

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

| voor de *planologische inpassing* van een *grondgebonden eengezinswoning*

| *Bruchem, Broekheuvelstraat 1a2*



December 2021

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het planologisch mogelijk maken van een grondgebonden eengezinswoning aan de Broekheuvelstraat 1a2 te Bruchem.

<i>Opdrachtgever</i>	<i>: Eigenaar</i>
<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	<i>: mr. A.G. van Keulen</i>
<i>Datum</i>	<i>: 9 december 2021</i>
<i>Plannaam</i>	<i>: Bruchem, Broekheuvelstraat tussen 1a en 1b-1</i>
<i>IMRO-nummer</i>	<i>: NL.IMRO.0297.BGBPB20210009-VS01</i>
<i>Versie</i>	<i>: 1</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 19397/1</i>

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	5
1.1	OMSCHRIJVING AANLEIDING	5
1.2	OMSCHRIJVING PLANGRENS / LIGGING PLANGEBIED.....	5
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	5
2	BELEIDSKADER	7
2.1	RIJKSBELEID	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	7
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren).....	8
2.2	PROVINCIAAL BELEID.....	9
2.2.1	Omgevingsvisie Gelderland	9
2.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	11
2.3	REGIONAAL BELEID	12
2.3.1	Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma.....	12
2.4	GEMEENTELIJK BELEID	13
2.4.1	Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020.....	13
2.4.2	Beleidskader Incidentele Particuliere Woningbouw.....	14
2.4.3	Overig gemeentelijk beleid.....	15
3	RUIMTELIJKE INPASSING	16
3.1	BESTAANDE SITUATIE	16
3.2	UITGANGSPUNTEN (STEDENBOUW EN LANDSCHAP)	18
3.3	NIEUWE SITUATIE.....	20
4	HAALBAARHEID.....	25
4.1	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	25
4.1.1	Archeologie.....	25
4.1.2	Cultuurhistorie.....	27
4.2	MILIEU	29
4.2.1	Bedrijven en milieuzonering.....	29
4.2.2	Geur.....	30
4.2.3	Geluid verkeer.....	30
4.2.4	Bodem	31
4.3	EXTERNE VEILIGHEID.....	31
4.4	LUCHTKWALITEIT.....	32
4.5	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	33
4.6	WET NATUURBESCHERMING	34
4.7	NIET-GESPRONGEN CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN	36
4.8	WATER EN RIOLERING	37
4.8.1	Water.....	37

4.9	LEIDINGEN.....	39
5	EINDCONCLUSIE	40
6	UITVOERBAARHEID	41
6.1	ECONOMISCH.....	41
6.2	MAATSCHAPPELIJK	41

1. INLEIDING

1.1 Omschrijving aanleiding

De eigenaar van een perceel aan de Broekheuvelstraat tussen de nummers 1a – en 1b-1 te Bruchem wil een grondgebonden eengezinswoning bouwen.

1.2 Omschrijving plangrens / ligging plangebied

De locatie ligt aan de Broekheuvelstraat te Bruchem. Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als gemeente Kerkwijk, sectie N, nummer 121, en heeft een omvang van ongeveer 6.380 m². Het projectgebied betreft niet het gehele perceel, slechts het voorste deel.



Fig. 1.1 Afbeelding plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan '*Buitengebied Zaltbommel*', de *Parapluherziening verkamering wonen* en het *Parapluplan parkeren*. Het perceel heeft hierin de bestemming *Agrarisch*. Dit betekent dat het perceel bestemd is voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Dat betekent dat de bouw van een woning niet mogelijk is.

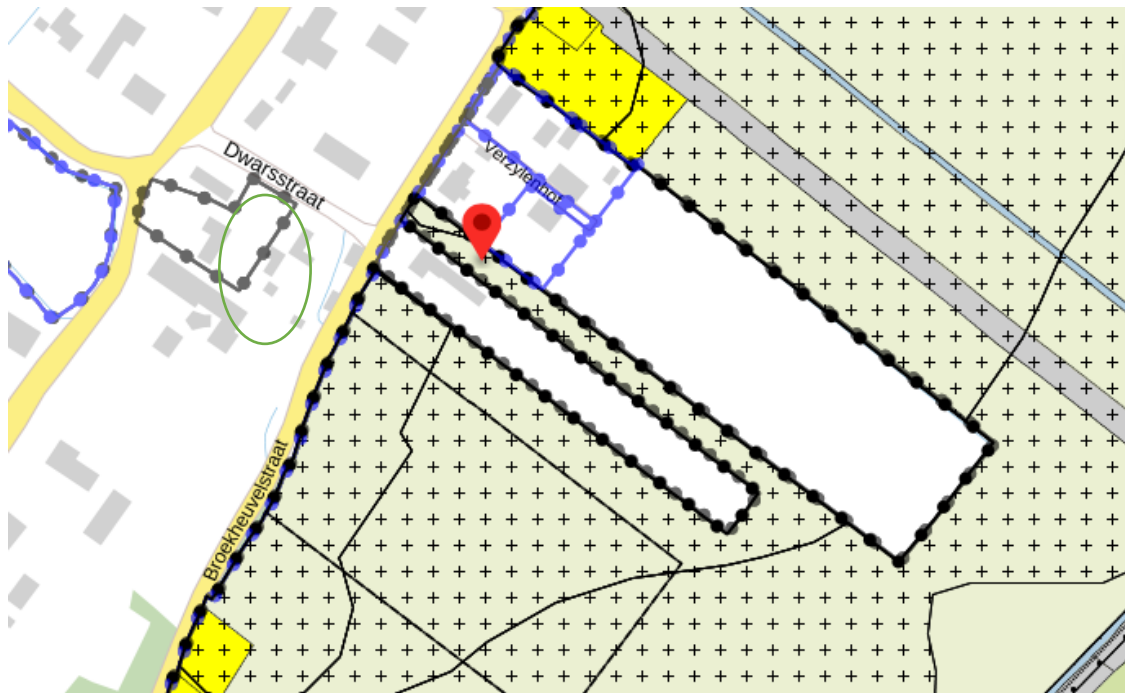


Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Zaltbommel

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

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Conclusie

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

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is het betreffende artikel (3.1.6 Bro) aangepast: hiermee zijn de vereisten aan de ladderonderbouwing ten aanzien van ontwikkelingen in het bestaande stedelijk gebied minder stringent geworden.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Planspecifiek

