

GEMEENTE ZALTBOMMEL

Wijzigingsplan Krangstraat 2 en 2a

Toelichting

GEMEENTE ZALTBOMMEL

Wijzigingsplan Krangstraat 2 en 2a

Toelichting

Projectnummer: ZBL001/VV
Rapportnummer: WP03
Status: Vastgesteld
Datum: 16 december 2014

Opsteller:
De heer R. Peeten



Verificatie:
De heer T. Koerselman



Validatie:
De heer R. Peeten



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Ligging	1
1.2	Aanleiding.....	1
1.3	Vigerende plannen	2
1.4	Plangrens	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	1
2.1	Rijksbeleid Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	1
2.2	Provinciaal beleid.....	2
2.2.1	Omgevingsvisie Gelderland en omgevingsverordening Gelderland.....	2
2.3	Waterschapsbeleid	2
2.4	Gemeentelijk beleid	3
2.4.1	Structuurvisie Zaltbommel 2012	3
2.4.2	Landschapsplan Bommelerwaard	6
2.4.3	Bestemmingsplan Buitengebied	6
3	Historie	9
3.1	Beschrijving.....	9
3.2	Archeologische vindplaatsen en monumenten	10
4	Ruimtelijke karakteristiek	11
4.1	Bestaande situatie	11
4.2	Ruimtelijke ontwikkelingen	13
5	Functionele karakteristiek.....	15
5.1	Wonen	15
5.2	Groen	15
5.3	Verkeer	15
6	Milieuaspecten	17
6.1	Water.....	17
6.2	Leidingen	17
6.3	Bedrijven en milieuzonering	17
6.4	Bodem	18
6.5	Externe veiligheid	19
6.6	Geluid	20
6.7	Geur	21
6.8	Luchtkwaliteit	21
6.9	Flora en fauna	22
7	Juridische planbeschrijving.....	23
7.1	Vormgeving en inhoud juridisch plan.....	23
8	Uitvoerbaarheid	25
8.1	Economische uitvoerbaarheid.....	25
8.2	Maatschappelijke haalbaarheid	25
8.2.1	Procedure	25
8.2.2	Overleg	25

Bijlagen

Bijlage 1	Erfgoedadvies.....	1
Bijlage 2	Bodemonderzoek	3
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek	5
Bijlage 4	Onderzoek externe veiligheid	7
Bijlage 5	Quicksan Flora en fauna	9

Afbeeldingenlijst

Afbeelding 1: Ligging van het plangebied	1
Afbeelding 2: Luchtfoto ligging plangebied	2
Afbeelding 3: Plangebied begrenzing	3
Afbeelding 4: Uitsnede structuurvisie	4
Afbeelding 5: Voorwaarden realisatie van een woongebouw	5
Afbeelding 6: Topografische kaart uit 1883 met in rood de ligging van het plangebied. Bron: watwaswaar.nl	9
Afbeelding 7: Afbeeldingen omliggende woningen	11
Afbeelding 8: Locatie gesloopte kassen	12
Afbeelding 9: Plangebied gezien vanaf de Krangstraat	12
Afbeelding 10: Impressies woonhuis	13

1 Inleiding

1.1 Liggio

Het wijzigingsplan Krangstraat 2 en 2a te Bruchem heeft betrekking op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Zaltbommel, sectie L, nummer 1404 en 1405. Het plangebied is gelegen aan de Krangstraat tussen de kernen Zaltbommel en Bruchem. Ten noorden en oosten van het plangebied is open agrarisch gebied (grasland) gelegen. Aan de zuidzijde van het plangebied is een Elzensingel aanwezig die tevens de westelijk grens van het plangebied markeert. Door de Elzensingel wordt het plangebied afgescheiden van het akkerland op het aangrenzende perceel.

Afbeelding 1: Ligging van het plangebied



1.2 Aanleiding

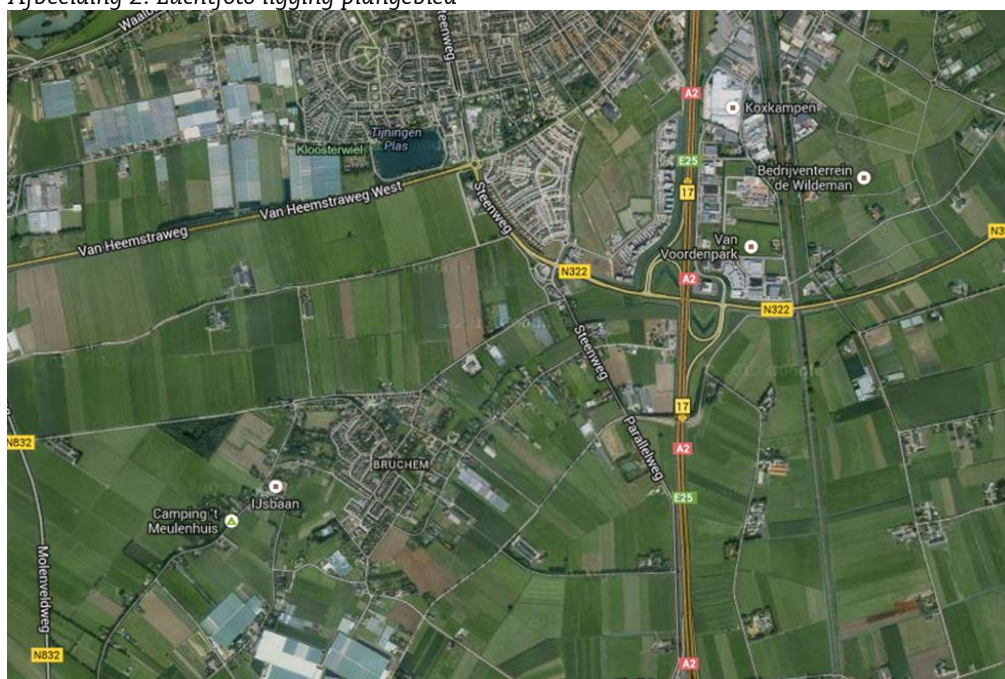
De heer Leijten is voornemens op grond van het VAB (vrijkomende Agrarische bebouwing) -beleid woningbouw te realiseren op zijn perceel kadastraal bekend als gemeente Zaltbommel, sectie L, nummer 1405. Deze locatie is voorheen gebruikt voor kassen met een oppervlakte van circa 4.100 m². De kassen zijn intussen grotendeels gesloopt. Op het naastgelegen perceel, kadastraal bekend als gemeente Zaltbommel, sectie L, nummer 1404 is de voormalige bedrijfswoning gelegen. Dit woonhuis, gelegen aan de Krangstraat 2 krijgt eveneens de bestemming "Wonen".

Om de bestemmingswijziging mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de VAB-regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied”.

Deze regeling geeft aan dat bij de sloop van een kas met een oppervlakte tussen de 3.500 m² en 20.000 m² er een woongebouw gebouwd kan worden. Onder een “woongebouw” verstaat de regeling “een gebouw waarin meerdere wooneenheden zijn gevestigd”.

Wanneer er ruimtelijke argumenten bestaan tegen de bouw van een woongebouw of wanneer de eis van een woongebouw een financiële of persoonlijke belemmering vormt voor de functieverandering, worden mogelijkheden geboden voor het terugbouwen van één individuele vrijstaande woning. Vanuit ruimtelijk landschappelijke overwegingen is deze locatie geschikt voor maar een woning. Toegestaan zijn woningen met een maximale omvang conform de regeling in het vigerend bestemmingsplan. Om de bestemmingswijziging door te voeren, is het vaststellen van een wijzigingsplan noodzakelijk. In voorliggende toelichting wordt het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid ruimtelijk onderbouwd en wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden die zijn gekoppeld aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

Afbeelding 2: Luchtfoto ligging plangebied



1.3 Vigerende plannen

Het plangebied heeft op grond van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Zaltbommel’, vastgesteld door de raad op 27 juni 2013 de bestemming “Agrarisch” met deels de functieaanduiding “Glastuinbouw” en is bestemd voor:

- De uitoefening van een grondgebonden agrarische bedrijf en
 - Voor glastuinbouw ter plaatse van de aanduiding ‘glastuinbouw’
 - Aan huis verbonden beroepen
 - Nevenactiviteiten
 - Extensieve dagrecreatie
 - Voet- en fietspaden
- inclusief de daarbij behorende:
- Agrarische gronden
 - Toegangswegen-, paden en overig verblijfsgebied
 - Parkeervoorzieningen
 - Groenvoorzieningen waaronder landschappelijke inpassing
 - Duurzame energievoorzieningen
 - Voorzieningen van openbaar nut
 - Waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er is één agrarische bedrijfswoning toegestaan.
Daarnaast heeft het plangebied ook de dubbelbestemming archeologie.

