

Bestemmingsplan

'Bruchem, Molenstraat naast 1'



Plannaam : 'Bruchem, Molenstraat naast 1'

Plantype : Bestemmingsplan
Documentstatus : Vastgesteld
IMRO-code : NL.IMRO.0297.BRUBP20220022-VS01

Projectnummer : 220055/6
Auteur : mr. A.G. van Keulen

Inhoudsopgave

1	AANLEIDING	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	5
1.3	BEHEERSVERORDENING.....	6
1.4	PLANGRENS	6
1.5	LEESWIJZER.....	7
2	BELEIDSKADER.....	8
2.1	RIJKSBELEID	8
2.1.1	NATIONALE OMGEVINGSVISIE.....	8
2.1.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	9
2.1.3	NATIONALE WOON- EN BOUWAGENDA.....	9
2.2	PROVINCIAAL BELEID	10
2.2.2	Omgevingsvisie Gelderland	10
2.2.3	Omgevingsverordening Gelderland	12
2.3	REGIONAAL BELEID.....	14
2.3.1	Regionale woonagenda.....	14
2.3.2	Regionaal Woningbouwprogramma regio Rivierenland	15
2.4	WATERSCHAP	17
2.4.1	Waterbeheerprogramma	17
2.4.2	Nota Riolering ‘Samen door een buis’	17
2.5	GEMEENTELIJK BELEID	18
2.5.1	Omgevingsvisie Bommelerwaard.....	18
2.5.2	Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025.....	20
2.6	CONCLUSIE RUIMTELIJK BELEID	20
3	RUIMTELIJKE INPASSING	21
3.1	BESTAANDE SITUATIE.....	21
3.1.1	HISTORIE.....	21
3.1.2	GEBIEDSKENMERKEN	21
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING	22
3.2.1	PLAN	22
3.2.2	VERKAVELINGSCONCEPT	23
3.2.3	ONTSLUITING	23
3.2.4	GROEN & WATER.....	23
3.2.5	BEBOUWING	24
4.	VERKEER EN PARKEREN.....	27
4.1	PARKEREN	27
4.2	VERKEERSAFWIKKELING	27
5.	HAALBAARHEID	29
5.1	WATER	29

5.1.1	WATERTOETS.....	29
5.1.2	BEOORDELING PLAN.....	29
5.1.3	KLIMAATADAPTATIE.....	29
5.2	LEIDINGEN.....	30
5.3	BEDRIJVEN EN ZONERING.....	30
5.4	BODEM.....	32
5.4.1	ALGEMEEN.....	32
5.4.2	ONDERZOEK.....	32
5.5	EXTERNE VEILIGHEID.....	33
5.6	GELUID.....	33
5.7	GEUR.....	34
5.7.1	WETTELIJK KADER.....	34
5.7.2	TOETSING.....	35
5.8	LUCHTKWALITEIT.....	37
5.9	FLORA EN FAUNA.....	37
5.9.1	INLEIDING.....	37
5.9.2	NATUURTOETS.....	38
5.9.3	ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE.....	38
5.10	EXPLOSIEVEN.....	38
5.11	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	40
5.11.1	INLEIDING.....	40
5.11.2	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	40
5.12	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	42
5.12.1	ARCHEOLOGIE.....	42
5.12.2	CULTUURHISTORIE.....	43
6	JURIDISCHE PLANOPZET.....	45
6.1	ALGEMEEN.....	45
6.2	METHODIEK.....	45
6.2.1	VERBEELDING.....	45
6.2.2	REGELS.....	45
6.3	BESTEMMINGEN.....	46
7	UITVOERBAARHEID.....	48
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	48
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	48
7.2.1	VOOROVERLEG.....	48
7.2.2	ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN TER INZAGE.....	48
7.2.3	BURGERPARTICIPATIE.....	49
	OVERZICHT BIJLAGEN.....	50

1 AANLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie aan de Molenstraat te Bruchem bestaat het voornemen om aldaar 10 woningen te realiseren (10 huurwoningen). Op deze herontwikkellocatie was voorheen een agrarisch bedrijf aanwezig. De activiteiten van dit bedrijf zijn al geruime tijd geleden beëindigd. De bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt.

De betreffende herontwikkellocatie is geheel in eigendom van Woonstichting De Kernen. De Kernen heeft de wens om de ontwikkellocatie in te vullen met woningen welke qua differentiatie aansluiten op de actuele woonbehoefte.

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

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Molenstraat, ongenummerd, te Bruchem. De percelen, kadastraal bekend gemeente Kerkwijk, sectie S, nummer 507 en 527, zijn gelegen aan de rand van de kern van Bruchem. Zoals opgemerkt, zijn de gronden vrijgekomen vanwege de sloop van het voormalige agrarische bedrijf.

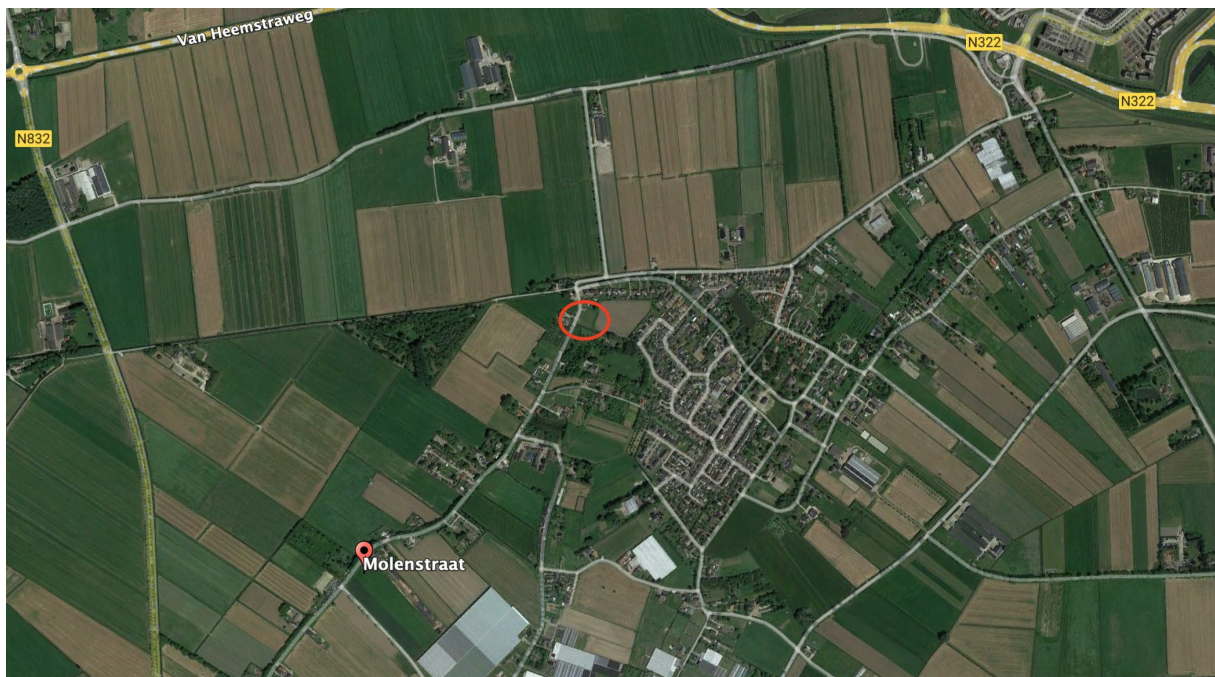


Fig. 1.1 Projectlocatie aan de Molenstraat te Bruchem

1.3 Beheersverordening

Voor het betreffende perceel geldt de Beheersverordening Bruchem en Nieuwaal, vastgesteld 26 september 2019 en de Beheersverordening Verkamering woningen. Een beheersverordening is een planologische beheerregeling voor het bestaand gebruik voor een gebied met een lage dynamiek waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de termijn van de verordening. Bij het vaststellen van een beheersverordening wordt doorgaans het geldende bestemmingsplan als uitgangspunt gehanteerd.

Ingevolge de Beheersverordening Bruchem en Nieuwaal rust op het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch Bedrijf'. Binnen deze bestemming is het realiseren van woningen niet mogelijk.



Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding beheersverordening

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

1.4 Plangrens

Het plangebied is circa 2.485 m² groot en ligt aan de Molenstraat in Bruchem (zie figuur 1.1 en 1.3). Het terrein grenst aan de noordzijde aan een kleine karakteristieke woonboerderij. Ten oosten van de locatie ligt een open gebied, dat grenst aan de achterzijde van de woningen aan de Dorpsstraat. Ten zuiden van het perceel is geen woonbebouwing aanwezig. Wel een ontsluiting naar een verderop gelegen woning.

Op het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Het is braakliggend terrein, veelal met gras begroeid.



Fig. 1.3 Planbegrenzing nieuwbouwplan aan de Molenstraat te Bruchem

1.5 Leeswijzer

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

2 BELEIDSKADER

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

2.1 Rijksbeleid

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

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

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

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

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

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

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

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

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

Conclusie

Nu het plan hier ziet op 10 woningen is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.1.3 Nationale woon- en bouwagenda

In het voorjaar van 2022 is de Nationale woon- en bouwagenda bekend geworden. Nationale woon- en bouwagenda plus 6 programma's op het gebied van wonen komen. De 6 programma's zijn:

- Woningbouw
- Betaalbaar wonen

- Een thuis voor iedereen
- Leefbaarheid en Veiligheid
- Verduurzaming gebouwde omgeving
- Wonen en zorg voor ouderen

Tot en met 2030 wordt voorzien dat 900.000 extra woningen nodig zijn. In de plannen wordt 2/3 deel daarvan betaalbaar, dat wil zeggen woningen met een huur tot 1000 euro per maand of een koopprijs tot 355.000 euro (NHG- grens).

Doel van het programma is het bouwen van 100.000 woningen per jaar. Van corporaties wordt verwacht dat zij de helft van de 'betaalbare' woningen bouwen. Meer regie, versnellen van het proces van initiatief tot realisatie, stimuleren van snellere bouw (waaronder flex- en transformatiewoningen) én het bouwen op grootschalige locaties, moeten zorgen dat deze doelstelling gehaald wordt.