Bij de toepassing van voornoemd artikel dient allereerst de vraag te worden beantwoord of voor de locatie aan de Broekheuvelstraat te Bruchem daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

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

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

Conclusie

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

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren)

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

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

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

Een stroomvoerend regime geldt voor delen van het rivierbed waar, op grond van rivierkundige overwegingen, specifiek omschreven riviergebonden activiteiten zijn toegestaan. Riviergebonden activiteiten zijn bijvoorbeeld waterstaatkundige werken, de uitbreiding van steenfabrieken en de realisatie van natuur. Niet-riviergebonden activiteiten zijn bijvoorbeeld woningbouwontwikkeling en de realisatie van niet-watergebonden bedrijventerreinen. Niet-riviergebonden activiteiten zijn niet toegestaan. Uitzonderingen zijn alleen toegestaan in situaties waarin sprake is van een groot openbaar belang en de activiteit niet buiten het rivierbed gerealiseerd kan worden, een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijvigheid, functieverandering binnen bestaande bebouwing en per saldo meer ruimte voor de rivier. Binnen de gemeente Zaltbommel vallen het Munnikenland (inclusief Slot Loevestein) ten westen van de Nieuwe Dijk, de Waal en de uiterwaarden langs de Waal onder het stroomvoerend regime.

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

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

Planspecifiek

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

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

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 ingestemd met de nieuwe 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland'. 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. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland zal 1 maart 2019 worden gepubliceerd.

Duurzaam

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

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

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

Een krachtige economie

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

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

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

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

Blijvend verbonden

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

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

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

Planspecifiek

Met dit plan worden 1 woning toegevoegd op een onbebouwde locatie binnen de bebouwde kom van Bruchem. Hiermee wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan het verduurzamen van de bestaande bebouwde woonomgeving.

Conclusie

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

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

Waardevol Open Gebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie), waterwingebieden en duurzame energie.

Actualisatie Omgevingsverordening Gelderland

Op 1 maart 2017 hebben Provinciale Staten van de provincie Gelderland het Actualisatieplan Omgevingsverordening en -visie vastgesteld. Op 21 maart 2017 is dit vaststellingsbesluit bekendgemaakt. Deze actualisatie heeft geen beleidsmatige gevolgen voor de planlocatie en dus eveneens niet voor het plan. Voorts is de Omgevingsverordening per 1 januari 2018 geconsolideerd vastgesteld. Inmiddels is ook het *Ontwerp-actualisatieplan 7 Omgevingsverordening* ter inzage gelegd, op 22 september 2020.

Planspecifiek

De regels uit de Omgevingsverordening hebben wel betrekking op het initiatief, omdat een te bouwen woning in beginsel slechts wordt toegestaan wanneer dit past in het vigerende Kwalitatieve Woonprogramma.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van de Omgevingsverordening, omdat onderhavig initiatief niet is opgenomen in het woningbouwprogramma aangezien de toevoeging van slechts één woning op het totale woningbouwprogramma marginaal is.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma

Regionale Woonagenda

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

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

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

Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland

De gemeenten van Regio Rivierenland, waaronder de gemeente Zaltbommel, hebben afspraken gemaakt voor het opstellen en jaarlijks actualiseren van een regionaal

woningbouwprogramma. Op 30 mei 2016 hebben de provincie en de regio(gemeenten) afspraken gemaakt over de Kwantitatieve Opgave Wonen voor de periode 2015-2024. Gedeputeerde Staten hebben deze afspraken op 12 juli 2016 vastgesteld.

Toetsing van projecten

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

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

Indeling projecten

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

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

Dit zijn plannen die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Alle projecten in categorie 1 zijn opgenomen in harde plancapaciteit. Kansrijke plannen waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor is, worden opgenomen in categorie 2;

2. Plannen met aandachtspunten en/of middellange termijn (realisatie over vijf tot tien jaar)

Dit kunnen bijvoorbeeld aandachtspunten op het gebied van milieu zijn. Ook zijn kansrijke plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld opgenomen in categorie 2;

3. Plannen voor de lange(re) termijn (realisatie tien jaar of verder)

Dit zijn plannen die pas na 2024 zijn voorzien of deel uitmaken van een groter project.

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

Planspecifiek

Het initiatief is vanwege de beperkte omvang (1 woning) niet opgenomen in het woningbouwprogramma in de lijst projecten categorie 1 of categorie 2. Met dit plan wordt in de eigen woonbehoefte van initiatiefnemer voorzien.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020

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

- *De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad:* hierbij gaat het om het behoud en versterken van de kwaliteit van de woningen. Duurzaamheid, flexibiliteit en diversiteit zijn hierbij belangrijk;
- *Passende woningvoorraad:* de gemeenten willen dat heel gericht woningen worden toegevoegd die passen bij de lokale vraag. Dit betekent maatwerk in de kernen en gefaseerde woningbouw zodat bijsturen mogelijk is;

- *Voldoende betaalbare woningen:* er is vraag naar betaalbare woningen in de Bommelerwaard. Hier willen de gemeenten in voorzien met bijzondere aandacht voor starters en de lage- en middeninkomens;
- *Wonen, welzijn en zorg:* uitgangspunt is het langer zelfstandig wonen van mensen met een ondersteuningsbehoefte. De geschiktheid van de woningen en woonomgeving, match tussen vraag en aanbod van wonen met zorg en de bereikbaarheid van voorzieningen zijn van groot belang. Dit vraagt om samenwerking tussen veel verschillende partijen.
- *Kwaliteit van de woonomgeving:* Uitgangspunt is de identiteit en de kracht van de dorpen en kernen zelf. De gemeenten faciliteren initiatieven vanuit de lokale gemeenschappen en bieden waar nodig professionele ondersteuning. Ontmoeten en verbinden zijn een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van de woonomgeving.

