

TOELICHTING

Bestemmingsplan 'Bruchem, Kerkstraat 1'

Gemeente Zaltbommel

Plannaam : 'Bruchem, Kerkstraat 1'

Plantype : Bestemmingsplan
Documentstatus : Ontwerp
IMRO-code : NL.IMRO.0297. BRUBP20190001-OW01

Datum vaststelling : 20 juni 2019
Projectnummer : 18249/1
Auteur : mr. A.G. van Keulen

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	AANLEIDING	5
1.1	Omschrijving aanleiding	5
1.2	Omschrijving plangrens / ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
HOOFDSTUK 2	BELEIDSKADER	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2	Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)	7
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren)	8
2.2	Provinciaal beleid	9
2.2.1	Omgevingsvisie Gelderland	9
2.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	11
2.3	Regionaal beleid	11
2.3.1	Regionale Woonagenda Regionaal Woningbouwprogramma	11
2.4	Gemeentelijk beleid	12
2.4.1	Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020	12
2.4.2	Beleidskader Incidentele Particuliere Woningbouw	13
2.4.3	Groenbeleidsplan	14
2.4.4	Overig gemeentelijk beleid	14
HOOFDSTUK 3	RUIMTELIJKE INPASSING	15
3.1	Bestaande situatie	15
3.2	Nieuwe situatie	17
HOOFDSTUK 4	HAALBAARHEID	24
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.1.1	Archeologie	24
4.1.2	Cultuurhistorie	26
4.2	Milieu	27
4.2.1	Bedrijven en milieuzonering	27
4.2.2	Geur	28
4.2.3	Geluid bedrijvigheid	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.2.4	Geluid verkeer	29
4.2.5	Bodem	29
4.2.6	Externe Veiligheid	30
4.2.7	Luchtkwaliteit	31
4.2.8	Besluit milieueffectrapportage	32
4.3	Wet Natuurbescherming	33

4.4	Niet-gesprongen Conventionele Explosieven	34
4.5	Water en riolering	35
4.5.1.	Water	35
4.6	Leidingen	37
HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANOPZET		39
5.1	Vormgeving.....	39
5.2	Bestemmingen.....	40
5.3	Verbeelding.....	42
5.4	Handhaving.....	42
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID		43
6.1	Economisch	43
6.2	Maatschappelijk	43
Overzicht bijlagen:.....		44

1.1 Omschrijving aanleiding

Voor het perceel aan de Kerkstraat 1 bestaat het voornemen om op deze locatie een woning te realiseren. Deze wordt gerealiseerd achter de bestaande woning op het perceel. Op het perceel rust op dit moment nog een bestemming 'Agrarisch bedrijf'. Aangezien de activiteiten van dit agrarische bedrijf zijn gestaakt, wordt deze agrarische bestemming het perceel afgehaald. Dat betekent dat de bestemming van de bestaande woning eveneens wordt omgezet van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De woningen zullen als 'wonen' worden bestemd en het overige perceel als 'Landschappelijk groen'.

Op 21 november 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in principe akkoord te gaan met deze functiewijziging en te starten met de voorbereiding tot vaststelling van het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt bovengenoemd initiatief planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Omschrijving plangrens / ligging plangebied

De locatie ligt aan de Kerkstraat 1 in Bruchem. Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als gemeente Kerkwijk, sectie B, nummer 600 en heeft een omvang van ongeveer 8.210 m².

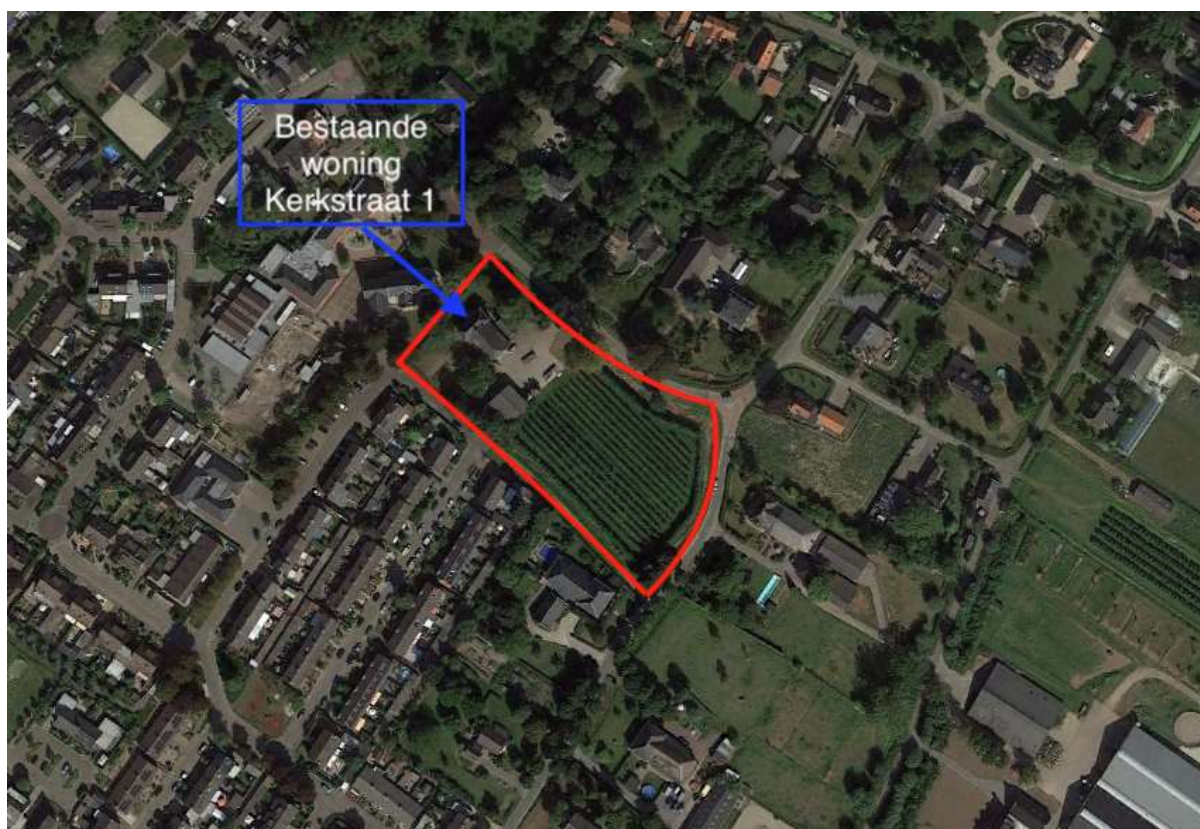


Fig. 1.1 Ligging plangebied (rood omkaderd)

Bron: Google Earth

1.3 Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan 'Bruchem'. Concreet valt de ontwikkeling binnen de bestemming 'Agrarisch bedrijf'.



Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bruchem'

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

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Conclusie

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

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijk ordening aangepast. Dit artikel bevatte voorheen de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moest worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt nu als volgt:

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

Planspecifiek

Bij de toepassing van voornoemd artikel dient allereerst de vraag te worden beantwoord of voor de locatie aan de Kerkstraat 1 te Bruchem daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

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

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

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

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren)

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

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

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

Een stroomvoerend regime geldt voor delen van het rivierbed waar, op grond van rivierkundige overwegingen, specifiek omschreven riviergebonden activiteiten zijn toegestaan. Riviergebonden activiteiten zijn bijvoorbeeld waterstaatkundige werken, de uitbreiding van steenfabrieken en de realisatie van natuur. Niet-riviergebonden activiteiten zijn bijvoorbeeld woningbouwontwikkeling en de realisatie van niet-watergebonden bedrijventerreinen. Niet-riviergebonden activiteiten zijn niet toegestaan. Uitzonderingen zijn alleen toegestaan in situaties waarin sprake is van een groot openbaar

belang en de activiteit niet buiten het rivierbed gerealiseerd kan worden, een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijvigheid, functieverandering binnen bestaande bebouwing en per saldo meer ruimte voor de rivier. Binnen de gemeente Zaltbommel vallen het Munnikenland (inclusief Slot Loevestein) ten westen van de Nieuwe Dijk, de Waal en de uiterwaarden langs de Waal onder het stroomvoerend regime.

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

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

Planspecifiek

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

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

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de (gewijzigde) Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt het Streekplan Gelderland 2005, het Waterplan, het Milieubeleidsplan, het Verkeers- en vervoersplan en de Reconstructieplannen. Het vertrekpunt van de Omgevingsvisie zijn maatschappelijke opgaven die uit gesprekken van provincie Gelderland met andere overheden, organisaties en particulieren naar voren zijn gekomen. De provincie benoemt twee hoofddoelen in de Omgevingsvisie, te weten een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. De twee hoofddoelen heeft de provincie vervolgens uitgewerkt in de ambities 'Divers Gelderland', 'Dynamisch Gelderland' en 'Mooi Gelderland'.