Binnen het plangebied zal één vrijstaande woning worden ontwikkeld middels een wijzigingsplan op grond van artikel 3.7.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel'.

1.4 Plangrens

Het plangebied bestaat uit de volgende kadastrale percelen: gemeente Zaltbommel, sectie L, nummers 1404 en 1405. De buitenste kadastrale perceelgrenzen vormen de plangrens van het plangebied van voorliggend wijzigingsplan.

Afbeelding 3: Plangebied begrenzing



1.5 Leeswijzer

In deze toelichting bij het wijzigingsplan wordt na de inleiding in dit hoofdstuk eerst ingegaan op het vigerend beleidskader. Vervolgens komt de historie van het plangebied aan bod, waarna een beschrijving van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling volgt. In hoofdstuk 6 worden de relevante milieuaspecten behandeld. Hoofdstuk 7 gaat in op de juridische aspecten van het wijzigingsplan. De toelichting wordt afgesloten met een beschrijving van de economische en de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2 Beleidskader

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied moet worden aangetoond dat het wijzigingsplan past binnen het vigerend ruimtelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012.

Nederland moet concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig zijn in 2040. Dit is het uitgangspunt van de SVIR. Om dit te bereiken moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven gebracht. Provincies en gemeenten krijgen meer verantwoordelijkheden en beleidsvrijheid (decentraal, tenzij) en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk zet zich met name in op de drie hoofddoelen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland 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.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. In Artikel 3.1.6 van de Bro is de werking van de ladder uitgelegd:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld”.

In voorliggend geval is er sprake van een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, die invulling geeft aan een actuele regionale behoefte. De VAB-regeling is specifiek bedoeld om kwaliteitsverbetering in het buitengebied te bewerkstelligen. Dit wordt bereikt door voor het slopen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen compensatie te bieden in de vorm van één of meerdere woningen. Deze woningen dienen landschappelijk te worden ingepast. Hierdoor ontstaat een win-win situatie die past binnen het principe van duurzame verstedelijking. Er wordt kwaliteitswinst geboekt door het slopen van een groot oppervlak aan ontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en er wordt een landschappelijk inpassingsplan gemaakt.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland en omgevingsverordening Gelderland

Op 18 oktober 2014 is de Omgevingsvisie en –verordening Gelderland in werking getreden. De visie beschrijft hoe de provincie de komende jaren wil omgaan met ruimtelijke ontwikkelingen. Het plan geeft richting en biedt ruimte op abstract niveau. De provincie kiest er in deze visie voor om vooral opgaven en rollen te benoemen. De provincie onderscheidt voor zichzelf vier rollen: ondernemend, inspirerend, verbindend en normerend. Daarbij zijn twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken:

- een duurzame economische structuurversterking;
- het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

De provincie geeft per regio aan wat de opgaven voor die regio zijn. Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan is gelegen binnen de regio Rivierenland, wat wordt gekenmerkt door:

- groen open gebied, omzoomd door rivieren;
- ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name vrijetijdseconomie, agribusiness en logistiek;
- balans zoeken tussen koesteren, vernieuwen en benutten.

De provincie en haar partners streven naar een hoge kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. De opgaven die de provincie en haar partners hierbij zien, zijn onder meer het ruimte bieden aan (economische) ontwikkelingen met respect voor de unieke kwaliteiten van een gebied.

In de visie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik opgenomen voor een kwalitatief goede afweging bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied. Dit is vastgelegd in regels in de omgevingsverordening Gelderland paragraaf 2.2.1. De Gelderse ladder sluit aan op de duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In paragraaf 2.1 is beschreven hoe hiermee wordt omgegaan.

Het plan wordt ontwikkeld in een gebied aangeduid als waardevol open gebied. Volgens artikel 2.7.4 van de omgevingsverordening worden in een bestemmingsplan geen nieuwe bestemmingen toegestaan die de openheid van de waardevolle open gebieden aantasten. Door middel van de VAB-regeling worden binnen het plangebied kassen gesloopt en wordt er een woning voor in de plaats ontwikkeld. Door het verwijderen van de kassen neemt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied aanzienlijk toe. Daarnaast zal de toekomstige woning ook landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is door het Gelders Genootschap een erfadvies opgesteld. De uitgangspunten van dit advies worden meegenomen bij de planontwikkeling. Het erfgoedadvies is als bijlage toegevoegd.

Conclusie

De realisatie van het plan tast niet de openheid van het gebied aan en past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling draagt bij een verbetering van het gebied. Het plan past binnen de omgevingsvisie en de regels van de omgevingsverordening.

2.3 Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan 2010 – 2015, Waterschap Rivierenland

Waterschap Rivierenland heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 30 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen.

De opgaven waar het waterschap voor staat, zijn groot. Het waterschap wil het beheergebied in 2015 klimaatbestendig hebben op basis van de huidige klimaatscenario's. De primaire waterkeringen zijn dan op orde, dat wil zeggen dat ze voldoen aan de dan geldende normen. En het bergend vermogen van watersysteem in het landelijk gebied is zodanig vergroot, dat slechts bij zeer uitzonderlijke regenval wateroverlast optreedt. Daarnaast stellen we ons tot doel dat in 2027 de KRW-doelstellingen voor de waterkwaliteit worden gehaald. Hiervoor is het nodig in de periode 2010 tot en met 2015 een groot aantal maatregelen te treffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren.

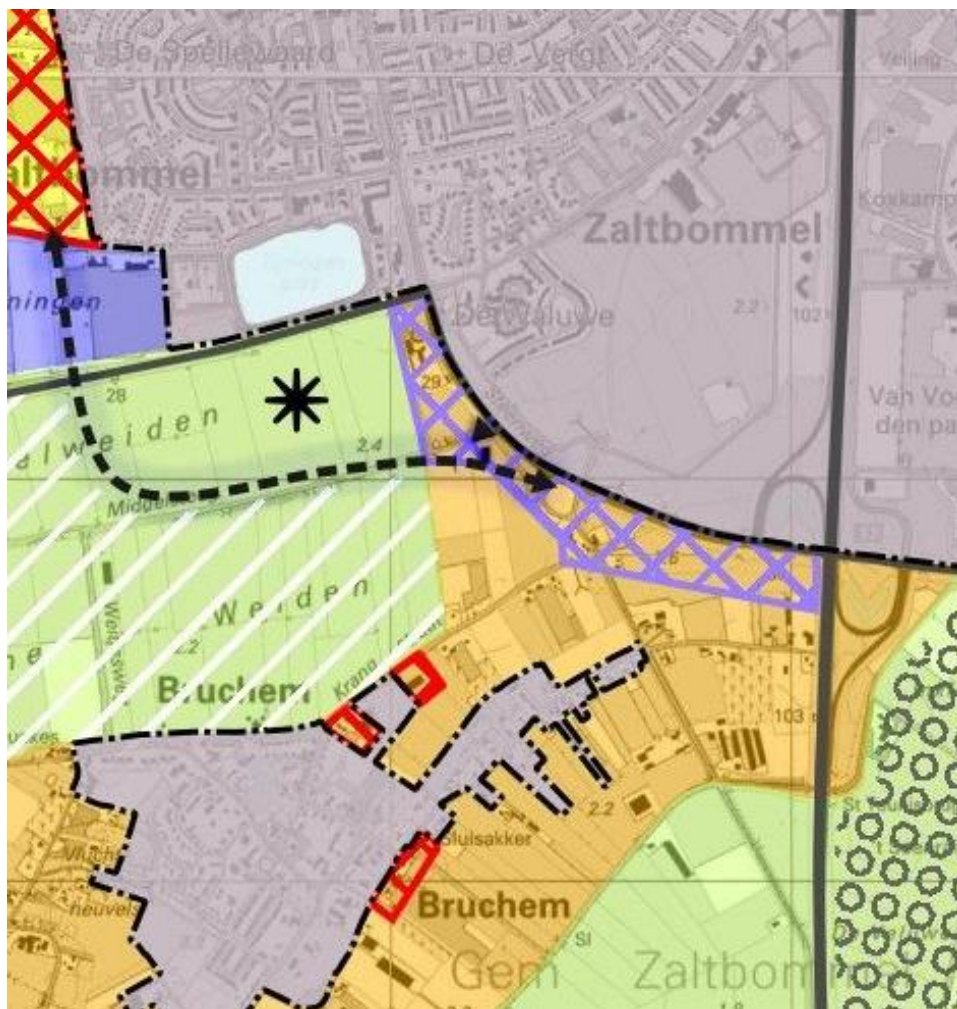
Specifiek voor de ontwikkelingen in het plangebied stellen gemeente en waterschap regels ten aanzien van de omgang met hemelwater, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar het schaalniveau van de plannen. Ruimtelijke plannen met een toename van verharding kleiner dan 500 m² (in stedelijk gebied) hebben geen compensatie nodig voor verlies aan waterberging. Voor plannen met een toename van verharding tot 5.000 m² geldt compensatie op basis van een door het waterschap vastgestelde vuistregel waarbij de berging bij voorkeur in de vorm van open water binnen het plangebied gevonden moet worden. Hoe bij voorliggende ruimtelijke ontwikkeling wordt omgegaan met hemelwater is opgenomen in de waterparagraaf in hoofdstuk 6.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Zaltbommel 2012