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

Planspecifiek

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

Conclusie

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

2.4.2 Beleidskader Incidentele Particuliere Woningbouw

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

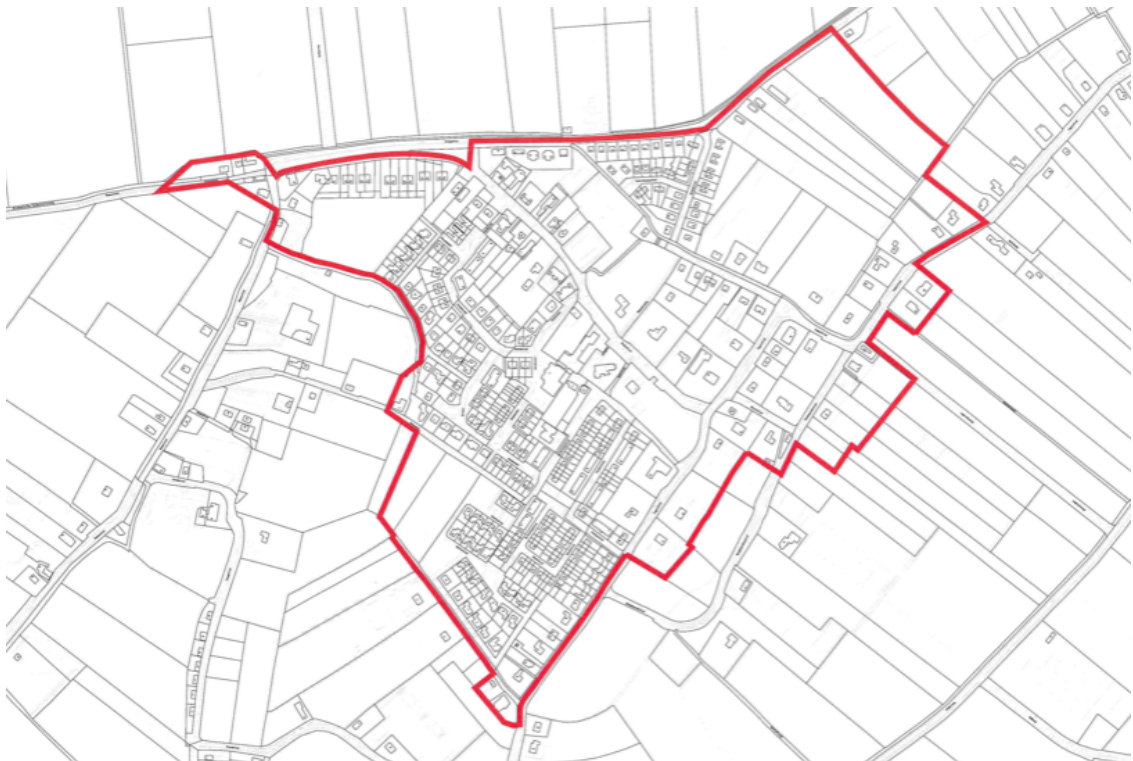


Fig. 2.1 *Bebouwingscontour Bruchem*

Ook dient vooraf duidelijk te zijn wie de woning(en) gaat/gaan bewonen. Dit om te voorkomen dat er gebouwd gaat worden voor de leegstand. Nu het hier een particulier initiatief betreft, waarbij de aanvrager(s) zelf de woning(en) gaat/gaan bewonen, wordt ook aan deze voorwaarde voldaan.

Planspecifiek

Het initiatief valt binnen de contour van de kern Bruchem. Het betreft een particulier initiatief, want initiatiefnemer is een particulier.

Conclusie

Het initiatief past binnen het beleidskader, omdat aan de criteria van het IPW-beleid wordt voldaan.

2.4.3 Overig gemeentelijk beleid

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

3 Ruimtelijke inpassing

In dit hoofdstuk wordt een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van de ruimtelijke inpassing van het nieuwbouwplan aan de Broekheuvelstraat te Bruchem.

3.1 Bestaande situatie

Karakteristiek kern

Het initiatief ligt in of direct nabij de kern Bruchem.

Bruchem

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

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

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

Broekheuvelstraat tussen 1a en 1b-1

Het perceel bevindt zich aan de zuidoostelijke zijde van de dorpskern van Bruchem. De Broekheuvelstraat vormt hier de grens van de dorpskern. Aan de dorpszijde van de straat liggen hier relatief kleine woonkavels, aan de zijde van het buitengebied bevinden zich afwisselend vrijstaande woningen en agrarische bedrijven op grote kavel met daartussen open doorzichten naar het achterland. Dit onderscheid versterkt de beleving van de straat als dorpsrand.



Fig. 3.1. Broekheuvelstraat



Fig. 3.2 Doorzicht locatie

In 2012 en 2017 zijn er voor naastgelegen kavels respectievelijk een bestemmingsplan en een project-omgevingsvergunning vastgesteld die het mogelijk maken om aan weerszijde van het plangebied in totaal vier extra woningen te bouwen. De bouw van deze woningen is reeds gereed. Dat betekent dat de bebouwingsdichtheid van deze strook is toegenomen ten opzichte van de bestaande bebouwing waardoor de ruimtelijke kwaliteit van de strook sterker afhankelijk wordt van de resterend open gebieden.



Fig. 3.3. Broekheuvelstraat 1b-1



Fig. 3.4. Voormalige bedrijfswoning (nr. 1a)

Ten noorden van het plangebied bevindt zich de voormalige bedrijfswoning (nr. 1a) van het naastgelegen perceel. Deze woning is parallel aan de weg gesitueerd en sluit in architectuur niet optimaal aan op de omgeving. De nieuwe woningen ten noorden en ten zuiden van het plangebied zijn deels haaks op de weg georiënteerd, 1 woning is parallel aan de weg georiënteerd. Al deze woningen hebben een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte variërend van 7 tot 9 meter. De woning op Broekheuvelstraat 1 is een historische boerderij op een terp die het pand tegen het water moest beschermen.

