5.2.	Doorvertaling bestemmingsplan	17
4.6.	Externe veiligheid	17
4.6.1.	Inleiding	17
4.6.2.	Beschouwing risicobronnen	18
4.6.3.	Conclusie	18
4.7.	Waterhuishouding	18
4.7.1.	Regelgeving	18
4.7.2.	Conclusie	20
4.8.	Explosieven	20
4.9.	Ecologie	21
4.9.1.	Regelgeving	21
4.9.2.	Doorvertaling bestemmingsplan	21
4.10.	Archeologie & cultuurhistorie	22
4.10.1.	Regelgeving	22
4.10.2.	Doorvertaling bestemmingsplan	22
4.10.3.	Conclusie	24
4.11.	Leidingen	24
4.12.	Verkeer en Parkeren	24
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	25
5.1.	Algemeen	25
5.1.1.	Inleidende regels	25
5.1.2.	Opbouw bestemmingen	25
5.1.3.	Algemene regels	26
5.1.4.	Overgangs- en slotregels	26
5.2.	Bestemmingsplan	27
6.	UITVOERBAARHEID	28
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	28
6.2.	Overleg	28
6.3.	Inspraak	28
6.4.	Zienswijzen	28

Bijlagen:

bijlage 1 Eindsituatie en verkennend bodemonderzoek Peperstraat 35,
Verhoeven Milieutechniek, 1 december 2003

bijlage 2 Evaluatierapport grondsanering Peperstraat 33a - 35, Agel, 17 juli 2015

bijlage 3 Adviesnotitie grondsanering, Omgevingsdienst Rivierenland, 30 juli 2015

bijlage 4 Milieuonderzoeken, Antea Group, 15 september 2015

bijlage 5 Bedrijven- en milieuzonering, Omgevingsdienst Rivierenland, 23 december 2014