De gemeente Zaltbommel heeft een structuurvisie voor het buitengebied opgesteld. Het plangebied van de Structuurvisie bestaat uit het binnendijks en buitendijks gelegen buitengebied met uitzondering van de uiterwaarden langs de Waal. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen het ruimtelijk beeld voor de lange termijn weer. De structuurvisie is een belangrijk toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de structuurvisie.

Afbeelding 4: Uitsnede structuurvisie



In de structuurvisie staat hoe de gemeente wil omgaan met onder meer het agrarisch gebied, glastuinbouw, natuur en landschap, herontwikkeling van vrijgekomen agrarische percelen, recreatie en water in het buitengebied. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 15 maart 2012 de Structuurvisie Buitengebied inclusief het bijbehorende milieueffectrapport gewijzigd vastgesteld.

Het plangebied is gelegen in gemengd landelijk gebied (Oranje). Dit betreft in grote lijnen de kleinschalige oeverwallen en bebouwingsconcentraties. Hier is sprake van een grote afwisseling van fruitteelt, glastuinbouw, bedrijvigheid en wonen, in contrast met het open agrarisch gebied. Door de kleinschaligheid van dit gebied is het geschikt voor een grotere diversiteit aan plattelandsfuncties. In deze gebieden wijkt de gemeente af van het provinciale zone Waardevol Open Gebied. Deze gebieden zijn beperkt tot de gedeelten van het waardevol open gebied die overeenkomen met de zone 'open agrarisch gebied'. Gedeelten van het provinciaal waardevol open gebied die overeenkomen met de 'zone natuur' of de zone 'gemengd landelijk gebied' hebben niet een dergelijke aanduiding. Op grond van de landschappelijke kernkwaliteiten wordt openheid hier niet als een primaire kwaliteit gezien.

In oktober 2007 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel ingestemd met de regionale uitwerking voor functieverandering in de vorm van het rapport "Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied" (VAB-beleid). Daarbij wordt onderscheid gemaakt in functieverandering naar wonen en naar bedrijvigheid. Dit regionale beleidskader blijft ook in deze structuurvisie buitengebied de basis voor het beleid voor functieverandering.

Wel is het wenselijk de mogelijkheden te specificeren aan de hand van de landschappelijke kernkwaliteiten uit de gebiedsindeling. De mogelijkheden voor functieveranderingen verschillen dan ook per deelgebied.

Binnen het Gemengd landelijk gebied wordt ruimhartig omgegaan met de mogelijkheden voor functieverandering, gelet op de kernkwaliteiten van dit landschappelijk deelgebied. Dit geldt tevens voor de extensiveringsgebieden glastuinbouw. Hierdoor is het in deze gebieden mogelijk maximaal te zoeken naar mogelijkheden om bedrijven te saneren. Het VAB-beleid is hierbij een van de instrumenten om het gewenste beleid vorm te geven. In de navolgende tabel zijn de mogelijkheden voor functieverandering naar wonen per deelgebied opgenomen. In de daaropvolgende tabel is aangegeven onder welke voorwaarden de realisatie van een woongebouw mogelijk en in welke omvang, kan worden toegestaan.

Afbeelding 5: Voorwaarden realisatie van een woongebouw

Mogelijkheden functieverandering op hoofdlijnen	Open agrarisch gebied *)	Gemengd landelijk gebied **)
– herbestemmen bedrijfswoning als burgerwoning	Ja	Ja
– verbouw karakteristiek bedrijfsgebouw tot meerdere woningen	Nee	Ja
– ruimte voor ruimte (sloop bedrijfsgebouwen + bouw woongebouw of in sommige gevallen bouw van 1 of 2 vrijstaande (individuele) woningen) ***)	Nee	Ja

*) excl. de magneetlocatie/reserveconcentratiegebied glastuinbouw.

**) incl. het extensiveringsgebied glastuinbouw.

***) sloopschema: zie tabel.

Te verwijderen bebouwing			Te realiseren woongebouw
Agrarische bedrijfsgebouwen	Champignon	Kassen	
0 - 500 m ²	0 - 400 m ²	0 - 3.500 m ²	Geen
500 - 1.000 m ²	400 - 800 m ²	3.500 - 10.000 m ²	750 m ³
1.000 - 2.500 m ²	800 - 1.600 m ²	10.000 - 20.000 m ²	1.200 m ³
> 2.500 m ²	> 1.600 m ²	> 20.000 m ²	1.600 m ³

Daarnaast geldt de voorwaarde dat de oppervlakte van een nieuw woongebouw maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen (reductie bebouwd oppervlak van minimaal 50%). Indien functieverandering naar wonen leidt tot het inperken van ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende (agrarische) bedrijven, wordt er geen medewerking verleend aan de functieverandering.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de structuurvisie van de gemeente.

2.4.2 Landschapsplan Bommelerwaard

In het landschapsplan Bommelerwaard is de gewenste landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit voor de komende 15 jaar vastgelegd. Het is een beleidskader dat is gericht op behoud en versterking van bestaande landschaps-, natuur-, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten. Het perceel aan de Krangstraat 2a valt binnen deelgebied 3 van het landschapsplan: de stroomrug van Bruchem- Kerkwijk- Delwijnen.

De landschappelijke waarden volgens dit plan betreffen:

- Sterke ruimtelijke structuur en samenhang van de oeverwaddorpen.
- Ruimtelijke gedifferentieerde overgang naar de komgebieden.
- Op een aantal plaatsen zijn zeer karakteristieke bebouwingslinten aanwezig.
- In Bruchem, Kerkwijk en Delwijnen zijn opgehoogde bebouwingsplaatsen, dellen, vluchtheuvels en restanten van dorpskades aanwezig.
- Nog resterende oude hoogstamboomgaarden worden als zeer waardevol gezien.

Om aan het beleid van het landschapsonwikkelingsplan te voldoen is een erfadvies opgesteld door het Gelders Genootschap. Dit is als bijlage toegevoegd. In het toekomstig plan wordt voldaan aan de genoemde richtlijnen in het advies.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het landschapsplan Bommelerwaard.