Ander doel van dit programma is het versneld de CO2 uitstoot en het gasgebruik in de gebouwde omgeving verminderen. Het kwantitatieve doel is daarbij om minimaal 55% reductie in 2030 te realiseren. Isolatie van de woningen en gebouwen met de slechtste energie-labels is daarvoor noodzakelijk. Uitvoering van de door de gemeenten opgestelde transitievisies warmte is een belangrijk instrument. Die aanpak kenmerkt zich door een wijkgerichte aanpak. In aanvulling daarop worden voor individuele koop- en huurwoningen, instrumenten ontwikkeld om te komen tot alternatieven voor de klassieke CV-installatie (hybride warmtepomp) en arrangementen om zonder veel rompslomp woningen te isoleren.

Planspecifiek

Voor het bouwplan aan de Molenstraat 5 geldt dat er 10 woningen in de sociale sector worden gebouwd (dus alle 10 woningen betaalbaar).

Tevens draagt de bouw bij aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Zo worden de woningen in de nieuwbouw conform de Wet Voortgang energietransitie gasloos uitgevoerd. De woningen zullen ook gebouwd worden volgens het meest recente Bouwbesluit en dus zo veel mogelijk energiezuinig. Dit leidt tot een afname van de CO2-uitstoot ten opzichte van de bestaande bebouwing (inmiddels gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing). Verder worden op de daken van de woningen zonnepanelen opgenomen om aan het Bouwbesluit te voldoen (energieprestatieberekening).

Voorts worden de woningen voorzien van een gasloze energievoorziening (namelijk een warmtepomp en / of warmte-koudeopslag in combinatie met een warmte-terugwin-systeem).

Bij de bouw zal tevens zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Zo wordt ervoor gekozen om de woningen uit te voeren in houtbouw (definitie: zoveel als mogelijk hout als bouw materiaal toepassen) in samenwerking met Houtenhuisen.nu . Het is aan de eindgebruikers van de woningen om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie en/of het toepassen van LED-verlichting.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.2 Omgevingsvisie Gelderland

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

drie uitgangspunten centraal gesteld: een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland.

Duurzaam

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

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

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

Een krachtige economie

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

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

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Het uitnutten de strategische ligging van Gelderland. De Gelderse economie kan zich verder ontwikkelen binnen de natuur- en landschapswaarden en dragen duurzaam bij.
- Het positioneren Gelderland als hét vestigingsgebied voor de nieuwe generatie ondernemers. Ondernemers die duurzaam ondernemen in balans met de sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving hoog in het vaandel hebben;
- Een sociaal evenwichtig vestigingsklimaat in Gelderland. Het versterken de positie van Gelderland op het gebied van food, health en energy en andere topsectoren en stimuleren kleinschalig ondernemerschap en innovatie, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten.
- Het verduurzamen van de bestaande gebouwde woonomgeving. Dit is noodzakelijk om steden toekomstbestendig en economisch aantrekkelijk te maken. En we zoeken actief naar interessante transformaties, zoals bijvoorbeeld de functiemenging op bedrijventerreinen en het omzetten van kantoren in woningen.

Blijvend verbonden

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

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

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

Planspecifiek

Met dit plan worden 10 woningen toegevoegd op een onbebouwde locatie binnen de bebouwde kom van Bruchem. Met dit plan wordt een bijdrage geleverd aan het verduurzamen van de bestaande bebouwde woonomgeving.

Conclusie

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

2.2.3 Omgevingsverordening Gelderland

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

Actualisatie Omgevingsverordening Gelderland

Op 5 juli 2022 is ook het Actualisatieplan 9 Omgevingsverordening vastgesteld. Inmiddels is de Omgevingsverordening op 21 december 2022 geconsolideerd vastgesteld. Voor wat betreft de aansluiting op de nationale woon- en bouwagenda, wordt verwezen naar paragraaf 2.1.3 van deze toelichting.

Planspecifiek

Voor het woningbouwplan zijn vooral de instructieregels als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 en afdeling 2.7a (over klimaatadaptatie) relevant.

Artikel 2.2 lid 1:

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

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

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

Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

Tevens dienen de instructieregels als bedoeld in afdeling 2.7a (over klimaatadaptatie) in acht te worden genomen. Hierin wordt het volgende bepaald:

1. *Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:*
 - a. *waterveiligheid;*
 - b. *wateroverlast;*
 - c. *droogte; en*
 - d. *hitte.*
3. *De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.*

Waterveiligheid

Voor de projectlocatie aan de Molenstraat 5 is er geen sprake van een onveilige c.q. potentieel onveilige situatie.

Wateroverlast

Voor de projectlocatie aan de Molenstraat 5 geldt dat er geen sprake is van een situatie van wateroverlast. In de directe omgeving van het plangebied zijn ook voldoende watergangen aanwezig voor een goede afvoer, ook ingeval van piekbelasting.

Droogte en hitte

Het is mogelijk om extra water vast te houden op het terrein, bijvoorbeeld door middel van het aanleggen van wadi's, (slimme)regentonnen, groene daken, hittewerende materialen en kleuren et cetera. Bij de uitwerking van dit plan zal hier nader aandacht aan worden besteed.

In dit kader wordt tevens verwezen naar de waterparagraaf als bedoeld in paragraaf 5.1 van deze toelichting.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de regels van de omgevingsverordening.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale woonagenda

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

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

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

De ambities vragen om nieuwbouw die is gericht op de lokale behoefte en bijdraagt aan de vraag naar meer levensloopbestendige, betaalbare en duurzame woningen. Dit kan enerzijds door het bouwen van passende woningen voor deze doelgroepen en anderzijds door het zorgen van doorstroming op de woningmarkt, waardoor uiteindelijk starters meer kans krijgen. Een combinatie van beide strategieën wordt in de regionale woonagenda het meest kansrijk geacht.

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

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

Planspecifiek

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

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

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

Met onderhavige plan wordt voorzien in het realiseren van 10 huurwoningen. Gelet op het voorgaande wordt met de realisatie van de 10 huurwoningen direct voorzien in een behoefte.

Conclusie

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

2.3.2 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. In de regionale woonagenda is de woningbouwopgave voor de komende tien jaar opgenomen. Hierin staan per gemeente bandbreedtes voor het aantal toe te voegen woningen. In totaal verwacht de regio Rivierenland in de periode 2020-2030 tussen 7.900 en 12.500 nieuwe woningen te realiseren, om te

voorzien in de regionale woningbehoefte. Voor Zaltbommel komt deze kwantitatieve opgave neer op de realisatie van 1.450 woningen.

Toetsing van projecten

Alle projecten die in het regionale woningbouwprogramma zijn opgenomen, zijn getoetst op drie punten:

I. Planstatus

Van alle projecten is de planstatus geïnventariseerd. Vanuit de provincie wordt mede gestuurd op planologische hardheid. Het is van belang om te monitoren of kansrijke plannen opgenomen zijn/worden in harde bestemmingsplancapaciteit. Voorkomen moet worden dat plancapaciteit gebruikt wordt voor niet-kansrijke plannen of projecten die pas op zeer lange termijn ontwikkeld worden. Plannen met harde plancapaciteit worden 'groen' gemarkeerd. Plannen met zachte plancapaciteit zijn 'rood'.

II. Urgentie

Onder deze noemer vallen in ieder geval de plannen waar sprake is van een verbetering van locatie en omgeving zoals bij herstructurering en bedrijfssanering. Daarnaast kan een bepaald woningbouwprogramma, zoals voor senioren geschikte woningen in combinatie met zorgvoorzieningen, aanleiding zijn om prioriteit te geven aan een project.

III. Woonmilieu, prijs en woningtype

In het WBO is aangegeven waar de belangrijkste tekorten en overschotten zijn. Het regionale woningbouwprogramma wordt hieraan getoetst. Dit kan aanleiding zijn om een aantal projecten opnieuw te bezien en mogelijk meer af te stemmen op de actuele vraag. Projecten worden gespiegeld aan de geschetste behoefte uit het WBO waarbij maatwerk per gemeente en kern mogelijk is. Een groot deel van de projecten bedient immers een specifieke, lokale vraag.

Indeling projecten

Alle bekende projecten zijn op basis van de eerder genoemde drie punten getoetst en ingedeeld in drie categorieën. De projecten uit de categorieën 1 en 2 vormen gezamenlijk het regionale woningbouwprogramma Rivierenland.

1. Kansrijke plannen en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar)

Dit zijn plannen die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Deels gaat het dan om projecten met woningen in de lagere huur- en kooprijscategorieën. Ook zorg gerelateerde woningen scoren hoog. Daarnaast lijkt de markt voor middeldure, en soms zelfs dure, koopwoningen weer aan te trekken. 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)

De projecten in categorie 2 zijn plannen met een (beïnvloedbaar) risico. Zo kan het een kansrijk project zijn met als enige aandachtspunt dat er nog geen vastgesteld bestemmingsplan ligt. Andere belemmeringen zijn omgevingsfactoren zoals milieubelemmeringen of een te verwachten weerstand vanuit de omgeving.

Bij de toetsing wordt verder nog onderscheid gemaakt tussen plannen in categorie 2A waarvan verwacht wordt dat de oplevering gepland is voor de middellange termijn (2020-2025) en plannen in categorie 2B met aandachtspunten of belemmeringen.

3. Risicovolle plannen en/of lange termijn (realisatie tien jaar of verder)

Een deel van deze plannen betreft een of meer fasen van een groter project. Ook zijn er projecten die nog niet aansluiten op de actuele marktomstandigheden of waar concrete knelpunten gesignaleerd zijn. Tot slot zijn het projecten die ooit een keer bedacht zijn, in de tijd dat er nog onbeperkt plannen gemaakt werden, maar waarvan nu ingeschat wordt dat deze niet meer tot ontwikkeling komen.

Planspecifiek

De voorliggende ontwikkeling is opgenomen in het regionale woningbouwprogramma in de lijst projecten. Het plan valt in categorie 2. Het scoort goed op urgentie en programma. Het betreft hier immers enkel sociale woningen. De reden dat het in categorie 2 valt, is dat er geen vastgesteld bestemmingsplan is. Dus na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het een categorie 1 plan.