bijlage 6 Proces-verbaal van oplevering, Explosive Clearance Group, 4 maart 2016

bijlage 7 Ecologisch onderzoek, Bureau Schenkeveld, 28 juni 2008

bijlage 8 Selectiebesluit archeologie, gemeente Zaltbommel, 31 mei 2016

bijlage 9 Richtlijnen beeldkwaliteit, buro Waalbrug, 29 juni 2016

1. INLEIDING

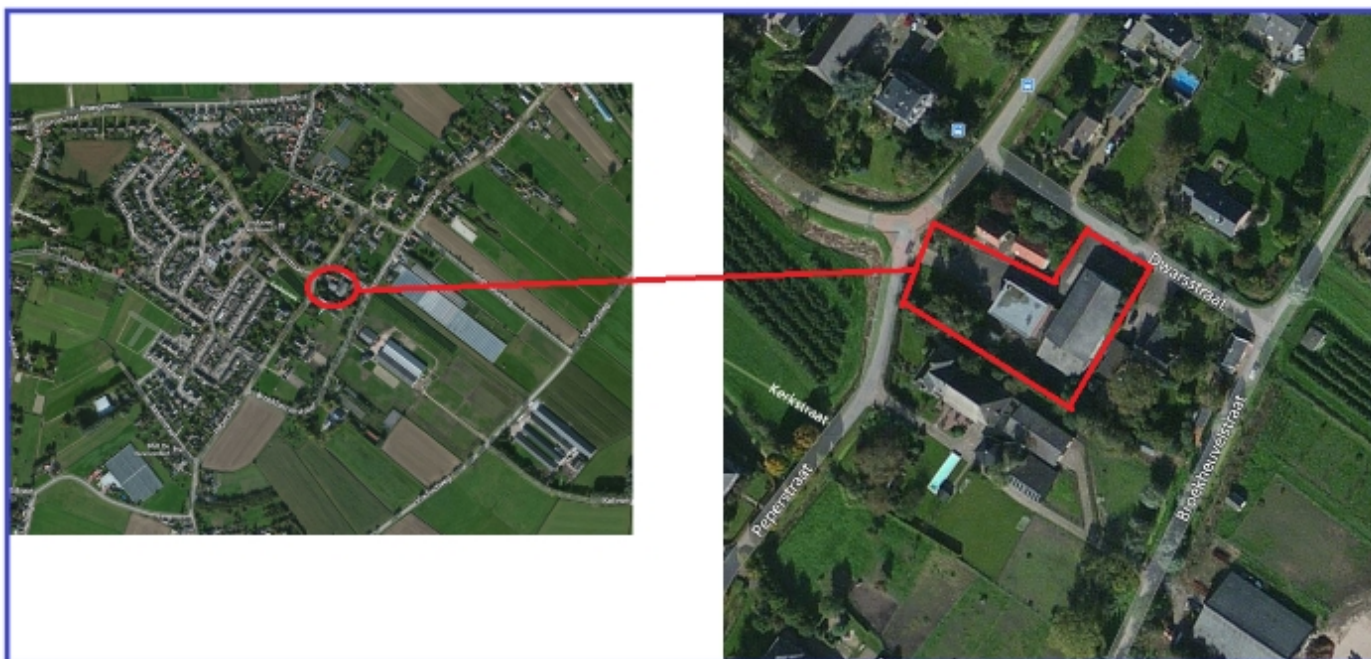
1.1. Aanleiding

Op de locatie van de voormalige gemeentewerf te Bruchem is de gemeente voornemens om een juridische-planologische titel te creëren voor de realisatie van maximaal drie kavels voor woningbouw.

Aangezien dit voornemen niet past in het geldende bestemmingsplan, is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Bruchem en is plaatselijk bekend als Peperstraat 35. Het plangebied grenst voor een deel aan de Dwarsstraat en voor een deel aan de Peperstraat. Het plangebied was in gebruik als gemeentewerf. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Het plangebied ten opzichte van de kern Bruchem en het plangebied indicatief begrensd met een rode lijn.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Bruchem, zoals dat op 3 april 2008 is vastgesteld en op 24 oktober 2008 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming Maatschappelijke doeleinden met een aanduiding voor gemeentewerf (gw) en een dienstwoning (dw).



1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen.

Inleiding en planbeschrijving

In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het voorgenomen plan.

Verantwoording

Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Het plan

Zoals hiervoor reeds gesteld heeft voorliggend bestemmingsplan betrekking op het bieden van een juridisch-planologische titel voor de bouw van maximaal drie woningen. De gronden waarop de woningen mogelijk worden gemaakt zijn thans in eigendom van de gemeente. De gemeente gaat de gronden verkopen aan particulieren die daar vervolgens zelf (met behulp van een architect) een woning kunnen realiseren. Gelet op deze insteek zijn er geen bouwplannen weergegeven in deze paragraaf.

In de bijlage bij dit bestemmingsplan is wel een beeldkwaliteitsplan opgenomen dat als toetsingskader gehanteerd gaat worden bij de verlening van de vergunning voor het bouwen van de woningen. Aan dit beeldkwaliteitsplan hebben een aantal uitgangspunten ten grondslag gelegen, deze betreffen:

- De te bouwen woningen moeten passend zijn in de omgeving;
- De nokhoogte van de te bouwen woningen mag maximaal 9 meter bedragen;
- Voor de beide percelen die ontsloten worden op de Peperstraat zullen (in beperkte mate) mogelijkheden worden geboden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de voortuin;
- De situering van de woningen wordt in overwegende zin bepaald door de spuitzone vanwege de op het perceel Kerkstraat 1 aanwezige fruitbomen.
- Vanwege het uitgevoerde munitie-onderzoek mag de grond aan de randen van het plangebied, niet dieper geroerd worden dan 1 meter beneden maaiveld. Deze zone is op de verbeelding aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding-2'.

3. BELEIDSKADERS

3.1. Nationaal beleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 15 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen: mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, waddenzee en waddengebied, defensie, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Barro opgenomen, alsmede als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

1. Behoeftte: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende

regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.

3. Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Uit de jurisprudentie over de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat de nieuwbouw van 3 woningen niet is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een nadere onderbouwing van voorliggend bestemmingsplan aan de hand van de drie treden van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

3.1.4. Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2. Provinciaal & regionale beleid

3.2.1. Omgevingsvisie

Op 14 januari 2014 stelde het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vast. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie. Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie in hun vergadering van 9 juli 2014 vastgesteld. De Omgevingsverordening is op 24 september vastgesteld. De Omgevingsvisie en -verordening zijn beiden op 18 oktober 2014 in werking getreden.

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Ter versterking van de kansen voor bedrijvigheid zet de provincie gericht stappen om ruimte te bieden aan initiatiefnemers en om hen te faciliteren. De provincie ondersteunt, faciliteert en handelt vanuit mogelijkheden en niet alleen vanuit kaders. Bouwprogramma's voor nieuwe woningen zijn daarbij in regionaal verband afgestemd. Waar mogelijk kan lokaal maatwerk worden geleverd.