'Divers Gelderland' heeft betrekking op de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en het koesteren van regionale identiteiten. De gemeente Zaltbommel ligt in het Rivierenland. Voor wat betreft het Rivierenland richt de inspanning van de provincie zich op de vier speerpunten logistiek, agribusiness, vrijetijdseconomie en Vitaal Platteland.

'Dynamisch Gelderland' betreft de ambities op het ruimtelijk-economisch vlak, zoals wonen, werken en mobiliteit. De provincie streeft om voor wat betreft de woningmarkt het aanbod en de vraag met elkaar in balans te brengen en te houden. De nadruk ligt daarbij op het benutten van bestaande locaties in plaats van nieuwbouw. De provincie gaat uit van regionale afspraken over voorraden en soorten bedrijventerreinen. De gemeenten in Regio Rivierenland hebben een Regionaal Programma Bedrijventerreinen opgesteld. De gemeente Zaltbommel heeft dat op 16 juni 2016 vastgesteld.

In 'Dynamisch Gelderland' legt de provincie verder ambities vast op het gebied van energietransitie. De provincie geeft kaders voor de locaties van windenergie, biovergisting en grote zonneparken. Op regionaal niveau wil de provincie afspraken maken de ambitie per regio bereikt wordt. Vanuit het Gelders Energie Akkoord (GEA) gaat de provincie monitoren of haar doelstellingen gehaald worden. De provincie streeft naar een vrijetijdseconomie die voorziet in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van de toerist en recreant. De bijdrage van de vrijetijdseconomie aan de werkgelegenheid moet worden vergroot en daarbij een nieuwe economische drager voor het platteland worden.

Voor wat betreft de mobiliteit ligt de rol van de provincie bij het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de (water)wegen en fietspaden evenals het aanpakken van negatieve milieueffecten van

het verkeer. Verder wil de provincie investeren in de bereikbaarheid van de steden in het Rivierenland en de verbinding met omliggende stedelijke netwerken verbeteren. De provincie ondersteunt het openbaar vervoer voor het behoud van basismobiliteit om lokale voorzieningen bereikbaar te houden en participatie van burgers mogelijk te maken.

De provincie wil een economisch gezonde land- en tuinbouw bevorderen en biedt ondernemers ruimte. Er zijn drie bepalende sectoren: grondgebonden landbouw (melkvee), niet-grondgebonden landbouw (varkens en pluimvee) en de tuinbouw. De provincie ziet grondgebonden bedrijven als dragers van het Gelderse platteland. Deze bedrijven krijgen ruimte voor groei en verbreding. De nieuwvestiging van niet-grondgebonden bedrijven is niet mogelijk. Bestaande niet-grondgebonden bedrijven kunnen alleen groeien als aan duurzaamheidseisen wordt voldaan. Voor wat betreft de tuinbouw ziet de provincie voor het Rivierengebied kansen voor de sector gezien de combinatie van tuinbouwclusters, logistiek en de aanwezigheid van kennisinstellingen. De tuinbouwclusters in het Rivierengebied vormen samen Greenport Gelderland. De provincie stuurt in de Bommelerwaard aan op de concentratie van glastuinbouw en paddenstoelenteelt. De glastuinbouwontwikkelingsgebieden zijn bedoeld voor uitbreiding en nieuwvestiging van Bommelerwaardse bedrijven.

'Mooi Gelderland' gaat over de Gelderse kwaliteiten die bescherming of ontwikkeling nodig hebben en die tegelijkertijd richting geven aan ontwikkelingen. Het gaat hierbij om cultuurhistorie, natuur, water en de ondergrond. De natuurwaarden beschermt de provincie in het Gelders Natuurnetwerk (GNN), een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van nationaal (en provinciaal) belang. Een deel van het GNN bestaat uit Natura 2000-gebieden. De provincie geeft het behalen van Natura 2000-doelen prioriteit binnen het natuurbesluit. Gelderse Ontwikkelingszones (GO's) hebben een dubbelrol met het verbinden van natuurgebieden in combinatie met economische ontwikkeling. Weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden maken deel uit van de GO's. De provincie wil de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden, herstellen en versterken evenals de landschappelijke samenhang vergroten. Dat kan plaatsvinden door middel van ruimtelijke ontwikkelingen die kwalitatief bijdragen aan het landschap. Zo streeft de provincie om de Nieuwe Hollandse Waterlinie als erfgoed te behouden en ontwikkelen, waarbij ontwikkeling is gericht op passende nieuwe functies en het vergroten van het economisch potentieel. De kernkwaliteiten mogen bij ontwikkelingen niet worden aangetast. Via nationale samenwerking wordt de aanvraag bij Unesco voorbereid met als doel de Nieuwe Hollandse Waterlinie aan te wijzen als werelderfgoed. Het grondgebied van de gemeente Zaltbommel gelegen ten westen van de Meidijk is onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Ook wil de provincie de openheid van de karakteristieke open landschapseenheden, de waardevol open gebieden behouden. De waardevol open gebieden zijn de grootste open gebieden in Gelderland of gebieden waar bebouwing ontbreekt. Dit zijn kwetsbare kernkwaliteiten, want ook kleine ingrepen kunnen de openheid al aantasten. In de gemeente Zaltbommel zijn de komgronden ten zuiden van de Van Heemstraweg (N322) en ten oosten van de Meidijk een waardevol open gebied.

De Omgevingsvisie is een instrument dat steeds wordt bijgesteld als ontwikkelingen daarom vragen. Op 1 maart 2017 hebben Provinciale Staten een Actualisatieplan Omgevingsvisie voor aanpassingen op de beleidsterreinen water, detailhandel, energietransitie, geluid, natuur en landbouw vastgesteld.

Planspecifiek

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie, omdat het hier een kleinschalige ontwikkeling betreft waarbij slechts één woning wordt gerealiseerd, alsook de bestemming van een bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, binnen de bebouwde kom.

Conclusie

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

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

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

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Woonagenda Regionaal Woningbouwprogramma

Regionale Woonagenda

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

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

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

Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland

De gemeenten van Regio Rivierenland, waaronder de gemeente Zaltbommel, hebben afspraken gemaakt voor het opstellen en jaarlijks actualiseren van een regionaal woningbouwprogramma. Op 30 mei 2016 hebben de provincie en de regio(gemeenten) afspraken gemaakt over de Kwantitatieve

Opgave Wonen voor de periode 2015-2024. Gedeputeerde Staten hebben deze afspraken op 12 juli 2016 vastgesteld.

Toetsing van projecten

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

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

Indeling projecten

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

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

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

Planspecifiek

Het initiatief is vanwege de beperkte omvang van één woning niet opgenomen in het woningbouwprogramma. Het plan voorziet in de eigen woningbehoefte van de initiatiefnemer.

Voor wat betreft het programma scoort de ontwikkeling goed, omdat de agrarische bestemming op het perceel verdwijnt en daarmee ook de spuitcirkel van de boomgaard.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020

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

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

professionele ondersteuning. Ontmoeten en verbinden zijn een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van de woonomgeving.

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

Conclusie

Het initiatief past binnen de woonvisie, omdat de kwaliteit van de woonomgeving met het verdwijnen van een agrarische bestemming midden in het dorp verbetert. Het perceel houdt echter niettemin wel haar groene uitstraling maar zal niet meer voor bedrijfsmatige agrarische doeleinden worden gebruikt.

2.4.2 Beleidskader Incidentele Particuliere Woningbouw

Op 11 oktober 2012 heeft de gemeente het (gewijzigde) beleidskader voor incidentele particuliere woningbouw (IPW) vastgesteld. Het doel van dit beleid is het verruimen van de mogelijkheden voor incidentele woningbouw door particulieren. Belangrijke voorwaarden die de gemeente stelt aan een IPW-aanvraag zijn: er wordt gebouwd voor eigen behoefte, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en het bouwen vindt plaats binnen de vastgestelde bebouwingscontouren. Er kan maximaal één vrijstaande woning of twee wooneenheden in één woongebouw worden gerealiseerd. Eén van de belangrijkste voorwaarden van het IPW-beleid is dat het initiatief binnen de bebouwingscontouren ligt. De bebouwingscontour betreft de bebouwde kom en de zoekzone 'wonen'. Hieronder is de contour voor de kern Bruchem opgenomen.