2.4 Waterschap

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

2.4.1 Waterbeheerprogramma

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

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

2.4.2 Nota Riolering 'Samen door een buis'

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

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

De zorg voor de riolering blijft primair een gemeentelijke taak, waarbij het waterschap middels vergunningverlening op grond van de Waterwet en grond van de Aansluitverordening kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden stelt ten aanzien van het oppervlaktewater (overstorten) en de afvoer naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi). De provincies oefenen invloed uit via de provinciale verordeningen en de milieu- en waterhuishoudingsplannen. Door de ontwikkelingen op het gebied van

duurzaam waterbeheer raken watersysteem, riolering en zuivering in het bebouwd gebied meer en meer met elkaar vervlochten. Daardoor is een goede samenwerking tussen gemeente en waterschap van belang. Het beleid van het waterschap is gericht op het bereiken van ecologisch gezond water in bebouwd en onbebouwd gebied. Dit vraagt om aandacht voor een duurzame inrichting van het watersysteem, natuurvriendelijk beheer en het beperken van de toestroom van milieu-belastende stoffen tot een aanvaardbaar niveau. Het bereiken van ecologisch gezond water is mede afhankelijk van de maatregelen in de waterketen, waarvan de riolering deel uitmaakt. De uitwerking van dit beleid vindt onder ander plaats in dit rioleringsplan.

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

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Omgevingsvisie Bommelerwaard

Op 20 oktober 2022 stelde de gemeenteraad van Zaltbommel de omgevingsvisie Bommelerwaard vast. De omgevingsvisie gaat over de vraag: Hoe ziet de Bommelerwaard er in de toekomst uit? In de visie beschrijven we hoe we kijken naar de ontwikkeling van de gemeenten. Welke kansen én uitdagingen zijn er? Hoe willen we daarmee omgaan? Het gaat over thema's als wonen, werken, landbouw, voorzieningen, klimaat, gezondheid en cultureel erfgoed. Kortom alles wat te maken heeft met de woon- en leefomgeving komt voorbij. De gemeente Zaltbommel heeft de visie samen met de gemeente Maasdiel en eveneens met inwoners, ondernemers en organisaties uit de Bommelerwaard opgesteld. De visie is gebaseerd op bestaand beleid en aangevuld met nieuwe thema's en de Bommelerwaardse waarden. Het beschrijft de belangrijkste opgaven en ruimtelijke keuzes voor de Bommelerwaard, en voor Zaltbommel in het bijzonder, en hoe hieraan uitvoering gegeven wordt. De omgevingsvisie is opgebouwd uit 3 hoofdonderdelen,

- De Bommelerwaarden
- De Kernopgaven
- Visie en gebiedsopgaven

Zaltbommel over 20 jaar

De gemeente Zaltbommel kenmerkt zich over 20 jaar door een sterk agrarisch karakter (grondgebonden veehouderij in de open kommen en tuinbouw op de oeverwallen) en vitale en duurzame lokale bedrijvigheid. We kennen enkele aantrekkelijke cultuurhistorische en diverse toeristische parels (zoals Slot Loevestein en de binnenstad Zaltbommel). Onze kernen zijn sociaal sterk, initiatiefrijk en voorzien in een bij de schaal passend aanbod van voorzieningen. Geleidelijke groei Er is ruimte voor kleinschalige ondernemingen en voldoende woningbouw om in de lokale behoefte te voorzien. In de kernen is het goed wonen, met ruimte voor sport, spel, ontmoeten, ontspanning en recreëren. De gemeente Zaltbommel kent een groei die 'organisch' (geleidelijk) verloopt als 'jaarringen van een boom'. In de stad Zaltbommel concentreren zich de culturele en andere stedelijke voorzieningen en de stad heeft een regionale aantrekkingskracht, ook op het vlak van woningbouw. Zaltbommel is een landelijk gebied dat zich kenmerkt door: natuur, openheid, landschappelijke kwaliteiten (rivieren, uiterwaarden) ruimte en rust. Unieke kwaliteiten waar al onze (nieuwe) bezoekers, inwoners en ondernemers nog meer van genieten.

Bommelerwaarden

De Bommelerwaard kent verschillende waarden en kwaliteiten. Eigenlijk heeft bijna alles in de Bommelerwaard te maken met de rivieren; de ligging van de dorpen en de stad, de diverse kastelen,

de vruchtbare landbouwgrond en de gezichtsbepalende dijken. Ook de cultuurhistorische elementen zijn ontstaan vanuit de ligging aan het water. Deze willen we behouden en versterken. De belangrijkste laten we zien in de BommelerWaardenkaart.

Kernopgaven Bommelerwaard

Naast de waarden die de Bommelerwaard kent zijn ook de opgaven bepaald die in de Bommelerwaard spelen. In kernopgaven geeft de gemeente Zaltbommel aan wat zij wil bereiken, hoe ze dat wil doen en waar dat moet gebeuren. De kernopgave zijn te verdelen over vier hoofdthema's.

- Klimaat, duurzaamheid en landschap.
- Landbouw, economie, toerisme en cultuurhistorie.
- Wonen, welzijn en voorzieningen.
- Milieu, gezondheid en leefbaarheid

Zaltbommelse visie

De ruimtelijke vertaling van de kernopgaven is op hoofdlijnen terug te vinden op de visiekaart. Deze kaart verbeeldt wat de belangrijkste opgaven in elk deelgebied zijn. De deelgebieden zijn:

- Buitendijks land: het buitendijkse rivierengebied met ruimte voor de rivieren, natuur en agrarisch gebruik van de uiterwaarden.
- Droge land: de oeverwallen en zones rondom de kernen. De nadruk ligt hier op een mix aan functies (zoals landbouw en nevenactiviteiten, recreatieve voorzieningen, groen en cultuurhistorie).
- Groen-blauwe verbinding: het ontwikkelen van een ecologische verbinding om natuurgebieden onderling te verbinden.
- A2- en spoorzone: economische kansen vanwege de strategische ligging langs de A2 en het spoor.
- Open kom: hier ligt de nadruk op ruimte voor ontwikkeling van de grondgebonden landbouw, het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten (openheid) en ruimte voor recreatieve verbindingen en routes.
- Stad/dorp: voldoende woningen voor alle doelgroepen en een goede verdeling van voorzieningen over de kernen.
- Bedrijventerrein: ruime voor toekomstbestendige bedrijvigheid en verduurzaming.
- Intensieve tuinbouw: de herstructurering en intensivering van de glastuinbouw en paddenstoelenteelt. Per deelgebied beschrijven we vervolgens de gewenste toekomstige situatie en waar – op basis van de kernopgaven en waarden – specifieke gebiedskeuzes zijn gemaakt.

Planspecifiek

Het initiatief ligt in het plangebied van de Omgevingsvisie. Het plangebied valt binnen het deelgebied Stad / dorp. Het is van belang dat de dorpen hun bestaande identiteit behouden. De voorkeur gaat uit naar inbreiden indien daarvoor mogelijkheden bestaan. In dit geval wordt voorzien in nieuwe woningen binnen het bestaand dorpsgebied, welke bovendien aansluiten op een bestaande behoefte (sociale woningen). Dit past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de omgevingsvisie, omdat er wordt voorzien in extra woningen binnen het bestaande dorpsgebied, die bovendien aansluiten op een bestaande behoefte (doelgroep: sociale woningbouw).

2.5.2 Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025

De gemeente Zaltbommel heeft samen met de gemeente Maasdriel de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 opgesteld. De visie is op 8 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie zetten de gemeenten hun ambities uiteen uit op het gebied van wonen.

De centrale thema's van de Woonvisie zijn:

- Snel voldoende woningen: De woningbouwopgave voor de komende 10 jaar bestaat voor Zaltbommel uit ca 1.450 woningen;
- Meer variatie: voor woningbouwontwikkelingen met meer dan 10 woningen wordt een differentiatie gehanteerd, waarmee alle doelgroepen passend bediend kunnen worden. Woningen in verschillende typologieën, huur en koop, in verschillende prijsklassen. Er is aandacht voor de specifieke huisvestingsvragen van doelgroepen zoals arbeidsmigranten, statushouders en woonwagengewoners;
- Duurzame woningvoorraad: verduurzaming van de bestaande voorraad, woningen en andere gebouwen aardgasvrij maken. En een klimaatadaptieve, circulaire en natuurinclusieve leefomgeving.
- Wonen en zorg: de realisatie van een breed palet van woningen en woonvormen voor senioren wordt gestimuleerd. Woonvormen, waarbij een passende vorm van zorg geboden kan worden. Woonvormen waar ouderen zich comfortabel en veilig voelen in een vertrouwde omgeving.
- Leefbaarheid: Burgers worden ondersteund om de kracht uit de samenleving te benutten om de kernen aantrekkelijk te houden en mensen zich er thuis te laten voelen en verbonden te laten zijn met elkaar. Met nieuwbouw wordt hieraan bijgedragen door een goede differentiatie van woningen te realiseren.

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

De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande dorpskern. In de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 komt naar voren dat er behoefte is aan sociale woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in lijn. Daarnaast zullen de nieuwe woningen duurzaam, en zonder gasaansluiting worden gerealiseerd.

Conclusie

In Bruchem is behoefte aan woningen, onder andere door verhuisbewegingen vanuit Delwijnen naar Bruchem. In de sociale huursector is behoefte aan woningen voor kleine huishoudens, zoals starters, ouderen, vergunninghouders, een- en tweepersoonshuishoudens. Momenteel vindt er een woningbouwontwikkeling plaats aan de Krangstraat in Bruchem. Met deze ontwikkeling en de ontwikkeling van woningen in het plangebied Molenstraat 3-5 wordt bijgedragen aan het voorzien in de behoefte. Uitgaande van diversiteit van ontwikkellocaties zoals verwoord in de woonvisie.

2.6 Conclusie ruimtelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de realisatie van de 10 woningen aan de Molenstraat te Bruchem past binnen het ruimtelijke beleid van de diverse overheden.

3 RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Bestaande situatie

3.1.1 Historie

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

3.1.2 Gebiedskenmerken

Het perceel Molenstraat 5 in Bruchem is 2.485 m² groot. De plek is lange tijd afwisselend in gebruik (geweest) als agrarisch -, woon- en bedrijfsperceel, met een of meer bedrijfsgebouwen. Sinds enkele jaren is de bedrijfsbebouwing van het perceel verwijderd, met de ambitie om nieuwbouw te realiseren.