De strategie van de provincie om de doelen van 'duurzame economische structuurversterking' en 'een gezonde en veilige leefomgeving' te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen

economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Als leidend principe hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan, zie ook 3.1.3.

3.2.2. Omgevingsverordening

De omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

In tegenstelling tot de hiervoor geldende RVG zijn in de Omgevingsverordening geen (woningbouw)contouren en zoekzones opgenomen. Dit verstedelijkingsbeleid is vervangen door de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. In lijn met de Omgevingsvisie is het derhalve mogelijk lokaal maatwerk te leveren.

Ten aanzien van 'Wonen' is in artikel 2.2.1.1 opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen.

3.2.3. Conclusie

De woningbouwplannen passen binnen het kwalitatief woonprogramma van de regio (zie ook paragraaf 3.3.1). Verder zijn er geen provinciale ruimtelijke belangen in het geding.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Woningbouwbehoefte

Het Kwalitatief Woningbouwprogramma gemeente Zaltbommel (KWP 2010-2019 gemeente Zaltbommel) is op 19 januari 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Het KWP 2010-2019 is het beleidsdocument om programmatisch kaders te kunnen stellen aan de toekomstige woningbouw in de gemeente Zaltbommel. Bij het opstellen van het KWP is het uitgangspunt geweest om voldoende (en de juiste) woningen in alle kernen van de gemeente Zaltbommel te bouwen om aan de behoefte van de diverse doelgroepen op korte en langere termijn te kunnen voldoen.

Op regionaal niveau is in 2015 een onderzoek naar de woningbehoefte uitgevoerd. In dit regionaal woningbehoefteonderzoek (WBO) Regio Rivierenland (SmartAgent/Facton, d.d. april 2015) is in de periode 2015-2024 een effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen in de gemeente Zaltbommel berekend tussen de 70 en 100 woningen per jaar. In het Woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard (Companen, d.d. november 2015) is vervolgens een verdieping gemaakt naar de woningbehoefte per kern in de gemeente Zaltbommel op grond van demografische gegevens. Voor Bruchem is in dit onderzoek een behoefte berekend van 70 woningen voor de komende 10 jaar. In beide onderzoeken is geen rekening gehouden met de extra vraag naar woningen voor de huisvesting van statushouders en arbeidsmigranten. Op dit moment zijn er kwantitatief circa 56/58 woningen gepland in Bruchem voor de komende 10 jaar, dit is inclusief de drie woningen op de locatie gemeentewerf. Dit past zodoende in de berekende behoefte. Kwalitatief komt er bij beide onderzoeken een relatief grote vraag naar voren naar dure koopwoningen, zowel vrijstaande als twee-onder-een-kapwoningen van ca. 40%. De drie beoogde vrijstaande woningen waar voorliggend bestemmingsplan in voorziet, passen binnen de bovengenoemde woningbehoefteonderzoeken en het kwalitatieve woningbouwprogramma.

3.3.2. Welstandsnota

De gemeente Zaltbommel heeft in 2013 haar welstandsbeleid herzien. Resultaat van de herziening is de Welstandsnota 2013. Deze welstandsnota hanteert, op basis van een gebiedsindeling, verschillende beleidsniveau's. Daarnaast zijn specifieke richtlijnen voor kleinschalige bebouwing opgenomen. Het gebied van de verordening valt in de volgende gebieden:

- Dorpskernen
- Woongebieden met samenhang
- Woongebieden met diversiteit
- Kantoren- en bedrijventerreinen.

Voor het plangebied wordt specifiek welstandsbeleid gemaakt in de zin van het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

3.4. Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is passend binnen de geldende gemeentelijke beleidskaders.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Bodem

4.1.1. Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning verleend kan worden. Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen). Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden of de bodemkwaliteit een belemmering op kan leveren voor de realisatie hiervan. Bijna altijd is het mogelijk om bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer deze wijziging tevens een gevoeligere bodemgebruiksvorm inhoudt (bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen).

4.1.2. Doorvertaling bestemmingsplan

De bodem in het plangebied is gesaneerd om de bouw van woningen mogelijk te maken. De Omgevingsdienst Rivierenland adviseert de gemeente om de evaluatie van de grondsanering te accepteren. De kwaliteit van de bodem is geschikt voor de bouw van woningen. En staat daarmee de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.2. Geluid

4.2.1. Regelgeving

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) en het daaraan hangende Besluit geluidhinder (Bgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones.

Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd dient te worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagendstandplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

In het geval er nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moeten maatregelen getroffen worden, om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. Wanneer ook de maximaal te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden is in principe geen bouw van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen mogelijk tenzij deze worden voorzien van dove gevels. De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting voor nieuwe of bestaande geluidgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidsoort.

Per 1 juli 2012 is Swung 1 in werking getreden. Het gaat om een wijziging van de Wet milieubeheer die onder andere heeft geresulteerd in de invoering van geluidsproductieplafonds voor rijksinfrastructuur (rijkswegen en spoorwegen). Een geluidsproductieplafond geeft de toegestane geluidsproductie (geluidwaarde in L_{den}) vanwege een weg of spoorweg aan. Geluidsproductieplafonds gelden op referentiepunten langs rijkswegen en spoorwegen. De ligging van de referentiepunten, de grenswaarden en de bijbehorende gegevens zijn opgenomen in een openbaar, elektronisch toegankelijk geluidsregister. De wegbeheerders (Rijkswaterstaat en ProRail) moeten aan de grenswaarden op de referentiepunten voldoen en dat jaarlijks aantonen. De nieuwe regels zijn, wat de rijksinfrastructuur betreft, in plaats gekomen van de regels in de Wet geluidhinder omtrent de aanleg en reconstructie van een weg en de aanleg of wijziging van een spoorweg. Bij bouwen langs rijkswegen en spoorwegen blijft de Wet geluidhinder gelden, maar moet bij de berekening van de geluidsbelasting gebruik gemaakt worden van de brongegevens uit het register. Ook op decentraal beheerde wegen en spoorwegen blijft de Wet geluidhinder van toepassing.

Naast de Wet geluidhinder is in het Bouwbesluit 2012 aangegeven dat de karakteristieke geluidswering van gevels zodanig moet zijn, dat bij nieuwe woningen de binnenwaarde (bij gesloten ramen) voor verblijfsgebieden niet hoger is dan 33 dB.

4.2.2. Wegverkeerslawaaï

Regelgeving

In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (art.76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of

buitenstedelijk). De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt. Conform artikel 74 lid 2 bevindt zich geen zone langs wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB.

Doorvertaling bestemmingsplan

In de bijlage bij deze toelichting is een rapport gevoegd waarin verslag wordt gedaan van verschillende onderzoeken die in het kader van voorliggend bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Eén van de onderzoeken betreft het aspect geluid. Uit het onderzoek volgt:

‘Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de randen van de te realiseren bouwkavels de geluidbelasting ten hoogste 48 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh als gevolg van verkeer op de Peperstraat. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden waarmee nader onderzoek naar maatregelen achterwege kan blijven.

Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten ingevolge de Wet geluidhinder. Tegelijk blijkt dat het gecumuleerde geluidsniveau exclusief aftrek ingevolge art. 110g Wet geluidhinder ruim lager is dan maximale ontheffingswaarde (formeel niet van toepassing op het cumulatieve geluidsniveau, maar wel een maat voor de aanvaardbaarheid). Inpassing van de ontwikkeling conform de Wet geluidhinder is daarmee mogelijk.’

4.2.3. Railverkeerslawaaï

In de directe omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen (de spoorweg Den Bosch-Utrecht ligt op 1,9 km van het plangebied). Het aspect railverkeerslawaaï is dan ook niet relevant.

4.2.4. Industrielawaai

In de directe nabijheid van het plangebied is geen voor geluid gezoneerd industrieterrein gelegen. Het aspect industrielawaai is dan ook niet relevant.

4.2.5. Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.3. Bedrijven en milieuzonering

4.3.1. Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Maar ook andersom dient aandacht te worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten middels een melding aantonen dat zij aan de hierin gestelde richtwaarden kunnen voldoen. De gestelde richtwaarden zijn veelal vertaald in minimale afstanden tussen de inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden en de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Behalve van de factoren aard en omvang van een bedrijf of inrichting mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken of een gemengd gebied.

Een verregaande scheiding van functies kan leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een gebrek aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor aanwezige voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het, volgens de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten)', de voorkeur om functiescheidingen niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk.