Fig. 2.1. Contour Bruchem IPW-beleid (projectlocatie: zie rode pijl)

Ook dient vooraf duidelijk te zijn wie de woning(en) gaat/gaan bewonen. Dit om te voorkomen dat er gebouwd gaat worden voor de leegstand.

Planspecifiek

Het initiatief valt binnen de contour van de kern Bruchem. Het betreft een particulier initiatief, waarbij de aanvrager(s) zelf de woning(en) gaat/gaan bewonen.

Conclusie

Het initiatief past binnen het beleidskader, omdat het bouwplan wordt gerealiseerd binnen de contour van Bruchem en het een initiatief van een particulier betreft.

2.4.3 Groenbeleidsplan

Op 26 januari 2017 heeft de raad het Groenbeleidsplan vastgesteld: 'Groen dicht bij de burger' Groenbeleid Ruimtelijk Beheer 2016-2026. Dit groenbeleidsplan heeft uitsluitend betrekking op het openbaar toegankelijke groen binnen de bebouwde kom. Strikt genomen is dit groenbeleidsplan dus niet van toepassing op het plangebied, omdat dit private gronden betreft. In dit kader kan wel opgemerkt worden dat met dit bestemmingsplan wordt bijgedragen aan de kwaliteit van de groene omgeving, door het zuidoostelijke deel van het plangebied de bestemming 'Landschappelijk groen' te geven. Kortom: onderhavig plan sluit aan op de doelstellingen van het Groenbeleidsplan.



2.4.4 Overig gemeentelijk beleid

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

In dit hoofdstuk wordt een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van de ruimtelijke inpassing van het nieuwbouwplan aan de Kerkstraat 1 te Bruchem. Voor de ontwikkeling van dit bouwplan is eveneens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan wordt, in het verlengde van het stedenbouwkundig plan, een visie geschetst op de architectonische vormgeving van de gebouwen en de inrichting van het erf. In de volgende paragraaf zal nader in worden gegaan op het plan. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage I toegevoegd aan deze toelichting. Het beeldkwaliteitsplan wordt afzonderlijk door de raad vastgesteld, als aanvulling op de van toepassing zijnde welstandscriteria.

3.1 Bestaande situatie

Karakteristiek kern

Het initiatief ligt in of direct nabij de kern Bruchem.

Bruchem

Bruchem is ontstaan op een stroomrug van de Waal. De historische dorpskern heeft haar originele cultuurhistorische waardevolle karakteristiek weten te behouden. Het lineaire karakter van de belangrijkste ontsluitingswegen is nog duidelijk aanwezig en herkenbaar. Het historische deel bestaat uit de bebouwing rondom de belangrijkste wegen; de Dorpsstraat, Peperstraat, Molenstraat en Vreedstraat. De bebouwing aan de Dorpsstraat vormt het oudste deel van Bruchem. De verschillende planmatige uitbreidingen van Bruchem zijn beperkt en hebben zich geschikt naar de bestaande landschappelijke en dorpsstructuur.

Vrijwel heel Bruchem heeft een groene uitstraling door de vrijstaande boerderijen en woningen op ruime percelen met veelal diepe voortuinen. De belangrijkste straat in het dorp is de Dorpsstraat. De laanbomen langs deze straat en de boerderij met boomgaard midden in het dorp versterken het groene karakter. Aan de uitvalswegen Peperstraat en Molenstraat zijn veelal grote boerderijen op woerden gebouwd wat karakteristiek is voor Bruchem. De woningen staan over het algemeen wisselend geordend op de kavel, niet allemaal op gelijke afstand van de weg en niet in dezelfde rooilijn.

De panden in het dorp hebben overwegend een individuele uitstraling en bestaan voornamelijk uit één of twee bouwlagen. De bouwhoogte is sterk afwisselend en de bebouwing kent hoofdzakelijk een zadeldak, met of zonder wolfeinden, schilddak of mansardekap. Over het algemeen is er sprake van een baksteenarchitectuur en een eenvoudige agrarische vormgeving.

Kerkstraat 1

Het perceel aan de Kerkstraat 1 is gelegen in een karakteristiek gedeelte van Bruchem. Het perceel ligt midden in de kern van Bruchem. Ten westen van het perceel staat de Hervormde kerk van Bruchem, gelegen op een verhoogd terrein in het hart van het dorp. Het koor van die kerk dateert uit de 14e eeuw. Tussen de kerk en de projectlocatie ligt de Kerkstraat. Dit betreft een voet – en fietspad.

Tegenover de kerk staat het Landgoed Groenhoven. Dit Landgoed werd in 1842 gesticht door de burgemeester van de toenmalige gemeente Kerkwijk. Dat was in de tijd van de Romantiek.

Rondom het perceel Kerkstraat staat verder een aantal kenmerkende grote boerderijen. Deze boerderijen zijn gerealiseerd op terpen (een destijds opgeworpen heuvel in een gebied dat aan periodieke overstromingen onderhevig was).

Op het projectgebied zelf staat ook een boerderij, welke dateert uit 1880. Dit betreft een zogenaamde T-boerderij. Dat is een boerderij met een dwars geplaatst voorhuis. Vaak is dit het woongedeelte van

de boerderij en geeft het de boerderij een 'rijker' aanzicht. Het is dan ook een teken van welstand dat men vaker tegenkomt in deze streek. Het betreffende pand heeft een individuele uitstraling, net als de omliggende (voormalige) boerderijen en woningen.

Voorts wordt opgemerkt dat de projectlocatie op een markant punt ligt in Bruchem. Het perceel ligt immers in de zuid-westhoek van de T-splitsing van de Peperstraat en de Dorpstraat. Op het oostelijke deel van het perceel (dat dus het meest in die hoek is gelegen) is in gebruik geweest als boomgaard voor het agrarische bedrijf. De betreffende boomgaard is nu nog slechts hobbymatig in gebruik.

Het perceel is formeel gelegen aan de Kerkstraat 1, echter de hoofdinrit van het perceel ligt aan de Dorpstraat.



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

bron: www.topotjdreis.nl



Fig. 3.2 Landgoed Groenhoven



Fig. 3.3 Hervormde Kerk



Fig. 3.4 Erf Kerkstraat 1



Fig. 3.5 Boomgaard Kerkstraat 1



Fig. 3.6 T-boerderij Kerkstraat 1



Fig. 3.7 Luchtfoto Projectlocatie (met daarop duidelijk zichtbaar de boomgaard)

3.2 Nieuwe situatie

Zoals eerder opgemerkt, is het perceel Kerkstraat 1 tot voor enkele jaren geleden gebruikt ten behoeve van een boomgaard.

Bij de opzet van de nieuwbouw en de architectonische uitstraling dient rekening te worden gehouden met de bovengenoemde cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de omgeving. De volgende uitgangspunten spelen daarbij een belangrijke rol:

- Behoud groene karakter van het perceel en de omgeving;
- Behoud open karakter van de omgeving;
- Zoveel mogelijk één ensemble vormen met de bestaande boerderij
- Aansluiten op de karakteristieke bebouwing op het perceel en, voor zover mogelijk, de bebouwing in de omgeving (dat wil zeggen nieuwbouw in de vorm van een zogenaamde schuurtypologie);
- Ruimte bieden voor een individuele uitstraling.

Gekozen is om de woning haaks op het achtererf te plaatsen. Hierdoor ontstaat er een intiem afgesloten erf, maar juist de zichtlijnen van de ene kant naar de ander kant wordt hierdoor wel duidelijker en ontstaat er een mooi open geheel.

De woning zal mag maximaal bestaan uit een bouwlaag met een kap. In het kader van de welstandstoets zal gezien worden of het uiteindelijke ontwerp voldoet aan de zogenaamde schuurtypologie.

De ontsluiting van het perceel zal niet veranderen. Deze blijft aan de Dorpstraat. De nieuwe woning krijgt geen verbinding met de Kerkstraat. Dat geldt alleen voor de bestaande T-boerderijwoning. Het parkeren vindt plaats op het bestaande erf. Er is voldoende ruimte voor twee extra parkeerplaatsen. Bij de berekening c.q. situering van de parkeerplaatsen dient met onderstaande tabel rekening te worden gehouden:

	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage of carport	1	1
Lange oprit zonder garage of carport	2	1
Dubbele (brede) oprit zonder garage of carport	2	1,7
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0
Carport zonder oprit	1	1
Garage met enkele oprit	2	1
Garage met lange oprit	3	1
Garage met dubbele (brede) oprit	3	1,7

Ook verandert er wat betreft 'groen' weinig. De op het perceel aanwezige karakteristieke bomen, blijven staan. Uiteraard krijgt de nieuwe woning een tuin. De huidige boomgaard zal de komende jaren blijven behouden. De daaromheen staande coniferen haag zal worden weggehaald, hetgeen de openheid van het gebied ten goede komt en waardoor de boomgaard weer mooi zichtbaar wordt. Het deel van de boomgaard zal in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Landschappelijk groen' krijgen. Om een en ander juridisch te borgen, is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot het verwijderen van de coniferen haag en met betrekking tot het realiseren van het erfinrichtingsplan (bijlage I van de regels).