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan een woonperceel met een karakteristieke rietgedekte voormalige boerderij. Aan de oostzijde ligt, afgescheiden door een sloot, akkerland dat tevens in eigendom is van Woonstichting De Kernen en een hoge archeologische waarde heeft. Hier bevond zich in het verleden een mottekasteel. Ten zuiden van de plangrens ligt een boomgaard en de Molenstraat vormt de westelijke begrenzing van de locatie. Aan de overzijde van de Molenstraat is relatief recent een woning gerealiseerd met een historiserende uitstraling.



Fig. 3.1 Projectlocatie Molenstraat Bruchem

3.2 Nieuwe ontwikkeling

3.2.1 Plan

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de planologische inpassing mogelijk gemaakt van 10 woningen. Dit bouwplan bestaat uit de volgende onderdelen (zie onderstaand figuur 3.1):

- a. Een blok van 5 aaneengebouwde grondgebonden woningen
- b. Een blok van 5 aaneengebouwde grondgebonden woningen



Fig. 3.2 Opzet woningbouwplan Molenstraat

Voor de ontwikkeling van deze locatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (*Beeldkwaliteitsplan Molenstraat 5 Bruchem – Gemeente Zaltbommel*, Urban Jazz, 6 januari 2023, zie bijlage I). In dit beeldkwaliteitsplan wordt uitgebreid ingegaan op de historische en stedenbouwkundige context van het gebied. Tevens bevat het beeldkwaliteitsplan een stedenbouwkundige visie over het gebied en geeft het op hoofdlijnen een beeld van de beoogde toekomstige situatie. Het betreffende beeldkwaliteitsplan vormt toetsingskader voor de welstandstoets, in de procedure voor de te verlenen omgevingsvergunningen.

Voor een uitgebreide onderbouwing van de ruimtelijke inpassing van het plan wordt naar dit beeldkwaliteitsplan verwezen. De onderbouwing in deze paragraaf is grotendeels gebaseerd op de inhoud van het beeldkwaliteitsplan.

3.2.2 Verkavelingsconcept

In de stedenbouwkundige studie voor de invulling van deze locatie zijn diverse varianten getekend met verschillende verkavelingsconcepten en woningtypologieën. Uiteindelijk is tot het nevenstaande ontwerp gekomen met 10 aaneengebouwde woningen met een beukmaat van 4,8 meter en een diepte van 9,5 meter. Gebaseerd op de geldende parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning zijn er 20 parkeerplekken ingepast binnen het plangebied.

De woningen zijn zodanig gepositioneerd dat er enkel representatieve gevels op de omgeving gericht zijn en de openbare ruimte rondom de woningen een afstand creëert naar de omringende percelen. De randen van het plan kunnen op deze wijze ingericht worden met groenstroken. Van belang is tevens dat de zijgevels van de beide kopwoningen aan de Molenstraat vormgegeven worden als een voorgevel om de ontwikkeling een juiste uitstraling naar deze straat te geven. Het bouwvolume van de twee rijen woningen blijft beperkt door het toepassen van één bouwlaag met een kap.

De ontwikkeling van dit gebied dient op zichzelf te kunnen staan en ook als onderdeel van een eventuele toekomstige ontwikkeling van het gebied Molenstraat Mottekasteel (S 606). Om die reden is aan de noordzijde van het plan een brede onbebouwde strook aangehouden, die in de toekomst mogelijk kan dienen als ontsluiting van die ontwikkeling.

3.2.3 Ontsluiting

De ontsluiting van het plan gebeurt op twee punten aan de Molenstraat, waarbij de meest noordelijke vormgegeven wordt als hoofdontsluiting. De oost-west gerichte straat in het verlengde van toegang tot het plan maakt het eveneens mogelijk om in de toekomst een eventuele woningbouwontwikkeling op het oostelijk gelegen perceel te realiseren. De zuidelijke entree tot het gebied zal functioneren als de secundaire ontsluiting en in maatvoering ondergeschikt zijn.

3.2.4 Groen & water

De randen in het verkavelingsplan blijven vrij van bebouwing of verkeersfunctie, dit biedt de kans om de locatie een groene sfeer te geven. Elke zijde kan daarbij een eigen karakter krijgen:

- De Molenstraat is voor het grootste deel begeleid met bomen, ter hoogte van het plan ontbreken de bomen echter. In de brede berm wordt een mengsel gezaaid dat voor meer biodiversiteit zorgt en zal de bomenrij verlengd worden.
- Aan de noordzijde wordt tevens een mengsel gezaaid dat voor meer biodiversiteit zorgt ter hoogte van de bestaande woning om het uitzicht te waarborgen. Het na de boerderij liggende parkeren worden omkaderd met een haag.

- Langs de oostelijke grens wordt de sloot verbreed naar maximaal 8 meter om de toename aan verharding te compenseren. De slootkanten worden ingezaaid met een mix die qua soortenrijkdom bijdraagt aan de biodiversiteit.
- De zuidzijde van het plangebied grenst aan een A-watergang, waarlangs een onderhoudszone vrijgehouden dient te worden. Solitair moet een wilgenboom geplant worden zoals die zich ook aan de zuidzijde van de watergang bevinden. De groenstrook wordt tevens gebruikt als informeel klompenpad die de verbinding legt met de woonwijk aan de oostzijde.

3.2.5 Bebouwing

Zoals opgemerkt is voor dit plan een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is het op een juiste wijze inpassen van de nieuwe ontwikkelingen. Daarbij dient de nieuwe bebouwing te passen in de omgeving en zal er onderlinge samenhang in de woningen moeten zijn om een rommelige uitstraling te voorkomen. Ondanks het feit dat het plan uit slechts twee bouwvolumes bestaat, kan het als een geheel herkenbaar blijven. De architectuur en detaillering moet recht doen aan de ligging van de locatie in het landelijk gebied en de ambitie om tot een kwalitatief hoogwaardige buurt te komen.

Het plan gaat onderdeel uitmaken van de Molenstraat als landelijke bebouwingslint waarin elk bouwvolume een eigen bouwvorm en uitstraling heeft, repetitie komt er niet of nauwelijks voor. De twee bouwvolumes dienen daarom, passend in het lint, elk een onderscheidende architectonische vormgeving te krijgen, maar waarin wel herkenbaar is dat ze samen tot dezelfde ontwikkeling behoren. Een belangrijk aandachtspunt zijn de woningen op de koppen aan de Molenstraat. Die woningen kunnen niet de 'standaard' kop van een rij zijn. Deze woningen krijgen met een gevel die gericht is op de Molenstraat. Op de verbeelding wordt daarvoor een gevellijn opgenomen. Verder moet deze verbijzondering tot uiting komen in de volume-opbouw en architectuur. Bijvoorbeeld door een afwijking in de kap of verspringing in de gevel.

Ook binnen deze beide hoofdbouwmassa's dient te veel repetitie voorkomen te worden. Niet het beeld van rijtjeswoningen dient de sfeer te bepalen, maar die van een eenduidige, integrale bouwmassa zoals een boerderij of schuur. In dit beeldkwaliteitsplan wordt daarom gestuurd op het realiseren van een aantal architectonische kenmerken die de rode draad vormen door het gehele plan.

Op andere punten kan de vormgeving of het kleur- en materiaalgebruik juist afwijken om daarmee voldoende variantie te krijgen en ruimte te geven aan een individuele uitstraling per bouwvolume. Het bereiken van de samenhang komt neer op het consequent toepassen van de volgende aspecten:

- *De twee hoofdbouwmassa's hebben een eenduidige traditionele bouwvorm van maximaal één bouwlaag en een zadeldak.*
- *De twee hoofdbouwmassa's zijn een samenhangend, integraal geheel. Repetitie van telkens de zelfde gevel is daarom niet toegestaan.*
- *Alle woningen hebben een zichtbare dakoverstek met duidelijke gevelbeëindiging als overgang naar het dakvlak, topgevels zijn zodoende niet toegestaan.*
- *Beide hoofdbouwmassa's hebben een overwegend verticale gevelgeleding (staande ramen).*
- *Alle woningen zijn hoofdzakelijk opgetrokken uit traditionele, warme materialen: baksteen/hout/keramische dakpannen.*
- *De twee hoofdbouwmassa's hebben een vormgeving met architectonische details die verwijzen naar de oorspronkelijke boerderijen en stallen die aan de Molenstraat staan.*

Het genoemde beeldkwaliteitsplan vormt toetsingskader voor de welstandstoets, in de procedure voor de te verlenen omgevingsvergunningen. Op die manier is gewaarborgd dat de woningen ook daadwerkelijk conform het beeldkwaliteitplan worden uitgevoerd.

Groen

In de nieuwe situatie krijgt een deel van het plangebied de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming is geen bebouwing mogelijk (zie figuur 3.3).



Fig. 3.3 Inpassing groen (er worden overigens geen bomen gerealiseerd aan de zuidelijk gelegen A-watgang, zie figuur 3.2)

Groen

In de nieuwe situatie krijgt een deel van het plangebied de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming is geen bebouwing mogelijk (zie figuur 3.3).

Belangen omwonenden

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

De afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing is zodanig groot dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet op onaantoonbare wijze wordt aangetast. Daarbij wordt opgemerkt dat rekening is gehouden met het uitzicht vanuit en het zicht op de meest nabijgelegen woning, namelijk die aan de Molenstraat 1 te Bruchem. De nieuwe woningen zijn zodanig gepositioneerd (in oostelijke richting) dat deze het zicht vanuit en op de woning van Molenstraat 1 niet belemmert.

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

Conclusie

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

4. VERKEER EN PARKEREN

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

4.1 Parkeren

Voor de betreffende woningen wordt ingevolge de Parkeernota Zaltbommel 2018 uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor openbaar parkeren. Dat betekent dat er in totaal 20 parkeerplaatsen nodig zijn. Het plangebied biedt voldoende ruimte om in deze parkeerplaatsen te kunnen voorzien (zie figuur 4.1).



Fig. 4.1 Overzicht parkeerplaatsen

4.2 Verkeersafwikkeling

De ontsluiting van het plan gebeurt op twee punten aan de Molenstraat, waarbij de meest noordelijke vormgegeven wordt als hoofdontsluiting. De oost-west gerichte straat in het verlengde van toegang tot het plan maakt het eveneens mogelijk om in de toekomst een eventuele woningbouwontwikkeling op het oostelijk gelegen perceel te realiseren. De zuidelijke entree tot het gebied zal functioneren als de secundaire ontsluiting en in maatvoering ondergeschikt zijn.