4.3.2. Doorvertaling bestemmingsplan

Dit aspect is nader onderzocht door de Omgevingsdienst Rivierenland. De Omgevingsdienst constateert in haar verslag dat er in de directe nabijheid van het plangebied 3 bedrijven gelegen met een milieuhindercontour. Deze betreffen:

Broekheuvelstraat 1b, paardenhouderij

Een paardenhouderij valt onder sbi-code 0143 (paardenfokkerij) milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een aan te houden richtafstand van 50 meter voor geur (ingevolge het activiteitenbesluit/besluit landbouw dienen voor paarden een afstand van 100 meter te worden aangehouden bij een woonomgeving type I, II en III (binnen de bebouwde kom) en een afstand van 50 meter voor type IV en V (buiten de bebouwde kom)).

De afstand dient gemeten te worden vanaf de grens van de inrichting tot aan een woning. De milieucirkel van 50 meter ligt niet over het plangebied.

Broekheuvelstraat 1a, voormalige tuinderij

Dit bedrijf is in het kader van de VAB-regeling gesloopt in ruil voor de bouw van woningen. Hier is nu geen bedrijf meer aanwezig. Er is voor dit adres dan ook geen sprake van een milieuzonering.

Kerkstraat 1, fruitteeltbedrijf

Een fruitteeltbedrijf valt onder sbi-code 011, 012, 013 en betreft een milieucategorie 2. Hiervoor dient een richtafstand van 10 meter voor geur, stof en gevaar en 30 meter voor geluid te worden aangehouden.

De afstand dient gemeten te worden vanaf de grens van de inrichting tot aan een woning. De milieucirkel ligt voor een klein gedeelte over het plangebied. Dit betreft alleen het voorste gedeelte van het perceel gezien vanaf de Peperstraat (en wordt overlapt door de spuitzone (zie hierna)).

Spuitzone

Tevens is er sprake van een spuitzone afkomstig van het perceel aan de Kerkstraat 1. Voor een spuitzone dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. De spuitzone ligt voor een gedeelte over het plangebied (zie bijlage bij deze toelichting). Het bouwvlak waarbinnen de woningen gerealiseerd kunnen worden, ligt niet in de spuitzone.

De aanwezige bedrijven in de directe omgeving van het plangebied worden, als gevolg van dit bestemmingsplan, niet in hun bedrijfsvoering geschaad. Andersom geldt dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.4. Luchtkwaliteit

4.4.1. Regelgeving

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde). Het gaat hier bijvoorbeeld om woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

Als aannemelijk kan worden gemaakt dat aan één of meerdere van de bovengenoemde criteria wordt voldaan, kan het project zonder toetsing aan de gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

4.4.2. Doorvertaling bestemmingsplan

Gelet op de het gegeven dat voorliggend bestemmingsplan ziet op de bouw van drie woningen en daarmee een project is dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Verder wordt in het onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit, zoals dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen, geconcludeerd dat de concentraties fijn stof en stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied, ruim onder de maatgevende grenswaarden voor deze stoffen ligt. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen is daarmee dan ook gegarandeerd.

4.5. Geur

4.5.1. Regelgeving

Vergunningplichtige veehouderijen moeten voor wat betreft geur van dierenverblijven voldoen aan de Wet geurhinder en veehouderij. Verder dienen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de beste beschikbare technieken te worden toegepast. Veehouderijen die onder het Activiteitenbesluit vallen, moeten voldoen aan de in dat besluit genoemde minimumafstanden en of norm voor de geurbelasting tot geurgevoelige objecten.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening (is er ter plaatse van een woning sprake van een goed woon- en leefklimaat?). De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

4.5.2. Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe nabijheid van het plangebied zijn naast de paardenhouderij genoemd in paragraaf 4.3.2, geen agrarische bedrijven gevestigd die hinder veroorzaken. De hindercontour van de paardenhouderij kent, zoals reeds opgemerkt in paragraaf 4.3.2, geen overlap met het plangebied. Het aspect 'geurhinder' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.6. Externe veiligheid

4.6.1. Inleiding

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

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)', het 'Besluit externe veiligheid transportroutes (bevt)' en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)'. Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het

Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi inrichting, moeten worden aangehouden. Ook zijn in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Zaltbommel ambities opgenomen over het al dan niet toelaten van risicovolle activiteiten en 'bijzonder kwetsbare objecten'.

4.6.2. Beschouwing risicobronnen

Uit de beoordeling van de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- Het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Bevi;
- De veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen;
- Het invloedsgebied van een relevante transportweg of een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water.

Omdat het plangebied ligt binnen een 'woongebied', geldt volgens de ambities uit de gemeentelijke externe veiligheidsvisie dat er geen nieuwe Bevi inrichtingen en andere stationaire risicobronnen binnen het plangebied mogen worden geïntroduceerd. Voorliggend bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische basis voor maximaal 3 woningen, van het toevoegen van risicobronnen is dan ook geen sprake.