Aan de overzijde van de Broekheuvelstraat, recht tegenover het plangebied, bevindt zich de woning met adres Dwarsstraat 1. Hoewel deze woning met name georiënteerd is op de zuidwest en noordoost-zijde heeft het pand ook ramen in de zuidoostelijke gevel, uitkijkend op het plangebied.

De schuur op het voorliggende perceel bevindt zich een behoorlijk eind vanaf de weg. Hierdoor ontstaat aan de voorzijde van het perceel een openruimte. Deze ruimte doorbreekt de rooilijn van de bestaande woningen en de nieuwe woningen, en speelt zo een belangrijke rol in het gevoel van openheid van het lint.



Fig. 3.5 Dwarsstraat 1



Fig. 3.6 Plangebied

3.2 Uitgangspunten (stedenbouw en landschap)

Het initiatief dient bij de verdere uitwerking aan de volgende stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden te voldoen.

	RICHTLIJNEN
Plaatsing	<i>Hoofdmassa • Zie concept verbeelding • Plaatsing in voorgevellijn</i> • Afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens: 27 m • Afstand tot noordoostelijke perceelsgrens: minimaal 3 m • Afstand tot zuidwestelijke perceelsgrens: minimaal 4 m <i>Bijmassa</i> • Onderdeel van de hoofdmassa
Massa en vorm	<i>Hoofdmassa</i> • Maximaal bebouwd oppervlak: 150 m² • Maximale goothoogte: 3 meter • Maximale bouwhoogte: 7,5 meter <i>Bijmassa</i> • Maximaal bebouwd oppervlak: 100 m² • Maximale goothoogte: 3 meter • Maximale bouwhoogte indien gerealiseerd onder dezelfde kap als de hoofdmassa: 7,5 meter • Maximale bouwhoogte in overige gevallen: 6 meter
Uitstraling	• Eenvoudige architectuur refererend aan een schuurtypologie • Kaprichting parallel aan zijdelingse perceelsgrenzen • Materiaalgebruik; bij voorkeur een houten gevel, geen metselwerk toepassen anders dan voor plinten of ondergeschikte bouwdelen • Kleuren; overwegend donkere tinten • Ingetogen detaillering
Overig	• Eventuele afscheidingen dienen uitgevoerd te worden in de vorm van groenvoorzieningen. Vóór de voorgevellijn bij voorkeur geen erfscheidingen maar behoud van de open inrichting (grasland).

Parkeren	Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit is exclusief garage en de parkeerplaatsen mogen niet achter elkaar gelegen zijn.
Welstand	De welstandsnota dient bij ontwikkeling in acht te worden genomen (zie: http://www.welstandsnotas.nl/zaltbommel/)