2.4.3 Bestemmingsplan Buitengebied

Voorliggend wijzigingsplan wordt vastgesteld op basis van artikel 3.7.5 van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Zaltbommel. Onderstaand is dit artikel opgenomen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van een bouwvlak in de bestemming 'Wonen' en meerdere woningen en/of wooneenheden toe te staan, onder de voorwaarden dat:

- a. omliggende bedrijven niet worden belemmerd;
- b. de agrarische bedrijfsactiviteiten blijvend worden gestaakt;
- c. de voormalige bedrijfswoning, al dan niet op de bestaande locatie, wordt gehandhaafd;
- d. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met dien verstande dat de inhoud van het woongebouw dan wel woning die mag worden teruggebouwd, niet meer bedraagt dan in onderstaande tabel is aangegeven,

Voormalige bedrijfsgebouwen	Voormalige gebouwen t.b.v. champignonteelt	Voormalige kassen	Terug te bouwen
0 - 500 m ²	0 - 400 m ²	0 - 3.500 m ²	geen mogelijkheden
500 - 1.000 m ²	400 - 800 m ²		woongebouw tot maximaal 750 m ³
1.000 - 2.500 m ²	800 - 1.600 m ²	3.500 - 20.000 m ²	woongebouw tot maximaal 1.200 m ³ of 1 vrijstaande woning van maximaal 750 m ³
>2.500 m ²	>1.600 m ²	>20.000 m ²	woongebouw tot maximaal 1.600 m ³ of 2 vrijstaande woningen van elk maximaal 750 m ³

en waarbij de oppervlakte van een woongebouw maximaal 50% mag bedragen van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen, en dat voor wat betreft het aantal wooneenheden in het woongebouw de onderstaande tabel in acht wordt genomen:

Inhoud van het woongebouw	Toegestaan aantal wooneenheden
< 750 m ³	Ten minste 1 en maximaal 2
750 - 1.200 m ³	Ten minste 2 en maximaal 3
1.200 - 1.600 m ³	Ten minste 3 en maximaal 5

- e. in aanvulling op het bepaalde onder d mogen om landschappelijke, stedenbouwkundige dan wel economische redenen, in plaats van een woongebouw, vrijstaande woningen worden gebouwd, met dien verstande dat in plaats van een woongebouw van maximaal 1200 m³ 1 vrijstaande woning mag worden gebouwd en in plaats van een woongebouw van maximaal 1600 m³ 2 vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
- f. karakteristieke en beeldbepalende gebouwen alsmede monumenten mogen niet worden gesloopt en maken geen deel uit van de bovenstaande oppervlakteberekening;

- g. voor de overige bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels, zoals die van toepassing zijn op de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:
- i. de inhoud van een in het woongebouw opgenomen wooneenheid niet minder mag bedragen dan 300 m³;
 - ii. bij een woongebouw bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd overeenkomstig onderstaande tabel:

Woongebouw	Bijbehorende bouwwerken
woongebouw met 2 wooneenheden	80 m ² (in maximaal 1 bijbehorend bouwwerk)
woongebouw met 3 wooneenheden	120 m ² (in 1 bijbehorend bouwwerk) of 110 m ² (verdeeld over 2 bijbehorende bouwwerken)
woongebouw met 4 of meer wooneenheden	150 m ² (in 1 bijbehorend bouwwerk) of 140 m ² (verdeeld over 2 bijbehorende bouwwerken)

- h. de woningen en/of wooneenheden landschappelijk worden ingepast in welk kader een inrichtings- en beplantingsplan dient te worden opgesteld;
- i. overige niet tot de woonfunctie behorende gronden worden bestemd als 'Agrarisch' zonder bouwvlak.

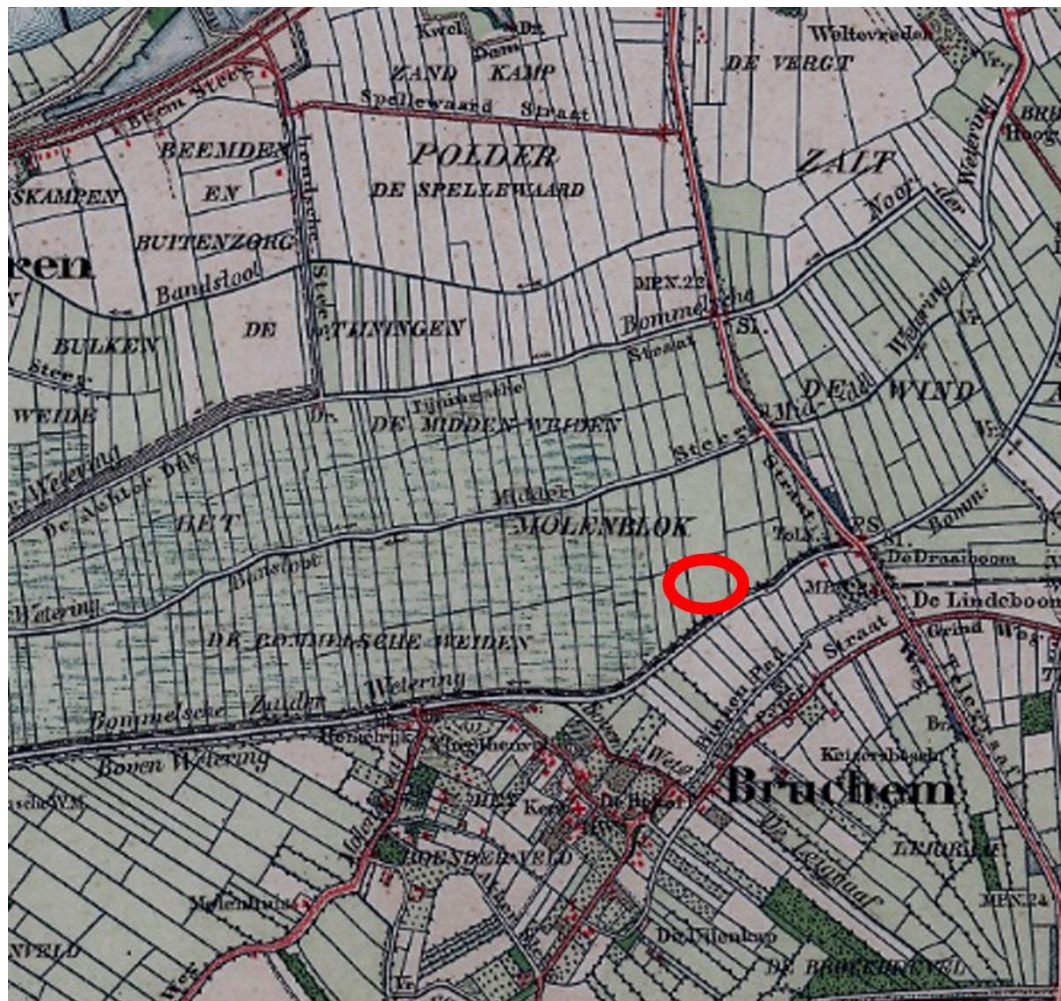
Op het perceel L 1405 wordt in totaal ongeveer 4.100 m² aan kassen gesloopt. Dit geeft op basis van artikel 3.7.5 recht op een woongebouw met een inhoud van maximaal 1.200 m³ of een vrijstaande woning met een inhoud van maximaal 750 m³. Aan deze voorwaarden voldoet het bouwplan, dat nader wordt omschreven in hoofdstuk 5 van deze toelichting. Ook aan de overige voorwaarden wordt voldaan. Dit zal worden aangetoond in de hoofdstukken 3 t/m 6 van deze toelichting.

3 Historie

3.1 Beschrijving

Het plangebied is gelegen aan de Krangstraat tussen Zaltbommel en Bruchem. Het gebied ligt op de grens van de Bommelse Weiden. De Bommelse Weiden is een laag gelegen gebied in de Bommelerwaard. De Bommelerwaard is een riviereiland dat bestaat uit oeverwallen of stroomruggen en komgronden. Op de hoger gelegen oeverwallen hebben mensen zich reeds in de 2^{de} eeuw na Christus gevestigd. De komgronden waren nat en moeilijk begaanbaar en zijn lange tijd niet geschikt geweest voor bewoning. Deze historisch-geografische patronen zijn terug te zien in het landschap. De Krangstraat ligt op de rand van de oeverwal en kent een open lintbebouwing. De zuidelijker gelegen Peperstraat is de oude ontginningsbasis bovenop de oeverwal en kent een dichte lintbebouwing. Rond de bebouwing werden bomen en struiken aangeplant, waardoor de oeverwal als een relatief besloten lint in het verder open landschap zichtbaar is. In het plangebied zijn sinds de jaren 60 van de vorige eeuw kassen voor sierteelt aanwezig. Ook de bedrijfswoning is in deze tijd gebouwd.