4.6.3. Conclusie

Het aspect externe veiligheid is voor het plangebied niet relevant en vormt dus geen belemmering.

4.7. Waterhuishouding

4.7.1. Regelgeving

Algemeen

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2009 - 2015, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Waterplan Gelderland 2010 - 2015, Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3) en Gelders Milieuplan;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerplan 2010 - 2015, Nota riolering 'Samen door één buis' (2012), Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied II (2002-2006), Stroomgebiedsvisie Rivierenland en Strategienota 2006-2009;
- Gemeente: Waterplan Zaltbommel.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt door de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water gehanteerd. Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerverloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel

mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

1. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van het “hydrologisch neutraal” bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem te worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen dienen te worden vermeden teneinde watervervuiling te voorkomen.

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

De uitgangspunten die door het waterschap worden gehanteerd in het kader van de watertoets kunnen worden verwoord als:

- a) Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
- b) Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater dienen te worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).
- c) Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

Voor het lozen van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater, hetzij rechtstreeks, hetzij via een bestaande of een nieuwe inrichting (zoals een regenwaterriool), is een ontheffing van de Keur noodzakelijk. Daarnaast moeten in die gebieden die onderhevig zijn aan rivierkwel de effecten van de voorgenomen plannen op de kwel in beeld worden gebracht. Indien compensatie vereist is hanteert Waterschap Rivierenland de volgende twee ontwerpbuien ten aanzien van de benodigde bergingscapaciteit :

- De T=10+10% neerslag. Hierbij mag het peil (van het oppervlaktewater) niet meer dan 20 of 30 cm stijgen, afhankelijk van het deelgebied waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vuistregel hierbij is 436 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 43,6 mm.
- De T=100+10%-neerslag. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 m³ berging per ha verhard

oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 66,4 mm. Deze vuistregel geldt met name voor droogvallende voorzieningen.

Indien de waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van droogvallende retentie, wordt onderscheid gemaakt tussen systemen waarbij infiltratie naar de ondergrond wel en niet mogelijk is. In dat laatste geval dient de bodem van de voorziening zich gelijk of hoger dan de GHG te bevinden en mag bij een ontwerpbeurt $T=100+10\%$ het systeem tot aan maaiveld gevuld zijn. De ledigingstijd van het systeem dient 48 tot 96 uur te bedragen.

Volgens de Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland geldt vanaf nieuw verhard oppervlak een vrijstelling van de compensatieplicht voor toename tot 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor het buitengebied.

Uitgangspunten gemeente

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.

4.7.2. Conclusie

Het hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak zal worden afgekoppeld en kan infiltreren in de grond.

Gelet op de geringe toename van verharding (kleiner dan 500 m² in stedelijk gebied) wordt het plan door het Waterschap aangemerkt als een plan met een gering effect op de waterhuishouding. Er zijn geen compenserende (waterberging) maatregelen noodzakelijk.

4.8. Explosieven

Bij brief van 4 maart 2016 heeft de Explosive Clearance Group verklaard dat bij de archeologische werkzaamheden in het plangebied eveneens onderzoek naar de aanwezigheid van explosieven heeft plaatsgevonden. Bij de onderzoekswerkzaamheden

zijn geen (restanten van) conventionele explosieven aangetroffen. In de randen van het plangebied heeft onderzoek tot op 1 meter onder maaiveld plaatsgevonden. Vandaar dat in het bestemmingsplan voor deze zone geen hoofdgebouwen (woningen) worden toegestaan en (bouw)werkzaamheden dieper dan 1 meter onder maaiveld niet zijn toegestaan.

4.9. Ecologie

4.9.1. Regelgeving

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden in twee wetten geregeld, namelijk in de Flora- en faunawet (2002) en in de Natuurbeschermingswet (1998). De Natuurbeschermingswet is gericht op de bescherming van leefgebieden. Deze wet bepaald wat er wel en niet mag in de beschermde natuurgebieden. Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet plaats vinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, de zogenaamde zorgplicht.

De Flora- en faunawet is gericht op de bescherming van soorten. Deze wet beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. Op grond van de Flora en faunawet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk. Ontheffingen worden verleend door de Minister van Economische zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Met ingang van de Wabo per 1 oktober 2010 is de Flora en faunawet ook “aangehaakt” bij de Wabo-procedure. In plaats van een ontheffing Ff-wet wordt er dan een zogenaamde “verklaring van geen bedenkingen” (VVGB) afgegeven. Het afgeven van een VVGB vormt dan een onderdeel van de omgevingsvergunning. Het is echter nog steeds mogelijk om een aparte ontheffing aan te vragen bij het Ministerie van ELI, met als voordeel dat de doorlooptijd van de procedure korter kan zijn.