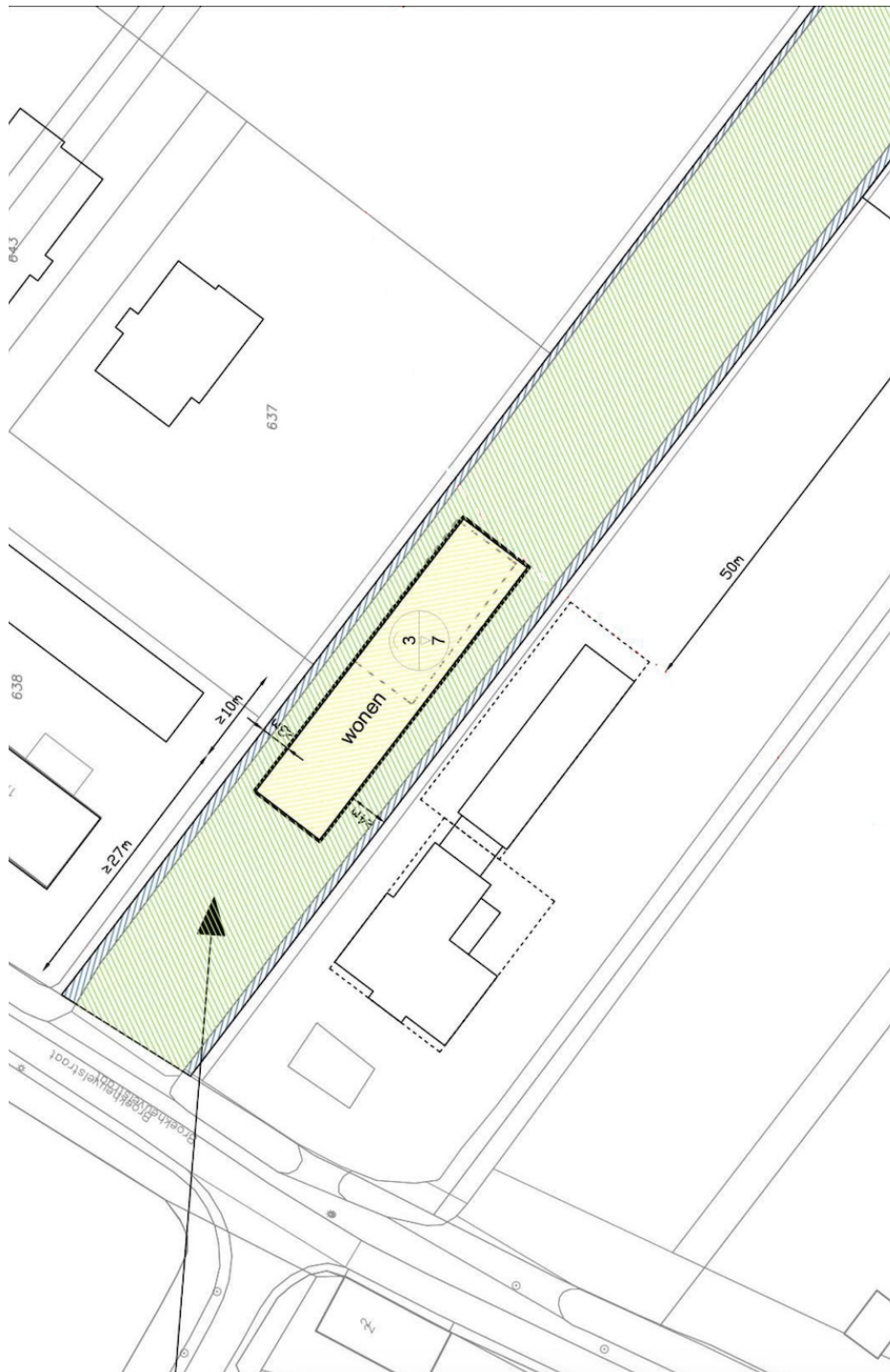


Fig. 3.7 Situering nieuwbouw

3.3 Nieuwe situatie

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

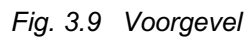
- *Om de kwaliteit van het ruimtelijk beeld te waarborgen, dient het aanzicht van de nieuw te bouwen woning grofweg dezelfde contouren moeten aanhouden als die van de bestaande schuur;*
- *Behoud van open gebieden en doorzichten van de oeverwallen naar de komgronden;*
- *Eenvoudige opzet van het hoofdvolume (schuurtypologie)*

Om de kwaliteit van het ruimtelijk beeld te waarborgen, zal het aanzicht van de nieuw te bouwen woning grofweg dezelfde contouren moeten aanhouden als die van de bestaande schuur en enkel geplaatst kunnen worden op een behoorlijke afstand van de weg. Door de nieuwe woning naar voren te plaatsen ten opzichte van de schuur, wordt de inkijk van de woning in de naastgelegen achtertuinen verkleind. Een verdere verschuiving van de woning richting de weg is echter niet gewenst, omdat daarmee de openheid van het perceel richting de Broekheuvelstraat gehinderd wordt. Alleen onder deze voorwaarden kan de ontwikkeling voldoen aan het landschapsplan van de Gemeente Zaltbommel waarin het behoud van open gebieden en doorzichten van de oeverwallen naar de komgronden als voorwaarden worden gesteld voor een goede inpassing in het landschap. Omwille van een eenvoudige opzet van het hoofdvolume is het wenselijk om de bijmassa onder te brengen onder dezelfde kap als de hoofdmassa. In dat geval geldt dus een andere maximale nokhoogte voor de bouwmassa. Ten aanzien van de uitwerking vraagt dit concept om een bijzondere terughoudende architectuur. Een vormtaal en materiaalgebruik als bij de woningen in het lint past hier niet.

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

De ontsluiting van het perceel is gelegen aan de Broekheuvelstraat. Het parkeren vindt plaats op het te ontwikkelen perceel. Er is voldoende ruimte voor twee extra parkeerplaatsen. Bij de berekening c.q. situering van de parkeerplaatsen dienen de eisen van de tabel van de parkeernota te worden aangehouden.