De Molenstraat vormt een verbindingsweg tussen Bruchem en Kerkwijk. De Molenstraat is gedeeltelijk buiten de bebouwde kom gelegen (erftoegangsweg 60 km/u) en ter hoogte van het plangebied ligt deze binnen de bebouwde kom (50 km/u).

De wegbreedte ter hoogte van het plangebied is ongeveer 4,50 m en de huidige verkeersintensiteit bedraagt ongeveer 1.000 motorvoertuigen per (werkdag)etmaal.

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

De verkeersgeneratie is gemiddeld 7,4 (tussenwoning) per woning per etmaal (weekdag). Uitgaande van het huidige woningbouwprogramma is dit, omgerekend naar werkdagintensiteiten, afgerond 74 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In relatie tot de functie van de weg en de huidige intensiteiten kan de Molenstraat het extra verkeer als gevolg van het plan prima verwerken.

5. HAALBAARHEID

5.1 Water

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

5.1.1 Watertoets

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

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

5.1.2 Beoordeling plan

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Door Econsultancy is voor dit plan een watertoets opgesteld, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd (*Watertoets Molenstraat te Bruchem*, 20 maart 2023, zie bijlage II).

De conclusie van dit rapport is dat op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren is.

Het plan voorziet daarbij wel in de verbreding van de huidige C-watergang die is gelegen aan de oostzijde van de planlocatie. De watergang moet voldoen aan $T=10 + 10\%$. Hierbij geldt de vuistregel 436 m³ per hectare verharding. Bij een bui $T=10+10\%$ mag het waterpeil in principe maximaal 0,30 meter stijgen. Voor deze ontwikkeling geldt dat de watergang verbreed moet worden om circa 62 m³ (1.415 m² x 0,0436 m) water te kunnen verwerken. Uitgaande van een maximale peilstijging van 0,3 m komt dit overeen met een ruimtegebruik van circa 206 m². In het planvoornemen wordt, middels de verbreding van de C-watergang, in totaal circa 238 m² wateroppervlak gerealiseerd. Dit is voldoende om de watercompensatie te kunnen bergen. Deze watercompensatie kan door initiatiefnemer worden gerealiseerd, nu de betreffende gronden waar de verbreding is voorzien ook haar eigendom zijn.

5.1.3 Klimaatadaptatie

In september 2021 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel een Lokaal Adaptatieprogramma opgesteld. In het LAP zijn de regionale ambities en speerpunten verder uitgewerkt voor de gemeente. Hierin worden beleidsuitgangspunten en ambities benoemd, en wordt aangegeven waar de prioriteiten liggen in de komende jaren. Op deze manier worden stappen gezet op weg naar een klimaatbestendig en waterrobuust Zaltbommel in 2050.

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee ook de kans op wateroverlast. Op hitte heeft het aanleggen van groen een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft.

Voorbeelden hiervan zijn: ontharden / vergroenen van het achterterrein, toepassen van doorlatende verharding, infiltratie van regenwater in de bodem, platte of flauw hellende daken vergroenen.

planspecifiek

Het plan ziet op het planologisch mogelijk maken van de bouw van 10 woningen, waarbij rekening wordt gehouden met bovengenoemde aspecten. Zo wordt er voldoende aandacht besteed aan 'groen' in het plan (zie paragraaf 3.2).

De initiatiefnemer spreekt voorts met de toekomstige bewoners af dat deze de tuin niet voor meer dan 50% van de oppervlakte mogen verharderen.

Verder worden parkeerplaatsen aangelegd met grasbetontegels. Dat betekent dat deze slechts voor 50% worden verhard (halfverharding).

Voorts wordt de extra verharding gecompenseerd door de oostelijk gelegen watergang te verbreden (opvang van water wordt hierdoor vergroot).

Bij de bouw zal tevens zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Zo wordt ervoor gekozen om de woningen uit te voeren in houtbouw (definitie: zoveel als mogelijk hout als bouw materiaal toepassen) in samenwerking met Houtenhuizen.nu. Het is aan de eindgebruikers van de woningen om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie en/of het toepassen van LED-verlichting.

Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan 'klimaatadaptief bouwen'.

Conclusie

Er worden vanuit het oogpunt van de waterhuishouding dan ook geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

5.2 Leidingen

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

Conclusie

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

5.3 Bedrijven en zonering

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

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

Voor de projectlocatie zijn in dit kader relevant de boomgaarden die zijn gelegen ten zuiden en ten zuidwesten van het plangebied. Hierover het volgende.

Vanwege het feit dat deze boomgaarden op minder dan 50 meter van de projectlocatie vandaan liggen, is een onderzoek uitgevoerd naar eventuele gezondheidsrisico's, vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift van de omliggende agrarische percelen. Eveneens is hiermee onderzocht of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een belemmering van de in de omgeving aanwezige agrarische bedrijfsvoering (*Woningbouw Molenstraat 5 in Bruchem, Locatiespecifiek onderzoek spuitzone, SPA WNP Ingenieurs, d.d. 7 december 2021, zie bijlage III*). Hierin wordt het volgende geconcludeerd.

Voor de beoordeling van de locatiespecifieke situatie is in dit onderzoek gebruikt gemaakt van het EFSA rekenmodel. Het EFSA-model is ook de basis voor het College van toelating gewasbeschermingsmiddelen (Ctgb) voor beoordeling van nieuwe aanvragen en middelen.

Diverse onderzoeksgegevens en wetenschappelijke studies op Europees niveau hebben bijgedragen aan de totstandkoming van het model en de handreiking. In dit locatiespecifieke onderzoek is uitgegaan van het gebruik van voor de gezondheidsrisico's maatgevende gewasbeschermingsmiddelen die voor omliggende gewassen zijn toegelaten en de wijze van toepassen daarvan. Daarbij is rekening gehouden met de locatiespecifieke situatie én de planologisch toegestane situatie.

Op basis van de resultaten uit dit onderzoek blijkt dat, de in de praktijk en planologische situatie meest gebruikte en de voor het gezondheidsrisico maatgevende gewasbeschermingsmiddelen, op een afstand van 5 meter, niet leidt tot een overschrijding van de Acceptable Operator Exposure Level (AOEL). Het blootstellingspercentage van de afzonderlijke gewasbeschermingsmiddelen blijft namelijk onder de 100%. Desondanks is, vanwege de locatiespecifieke situatie, het advies om een spuitzone van minimaal 10 meter aan te houden. Voor deze zone dient uitgegaan te worden van de afstand tussen de agrarische perceelsgrens en de grens van de driftgevoelige bestemming wonen.

Voor de beoogde ontwikkeling betekent voorgaande dat, met een afstand van minimaal 12 meter ten opzichte van het dichtstbijzijnde agrarisch perceel (boomgaard), voldaan wordt aan de geadviseerde spuitzone.

SPA WNP komt tot de conclusie dat de betreffende boomgaarden geen belemmering vormen voor de realisatie van de woningen. Ook wordt de bedrijfsvoering en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheid van de agrarisch ondernemer niet belemmerd als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de woningen aan de Molenstraat 5 te Bruchem.

5.4 Bodem

5.4.1 Algemeen

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

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

5.4.2 Onderzoek

Voor de locatie zijn in het verleden meerdere onderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek, Verhoeven Milieutechniek BV, d.d. 26 november 2007
- Nader Onderzoek, Verhoeven Milieutechniek BV d.d. 25 juli 2013
- Nader onderzoek, Verhoeven Milieutechniek BV d.d. 12 september 2013

Uit deze onderzoeken bleek dat op het perceel sprake was van een lichte tot matige verontreiniging met minerale olie in de grond en een sterke grondwaterverontreiniging met minerale olie, veroorzaakt door een voormalige ondergrondse opslagtank voor petroleum. Deze tank is sinds 1960 op de locatie aanwezig geweest. Het geval wordt aangemerkt als een niet ernstig historisch geval van bodemverontreiniging (dat wil zeggen: < 25 m3 sterk verontreinigde grond ontstaan voor 1 januari 1987).

Dat betekende dat sanering noodzakelijk was. Deze sanering heeft plaatsgevonden op 15, 16 en 20 december 2016. De Omgevingsdienst Rivierenland heeft het naderhand ingediende evaluatieverslag van de sanering beoordeeld (*Beoordeling evaluatieverslag bodemsanering Molenstraat 5 te Bruchem*, 19 juli 2017, zie bijlage IV).

De ODR concludeert dat de bodem van de saneringslocatie geschikt is gemaakt voor alle gebruiksvormen (AW2000). Er gelden daarom geen specifieke gebruiksbependingen als gevolg van restverontreinigingen met olie.

Inmiddels heeft Verhoeven Milieutechniek BV een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie (*Diverse actualiserend (water)bodemonderzoeken, Molenstraat ong. te Bruchem*, d.d. 25 augustus 2022, zie bijlage V). Hoofdstuk 9 van dit onderzoek bevat de conclusies met betrekking tot de diverse uitgevoerde onderzoeken (naar de inhoud wordt hierbij verwezen). Uit dit actualiserend onderzoek bleek dat er enkel nog nader onderzoek nodig is in verband met het aantreffen van een sterke verontreiniging met asbest in de grond. Dat onderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden en de verontreiniging met asbest is inmiddels gesaneerd. Het opgestelde evaluatierapport zal bij de aanvraag om omgevingsvergunning aan de Omgevingsdienst rivierenland overgelegd te worden (*Evaluatie, Immobiel BUS sanering, Molenstraat (ong.) te Bruchem d.d. 8 februari 2023*, zie bijlage VI).

Conclusie

Na sanering van de verontreiniging met asbest zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor realisatie van de woningbouw binnen het onderzoeksgebied.