Naast de wettelijke verbodsbepalingen is er altijd sprake van een algemene zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat handelingen worden nagelaten die negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden genomen om negatieve gevolgen te voorkomen.

4.9.2. Doorvertaling bestemmingsplan

Voor het plangebied is een onderzoek uitgevoerd naar eventuele aanwezige beschermde soorten. Dit onderzoek dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen, heeft als conclusie dat het opruimen van de beplanting, het grondverzet, de nieuwbouw en het woongebruik beperkte ecologische gevolgen hebben. De in het plangebied en omgeving aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in geringe mate geschaad. Door enkele mitigatiemaatregelen te treffen, komt de gunstige staat van instandhouding van de betreffende populaties niet onder druk te staan. Er zullen bij de werkzaamheden

geen algemene verbodsbepalingen (artikel 9 t/m 12) van de Flora- en faunawet worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen. Om voorgaande conclusie te waarborgen zullen:

- De bomen en struiken worden buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) gerooid;
- De gebouwen worden buiten het broedseizoen gesloopt.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.10. Archeologie & cultuurhistorie

4.10.1. Regelgeving

Archeologie

Het archeologisch bodemarchief is de belangrijkste bron voor onze oudste geschiedenis. Sinds 1 oktober 2007 regelt de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet 1988 de bescherming en het behoud van archeologische waarden in de bodem. Het belangrijkste doel van de wet is de bescherming van archeologische waarden op de oorspronkelijke plek, dus in de bodem zelf (in situ). De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Bij van rijkswege beschermde archeologische terreinen is een vergunning nodig van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

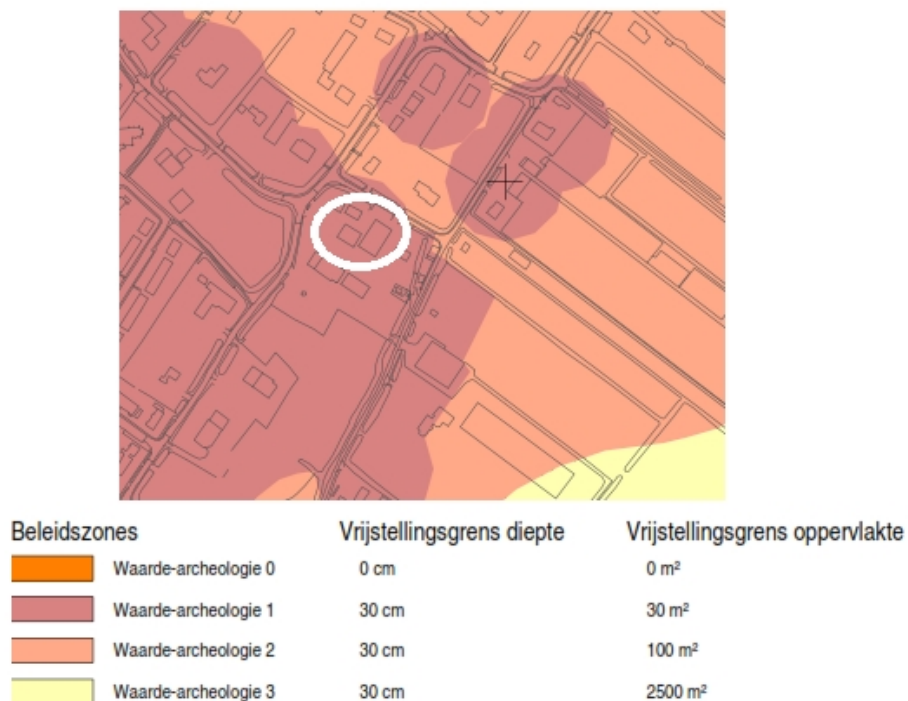
Cultuurhistorie

Vanaf 1 januari 2012 dient in bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

4.10.2. Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad de archeologische beleidsnota 'Cultuurhistorie in de gemeente Zaltbommel? Een prachtige kans' met bijbehorende beleidskaart en vrijstellingsdiepte en vrijstellingsoppervlakte vastgesteld. In de afbeelding hieronder is een fragment van deze beleidsadvieskaart opgenomen. Het plangebied (witte cirkel) is gelegen in een zone die wordt geduid als Waarde-Archeologie 1.