Afbeelding 6: Topografische kaart uit 1883 met in rood de ligging van het plangebied. Bron: watwaswaar.nl



3.2 Archeologische vindplaatsen en monumenten

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Als gevolg van deze wet is het onder meer verplicht om bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan expliciet rekening te houden met archeologische waarden.

In de verre omgeving van het plangebied is een aantal archeologische vindplaatsen/monumenten bekend. Dit zijn:

- Monument 3998 (laat middeleeuwse huisterp),
- Monument 4203 (nederzetting uit het Neolithicum en Romeinse tijd-vroege Middeleeuwen).
- Monument 4204 (laat middeleeuwse huisterp).
- Monument 15674 (vindplaats uit de periode Neolithicum-Bronstijd).
- Waarneming 41064 (vluchtheuvel opgeworpen na de overstroming van 1863).
- Waarneming 41011 (laat middeleeuwse huisterp).
- Waarneming 41009 (laat middeleeuwse huisterp), waarneming 42704 (scherven uit de periode late IJzertijd-Romeinse tijd).

Deze vindplaatsen zijn allen gelegen op aanzienlijke afstand van het plangebied en er is geen sprake van negatieve beïnvloeding door het initiatief. Aan de Krangstraat 5 is recent verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Zowel het bureauonderzoek als het verkennend booronderzoek op deze locatie geven geen aanleiding voor de aanwezigheid van archeologische waarden in de ondergrond.

Het gemeentelijk archeologisch beleid is opgenomen in het bestemmingsplan middels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. In de regels is aangegeven dat voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld én waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd. De totale oppervlakte voor bouwwerken van het plan is kleiner dan 2.500 m².

Conclusie

Archeologie levert geen belemmeringen op voor het plan. Middels de dubbelbestemming archeologie zijn de archeologische belangen in het plan voldoende gewaarborgd.

4 Ruimtelijke karakteristiek

4.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Krangstraat in het buitengebied van Zaltbommel. De noordzijde van de Krangstraat waarin het plangebied gelegen is kent nauwelijks tot geen bebouwing. Volgens het streekplan (nu Structuurvisie) van de provincie is het gebied gelegen in een waardevol open gebied en in de structuurvisie van de gemeente is het gebied aangeduid als een gemengd landelijk gebied. De overzijde van de Krangstraat kent een open lintbebouwing. Er zijn enkele vrijstaande woningen gelegen met daartussen open agrarische gebieden. De hoofdbebouwing aan de Krangstraat is over het algemeen in dezelfde rooilijn aan de weg gelegen en op diepe kavels.

Het plangebied is gelegen in een overgangsgebied tussen een kommenlandschap en een oeverwal. Deze overgangsgebieden bevatten zowel kenmerken van het oeverwallenlandschap als van de komgebieden. De watergangen, dijken en kades vormen belangrijke objecten die de huidige landschapsstructuren begeleiden.

Een oeverwallenlandschap wordt gekenmerkt door de afwisseling tussen fruitteelt, glastuinbouw, bedrijvigheid en wonen, in contrast met de open kommen. Een komgebied is een open landschap, waarin erven als groene herkenningspunten liggen. De erven zijn rijk aan erfbeplanting waardoor deze een gevoel van beslotenheid geven. Verder is de verkavelingsstructuur noord-zuid gericht.

De uitstraling van de vrijstaande woningen in het lint aan de Krangstraat is erg divers. Over het algemeen hebben de woningen een lage goot- en bouwhoogte van circa 3 respectievelijk 8 meter en een zadeldak.

Afbeelding 7: Afbeeldingen omliggende woningen



Krangstraat 1



Krangstraat 3



Krangstraat 3a



Krangstraat 2

Het plangebied zelf is een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Momenteel zijn de sinds de jaren 60 aanwezige kassen grotendeels gesloopt. Aan de Krangstraat en de westzijde van het plangebied is een Elzensingel aanwezig. Op bovenstaande foto is de bestaande bedrijfswoning aan de Krangstraat 2 te zien.

Afbeelding 8: Locatie gesloopte kassen



Afbeelding 9: Plangebied gezien vanaf de Krangstraat



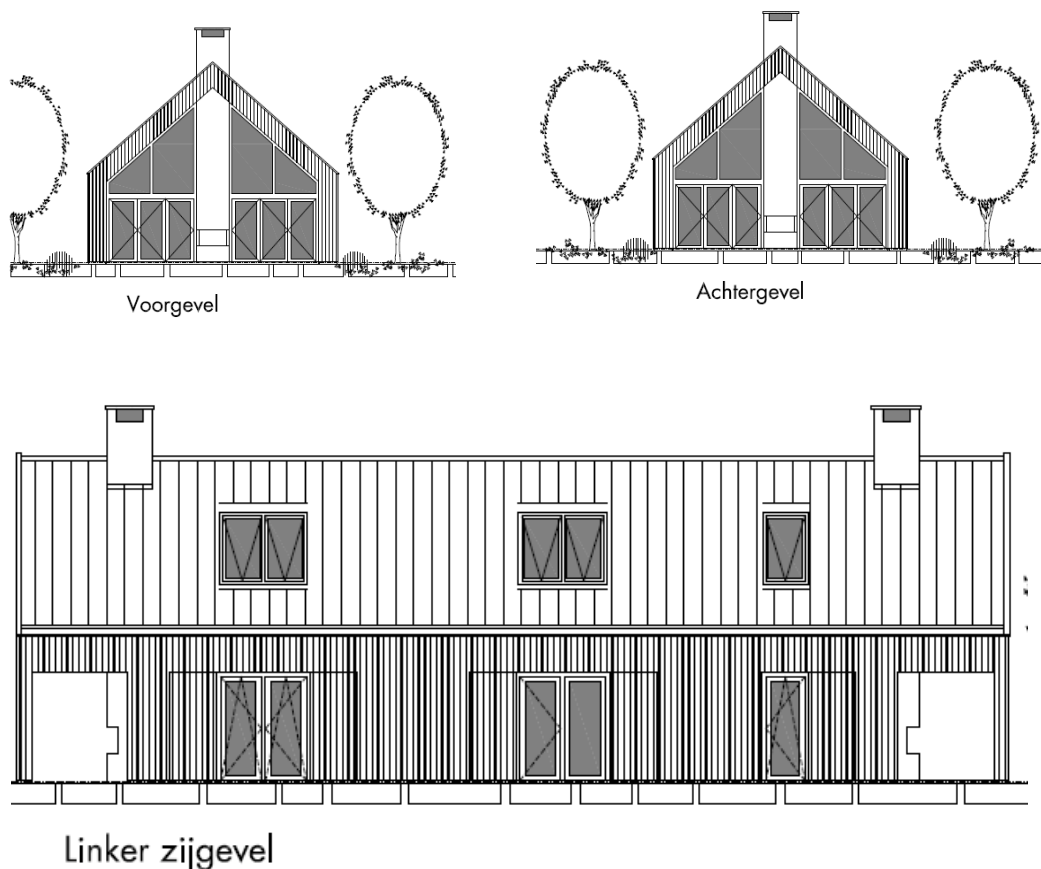
4.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

Ruimtelijk gezien is een individuele vrijstaande woning op betreffende locatie het meest wenselijk omdat dit het beste aansluit bij de bestaande woningen in het lint. Tevens komt de openheid van het lint het meest tot zijn recht bij de realisering van slechts één woning. Meerdere woningen in één woongebouw betekent meer auto's, meer bijgebouwen etc. wat de openheid niet ten goede komt.