De om het perceel liggende watergangen blijven met dit plan ook onaangeroerd. Het watersysteem op en / of rondom het perceel zal dus niet veranderen.

Voor de realisatie van dit plan zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd.

	RANDVOORWAARDEN
Plaatsing	<i>Hoofdmassa en bijmassa</i> • Plaatsing binnen het bouwvlak • Alle bouwmassa (hoofdmassa en bijmassa) onder één kap • Bij voorkeur geen andere bijmassa. Indien toch bijmassa wordt gerealiseerd, dient dit plaats te vinden buiten de arcering 'bijmassa uitgesloten'
Massa en vorm	<i>Hoofdmassa en bijmassa</i> • Maximaal bebouwd oppervlak hoofdmassa: 150 m² • Maximaal bebouwd oppervlak bijmassa: 100 m² • Maximale goothoogte: 3 m* • Maximale bouwhoogte: 8 m* • Kapvorm eenvoudig zadeldak • Kaprichting parallel aan kap voorhuis Kerkstraat 1 • Geen dakkapellen, erkers, ed. aan de voor- en zijkanten van de woning. Bij voorkeur ook niet aan de achterzijde
Uitstraling	• Schuurarchitectuur • Eenvoudig materiaalgebruik en sobere detaillering en kleurgebruik, afgeleid van uitstraling van gebiedseigen schuren • Gevels hoofdzakelijk in hout of plaatmateriaal, eventueel met plint in metselwerk, geen stucwerk, gekeimd metselwerk of andere contrasterende materialen. • Daken gedekt met gebakken pan of plaatmateriaal, geen riet • Rustige en informele gevelindeling
Erfinrichting / landschap	• Het erf wordt ingericht op basis van het erfinrichtingsplan (zie bijlage I) • De nieuwe woning en de bestaande woningen delen een centraal erf van waaruit de woningen ontsloten zijn • Erfafscheidingen dienen uitgevoerd te worden in de vorm van streekeigen heggen van maximaal 1,50m hoogte • Bij voorkeur geen erfafscheiding aan de Dorpsstraat en aan de zijde van het centrale erf. • Behoud van de uitstraling van de boomgaard • De om de boomgaard liggende coniferenhaag wordt verwijderd ten behoeve van de openheid van het gebied • Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de woning wordt tussen de Fazantstraat en het woonperceel een groenzone van ten minste 5 meter breed gerealiseerd.
Welstand	De welstandsnota dient bij ontwikkeling in acht te worden genomen (zie: http://www.welstandsnotas.nl/zaltbommel/)



Fig. 3.8 Stedenbouwkundige opzet bouwplan



Fig. 3.9 Stedenbouwkundige opzet bouwplan (ingezoomd)

Voorgaande stedenbouwkundige randvoorwaarden en opzet hebben geleid tot onderstaande massastudie.



Fig. 3.10 Bestaande situatie



Fig. 3.11 Nieuwe situatie



Fig. 3.12 Bestaande situatie



Fig. 3.13 Nieuwe situatie



Fig. 3.14 Bestaande situatie



Fig. 3.15 Nieuwe situatie



Fig. 3.14 Bestaande situatie



Fig. 3.15 Nieuwe situatie



Fig. 3.16 Bestaande situatie



Fig. 3.17 Nieuwe situatie

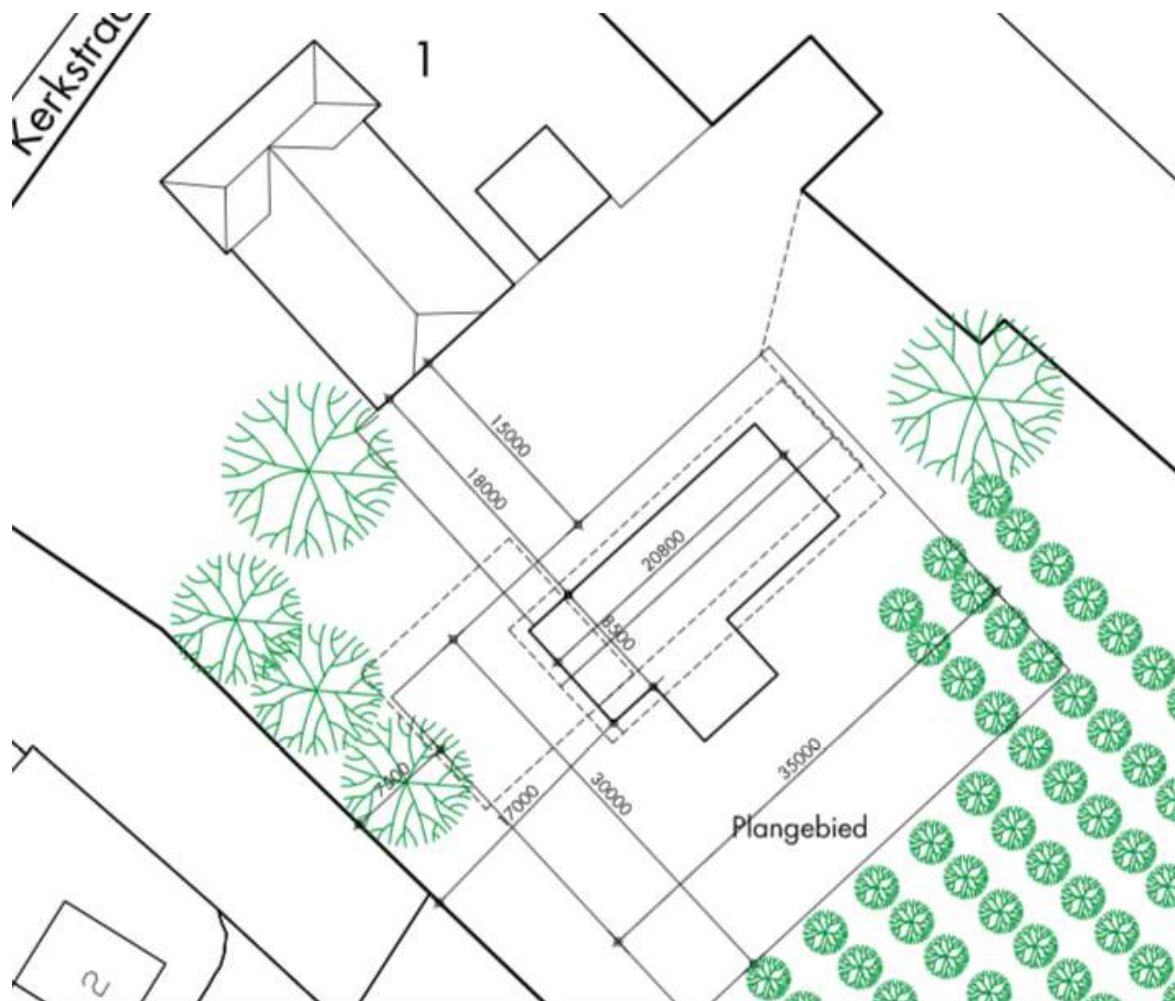


Fig. 3.18 Plattegrond nieuwe situatie

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Op grond van de Monumentenwet 1988 moet de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat bodemversturende werkzaamheden tot 100 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. De gemeente mag hiervan afwijkende oppervlakten vaststellen. De gemeente Zaltbommel heeft dat gedaan. Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad een archeologische inventarisatie en archeologiebeleid met een bijbehorende kaart vastgesteld. Hierin zijn onder meer vrijstellingsgrenzen voor oppervlakten en diepten opgenomen.

Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel

Beleidskaart

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

legenda

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



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

Planspecifiek

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

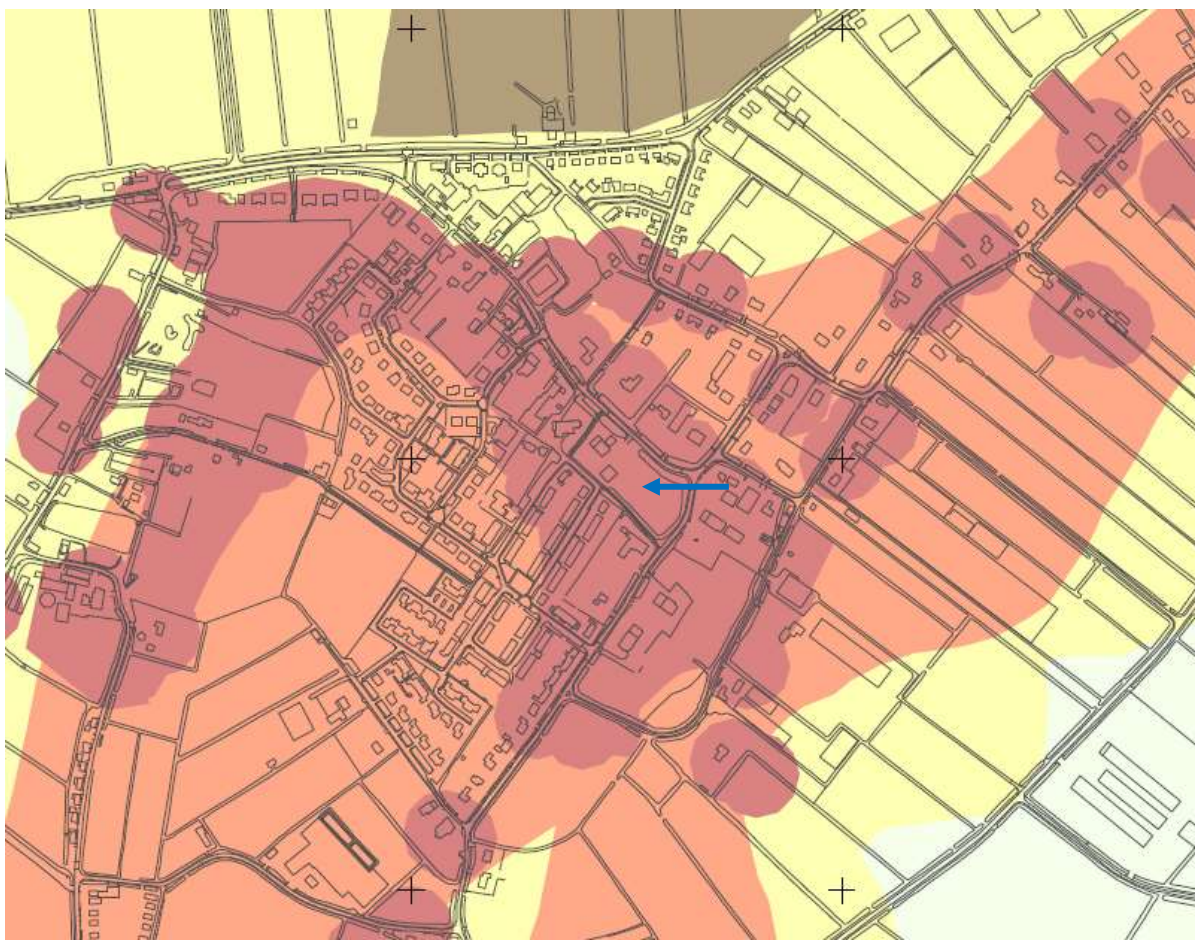


Fig. 4.1 Uitsnede beleidskaart archeologie (projectgebied, zie blauwe peil)

Op het plangebied is de beleidszone Waarde-archeologie 1 van toepassing. Dit houdt in dat vrijstelling geldt voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wanneer niet dieper wordt gegraven dan 30 cm, of wel dieper, maar niet over een grotere oppervlakte dan 30 m². De beleidszones met de daarbij behorende oppervlakten zijn vertaald in de planregels.

Onderzoeken

Uit de toets aan de beleidszones blijkt dat archeologisch onderzoek nodig is met als doel te bepalen of de voorgenomen activiteiten archeologische resten in de ondergrond mogelijk aantasten. Reeds in 2005 is door ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, in de vorm van boringen. Dit onderzoek wijst uit dat de locatie een hoge verwachting heeft voor het aantreffen van sporen en vondsten vanaf de (midden-) Romeinse tijd tot en met de Nieuwe tijd. Door ADC is geconcludeerd dat voor het realiseren van nieuwbouw er eerst een proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd, om inzicht te krijgen in de aan- of afwezigheid van archeologische resten. Op 28 mei 2018 heeft ADC een Programma van Eisen opgesteld (*Programma van Eisen, Bruchem, Kerkstraat 1*, zie bijlage II).

Inmiddels is op de locatie een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (*Een Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. Proefsleuven, Bruchem, Kerkstraat 1 Gemeente Zaltbommel (Gld)*, Transect-Evaluatierapport, d.d. 10 januari 2019, zie bijlage III). Naar aanleiding van dit onderzoek worden door Transect de volgende conclusies getrokken:

Aan de hand van de twee aangelegde vlakken in werkput 1 is gebleken dat in het plangebied sprake is van meerdere bewonings-/gebruiksniveaus uit verschillende perioden. De sporen in vlak 1 dateren in de Nieuwe tijd en bestaan uit drie paalkuilen, zes kuilen en vier staakgaten. Op vlak 2 zijn middeleeuwse

sporen en vondsten aangetroffen. De sporen zijn voorlopig geïnterpreteerd als een greppel, zeven kuilen en een paalkuil. In overleg met het bevoegd gezag is niet dieper gegraven naar een potentieel Romeins niveau (maximaal 1,9 m -Mv), omdat daarmee teveel van de waarden uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd verstoord zouden raken. De aangetroffen sporen en vondsten zijn behouden in context en zijn zeer intact, waarmee sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden en een doorstart naar een opgraving gewenst en noodzakelijk is.

Naar aanleiding van de conclusies beveelt Transect het volgende aan:

Tijdens de proefsleuvenfase is gebleken dat in het plangebied sprake is van minimaal twee archeologische niveaus (vlak 1 en 2). Hieronder zal naar verwachting nog een archeologisch vlak liggen dat mogelijk ouder is dan de Middeleeuwen. Aanbevolen wordt om tijdens de fase van de opgraving minimaal drie vlakken aan te leggen. Vlak 1 ligt rond 2,40 m +NAP en vlak 2 rond 2,10 m +NAP, zoals is gebleken uit het proefsleuvenonderzoek. Tijdens de fase van de opgraving moet (na de aanleg en complete documentatie van vlak 1) vlak 2 van de proefsleuvenfase (dus het vlak van werkput 1) opnieuw worden opengelegd om tot een compleet beeld te komen van de grondsporen in vlak 2 in het plangebied.

Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek wordt aanbevolen om de aangetroffen sporen en vondsten uit te werken en te beschrijven in een standaardrapportage, nadat de fase van de opgraving heeft plaatsgehad. Dit zal resulteren in één standaardrapport, waarin de uitwerking van beide onderzoeken gecombineerd zullen worden. Hiermee is een analytische beschrijving mogelijk die zoveel mogelijk antwoord geeft op de in het Programma van Eisen (Engeldorp Gastelaars 2018) gedefinieerde onderzoeksvragen. (...)

De vraagstelling uit het Programma van Eisen luidt: Zijn er archeologische resten binnen het onderzoeksgebied aanwezig en meer specifiek, wat is hiervan de aard, omvang en behoudenswaardigheid?

Vervolgonderzoek

Naar aanleiding van de bevindingen vanuit het proefsleuvenonderzoek is met de initiatiefnemer afgesproken om een gecombineerd standaardrapport te schrijven van het reeds uitgevoerde proefsleuvenonderzoek en de nog uit te voeren opgraving om tot een zo volledig mogelijk beeld te komen van de archeologische waarden in de ondergrond van het plangebied. Dit zal dus gebeuren na de definitieve opgraving. Indien de initiatiefnemer afziet van het bouwen op de betreffende locatie dan zal het proefsleuvenonderzoek alsnog te worden omgezet in een definitieve rapportage en de vondsten worden uitgewerkt.

Conclusie

Afhankelijk van de uitkomsten van de nog uit te voeren opgraving zal het projectgebied ofwel vrijgegeven worden voor de herontwikkeling, danwel aan de omgevingsvergunning nadere voorwaarden worden verbonden in het belang van de archeologie. Naar aanleiding van de uitkomsten van het onderzoek zal de categorie archeologische waarde van 1 naar 0 gaan. Dat betekent dat het gebied de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 0' krijgt. Dit houdt in dat vrijstelling geldt voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wanneer niet dieper wordt gegraven dan 0 cm, of wel dieper, maar niet over een grotere oppervlakte dan 0 m² (oftewel: geen vrijstelling).