Deze aanduiding ziet op een beleidszone waarin de archeologisch verwachtingswaarden hoog zijn. Vanwege deze hoge archeologische verwachtingswaarde is een onderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van dit onderzoek heeft de gemeente een selectiebesluit genomen waarmee het plangebied vanuit archeologisch oogpunt is vrijgegeven voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (bouw van maximaal 3 woningen).

Cultuurhistorie

Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad de beleidsnota 'Cultuurhistorie in de gemeente Zaltbommel? Een prachtige kans' met bijbehorende inventarisatiekaart vastgesteld. In onderstaande afbeelding is een fragment van deze inventarisatiekaart opgenomen (het plangebied rood omcirkeld). Uit dit fragment volgt dat het plangebied is gelegen in een gebied dat reeds sedert lange tijd bebouwd en bewoond is geweest. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich dan ook verschillende gemeentelijke monumenten. In de opzet van het bestemmingsplan (maximaal 3 woningen) en het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage bij dit bestemmingsplan) is hier rekening mee gehouden. De vormgeving en uitstraling van de woningen wordt immers gerelateerd aan en is afgestemd op de omgeving van het plangebied.



4.10.3. Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.11. Leidingen

Er zijn in of in de directe omgeving van het plangebied geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, gas, brandstof en/of hoogspanningsleidingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones dienen te worden opgenomen.

4.12. Verkeer en Parkeren

Er kunnen maximaal 3 woningen in het plangebied gebouwd worden. Deze woningen worden of via de Peperstraat of via de Dwarsstraat ontsloten. De verkeersbewegingen van deze (maximaal) drie woningen zullen geheel worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld. De effecten van dit plan zullen verkeerskundig dan ook nauwelijks merkbaar zijn. Daarnaast komen de woningen in de plaats van een gemeentewerf en een dienstwoning.

De woningen worden gebouwd op ruime kavels. Op de kavels is meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van voertuigen aanwezig. In de regeling van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat per woning moet worden voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1. Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere bestemmingsplannen en beheersverordeningen van de gemeente Zaltbommel. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In de Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

5.1.1. Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde.

5.1.2. Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.1.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergeschikte bouwdelen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een standaard afwijkingsbepaling opgenomen zoals die in de gehele gemeente gehanteerd wordt. De zogenaamde 10% afwijkingsbevoegdheid.

5.1.4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen,

dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.2. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kent 1 bestemming. Hieronder volgt in het kort een beschrijving van de bestemmingen.

Wonen

Deze bestemming voorziet in de juridische-planologische mogelijkheid om (maximaal) drie woningen te realiseren. Ten behoeve van deze mogelijkheid is op de verbeelding één bouwvlak opgenomen. In dit bouwvlak mogen de woningen (hoofdgebouwen) gesitueerd worden. In verband met de gewenste flexibiliteit is een meer exacte situering van de woningen niet voorgeschreven. Ook aan- en uitbouwen en overkappingen (bijbehorende bouwwerken) mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd (tot een maximum van 100 m² per bouwperceel). In de zone aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding-1' mogen per bouwperceel maximaal 25 m² aan bijbehorende bouwwerken (waaronder vrijstaande) worden gebouwd.

Binnen de bestemming Wonen wordt ruimte geboden om voor 30 m² van het woonoppervlak ruimten in gebruik te hebben voor een aan huis gebonden beroep. Onder een aan huis gebonden beroep moet worden verstaan:

Het in een woning met bijbehorende gebouwen beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, zulks met behoud van de woonfunctie van de betreffende woning.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gemaakt moeten worden in verband met het realiseren van de woningen komen voor rekening van de toekomstige bewoners / bouwers. Kosten die de gemeente heeft moeten maken in verband met het opstellen van voorliggend bestemmingsplan, zullen worden verrekend in de gronduitgifte prijs.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gewaarborgd.

6.2. Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de provincie Gelderland en het waterschap Rivierenland.

De provincie en het waterschap hadden geen reactie op het plan.

6.3. Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan is op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van 22 september tot en met 2 november voor een ieder ter inzage gelegd. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. Voorafgaand aan deze terinzagelegging is het voorontwerp-bestemmingsplan op 14 juni gepresenteerd tijdens een informatieavond.

6.4. Zienswijzen

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden vervolgens van een gemeentelijke reactie voorzien.