De woning wordt in het lint gerealiseerd op ongeveer dezelfde afstand van de Krangstraat als de naastgelegen woning, Krangstraat 2. Qua goot- en nokhoogte sluit de woning aan bij de bestaande woningen in het lint. Qua vormgeving en uitstraling zijn geen richtlijnen opgenomen, omdat de bestaande woningen allemaal een eigen uitstraling hebben.

Door de woning in de nabijheid van de bestaande woning op nummer 2 te realiseren wordt de bebouwing geclusterd. De strook naast de nieuwe woning en de achterzijde van het perceel krijgen een groen en open karakter wat kenmerkend is voor het komgebied. Eventuele erfafscheidingen worden in de vorm van groenvoorzieningen uitgevoerd. Het woonerf wordt rijkelijk met beplanting afgescheiden zodat er een groen en besloten perceel ontstaat wat passend is in het overgangsgebied waarin het plangebied gelegen is. De bestaande erfbeplanting langs de weg in de vorm van bomen blijft behouden. De inrichting van de buitenruimte wordt aangelegd volgens de richtlijnen van het erfadvies van het Gelders Genootschap. Deze is als bijlage toegevoegd.

Afbeelding 10: Impressies woonhuis



5 Functionele karakteristiek

5.1 Wonen

Het plangebied wordt door het vaststellen van voorliggend wijzigingsplan bestemd voor de functie “Wonen”. De regels die in het bestemmingsplan Buitengebied zijn opgenomen voor de bestemming “Wonen” zijn voor het plangebied van toepassing. Ook dient te worden voldaan aan de voorwaarden die bij de bestemming “Agrarisch” zijn gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid. Dit houdt concreet in dat er een nieuwe vrijstaande woning wordt gebouwd. Daarnaast blijft de bestaande agrarische bedrijfswoning gehandhaafd.

5.2 Groen

Als voorwaarde voor de wijziging naar de bestemming “Wonen” is opgenomen dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing van de woonlocatie. Er is een inpassingsplan gemaakt, dat is getoetst door het Gelders Genootschap. De buitenruimte wordt dan ook aangelegd volgens de richtlijnen van het erfadvies van het Gelders Genootschap. Dit advies is als bijlage toegevoegd.

5.3 Verkeer

In de beoogde situatie wordt het plangebied middels een bestaande uitrit aangesloten op de Krangstraat. Binnen het plan wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd voor eigen gebruik en bezoekers.

6 Milieuaspecten

6.1 Water

Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is het sinds 2003 verplicht gesteld om het aspect water expliciet mee te nemen bij de totstandkoming van ruimtelijk plannen. Aangezien het plan een verhard oppervlak heeft dat kleiner is dan 1.500 m² hoeft het niet te worden voorgelegd aan het waterschap. Wel zal in de geest van het vigerende waterbeleid moeten worden gehandeld.

Sinds het Nationaal Bestuursakkoord Water en de nota Waterbeleid voor de 21ste eeuw moet in de planontwikkeling conform de trits: "vasthouden, bergen, afvoeren" worden gehandeld. Welke trits voor het betreffende plan van toepassing is wordt beschreven in een waterparagraaf.

Voor het voorliggende plan geldt de trits afvoeren naar oppervlakte water. Los van de waterdoorlaatcapaciteit van de bodem is de ligging van de locatie ten opzichte van de rivier de Waal de beslissende factor voor de gekozen trits. Ingraving van bergings-/infiltratievoorzieningen zijn in verband met kwel bij hoogwater niet wenselijk. Met de planontwikkeling neemt het verharde oppervlak significant af doordat de hele oppervlakte aan kassen wordt verwijderd. In de huidige situatie wordt alle regenwater rechtstreeks gekoppeld op het oppervlaktewatersysteem. Met de afname van het verharde oppervlak wordt dus ook de aanvoer op het oppervlaktewatersysteem gereduceerd, en dus de waterhuishoudkundige situatie verbeterd.

In de nabijheid van het plangebied is een tweetal watergangen gelegen. Dit betreft een A-watergang ten noorden en oosten van het plangebied en een B-watergang ten westen van het plangebied. De A-watergangen hebben op basis van de Keur van het Waterschap Rivierenland een beschermingszone van 4 meter. Binnen deze zone mogen zich geen obstakels bevinden die het beheer en onderhoud van de watergang hinderen. In het bestemmingsplan "Buitengebied" is de oostelijke watergang (en de beschermingszone) aangeduid met de bestemming "Water". Hiernaast is een zone van 1 meter aangehouden alvorens het bouwvlak begint, waar de kas oorspronkelijk was gelegen. De noordelijke watergang is niet aangeduid, maar ook hier is enige afstand tot de voorheen aanwezige kas (en het bouwvlak) aangehouden. De nieuwe bebouwing komt op aanzienlijk grotere afstand van de watergangen te liggen. Aan de westzijde van het plangebied (ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning) wijzigt er niets aan de bestaande situatie. Er zijn geen belemmeringen voor het functioneren en het beheer en onderhoud van de watergangen.

Conclusie

Met de planontwikkeling verbetert de waterhuishoudkundige situatie.

6.2 Leidingen

Er is reeds een zogenaamde KLIC-melding gedaan om aanwezige kabels en leidingen in beeld te brengen. Hieruit is de aanwezigheid van planologische relevante kabels en hoofdleidingen niet gebleken. Bij de realisering van het project wordt met aanwezige overige kabels en leidingen rekening gehouden. Er worden geen belemmeringen voorzien.

Conclusie

Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor het plan.

6.3 Bedrijven en milieuzonering

Het plan dient rekening te houden met milieuzones van omliggende bedrijven. Door de gemeente is derhalve gekeken naar milieuzoneringen van omliggende bedrijven. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Straatnaam	Nr.	Woonplaats	Bedrijfsactiviteiten (eerst naam dan bedrijfsaard)	Grootse afstand in meter*
Krangstraat	1a	Bruchem	Kwekerij Barbara. Tuinderij	30
Krangstraat	2a	Zaltbommel	S.T.E. Handelskwekerij. Tuinderij	30
Krangstraat	3a	Bruchem	Pennings Bouw bv. Bouwbedrijf	50
Krangstraat	3b	Bruchem	ADV Zondag en constructie vloeroppervlak ca. 800 m2 binnen. Metaalproductenindustrie	100
Steenweg	92a	Zaltbommel	Esso tankstation De Waluwe. Tankstation met LPG	met LPG > 1000 m3/jr 200

*Grootste afstand vanuit Bijlage 1 van het boekje Bedrijven en Milieuzonering ("nieuwe" VNG).

De bovengenoemde bedrijven liggen niet binnen de genoemde richtafstanden uit de VNG. Zij vormen geen belemmering voor het plan. Ook agrarische bedrijven vormen geen belemmering.

Conclusie

Milieuzoneringen vormen geen belemmering voor het plan.

6.4 Bodem

Om te bepalen of de nieuwbouw van een vrijstaande woning op perceel L 1405 (Krangstraat 2a) milieukundig verantwoord is, is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het gedeelte waar de bestemming gewijzigd wordt naar de bestemming wonen. Het terreindeel buiten de nieuwe bestemming wonen behoudt de vigerende bestemming 'agrarisch'. Omdat de bestemming 'agrarisch' geen gebruiksmogelijkheden biedt voor langdurig verblijf van mensen is dit deel niet onderzocht conform NEN 5740 en NEN 5707. Deze gronden zijn echter wel verdacht op de aanwezigheid van asbest en bestrijdingsmiddelen. De toekomstige eigenaar is er derhalve geattendeerd dat bij een gevoeliger gebruik van de bodem, zoals teelt van consumptiegewassen of grondverzet, bodemverontreiniging tot (gezondheids-)risico's kan leiden.

Op het perceel L 1404 (Krangstraat 2) krijgt de bestaande bedrijfswoning de bestemming "Wonen". Aangezien het perceel nu de bestemming "Agrarisch" heeft, wordt er op papier een meer gevoelige bestemming mogelijk gemaakt. Aan de feitelijke situatie wijzigt echter niets. In dit geval was het agrarisch bouwvlak reeds sinds de oprichting van het bedrijf gescheiden in een "woonkavel" en een "bedrijfskavel". De kassen zijn gerealiseerd in het oostelijk deel van het bouwvlak en het westelijk deel is voor een woning met tuin ingericht. Gezien de resultaten van het onderzoek op het naburige perceel en het feit dat er geen verandering in gebruik plaatsvindt, kan worden volstaan met het uitgevoerde vooronderzoek voor dit wijzigingsplan.