4.1.2 Cultuurhistorie

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

- De aan de rivieren gerelateerde oeverwallen met bebouwingsstructuren;

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

Planspecifiek

In paragraaf 3.1 is al ingegaan op de kernmerken van het gebied, waarbij ook de cultuurhistorische elementen zijn benoemd. Derhalve wordt hier kort het volgende opgemerkt.

Op het perceel Kerkstraat 1 zelf bevindt zich een oude T-boerderij. Deze wordt met dit bouwplan in stand gelaten. De omgeving karakteriseert zich verder door de aanwezigheid van de kerk van Bruchem en Landgoed Groenhoven. Ook is de aanwezigheid van de diverse woonboerderijen in de directe omgeving kenmerkend.

Met deze cultuurhistorische omgeving wordt rekening gehouden bij het ontwerp en de opzet van het bouwplan. Zo krijgt de woning slechts één bouwlaag met een kap, waarbij de bijmassa geïntegreerd dient te zijn in de hoofdmassa. Voorts moet het ontwerp aansluiten bij de zogenaamde schuurtypologie.

Conclusie

Hoofdstuk 3.2 beschrijft de stedenbouwkundige uitgangspunten waarin onder meer staat hoe de cultuurhistorische kwaliteiten van de locatie worden meegenomen in het plan. Vanuit cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

4.2 Milieu

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Planspecifiek

In en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen milieuhinderlijke functies, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de ontwikkeling van dit plan.

Broekheuvelstraat 1, 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.

Kerkplein 1, Kerkgebouw

De VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering geeft een richtafstand van kerkgebouwen tot gevoelige functies van 30 meter. De afstand van de projectlocatie tot perceel van het kerkgebouw bedraagt ongeveer 40 meter. Dat betekent dat ruimschoots aan de aanbevolen afstand kan worden voldaan. Dat betekent ook dat er redelijkerwijs van kan worden uitgegaan dat het kerkgebouw geen belemmering vormt voor de realisatie van de woning, alsook de komst van de nieuwe woning geen belemmering oplevert voor het functioneren van het kerkgebouw.

Kerkplein 6, Schoolgebouw

De VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering geeft een richtafstand van scholen (basisonderwijs) tot gevoelige functies van 30 meter. De afstand van de projectlocatie tot deze school bedraagt ongeveer 80 meter. Dat betekent dat ruimschoots aan de aanbevolen afstand kan worden voldaan. Dat betekent ook dat er redelijkerwijs van kan worden uitgegaan dat het schoolgebouw geen belemmering vormt voor de realisatie van de woning, alsook de komst van de nieuwe woning geen belemmering oplevert voor het functioneren van de school.

Dorpsstraat 6, Landgoed Groenhoven

Op het perceel Dorpsstraat 6 rust nog steeds een horecabestemming. In dit geval horeca – 2: *‘vormen van horeca waarbij in hoofdzaak logies en / of maaltijden worden aangeboden en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, hotels, pensions’*.

Voor horecagelegenheden, voor zover restaurants, hotels en pensions betreft, geeft de VNG-brochure een richtafstand van minimaal 10 meter tot gevoelige bestemmingen. De werkelijk afstand van de projectlocatie tot Landgoed Groenhoven bedraagt echter circa 40 meter. Dat betekent dat ruimschoots aan de aanbevolen afstand kan worden voldaan. Dat betekent ook dat er redelijkerwijs van kan worden uitgegaan dat Landgoed Groenhoven geen belemmering vormt voor de realisatie van de woning, alsook de komst van de nieuwe woning geen belemmering oplevert voor het functioneren Landgoed Groenhoven. Voor wat betreft dat laatste wordt opmerkt dat het Landgoed op dit moment wordt gebruikt ten behoeve van ‘wonen’ en daaraan ondergeschikt ‘kantoren’ (en dus niet ten behoeve van horeca). Hiervoor heeft de gemeente Zaltbommel d.d. 1 februari 2016 een omgevingsvergunning verleend.

Spuitsirkel boomgaard

Met het wijzigen van de bestemming van het perceel Kerkstraat 1 verdwijnt ook de agrarische bestemming. Dat betekent dat daarmee ook de spuitsirkel vanwege de op het perceel aanwezige boomgaard verdwijnt, hetgeen een positief effect heeft op het woon – en leefklimaat op het perceel zelf en de nabije omgeving.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen milieuhinderlijke functies aanwezig die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling.

4.2.2 Geur

Voor de beoordeling van geur is het van belang te beoordelen of het plan reeds bestaande inrichtingen belemmert en of er een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is.

Voorgrondbelasting

In de directe nabijheid van het plangebied is een pluimveebedrijf aan de Kolkweg 7 aanwezig. Voor de Kolkweg 7 is in 2012 een nieuwe omgevingsvergunning verleend. Uit de geurberekeningen die zijn uitgevoerd om de vergunning te kunnen verlenen is een geurbelasting berekend van 2,3 OUe/m³ op het meest nabij gelegen punt van het gehele perceel. Dit is dus niet de bestaande bedrijfswoning aan de Kerkstraat 1. Aangezien het plan ziet op de mogelijkheid voor een nieuwe woonbestemming op kortere afstand tot de Kolkweg 7, moet er berekend worden wat de geurbelasting wordt. Hierbij moet worden uitgegaan van de reële maximale mogelijkheden die het plan biedt. Dit is de grens van het bouwvlak.

Uit de berekening (*Geurberekening Kolkweg 7, Bruchem*, d.d. 11 oktober 2018, zie bijlage IV) volgt een geurbelasting van 2,0 OUe/m³ op de grens van het bouwvlak.

De gemeente Zaltbommel heeft een geurverordening vastgesteld. In deze geurverordening is de locatie opgenomen. De gemeenteraad heeft voor deze locatie besloten dat de geurbelasting maximaal 3.0 OUe/m³ mag zijn. Dit in afwijking van de wettelijke regels van het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder en veehouderij.

Ook gelden vanuit de veehouderij aan de Kolkweg 7 vaste afstanden. De minimaal aan te houden afstand is 100 meter. De afstand tussen de planlocatie en de Kolkweg 7 is ca. 640 meter.

Woon- en leefklimaat

Voor nieuwe woonbestemmingen moet een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig zijn.

Planspecifiek

In de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven in de vorm van veehouderijen. Het initiatief ligt volgens het gemeentelijk geurbeleid niet binnen een geurcontour van een agrarisch bedrijf. Het plangebied is gelegen binnen een zone waar een goed tot redelijk goed leefklimaat heerst. In de toekomst kan bij het benutten van de maximale uitbreidingsmogelijkheden bij veehouderijen een redelijk goed tot matig woon- en leefklimaat ontstaan. De omliggende veehouderijen hebben echter niet, of niet maximaal uitgebreid. Het is daarom veilig om aan te nemen dat er nog steeds een redelijk goed woon- en leefklimaat heerst op het plangebied.

Conclusie

Vanuit het aspect geur(hinder) van (agrarische) bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen voor dit initiatief. Tevens is het woon- en leefklimaat redelijk goed.

4.2.3 Geluid verkeer

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk te worden gemaakt of de geluidsinvloed van omliggende wegen en spoorlijnen voldoet aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh hanteert de volgende hoofddeling van geluidgevoelige gebouwen:

- Woningen;
- Andere geluidgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- Geluidgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Planspecifiek

Het plangebied ligt in de geluidszone van een weg, namelijk de Peperstraat. Voorts liggen er een aantal 30 km/uur wegen in de omgeving. Geluidsonderzoek is derhalve noodzakelijk.

Door Van Kooten Akoestisch Advies is voor de nieuw te bouwen woning aan de Kerkstraat 1 in Bruchem een berekening voor wegverkeerslawaai uitgevoerd (*Akoestisch onderzoek, Bouwplan Kerkstraat 1 in Bruchem*, d.d. 16 april 2018, zie bijlage V). De berekende geluidsbelastingen zijn getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. Van Kooten Akoestisch Advies komt tot de volgende conclusies:

- *De geluidsbelasting vanwege zowel de Peperstraat als van de drie 30 km/uur wegen ter plaatse van de gevels van de nieuw te bouwen woning is ten hoogste 40 dB na toepassing van de aftrek van 5 dB overeenkomstig artikel 110g van de wet geluidhinder.*
- *Daarmee blijft de geluidsbelasting ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er is derhalve geen sprake van een verhoogde geluidsbelasting. Het wegverkeerslawaai vormt daarmee geen belemmering voor dit bouwplan.*

Conclusie

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

4.2.4 Bodem

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

mogelijk maken. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie, in dit geval voor de functie wonen.