5.5 Externe veiligheid

Algemeen

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

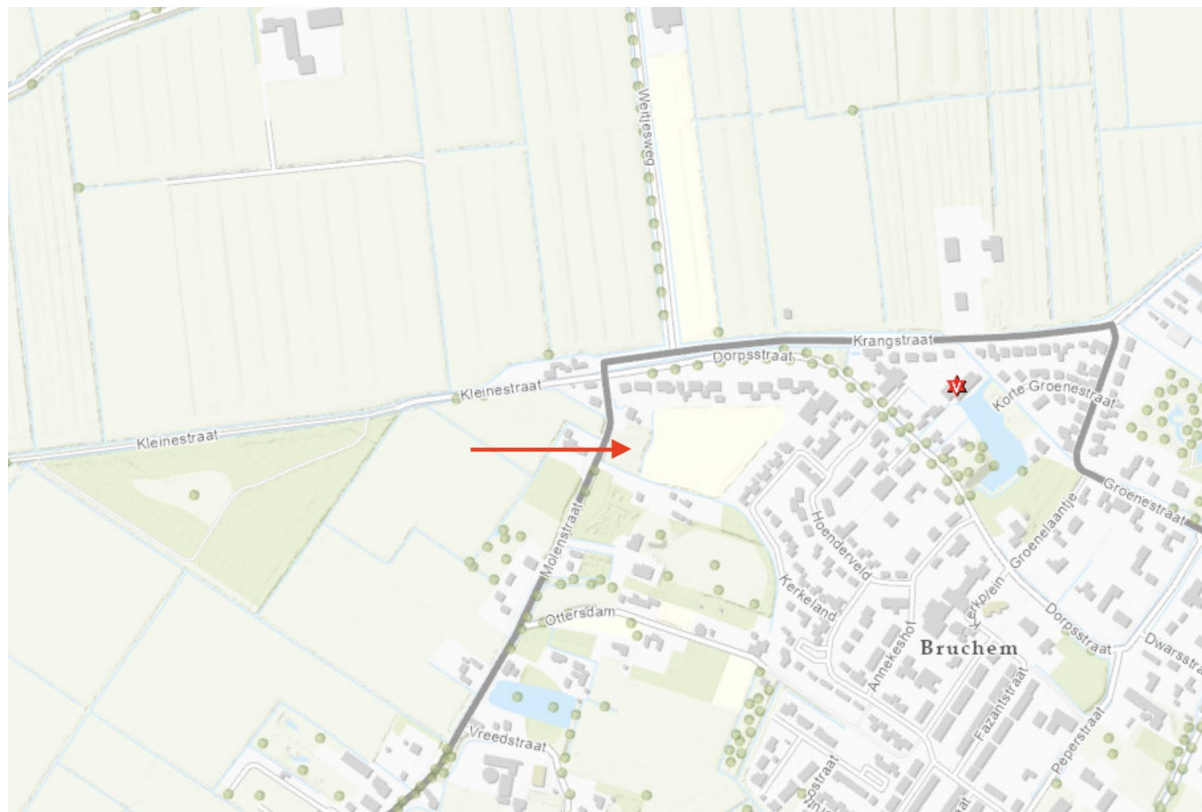


Fig. 5.1 Uitsnede Risicokaart Nederland (projectlocatie: zie rode pijl)

Planspecifiek

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

Conclusie

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

5.6 Geluid

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

De Milieuadviseur heeft onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaaai (*Akoestisch onderzoek wegverkeer, Molenstraat 5 Bruchem*, 10 februari 2022, zie bijlage VII). De Milieuadviseur komt tot de volgende conclusies:

- De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Molenstraat, bedraagt 48 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder (Wgh). Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.
- De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Dorpsstraat, bedraagt 27 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

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

Conclusie

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

5.7 Geur

5.7.1 Wettelijk kader

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn in artikel 3 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van veehouderijen op een geurgevoelig object. Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter (ouE/m³). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen of buiten concentratiegebieden en de bebouwde kom.

Op grond van de Wgv gelden vaste afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (de extensieve veehouderijen). De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat gehouden wordt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt.

Daarnaast moet de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf (onafhankelijk van de diersoort die er gehouden wordt) minimaal 25 meter bedragen tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 50 meter bedragen tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. De kinderopvang is een geurgevoelig object.

Op basis van de wet kan de gemeente een geurverordening vaststellen, die tot doel heeft woningbouw in de dorpen veilig te stellen en de geurbelasting van de bestaande woongebieden niet of nauwelijks toe te laten nemen. Op basis van deze verordening kunnen de afstanden waarmee rekening moet worden gehouden worden beperkt.

Op 14 januari 2010 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel een geurverordening vastgesteld, zoals bedoeld in de Wgv. De verordening is op 19 januari 2010 in werking getreden.

Het gebied waarop dit artikel betrekking heeft betreft het gehele grondgebied van de gemeente Zaltbommel. In afwijking van de waarde (de afstand), genoemd in artikel 4, eerste lid onder a Wet geurhinder en veehouderij voor een geurgevoelig object gelegen binnen de bebouwde kom (100 meter) is als waarde (afstand) van toepassing 50 meter.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 100 meter tot het emissiepunt van veehouderijen waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld

(extensieve veehouderijen), en 50 meter tot de buitenzijde van een dierenverblijf van een extensieve veehouderij.

De maximaal toegestane geurbelasting ten gevolge van een intensieve veehouderij ter plaatse van geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging van het geurgevoelig object in een concentratie gebied of een niet-concentratie gebied. De gemeente Zaltbommel is gelegen in een zogenaamd niet-concentratiegebied.

Voor niet-concentratiegebieden geldt als standaard norm 2 OU/m³ voor locaties binnen de bebouwde kom en 8 OU/m³ voor locaties buiten de bebouwde kom. Indien de berekende geur belasting lager is dan de van toepassing zijnde norm, staat dit de realisatie van een nieuw geurgevoelig object niet in de weg.

5.7.2 Toetsing

Achtergrondbelasting

Voor de informatie over achtergrondbelasting wat betreft geur is gebruik gemaakt van de achtergrondbelastingskaarten van de geurverordening van de gemeente Zaltbommel.

De geursituatie wordt beschreven in termen van milieukwaliteit, onderverdeeld in acht categorieën van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'. Deze termen zijn afkomstig uit de 'GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)' en zijn afhankelijk van geurhinderpercentages.

Voor de planlocatie geldt dat deze net is gelegen in categorie 'matig' (zie figuur 5.2). Deze categorie is op meerdere woningen en woonlocaties in Bruchem van toepassing en wordt als aanvaardbaar beschouwd in het kader van de beoordeling van het woon- en leefklimaat.

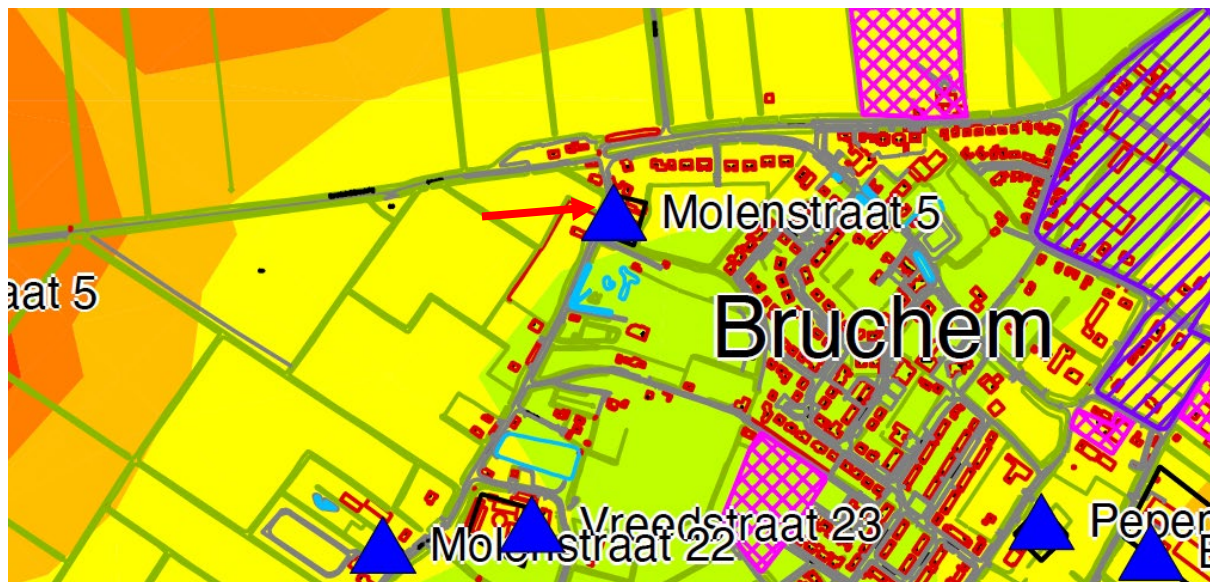


Fig. 5.2 Kaart achtergrondbelasting (projectlocatie: zie rode pijl)

Voorgondbelasting

Ten noorden van het plangebied liggen de veehouderijen aan de Middelsteeg 5, de Middelstraat 1 en de Middelstraat 2.

De veehouderij aan de Middelsteeg 5 kan niet meer uitbreiden in geurbelasting omdat deze al overbelast is op de bestaande bebouwde kom van Bruchem en de wel vergunde uitbreiding is nog niet gerealiseerd. Het voornemen bestaat om de vergunning in te trekken. Op onderstaande kaart (fig. 5.3)

is te zien dat het plangebied binnen de zone die als 'goed' wordt aangemerkt voor wat betreft het leefklimaat.