Voorafgaand aan een veldonderzoek is een vooronderzoek conform NEN 5725 en NEN 5717 uitgevoerd. De resultaten zijn verwoord in het rapport "Verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 en verkennend asbestonderzoek conform NEN5707" (Kragten, MIL14.002 d.d. 5 augustus 2014). Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Onderstaand worden de conclusies kort verwoord.

Conclusies

Op basis van de resultaten van het veldwerk en het laboratoriumonderzoek kan ten aanzien van de milieukundige kwaliteit van de grond en het grondwater van de onderzoekslocatie aan de Krangstraat 2a te Zaltbommel, het volgende worden geconcludeerd.

Grond

De textuur van de grond tot een diepte van minimaal 2,5 m –mv bestaat uit matig ziltige

klei. Plaatselijk zijn in de bovengrond zwakke bijmengingen met baksteenpuin (inspectiegat IG01 en IG06) of sterke bijmengingen met glasscherven (inspectiegat IG10) aangetroffen. Asbestverdachte materialen zijn op of in de grond niet aangetroffen. De bovengrond van het noordelijke deel van de onderzoekslocatie (zonder bodemvreemde bijmengingen) is chemisch licht verontreinigd met lood, zink, PAK's en residuen van bestrijdingsmiddelen (som-DDE). De verontreinigingen in de grond zijn waarschijnlijk diffuus van aard en van historische oorsprong. De bovengrond van het zuidelijke deel van de onderzoekslocatie (met plaatselijk bodemvreemde bijmengingen) en de ondergrond is chemisch niet verontreinigd.

Grondwater

Tijdens het veldwerk (d.d. maart 2014) is het grondwater aangetroffen vanaf een diepte van 1 à 1,4 m –mv. Het grondwater is chemisch (zeer) licht verontreinigd met barium en zink. Om een beter beeld te verkrijgen van de milieukundige situatie ter plaatse is een aanvullend onderzoek gedaan naar het grondwater ter plaatse van een voormalige bovengrondse olietank net buiten het plangebied (Kragten, MIL14.086 d.d. 13 november 2014). Hieruit uit is gebleken dat het grondwater niet met olie is verontreinigd.

Aanbevelingen

Aanvullend chemisch onderzoek

De aangetoonde lichte verontreinigingen in de bovengrond van het noordelijke deel van de onderzoekslocatie betreffen waarschijnlijk diffuse, historische verontreinigingen.

De mate van verontreiniging geeft geen aanleiding voor het uitvoeren van aanvullende analyses (uitsplitsing mengmonsters) of voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek. De lichte verontreinigingen met barium en zink in het grondwater betreffen waarschijnlijk eveneens diffuse verontreinigingen. Met het onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een lokale verontreiniging met deze stoffen. De mate van verontreiniging geeft geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek.

Asbest

Met het uitgevoerde verkennend asbestonderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor een verontreiniging met asbest in de grond. In het verleden heeft er een brand gewoed. In de brochure 'Plan van aanpak asbestbrand' van de Rijksoverheid vermeldt dat de restconcentratie aan asbest in de grond, na het zorgvuldig verwijderen van al het zichtbare asbest na een brand, zich in vrijwel alle gevallen ver beneden de geldende interventiewaarde van 100 mg/kg zal bevinden. Op basis van de resultaten van het asbestonderzoek én de informatie uit de brochure kan gesteld worden dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen ernstige verontreiniging met asbest in de grond behoeft te worden verwacht. Na overleg met de gemeente is ter plaatse van een voormalige gesloopte schuurtje besloten om aanvullend onderzoek naar asbest uit te voeren (Kragten, MIL14.086 d.d. 13 november 2014 en Kragten, MIL14.096 d.d. 26 november 2014). Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de aanwezigheid van een ernstige verontreiniging met asbest in de grond niet verwacht.

Toekomstig gebruik voor wonen

De resultaten van het onderzoek naar chemische bodemverontreiniging en asbest ter plaatse van de nieuwe bestemming wonen vormen geen belemmering voor het toekomstig gebruik van de locatie.

6.5 Externe veiligheid

In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning dienen de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van activiteiten in de directe omgeving te worden geïnventariseerd. Externe veiligheidsrisico's kunnen ontstaan door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over transportroutes (weg en spoor) en het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen. In het door Windmill uitgevoerde onderzoek (zie bijlage) zijn de risicobronnen geïnventariseerd en is beoordeeld of de genoemde risicobronnen mogelijk een belemmering vormen op de

ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied. Onderstaand worden de bevindingen beknopt weergegeven.

Transportroutes

De gevaren van routes waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, moeten bij de vaststelling van het wijzigingsplan inzichtelijk worden gemaakt. Dit kan betrekking hebben op vervoer over wegen, spoorwegen en/of waterwegen. In de omgeving van het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over het water en over de snelweg A2. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van transportroutes over waterwegen. Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van de A2 (op 880 meter van de A2). Hierdoor moet worden beoordeeld of een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Op korte termijn (naar verwachting per 1 juli 2014) zal de Circulaire worden vervangen door het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het criterium voor het verantwoorden van het groepsrisico verandert dan. Voor een plangebied dat ligt binnen het invloedsgebied, maar buiten de 200 meter zone van een relevante transportroute, is de verantwoordingsplicht veel beperkter.

Gezien de ligging van het plangebied op aanzienlijke afstand van de A2 en beperkte toename van personen binnen het invloedsgebied, wordt groepsrisico in dit geval niet als aandachtspunt gezien. Een nadere verantwoording is op basis van de Circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" niet noodzakelijk.

Buisleidingen

Op 120 meter afstand van de planlocatie is een ondergrondse transportleiding gelegen. De effectafstand van deze buisleiding bedraagt 25 meter en reikt niet tot de planlocatie. Geconcludeerd wordt dat als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geen beperkingen gelden voor het plan.

BEVI-inrichtingen

Er zijn geen inrichtingen in de directe nabijheid van het plan gelegen waarvan het invloedsgebied tot de planlocatie reikt. Geconcludeerd wordt dat als gevolg van de externe veiligheidsrisico's bij bedrijven geen beperkingen gelden voor het plan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planrealisatie

6.6 Geluid

In verband met de realisatie van de woning is door Haskoning B.V. een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder uitgevoerd. Dit onderzoek is noodzakelijk omdat het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van een de zoneplichtige weg, de Krangstraat.

Haskoning B.V. heeft in juli 2013 dit onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn in bijlage 2 gerapporteerd. Onderstaande conclusies zijn afgeleid van dit rapport.

In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) is er voor de nieuwe woning sprake van een "nieuwe situatie in een buitenstedelijke omgeving langs een bestaande buitenstedelijke weg". Andere relevante geluidbronnen dan wegverkeer zijn niet aanwezig. De Wet geluidhinder biedt een toetsingskader voor het geluidsniveau op de gevels van geluidsgevoelige objecten. De wet kent een ondergrens van 48 dB, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde (art. 82.1 Wgh). Wanneer de geluidsbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen niet van toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen van 53 dB, de maximaal toelaatbare geluidsbelasting (art 83.1 Wgh). Indien de geluidsbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van een geluidsgevoelige bestemming in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidsbelasting in de bandbreedte tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidsbelasting ligt, is het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk.

Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) welke via een formele procedure wordt vastgelegd.

Met het onderzoek is de toekomstige geluidsbelasting op diverse afstanden uit de as van de Krangstraat bepaald. Hierbij is een representatieve rekenhoogte van 5 meter ten opzichte van het maaiveld gehanteerd. Hieruit is op te maken dat op 10 meter uit de as van de Krangstraat wordt voldaan aan de 48 dB voorkeursgrenswaarde.

Conclusie

Door de nieuwe woning op 10 meter of meer uit de as van de Krangstraat te bouwen wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde van de wet. Aanvullend onderzoek naar geluidsmaatregelen of het doorlopen van een hogere-waarden-procedure geluid is dan niet noodzakelijk.