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



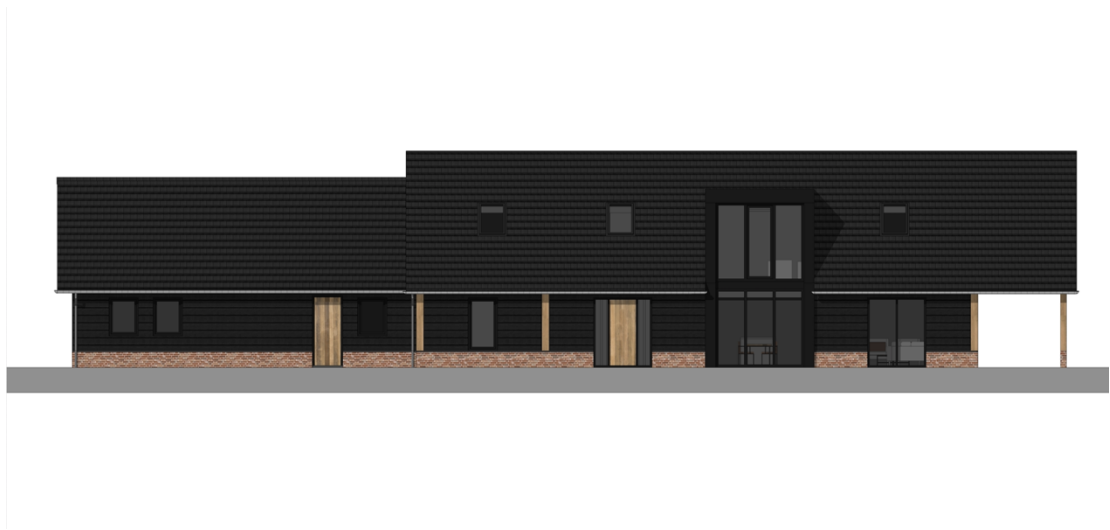


Fig. 3.10 Rechter zijgevel



Fig. 3.11. Achtergevel

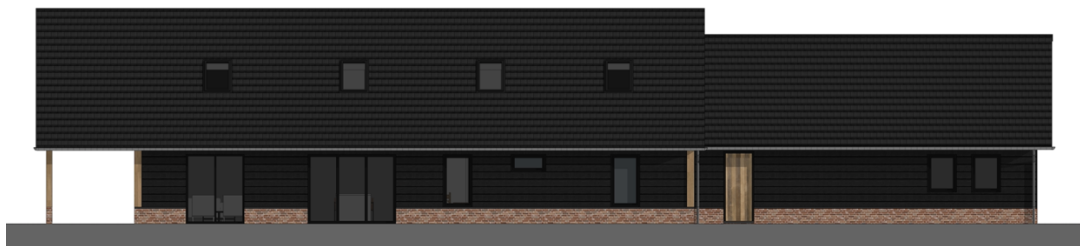


Fig. 3.12. Linker zijgevel



Fig. 3.13. 3D-view nieuwe woning

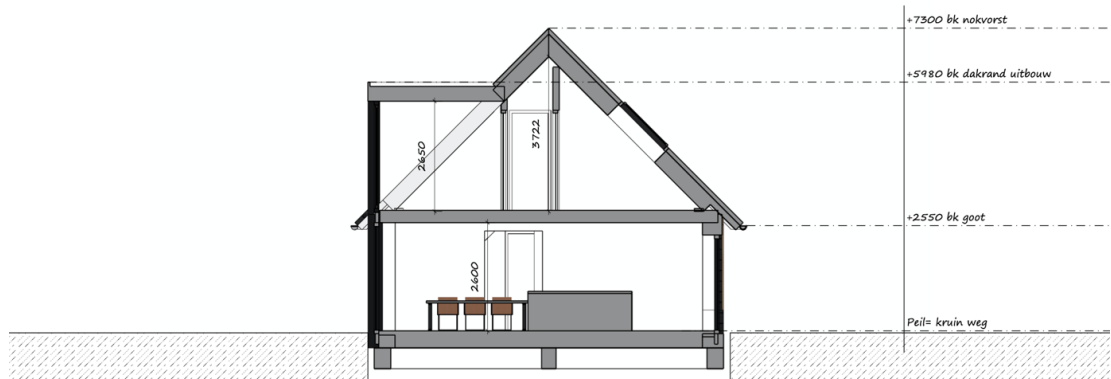


Fig. 3.14. Doorsnede woning

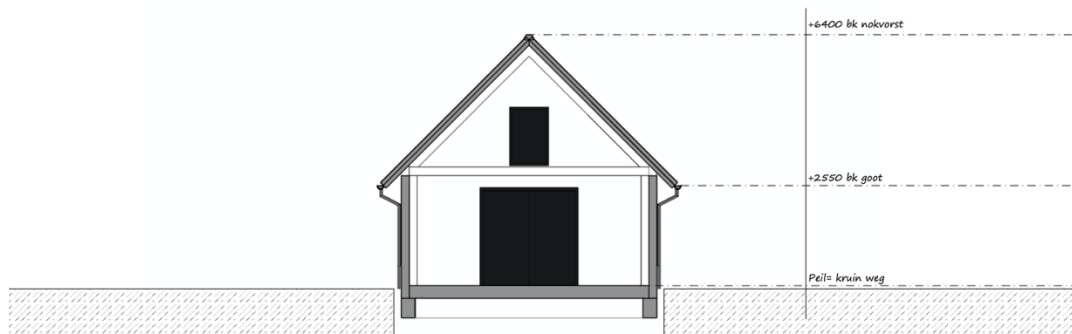


Fig. 3.15. Doorsnede garage

4 HAALBAARHEID

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met Rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op grond van de Erfgoedwet moet de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel een archeologische inventarisatie en archeologiebeleid met een bijbehorende kaart vastgesteld. Hierin zijn onder meer vrijstellingsgrenzen voor oppervlakten en diepten opgenomen.

Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel
Beleidskaart
RAAP-rapport 2025, kaartbijlage 3, schaal 1:15.000

legenda

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

Overig
 gemeente grens Zaltbommel

RAAP
2011

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

archeologische resten in het gebied zijn globaal bekend. De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart doet dan ook globaal uitspraken over de mate van bodemverstoring, maar doet geen uitspraken over de gaafheid van te verwachten archeologische resten. Als een initiatiefnemer kan aantonen dat het terrein diepgaand is verstoord, geldt voor het verstoorde deel geen onderzoeksverplichting.

Planspecifiek

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



Fig. 4.1 Uitsnede archeologische beleidskaart (met projectgebied: blauwe pijl)

Op het plangebied is/zijn de volgende beleidszone(s) van toepassing:

- Waarde-archeologie 1
- Waarde-archeologie 2

Conform het gemeentelijke beleid moet in deze gebieden voor bodemingrepen groter dan 30 meter respectievelijk 100 m² en dieper dan 30cm -mv een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

In dit geval blijkt dat de woning wordt gerealiseerd in het gedeelte van het perceel aan de Broekheuvelstraat dat is gelegen in de zone met 'Waarde-archeologie 2'.

Door Transect is een Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende en karterende fase uitgevoerd (*Transect-rapport 2646 Bruchem, Broekheuvelstraat 1a Gemeente Zaltbommel (GD)*, d.d. 13 maart 2020, zie bijlage I).

In dit rapport wordt geconcludeerd dat er sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden. Transect adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

De gemeente Zaltbommel heeft als bevoegd gezag kennisgenomen van de inhoud van het archeologisch vooronderzoek en kan hiermee instemmen. De gemeente Zaltbommel heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de het rapport van Transect en geeft het terrein vrij.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij Onze Minister c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, namens deze de gemeente Zaltbommel, verplicht.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan aan de Broekheuvelstraat te Bruchem.

4.1.2 Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek

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

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



Fig. 4.2 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Op een oude kadastrale kaart (periode 1811-1832) is de bestaande wegstructuur van de directe omgeving zichtbaar. Hieronder is een uitsnede opgenomen van deze kaart.



Fig. 4.3 Kadastrale kaart 1811- 1832

Het bouwplan voorziet in de toevoeging van een woning aan het lint. De architectuur van de woning sluit aan bij de bestaande cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

Conclusie

Hoofdstuk 3 beschrijft de stedenbouwkundige uitgangspunten waarin onder meer staat hoe de cultuurhistorische kwaliteiten van de locatie worden meegenomen in het plan. Vanuit cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2 Milieu

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Planspecifiek

In het plangebied worden milieuhindergevoelige functies in de vorm van 'wonen' mogelijk gemaakt. Voor de locatie aan de Broekheuvelstraat geldt daarbij het volgende.

Broekheuvelstraat 1b-1

Op het naastgelegen perceel aan de Broekheuvelstraat 1b-1 is de realisatie van een boomgaard mogelijk (bestemming 'fruitteelt' ingevolge bestemmingsplan 'Bruchem, Broekheuvelstraat 1a'). Vanwege daarbij behorende spuitzone geldt hiervoor een afstand van minimaal 50 meter tot omliggende woningen en bijbehorende tuinen. De nieuwe woning komt op een afstand van meer dan 50 meter te liggen.