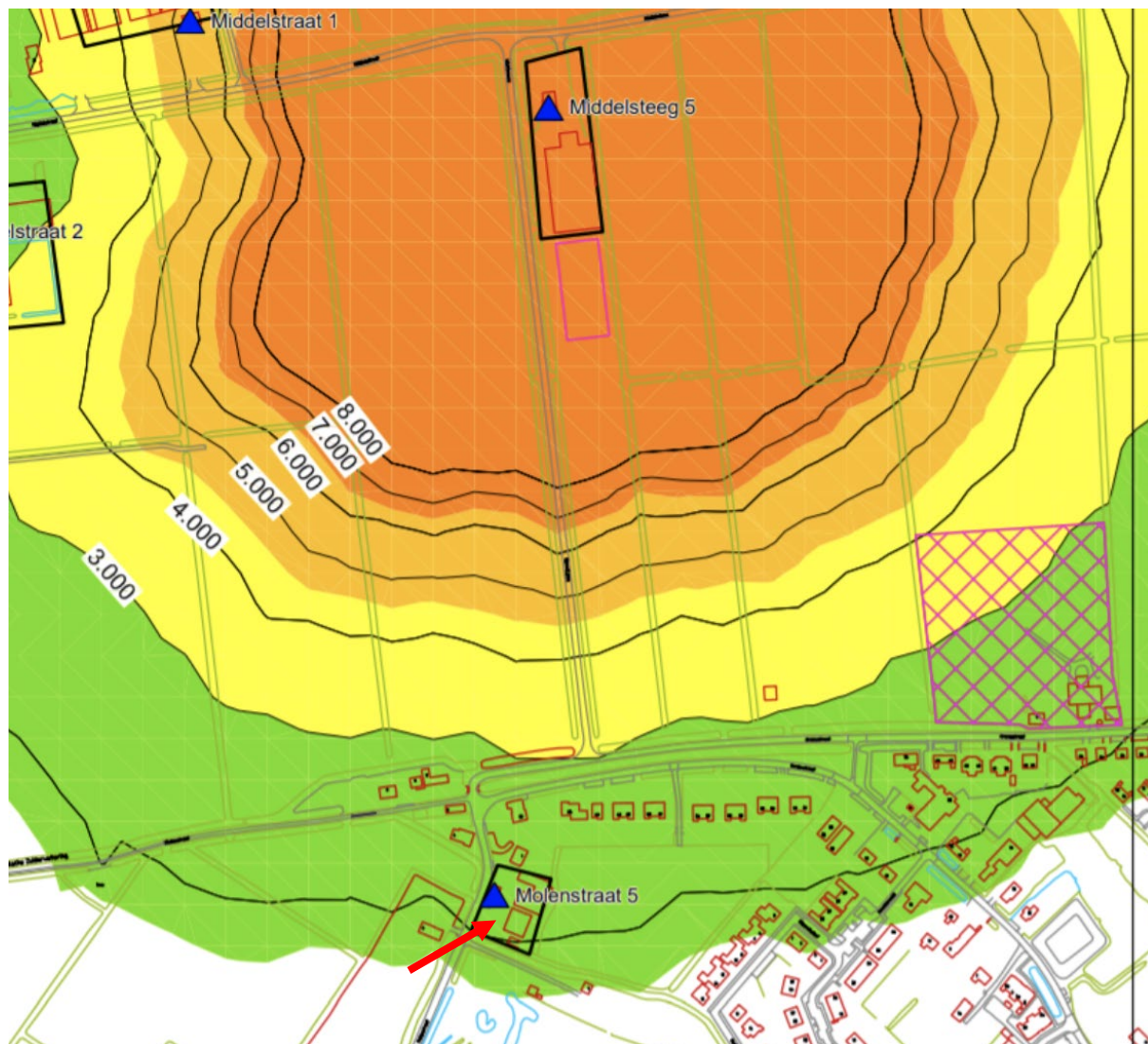


Fig. 5.3 Voorgrondbelasting Middelsteeg 5 (projectlocatie: rode pijl)

De veehouderij aan de Middelstraat 1 heeft op 10 september 2014 een revisievergunning gekregen. Er is momenteel geen sprake van een overbelaste situatie op de kom van Bruchem.

De veehouderij aan de Middelstraat 2 is een bedrijf waarvoor enkel de vaste afstanden gelden.

Voort kan worden opgemerkt dat de genoemde bedrijven met dit woningbouwplan niet extra worden belemmerd in hun bedrijfsvoering, omdat er al geurgevoelige objecten in de directe omgeving aanwezig en ook recent gerealiseerd (zoals het plan Dorpsstraat 55).

Conclusie

De geursituatie ter plaatse vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde woningen.

5.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Voorliggend plan voegt slechts 10 woningen toe. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

Conclusie

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

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Inleiding

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

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

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

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

5.9.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Ecoresult (*Quickscan In het kader van de Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening Gelderland, Molenstraat Bruchem*, d.d. 24 oktober 2022, zie bijlage VIII).

Uit de quickscan blijkt dat negatieve effecten op beschermde soorten en functies op voorhand zijn uit te sluiten. Wel is het van belang om een stikstofonderzoek te doen, omdat een bijdrage van stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase van dit project op voorhand niet is uit te sluiten.

5.9.3 Onderzoek stikstofdepositie

Om daadwerkelijk uit te kunnen sluiten dat er negatieve effecten zijn op Natura2000-gebieden heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Memo onderzoek stikstofdepositie woningbouw Molenstraat 5 Bruchem*, d.d. 20 maart 2023, bijlage IX). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.*
- *Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.*
- *Voor het plan hoeft ingevolge artikel 2.8 Wnb geen passende beoordeling gemaakt te worden vanwege stikstofdepositie.*

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief. Wel is altijd de zorgplicht van toepassing. Er dient rekening te worden gehouden met broedende vogels binnen het plangebied. De sloop-, bouw-, en rooiwerkzaamheden en ingrepen dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden of er dient voorafgaande aan deze werkzaamheden een vogelcheck uitgevoerd te worden.

5.10 Explosieven

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

Planspecifiek

Het projectgebied bevindt zich slechts voor een klein gedeelte in 'verdacht' gebied (zie figuur 5.4). Op het perceel was voorheen een agrarisch bedrijf aanwezig (zie figuur 5.5). Aangezien het perceel in het verleden deels bebouwd is geweest, ook ter plaatse van het hiervoor bedoelde 'klein gedeelte', is de bodem ter plaatse reeds verstoord en zouden eventueel aanwezige niet gesprongen explosieven destijds zijn aangetroffen en zijn weggenomen.



Fig. 5.4 Uitsnede Explosievenkansenkaart

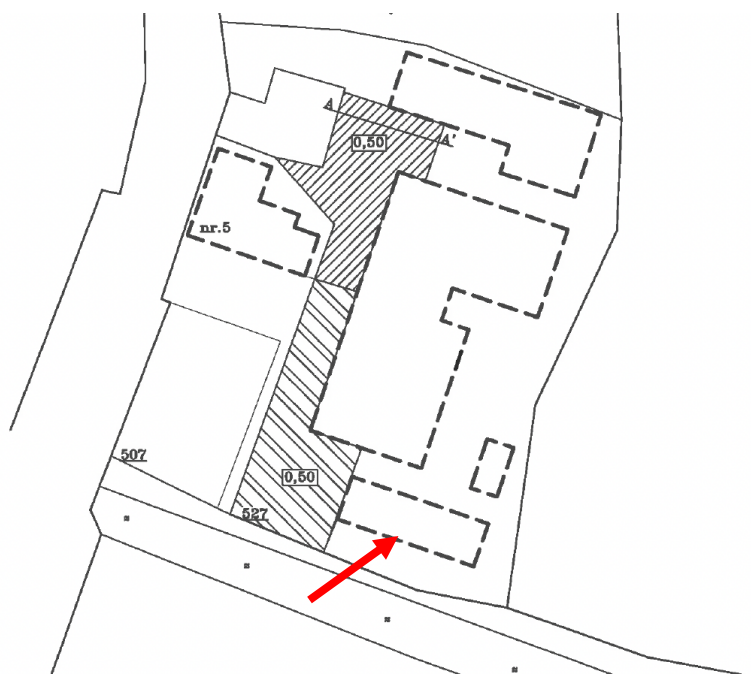


Fig. 5.5 Overzicht voormalige bebouwing

Conclusie

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

5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.11.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

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

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

5.11.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

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

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

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

Ad. 1 De kenmerken van de activiteit

Het bouwplan voor de Molenstraat te Bruchem bestaat uit de realisatie van 10 woningen. In paragraaf 3.2 van deze toelichting is het plan nader beschreven.

Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.

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

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

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

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

Ad 2. De plaats van het project

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

Ad 3. De kenmerken van het potentiële effect

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

Conclusie

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

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

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

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

5.12.1 Archeologie

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

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

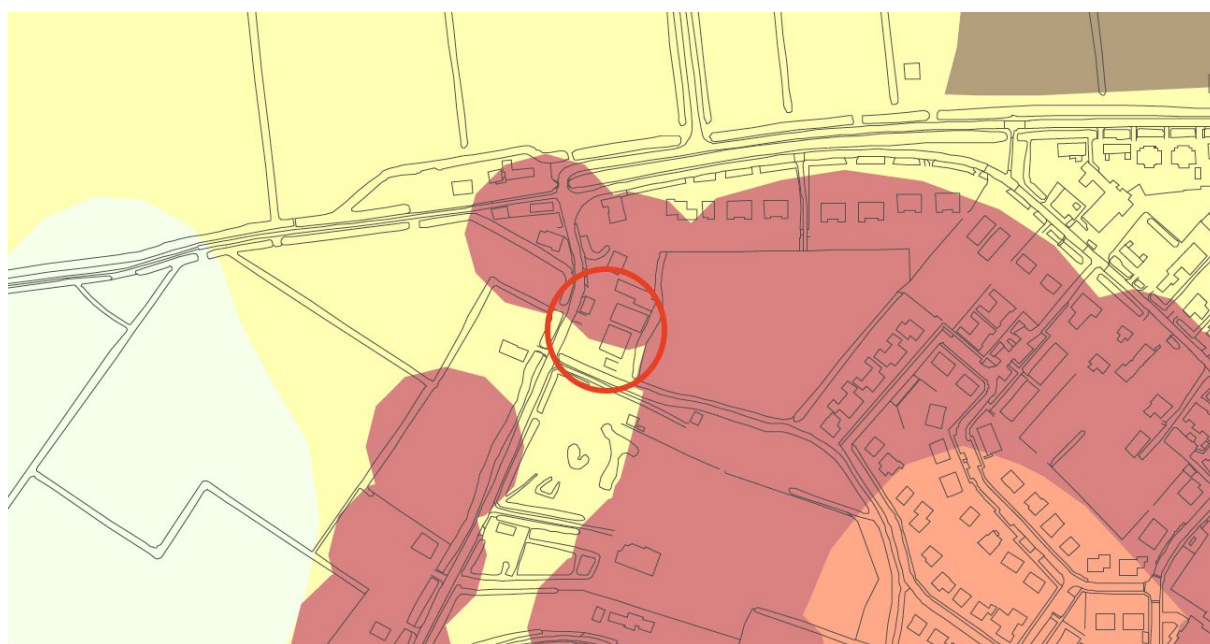


Fig. 5.6 Uitsnede Archeologische beleidskaart (projectlocatie: rood omcirkeld)

Planspecifiek

In opdracht van initiatiefnemer heeft ADC ArcheoProjecten een Archeologische Begeleiding (conform protocol Ograven) uitgevoerd ten behoeve van het bouwrijp maken van het perceel aan de Molenstraat

5 te Bruchem (*Een archeologisch begeleiding, Molenstraat 5 te Bruchem, ADC Projecten*, d.d. januari 2018, zie bijlage X).