Planspecifiek

Binnen het plangebied is op door Lawijn advies & management een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, Kerkstraat 1 te Bruchem*, d.d. 31 augustus 2018, zie bijlage VI) om de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- In de kleiige en de zandige laag in de bovengrond ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn analytisch geen verontreinigingen geconstateerd. In de kleiige laag in de bovengrond (oorspronkelijke bodem) is tevens geen verontreiniging met organochloorbestrijdingsmiddelen aangetoond;
- Bij het onderzoek op asbest is in de zwak geroerde zandige laag in de bovengrond ter plaatse van het erfgedeelte, zowel visueel als analytisch, geen verontreiniging geconstateerd;
- In de puinhoudende ophooglaag (tussenlaag) aan de oostzijde van de planlocatie is evenals bij het voorgaand bodemonderzoek in 2006 een matige verontreiniging met koper aangetroffen. Hiernaast zijn lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, kwik, lood, zink en minerale olie geconstateerd. Het matig verhoogde nikkelgehalte in de grond is bij het aanvullend onderzoek niet bevestigd;
- Bij het onderzoek op asbest is in de puinhoudende ophooglaag, zowel visueel als analytisch, geen verontreiniging geconstateerd;
- In de ongeroerde kleiige laag in de ondergrond op het middengedeelte en het westelijk gedeelte van de locatie zijn analytisch geen verontreinigingen geconstateerd;
- In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is een lichte verontreiniging met kwik aangetroffen, en is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

Voormalige bovengrondse dieselolietank

- In de boven- en de ondergrond op het terreindeel bij de voormalige bovengrondse dieselolietank is, zowel zintuiglijk als analytisch, geen verontreiniging met minerale olie geconstateerd.
- In het grondwater bij de bovengrondse dieselolietank is geen verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten aangetroffen.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren voor het afgeven van een omgevingsvergunning.

Indien bij de herinrichting van de locatie grond zal vrijkomen, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruiksmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Zaltbommel (regio Rivierenland).

Conclusie

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

4.2.5 Externe Veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Bij de

realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten zoals onder meer woningen, dient de invloed van deze aspecten in beeld te worden gebracht.

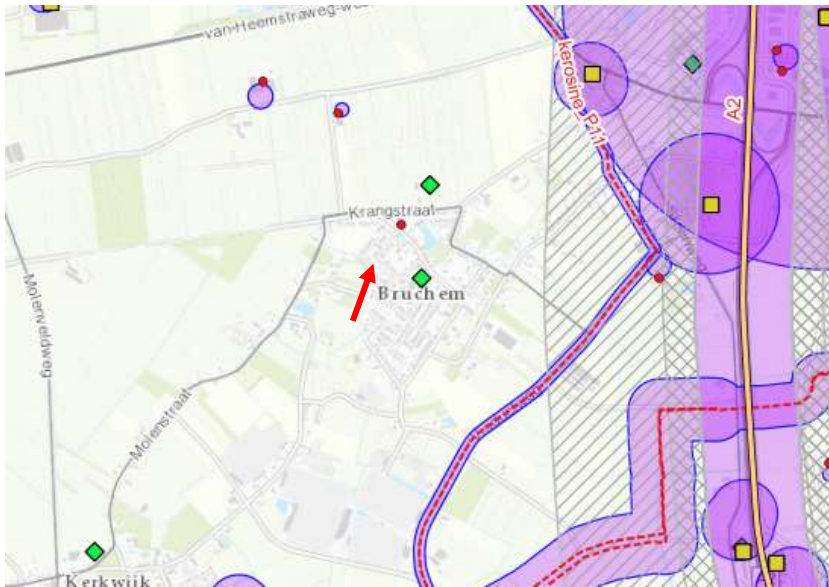


Fig. 4.2 Uitsnede Risicokaart Nederland (projectlocatie: zie rode pijl)

Planspecifiek

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

Conclusie

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

4.2.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- gevoelige bestemmingen (waaronder woningen, scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

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

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

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

Planspecifiek

Het initiatief betreft de (nieuw)bouw van één extra woning en de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.7 Besluit milieueffectrapportage

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

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

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

Gelet op het feit dat het perceel reeds de bestemming heeft voor agrarisch bedrijf (met daarbij behorende bebouwing) en omdat slechts sprake is van de toevoeging van één woning binnen de bebouwde kom, kan worden gesteld dat het project niet wordt beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

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

4.3 Wet Natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden

Binnen de gemeente Zaltbommel liggen de Natura 2000-gebieden 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem en 'Uiterwaarden Waal'. Het natuurgebied Munnikenland en Loevestein dat onderdeel is van het Natura 2000-gebied 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem' ligt in het westen van de gemeente Zaltbommel. Het Natura 2000-gebied 'Kil van Hurwenen', dat deel uitmaakt van het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal' ligt in het oosten van de gemeente Zaltbommel en, voor het overgrote deel, op het grondgebied van de gemeente Maasdriel. Voor Natura 2000-gebieden kan sprake zijn van externe werking. Dat betekent dat ontwikkelingen buiten deze gebieden van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelen binnen de Natura 2000-gebieden.

Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient te worden onderzocht of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Wet Natuurbescherming ligt. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten mogen niet worden aangetast. Er is nagegaan of het plangebied zich in, of in directe omgeving van, beschermd natuurgebied bevindt.

Soortbescherming

Een ander doel van de Wet Natuurbescherming is het in stand houden van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Beschermd diersoorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen. De bescherming wordt geregeld op drie manieren. Ten eerste via het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen. Ten tweede kunnen kleine objecten (bijv. grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort. En ten derde moet voor ingrepen, waarbij soorten of objecten zijn betrokken die vallen onder de Wet Natuurbescherming, een ontheffing worden aangevraagd.

Bescherming houtopstanden

De oude Boswet kende twee belangrijke instrumenten: meldingsplicht en herplantplicht. Wie (een deel van) een houtopstand velt, moet dit tevoren melden en heeft de plicht om hetzelfde areaal te herplanten. Dit instrumentarium blijft behouden. Provincies gaan bepalen welke gegevens bij een melding moeten worden aangeleverd. De herplantplicht vervalt voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

Planspecifiek

Voor de projectlocatie is door Ecoresult een quickscan uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte (*Quickscan in het kader van de Wet Natuurbescherming en Verordening Ruimte, d.d. 23 mei 2018*, zie bijlage VII). Ecoresult komt tot de volgende conclusies:

- *Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt voorhand uit te sluiten dat de activiteiten de natuurlijke kenmerken van Natura 2000- gebieden zullen aantasten. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing of vergunning is niet nodig.*

- *Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt voorhand uit te sluiten dat de activiteiten (tijdelijke) negatieve effecten hebben op het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszones (GO). Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.*
- *Het plangebied is geschikt voor voortplantingsplaatsen van vogelsoorten waarvan de nesten (in dit geval) niet jaarrond beschermd zijn. In gebruik zijnde nesten mogen in principe nooit worden verstoord. Door buiten het broedseizoen (grofweg 15 maart – 15 augustus) te werken zijn schadelijke effecten op nesten van algemene vogels te voorkomen.*
- *In het plangebied ontbreken mogelijkheden voor voortplantings- en rustplaatsen van beschermde soorten onder de Habitatrichtlijn. Bovendien ontbreekt binnen het plangebied foerageergebied, landbiotoop en potentiële vliegroutes voor deze soorten.*
- *Het plangebied is enkel geschikt voor Nationaal beschermde soorten flora en fauna waarvoor in de provincie Gelderland een vrijstellingsbesluit van kracht is. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.*

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief. Wel wordt benadrukt dat de sloop van de kapschuur en verwijderen van de heg wel zorggedragen moet worden dat dit ook inderdaad buiten het broedseizoen plaatsvindt.