Broekheuvelstraat 2b

Aan de Broekheuvelstraat 2b ligt een paardenhouderij. Dit bedrijf ligt op ongeveer 85 meter afstand van de nieuwe woning. Voor een paardenhouderij geldt een richtafstand van 50 meter tot een gevoelige bestemming. Hier wordt dus ruimschoots aan voldaan.

Kolkweg 7

Aan de Kolkweg 7 ligt een pluimveehouderij met vleeskalveren. Dit bedrijf ligt op ongeveer 350 meter afstand van de woningen. Voor het houden van vleeskalveren en pluimvee geldt een richtafstand van 100 meter. Deze afstand geldt voor het onderdeel geurhinder. In paragraaf 4.2.2 wordt de geurhinder van de bedrijven nader beoordeeld.

Conclusie

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

4.2.2 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De Wgv vormt het expliciete toetsingskader voor zover het de beoordeling betreft van geurhinder afkomstig van veehouderijen. In de Wgv is verankerd welke geurbelasting een voor geurgevoelig object mag ondervinden. De Wgv beschermt geurgevoelige objecten tot een maximaal toegestaan niveau (norm) van geurbelasting. In 2010 heeft de gemeenteraad de geurverordening gemeente Zaltbommel vastgesteld. Hierin is per deelgebied het maximaal toegestane niveau van geurbelasting vastgelegd.

Planspecifiek

Op 9 november 2009 is door de gemeente Zaltbommel de gemeentelijke geurverordening ingevolge de Wgv vastgesteld. In de geurverordening zijn de woningbouwplannen aan de Broekheuvelstraat 1a onderzocht (dat is het woningbouwplan waarvoor in 2012 een bestemmingsplan is vastgesteld, naast de projectlocatie).

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

De veehouderij aan de Broekheuvelstraat 1b heeft een vergunning voor het houden van in totaal 108 paarden.

De veehouderij aan de Kolkweg 7 heeft een vergunning voor het houden 152 vleeskalveren (tot 8 maanden) en in totaal 194.720 vleeskuikens. De veehouderij aan de Kolkweg kan niet meer uitbreiden omdat deze al overbelast is op de bestaande bebouwde kom van Bruchem.

De veehouderijen aan de Peperstraat 39 en de Broekheuvelstraat 1b liggen op voldoende afstand van het plan. Aan de vaste afstandseisen worden voldaan.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bruchem, Broekheuvelstraat 1a' is voorgesteld om een afstand aan te houden tussen geurgevoelige objecten binnen een bebouwde kom en een dierenverblijf waarin dieren worden gehouden waarvoor geen emissiefactor geldt, van 100 naar 50 meter voor het plangebied aan de Broekheuvelstraat 1a. Bovenstaande heeft geen invloed op de groeimogelijkheden van de omliggende veehouderijen.

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.2.3 Geluid verkeer

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

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

Planspecifiek

Omdat het plangebied binnen de wettelijke zones van een vijftal wegen ligt, moeter in beginsel een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Uit het regionaal geluidsmodel blijkt echter dat overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden niet te verwachten zijn en wegverkeerslawaaï geen belemmering zal op leveren voor het bouwplan. Nader akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Conclusie

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

4.2.4 Bodem

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

Planspecifiek

Binnen het plangebied is op door Nipa Milieutechniek BV een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennend bodemonderzoek en verkennend asbest in grond / puin onderzoek, perceel naast de Broekheuvelstraat 1A te Bruchem*, d.d. 5 februari 2021, bijlage II). Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

In de grond zijn sporen tot zwakke bijmengingen met baksteen, kolengruis en metselpuin aangetroffen. Gezien de beperkte mate van bijmenging wordt geen verontreiniging met asbest verwacht.

Ter plaatse van de bebouwing met asbestdak is een asbestonderzoek uitgevoerd. Hierbij is geen verontreiniging met asbest aangetroffen.

Analytisch blijkt de grond niet verontreinigd.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De aangetroffen gehalten geven geen aanleiding voor vervolgonderzoek of sanering.

Conclusie

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

4.3 Externe Veiligheid

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

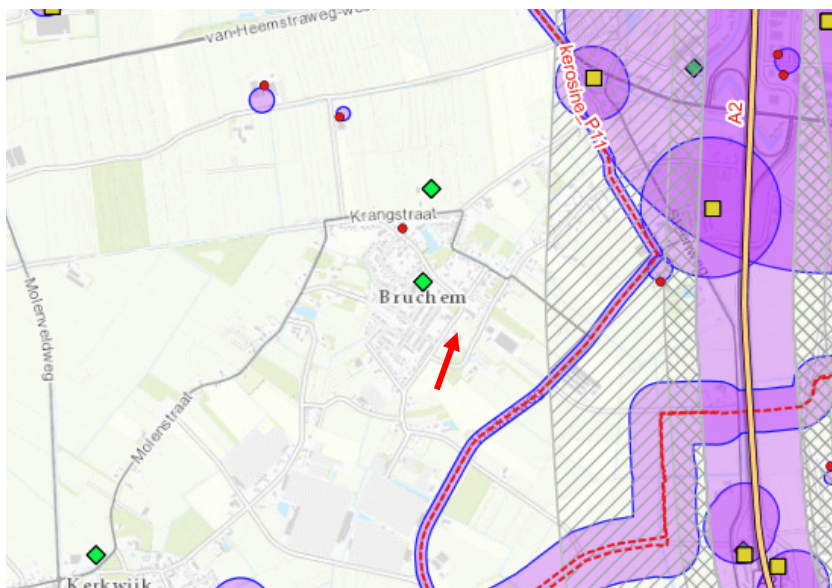


Fig. 4.2 Uitsnede Risicokaart Nederland (projectlocatie: zie rode pijl)

Planspecifiek

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

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;

- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- gevoelige bestemmingen (waaronder woningen, scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

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

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

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

Planspecifiek

Het initiatief betreft de (nieuw)bouw van één extra woning. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Besluit milieueffectrapportage

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

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

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

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

Conclusie

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

4.6 Wet Natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden

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

Gebiedsbescherming

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

Soortbescherming

Een ander doel van de Wet Natuurbescherming is het in standhouden van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Beschermd diersoorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen. De bescherming wordt geregeld op drie manieren. Ten eerste via het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen. Ten tweede kunnen kleine objecten (bijv. grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied

als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort. En ten derde moet voor ingrepen, waarbij soorten of objecten zijn betrokken die vallen onder de Wet Natuurbescherming, een ontheffing worden aangevraagd.