De Archeologische Begeleiding behelsde het toezicht houden op het uitgraven van een te saneren olievervuiling, het afgraven van te saneren bovengrond en het afgraven van puinhoudende bovengrond. Deze werkzaamheden waren leidend voor de omvang en diepte van het onderzoek.

Het onderzoeksgebied heeft een oppervlakte van ca. 2.320 m² en was vóór de sloop in gebruik als erf met woonhuis en opstallen. Het gebied ligt in het noordwesten van Bruchem en wordt begrensd door de Molenstraat in het westen, perceel 'Molenstraat 1' in het noorden en een sloot in het oosten en zuiden.

Tijdens de begeleiding zijn in het noorden van het plangebied funderingsrestanten van een boerderijtje uit de 19e eeuw aangetroffen. De boerderij is omstreeks 1970 gesloopt. Deze maakte oorspronkelijk deel uit van een groep van drie boerderijtjes, waarvan er één nog als Gemeentelijk monument aanwezig is.

Aan de westzijde van het plangebied werden funderingsrestanten van een woonhuis aangetroffen. Dit huis is waarschijnlijk in het vierde kwart van de 19e eeuw gebouwd en daarna nog enkele malen uitgebreid en inpandig veranderd. Onder andere resten van kelders met een trap en een toegangshek werden aangetroffen. Dit huis is enkele jaren geleden gesloopt.

De bodemopbouw laat een dik ophogingspakket zien, tot wel 1,60 m onder maaiveld. Bekend is dat de grond van Bruchem door de eeuwen heen flink is opgehoogd om het land geschikt te maken voor bewoning en landbouw. Ook lag er rond Bruchem een verhoogde schans en lag er ca. 50 m ten oosten van het onderzoeksgebied een kasteel op een terp. Sporen van het kasteel zelf zijn niet aangetroffen, wel werd een sloot waargenomen die door het ontbreken van vondstmateriaal verder niet gedateerd kan worden, maar mogelijk wel tot het kasteelterrein hoorde.

Conclusie

De sloopwerkzaamheden/bouwrijp maken van het perceel aan de Molenstraat 5 in Bruchem zijn onder archeologische begeleiding uitgevoerd. De archeoloog van de gemeente heeft aangegeven dat voor dit deel van het terrein geen archeologisch vervolgonderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Archeologie vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

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

5.12.2 Cultuurhistorie

De beleidsnota Cultuurhistorie van de gemeente Zaltbommel bevat ideeën en stimulansen om de in de gemeente Zaltbommel aanwezige cultuurhistorische waarden zoveel als mogelijk te beschermen dan wel te gebruiken ten behoeve van andere beleidsdoelen zoals het versterken van de recreatieve functie, het versterken van het toeristische beleid, het verbreden van de publieksparticipatie en de versterking van de lokale economie. Door ruimtelijke ontwikkeling kan de historische identiteit van Zaltbommel onder druk staan. In de nota wordt onderkend dat dit niet hoeft, want economische ontwikkeling en behoud van cultuurhistorische waarden kunnen goed samengaan. Cultuurhistorie wordt als economische drager onderscheiden.

De gemeente Zaltbommel wil ook de kansen die cultuurhistorie biedt op het economische vlak - toerisme en recreatie, werkgelegenheid – benutten en stimuleren. De geïnventariseerde cultuurhistorische kenmerken zijn met elkaar geïntegreerd en vertaald naar landschapsbiografische ensembles. Deze ensembles vormen de cultuurhistorische kansen – en mede de basis - voor de stedenbouwkundige

opgaven, de wateropgaven en de natuuropgaven bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Zaltbommel.

Planspecifiek

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

In de directe omgeving van het plangebied ligt het gemeentelijke monument Molenstraat 1. Dit betreft een historisch waardevol pand (zie figuur 5.7). Bij de opzet van dit woningbouwplan is zo veel als mogelijk rekening gehouden met de ligging van deze historische boerderij. Om die reden is ervoor gekozen om de twee woonblokken iets oostwaarts te verschuiven waardoor vanuit de Molenstraat zicht blijft bestaan op deze woning (zie figuur 5.8, de oranje pijl). Ook zal het meest zuidelijke blok worden uitgevoerd met een wolfseinde kap, wat refereert aan de woning Molenstraat 1.



Fig. 5.7 Molenstraat 1 Bruchem



Fig. 5.8 Stedenbouwkundige opzet met zichtlijn

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

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

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

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

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

6.2 Methodiek

6.2.1 Verbeelding

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

6.2.2 Regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

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

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

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

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

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

6.3 Bestemmingen

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

lid 1: bestemmingsomschrijving

lid 2: bouwregels

lid 3: afwijkingsregels (van bouwen)

lid 4: specifieke gebruiksregels (indien aanwezig), omgevingsvergunningplichtige werken (indien aanwezig)

lid 5: afwijkingsregels (van gebruik)

lid 6: parkeernorm

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

Wonen

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

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

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

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

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

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

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

Groen

De gronden binnen de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden en parkeervoorzieningen, sport en spel voorzieningen, beeldende kunstwerken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Verkeer

De gronden binnen de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare sport- en spelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, nutsvoorzieningen, beeldende kunstwerken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, één en ander met bijbehorende voorzieningen. Kleinschalige gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen binnen de bestemming worden gebouwd.

7 UITVOERBAARHEID

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

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg

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

7.2.2 Ontwerp-bestemmingsplan ter inzage

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bruchem, Molenstraat naast 1' is conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode, van 28 april tot en met 8 juni 2023, is een aantal zienswijzen ingediend. Dit heeft geleid tot een aantal (kleine) wijzigingen van het plan (verwezen wordt naar de zienswijzennota welke als bijlage bij het vaststellingsbesluit is gevoegd).

7.2.3 Burgerparticipatie

De initiatiefnemer heeft in de periode juni – juli 2021 een bezoek gebracht aan de omwonenden van het bouwplan. De doelstelling van deze huisbezoeken was:

- Aankondiging van de aanstaande procedure bestemmingsplanwijziging
- Inventarisatie standpunten van omwonenden ten aanzien van het plan

Uit deze inventarisatie kwamen de volgende opmerkingen:

1. *Bewoners Molenstraat 7*

Bewoners voorzien bezwaren vanwege de toename verkeerdruchte richting A2 (Molenstraat, Krangstraat). Hiervoor zou een verkeersonderzoek uitsluitel moeten geven.

2. *Molenstraat 6, vergadercentrum De Hoogen Hof*

De directie geeft aan geen bezwaren te voorzien.

3. *Molenstraat 1*

De bewoners voorzien bezwaren vanwege de nabijheid van de parkeervoorziening aan het woonhuis.

4. *Boomgaard perceel S 398*

Eigenaren voorzien bezwaren vanwege de spuitzone die noodzakelijk is voor de exploitatie van de fruitboomgaard. Het nieuwe plan mag hun rechtspositie niet aantasten. Een spuitzone-onderzoek is noodzakelijk om uitsluitel te kunnen geven omtrent het risico voor de bewoners van het nieuwe plan.

In reactie hierop puntsgewijs, en voor zover nodig, het volgende:

- Ad 1. De toevoeging van het aantal woningen is beperkt. Dit zal ook slechts een beperkt effect hebben op de verkeerssituatie ter plaatse (zie hierover nader paragraaf 4.2).
- Ad 3. Het bouwplan dient te voldoen aan de vereiste parkeerbehoefte. De parkeerplaatsen zijn nu geprojecteerd ter plaatse van de nieuwe woningen en ter hoogte van het bijgebouw van het perceel Molenstraat 1. Er worden geen parkeerplaatsen aangelegd recht voor de voorgevel van de woning Molenstraat 1. De bewoners van Molenstraat 1 zullen te maken krijgen met een bepaalde vorm van hinder vanwege deze parkeerkeerplaats. Niettemin wordt niet verwacht dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woning op onaanvaardbare wijze wordt aangetast.
- Ad 4. In verband met deze spuitzone is door SPA WNP een onderzoek uitgevoerd. SPA WNP komt tot de conclusie dat de betreffende boomgaarden geen belemmering vormen voor de realisatie van de woningen. Ook wordt de bedrijfsvoering en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheid van de agrarisch ondernemer niet belemmerd als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Zie hierover nader paragraaf 5.3.

OVERZICHT BIJLAGEN

- I. *Beeldkwaliteitsplan Molenstraat 5 Bruchem – Gemeente Zaltbommel, Urban Jazz, 6 januari 2023*
- II. *Watertoets Molenstraat te Bruchem, Econsultancy, 20 maart 2023*
- III. *Woningbouw Molenstraat 5 in Bruchem, Locatiespecifiek onderzoek spuitzone, SPA WNP Ingenieurs, d.d. 7 december 2021*
- IV. *Beoordeling evaluatieverslag bodemsanering Molenstraat 5 te Bruchem, Omgevingsdienst Rivierenland, 19 juni 2017*
- V. *Diverse actualiserend (water)bodemonderzoeken, Molenstraat ong. te Bruchem, Verhoeven Milieutechniek BV, d.d. 25 augustus 2022*
- VI. *Evaluatie, Immobiel BUS sanering, Molenstraat (ong.) te Bruchem, Verhoeven Milieutechniek BV, d.d. 8 februari 2023*
- VII. *Akoestisch onderzoek wegverkeer, Molenstraat 5 Bruchem, De Milieuadviseur, 10 februari 2022*
- VIII. *Quickscan In het kader van de Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening Gelderland, Molenstraat Bruchem, Ecoresult, d.d. 24 oktober 2022*
- IX. *Memo onderzoek stikstofdepositie woningbouw Molenstraat 5 Bruchem, Langelaar Milieuadvies, d.d. 20 maart 2023*
- X. *Een archeologisch begeleiding, Molenstraat 5 te Bruchem, ADC Projecten, d.d. januari 2018*