4.4 Niet-gesprongen Conventionele Explosieven

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

Planspecifiek

Op basis van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard 2016 bevindt de projectlocatie zich in 'verdacht' gebied op basis van afwerpmunitie en geschutsmunitie (verschoten), zie hiervoor onderstaande kaartuitsnede (fig. 4.3). De voorgenomen werkzaamheden vinden echter plaats in naoorlogs vergraven of verstoorde grond. Op de locatie van het bouwvlak heeft namelijk een schuur gestaan die in 1978 is gesloopt, zie hiervoor onderstaande foto (waaronder RAF foto 003_07_4125 uit

19244/1945, fig. 4.4). Op deze foto is geen oorlogsschade te zien. Daarbij is het redelijkerwijs aan te nemen dat bij de sloop in 1978 eventueel niet gesprongen CE toen al zouden zijn opgemerkt dan wel zijn weggenomen. Het is daarom niet noodzakelijk nader onderzoek naar explosieven uit te voeren. Wel dient in alle gevallen het Protocol Toevalsvondst te worden nageleefd.



Fig. 4.3 Uitsnede Explosievenkansenkaart Bommelerwaard 2016



Fig. 4.4 RAF foto 003_07_4125 uit 19244/1945

Conclusie

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

4.5 Water en riolering

4.5.1. Water

Algemeen

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het bestemmingsplan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in. Via de 'De Digitale

Watertoets' (www.dewatertoets.nl) kan een automatisch gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden.

Onderzoek

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

Verharding

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

Voor de planlocatie geldt dat de bestaande schuur wordt gesloopt. De erfverharding zal aanwezig blijven, met uitzondering van het gedeelte waarop de nieuwe woning wordt gerealiseerd.

BESTAANDE SITUATIE	
Oppervlakte perceel	Ca 12.000 m ²
Bestaande bebouwd / verhard oppervlak	1.274 m ²
TOTAAL	Ca 12.000 m²
NIEUWE SITUATIE	
Oppervlakte perceel	Ca 12.000 m ²
Nieuw bebouwd / verhard oppervlak	1.284 m ²
TOTAAL	12.000 m²
TOTAAL toename / afname verhard oppervlak	
10 m² toename	

Fig. 4.5 Tabel oppervlakte huidige en toekomstige verharding

De conclusie is dat de oppervlakte aan verharding in dit stedelijk gebied toeneemt. Voor dit gebied is echter geen compensatie van verharding te worden aangelegd. Dit betekent dat er geen sprake is van een watercompensatieopgave.

Watergangen en status watergangen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen A- en B-watergangen aanwezig. Voor een deel grens het plangebied wel aan een C-watergang. De instandhouding van deze watergang loopt echter geen gevaar met dit plan.



Fig. 4.6 Uitsnede Legger Waterschap Rivierenland

Wateropgave

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

Drooglegging

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

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

Afvalwater

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

Hemelwater

Aan de Dorpsstraat is een zogenaamde C-watgang aanwezig. Het hemelwater zal naar deze watgang worden afgevoerd.

Conclusie

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

4.6 Leidingen

Planspecifiek

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

Conclusie

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

5.1 Vormgeving

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

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

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

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

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

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

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

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

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

Begrippen

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

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van onder meer de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken, is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Ook is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de regels. Dit betreffen ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en masten en dergelijke.

5.2 Bestemmingen

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

Wonen

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor bewoning en daarbij behorende doeleinden, waaronder tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen. Op de verbeelding is middels een bouwvlak aangegeven waar de hoofdmassa en de bijmassa dient te worden opgericht. De bijmassa mag zowel in het bouwvlak als ter plaatse van de betreffende aanduiding worden opgericht. De maatvoeringseisen ten aanzien van deze bebouwing zijn opgenomen in de regels en de verbeelding. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bij recht toegestane gebruik en zodoende aan huis verbonden beroep en bedrijfsactiviteiten - anders dan een vrij beroep - toe te staan.

Groen – Landelijk groen

De gronden met de bestemming 'Groen – Landelijk groen' omvat het gedeelte waarop de boomgaard aanwezig is, alsmede een strook aan de zijde van de Fazantstraat en een kleinere strook aan de zijde van de Dorpstraat. De invulling van deze bestemming dient in overeenstemming te zijn met het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (bijlage I). De boomgaard mag daarbij niet meer bespoten worden.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 0

Het archeologiebeleid vermeldt dat bij plannen zonder concreet geplande bodemingrepen (actualisatieplannen waarbij de bestaande situatie grotendeels wordt gehandhaafd, zoals het bestemmingsplan buitengebied) de gebieden waar archeologische resten verwacht worden of zijn vastgesteld op de verbeelding worden aangeduid met dubbelbestemmingen. Hieraan zijn regels gekoppeld met een regeling voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Bij dergelijke plannen is het vooraf uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Dat is pas, afhankelijk in welk gebied een initiatief ligt, aan de orde bij een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het is niet zo dat voor alle omgevingsvergunningsplichtige activiteiten een onderzoeksplicht geldt. Slechts als beide vrijstellingsgrenzen (diepte en oppervlakte) worden overschreden, moet een initiatiefnemer onderzoek uitvoeren. Veelal wordt dat bepaald d.m.v. een inventariserend veldonderzoek. Afhankelijk van de uitkomsten uit dit onderzoek wordt bepaald of nader archeologisch onderzoek nodig is. Onderzoek is niet noodzakelijk als een ingreep binnen de vrijstellingsgrenzen valt. Planologische 'kruimelgevallen' zijn zo veel mogelijk binnen de vrijstellingsgrenzen, dus buiten de onderzoeksplicht, gehouden. Indien uit het onderzoek blijkt dat archeologische waarden niet aanwezig zijn of als aanwezige waarden veilig gesteld kunnen worden (door behoud in de bodem of opgravingen), wordt een omgevingsvergunning (mits voldaan aan de regels van de andere daar voorkomende bestemming) verleend. Een omgevingsvergunning wordt slechts geweigerd indien archeologische waarden worden verstoord, zonder dat het mogelijk is deze veilig te stellen (verplichting tot treffen technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem behouden kunnen worden, verplichting tot het doen van opgravingen en verplichting tot begeleiding door een deskundige). Het verrichten van onderzoek is het uitgangspunt bij de beoordeling of archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn. Voor zover op basis van ander documentatiemateriaal onmiskenbaar vaststaat dat archeologische waarden niet zijn

te verwachten (bijvoorbeeld als al onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit bleek dat er geen archeologische waarden aanwezig waren of dat toereikende maatregelen genomen konden worden om aanwezige waarden in de bodem te behouden), kan met instemming van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) onderzoek achterwege blijven en bestaan vanuit de archeologie geen belemmeringen. Het in het bestemmingsplan op basis van incidentele onderzoeken (gedeeltelijk) verwijderen van de dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie' is dan ook overbodig en niet werkbaar. Uitgevoerde onderzoeken worden in een database geregistreerd en zullen te zijner tijd worden betrokken bij een actualisatie van het gemeentelijk archeologiebeleid. In de regels van de dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming te wijzigen indien (actualisatie van) het gemeentelijk archeologiebeleid daartoe aanleiding geeft.

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

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

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

spitten en uitbaggeren van sloten en greppels. Voor deze activiteiten is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.3 Verbeelding

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

5.4 Handhaving

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

Vertaling naar bestemmingsregeling

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

6.1 Economisch

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

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

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

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

6.2 Maatschappelijk

Vooroverleg

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

Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) begon de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging, van 7 december 2017 tot 17 januari 2018, kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Voor de behandeling van deze zienswijzen wordt verwezen naar bijlage X, *Procesnota - Zienswijzennota bestemmingsplan "Bruchem, Kerkstraat 1"*.

Beroep

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

Overzicht bijlagen:

- I. Beeldkwaliteitsplan, Kerkstraat 1 Bruchem, Legalexion, d.d. 4 januari 2019*
- II. Programma van Eisen, Bruchem, Kerkstraat 1, ADC ArcheoProjecten, d.d. 28 mei 2018*
- III. Een Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. Proefsleuven, Bruchem, Kerkstraat 1 Gemeente Zaltbommel (Gld), Transect-Evaluatierapport, d.d. 10 januari 2019*
- IV. Geurberekening Kolkweg 7, Bruchem, d.d. 11 oktober 2018*
- V. Akoestisch onderzoek, Bouwplan Kerkstraat 1 in Bruchem, Van Kooten Akoestisch Advies, d.d. 16 april 2018*
- VI. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, Kerkstraat 1 te Bruchem, Lawijn advies & management, d.d. 31 augustus 2018*
- VII. Quicksan in het kader van de Wet Natuurbescherming en Verordening Ruimte, Ecoresult, d.d. 23 mei 2018*
- VIII. Waterparagraaf Kerkstraat 1 te Bruchem*
- IX. E-mail Waterschap Rivierenland akkoord plan, d.d. 8 maart 2019*
- X. Procesnota - Zienswijzennota bestemmingsplan 'Bruchem, Kerkstraat 1'*