Bescherming houtopstanden

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

Planspecifiek

Voor de projectlocatie is door Blom Ecologie een quickscan uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte (*Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Broekheuvelstraat ong. te Bruchem*, d.d. 6 juli 2018, zie bijlage III). Blom Ecologie komt tot de volgende conclusies:

- *In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie heeft echter aannemelijk geen essentiële functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Mogelijk maken vleermuizen gebruik van de planlocatie als foerageergebied. De planlocatie en het omliggende terrein heeft (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels.*
- *De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt.*
- *Het saneren van de schuur en de realisatie van een schuurwoning, bijgebouw en overkapping leiden niet tot aantasting van beschermde gebieden en beschermde natuurwaarden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen en algemene zoogdieren, amfibieën en broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).*

Voor wat betreft de invloed van het plan op Natura2000-gebied wordt het volgende opgemerkt. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (de Rijntakken) ligt op ca. 3,7 kilometer afstand. Berekeningen bij soortgelijke projecten laten zien dat op deze afstand van Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn te verwachten.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief. Wel wordt benadrukt dat de sloop van de schuur buiten het broedseizoen plaatsvindt.

4.7 Niet-gesprongen Conventionele Explosieven

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

Planspecifiek

Op basis van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard van 10 juni 2016 bevindt de projectlocatie zich in 'verdacht' gebied op basis van geschutsmunitie (verschoten) en afwerpmunitie. De voorgenomen werkzaamheden vinden echter plaats, in naoorlogs vergraven of verstoorde grond (er stond immers een schuur en de gronden zijn ook gebruikt als agrarische gronden, met bijbehorende grondwerkzaamheden). Het is daarom redelijkerwijs aan te nemen dat CE toen al zijn opgemerkt dan wel weggenomen. Het is daarom niet noodzakelijk nader onderzoek naar explosieven uit te voeren. Wel dient in alle gevallen het Protocol Toevalsvondst te worden nageleefd.



Fig. 4.3. Explosievenkansenkaart Bommelerwaard 2016 (projectlocatie: zie rode pijl)

Conclusie

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

4.8 Water en riolering

4.8.1 Water

Algemeen

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het bestemmingsplan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in. Via de 'De Digitale Watertoets' (www.dewatertoets.nl) kan een automatisch gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden.

Onderzoek

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

Verharding

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

Voor de planlocatie geldt dat de bestaande schuur wordt gesloopt.

BESTAANDE SITUATIE	
Oppervlakte perceel	6.380 m2
Bestaande bebouwd / verhard oppervlak	123 m2
TOTAAL onverhard oppervlak	6.257 m2
NIEUWE SITUATIE	
Oppervlakte perceel	6.380 m2
Nieuw bebouwd / verhard oppervlak	395m2
TOTAAL onverhard oppervlak	5.985 m2
TOTAAL toename verhard oppervlak	272 m2 toename

Fig. 4.5 Tabel oppervlakte huidige en toekomstige verharding

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

Watergangen en status watergangen

Aan de achterzijde van het perceel langs de Viaductweg bevindt zich een A-watergang. Aan de langszijde grenst het perceel aan twee C-watergangen. De instandhouding van deze watergang loopt echter geen gevaar met dit plan.

Met de realisatie van de nieuwe woning met huisnummer 1-b-1 (perceel N 120) is de C-watergang aan de rechterzijde vanaf de Broekheuvelstraat over een lengte van ca. 60 meter komen te vervallen.

Indien er toch werkzaamheden moeten plaatsvinden aan de C-watergangen en de A-watergang, bijvoorbeeld veranderingen in de toegang van het perceel (dam met duiker) en / of eventuele dempingen van water, zal dit aan het waterschap worden gemeld en indien nodig een watervergunning worden aangevraagd.



Fig. 4.6 Uitsnede Legger Waterschap Rivierenland

Wateropgave

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

Drooglegging

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

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

Afvalwater

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

Hemelwater

Aan beide zijden van het perceel zijn twee zogenaamde C-watergangen aanwezig. Het hemelwater zal naar deze watergangen worden afgevoerd.

Conclusie

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

4.9 Leidingen

Planspecifiek

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

Conclusie

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

5 EINDCONCLUSIE

Uit de beleidsmatige beoordeling (hoofdstuk 2), de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing (hoofdstuk 3) en de beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 4) van het initiatief blijkt dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarom kan een omgevingsvergunning worden verleend op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectafwijkingsbesluit).

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economisch

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

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

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

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

6.2 Maatschappelijk

Zienswijzen (later in de procedure invoegen)

Met de tervisielegging van het ontwerpbesluit (voor de duur van zes weken) begon de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging, van 23 september t/m woensdag 3 november 2021, kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. Tegen het plan is 1 zienswijze ingediend. In de als bijlage V bijgevoegde 'Procesnota projectomgevingsvergunning 'Bruchem, Broekheuvelstraat 1a2' wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijze. De zienswijze heeft echter niet geleid tot aanpassing van het plan.

Beroep

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

Bijlagen:

- I. *Transect-rapport 2646 Bruchem, Broekheuvelstraat 1a Gemeente Zaltbommel (GD), d.d. 13 maart 2020*
- II. *Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Broekheuvelstraat ong. te Bruchem, Blom Ecologie, d.d. 6 juli 2018*
- III. *Verkennend bodemonderzoek en verkennend asbest in grond / puin onderzoek, perceel naast de Broekheuvelstraat 1A te Bruchem, Nipa Milieutechniek, 5 februari 2021*
- IV. *Watertoets d.d. 23 juni 2018*
- V. *Procesnota projectomgevingsvergunning 'Bruchem, Broekheuvelstraat 1a2'*