De bestaande woning Krangstraat 2 staat op circa 30 meter uit de as van de weg. De nieuwe woning wordt ook op deze afstand van de weg geprojecteerd. De geluidsbelasting op de gevel bedraagt maximaal 42 dB.

6.7 Geur

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen (veehouderijen of anderszins) gelegen die op basis van de Wet geurhinder en veehouderij of de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" hinder op het gebied van geur opleveren. Er zijn geen belemmeringen voor het plan.

6.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het Besluit luchtkwaliteit ingetrokken en zijn de eisen ten aanzien van luchtkwaliteit verankerd in de Wet milieubeheer (Wm). Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit vormt met ingang van 15 november 2007 de Wet milieubeheer de basis voor besluitvorming in het kader van onder andere de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet milieubeheer gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, lood, koolmonoxide, benzeen en zwevende deeltjes (PM₁₀).

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, 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 ten minste 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 nadere 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 hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. 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.

Conclusie

De bouw van een woning behoort tot de categorie 'niet in betekende mate'. Derhalve hoeft het voorliggende plan niet te worden getoetst aan de grenswaarden en vormt het geen belemmering voor de lokale luchtkwaliteit.

6.9 Flora en fauna

Om vast te stellen of ter plaatse beschermde soorten aanwezig zijn, waarvoor de geplande ontwikkeling negatieve gevolgen kan hebben is door een ecooloog van Kragten een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Doel van de quickscan is het verkrijgen van een indruk omtrent de (mogelijk) aanwezige beschermde flora en fauna binnen en in de nabijheid van het plangebied voor de realisatie van het plan.

Indien het aannemelijk is dat binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen, dan is voor de realisatie van de plannen mogelijk de aanvraag van een ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet noodzakelijk. De rapportage van de quickscan is als bijlage toegevoegd.

Op basis van het veldbezoek en literatuuronderzoek, kan worden gesteld dat de voorgenomen sloop van de kassen en de realisatie van het woongebouw nadelige effecten kan hebben voor beschermde soorten. Effecten op beschermde gebieden zijn niet te verwachten. In de toekomstige situatie zal het aandeel landelijk groen binnen het plangebied aanzienlijk toenemen.

Het plangebied is in potentie geschikt als leefgebied voor enkele algemeen voorkomende zoogdiersoorten en amfibieën. In de toekomstige inrichting wordt het plangebied gunstiger voor deze soorten waardoor negatieve effecten niet verwacht worden. Wanneer er tijdens de werkzaamheden soorten aangetroffen worden dan zal er zorgvuldig worden gehandeld. Dit houdt in dat deze gevangen en vrijgelaten dienen te worden in het aanliggend gebied, waar geen werkzaamheden plaatsvinden.

Aangezien voor het bouwrijp maken van de kavel mogelijk een deel van de vegetatie moet worden gerooid, kunnen negatieve effecten optreden voor broedvogels. Vogels zijn opgenomen in tabel 3, AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Vaste verblijfplaatsen van vogels zijn streng beschermd en mogen niet worden verstoord of vernietigd ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen ontheffing van de Flora- en faunawet mogelijk. Voor de geplande werkzaamheden betekent dit, dat het rooien en verwijderen van beplanting in ieder geval uitgevoerd moet worden buiten het broedseizoen of vooraf aan het rooien door een ecooloog gekeken wordt of er vogels zitten te broeden. In gebruik zijnde nesten worden namelijk beschouwd als vaste verblijfplaatsen. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli, afhankelijk van de weersomstandigheden en de betreffende vogelsoort.

Mogelijk fungeert de aanwezige elzensingel in het plangebied als vaste vliegroute voor vleermuizen. De elzensingel zal behouden blijven waardoor er geen negatieve effecten op vleermuizen op.

Conclusie

Door rekening te houden met de algemene zorgbeginselen voor natuur, vormt het aspect natuur geen belemmering voor het plan

7 Juridische planbeschrijving

7.1 Vormgeving en inhoud juridisch plan

Dit plan betreft een wijzigingsplan op basis van artikel 3.7.5 van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Zaltbommel (IMRO-idn NL.IMRO.0297.BGBBP20130009-VS01). De bestemming “Agrarisch” wordt gewijzigd in de bestemming “Wonen”, zoals deze in het bestemmingsplan Buitengebied in artikel 26 is opgenomen. De regels van artikel 26 zijn van overeenkomstige toepassing.

De nieuw te bouwen woning wordt aangeduid met een bouwvlak. In lijn met de wijze van bestemmen in de rest van het buitengebied wordt dit voor de bestaande bedrijfswoning niet gedaan. Op basis van de regels is deze rechtstreeks toegestaan.

Daarnaast is een aanduiding “bijgebouwen” opgenomen. Bijbehorende bouwwerken mogen binnen deze aanduiding en het bouwvlak worden opgericht. De dubbelbestemmingen uit het bestemmingsplan “Buitengebied” zijn overgenomen. Dit betreffen de bestemmingen “Waarde – Archeologie 3” en “Waarde-archeologie 4”.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan, een exploitatieplan vast te stellen.

De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien:

- Het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
- Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is.
- Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Aan alle drie de voorwaarden moet worden voldaan.

De woning wordt gerealiseerd door de familie Leijten. De familie Leijten gaat de exploitatie zelf financieren. Het uitvoeren van het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente, omdat het kostenverhaal is vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de heer Leijten en de eigenaar van de woning van de Krangstraat 2. In deze overeenkomsten is tevens geregeld dat eventuele planschades voor rekening van de grondeigenaren komen (planschade-verhaalovereenkomst). Omdat het terrein al bouwrijp is, is het stellen van aanvullende eisen en regels niet nodig. Het bepalen van een fasering is niet noodzakelijk.

Gelet op het vorenstaande is de economische uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate verzekerd en kan in het kader van de vaststelling van het wijzigingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

8.2 Maatschappelijke haalbaarheid

8.2.1 Procedure

Het voorliggend ontwerp wijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijze ingediend.

8.2.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties. De resultaten van dit overleg worden separaat aan dit document toegevoegd.

**REGELS WIJZIGINGSPLAN
ZALTBOMMEL, KRANGSTRAAT 2
EN 2A**

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Hoofdstuk 2	Bestemmingregels	7
Artikel 2	Agrarisch	7
Artikel 3	Wonen	8
Artikel 4	Waarde - Archeologie 3	9
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	10
Hoofdstuk 3	Algemene regels	11
Artikel 6	Overige regels	11
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	13
Artikel 7	Slotregel	13

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het wijzigingsplan Zaltbommel, Krangstraat 2 en 2a van de gemeente Zaltbommel;

1.2 wijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand
NL.IMRO.0297.BGBPW20130018-VS01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

Hoofdstuk 2 Bestemmingregels

Artikel 2 Agrarisch

Artikel 3 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel' zoals vastgesteld op 27 juni 2013, met identificatienummer NL.IMRO.0297.BGBBP20130009-VS01 is van overeenkomstige toepassing op het plan.

Artikel 3 Wonen

Artikel 26 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel' zoals vastgesteld op 27 juni 2013, met identificatienummer NL.IMRO.0297.BGBBP20130009-VS01 is van overeenkomstige toepassing op het plan, met dien verstande dat de erfafscheidingen als bedoeld in artikel 26.2.4 onder a dienen te worden uitgevoerd in de vorm van groenvoorzieningen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

Artikel 36 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel' zoals vastgesteld op 27 juni 2013, met identificatienummer NL.IMRO.0297.BGBBP20130009-VS01 is van overeenkomstige toepassing op het plan.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

Artikel 37 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel' zoals vastgesteld op 27 juni 2013, met identificatienummer NL.IMRO.0297.BGBBP20130009-VS01 is van overeenkomstige toepassing op het plan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Overige regels

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel' zoals vastgesteld op 27 juni 2013, met identificatienummer NL.IMRO.0297.BGBBP20130009-VS01, zijn van overeenkomstige toepassing op het plan, voor zover in deze planregels niet anders is bepaald.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan Zaltbommel, Krangstraat 2 en 2a