

Bestemmingsplan 'Bruchem, Krangstraat (Veldzicht) tussen 3b en 7' *Toelichting*

Gemeente Zaltbommel

Status: Vastgesteld
Datum: 30 september 2021
ID: NL.IMRO.0297.BGBBP20200001-VS01



Toelichting

Bestemmingsplan 'Bruchem, Krangstraat (Veldzicht) tussen 3b en 7'

NL.IMRO.0297.BGBBP20200001-VS01

Vastgesteld, 30 september 2021

Gemeente Zaltbommel

Door Urban Jazz B.V. in opdracht van: VOF VAN WANROOIJ - REUVERS
p/a Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.
Postbus 4
5386 ZG Geffen.

Bijlagen

1. Quicksan ecologie, 1 april 2019 en 23 augustus 2012
2. Archeologisch onderzoek, februari 2006 en selectiebesluit 8 mei 2013
3. Bodemonderzoek, 9 augustus 2017
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, 27 mei 2020
5. Aeries-berekening d.d. 16 juni 2021
6. Watertoets, 16 maart 2020
7. Onderzoek geurhinder veehouderijen, 13 maart 2020
8. Steenuil, 9 april 2020 met ontwerp-ontheffing 16 maart 2021
9. Aanvullend steenuil onderzoek, 29 mei 2020
10. Beeldkwaliteitplan, 5 juli 2021
11. Munitie, 19 maart 2020
12. Verslagen omgevingsdialoog, 24 januari 2017 en 12 september 2019
13. Vooroverleg- en inspraakreacties met Eindverslag inspraak
14. Zienswijzennota

Separate bijlagen

Regels

Verbeelding

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Beleidskaders	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	10
2.3	Gemeentelijk beleid	15
2.4	Toetsing beleidskaders	19
Hoofdstuk 3	Huidige en beoogde situatie	20
3.1	Zaltbommel - Bruchem	20
3.2	Bestaande situatie plangebied en directe omgeving	21
3.3	Beoogde situatie	23
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten, kwaliteit van de leefomgeving	29
4.1	Bodem	29
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.3	Water	33
4.4	Geluidhinder	36
4.5	Luchtkwaliteit	37
4.6	Externe veiligheid	39
4.7	Ecologie / flora en fauna	40
4.8	Milieuzonering	45
4.9	Geurhinder	47
4.10	Overige belemmeringen, kabels en leidingen	49
4.11	Sputzone boomgaarden	49
4.12	Explosieven	50
4.13	Vormvrije MER-beoordeling	51
Hoofdstuk 5	Juridische aspecten	52
5.1	Planvorm	52
5.2	Toelichting op de bestemmingen	52
1	INLEIDENDE REGELS	52
2	BESTEMMINGSREGELS	52
3	ALGEMENE REGELS	53
4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	53
5.3	Handhaving	54
Hoofdstuk 6	uitvoerbaarheid	55
6.1	Economische uitvoerbaarheid	55
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Krangstraat 5 in Bruchem is een agrarisch akkerbouw bedrijf beëindigd. De initiatiefnemer van onderhavig plan, een ontwikkelaar, wenst op deze gronden en aangelegen akkerbouwpercelen en weilanden een woningbouwlocatie in ontwikkeling te brengen. De ontwikkeling voorziet in maximaal 50 nieuwbouwwoningen, in diverse typen, gefaseerd te realiseren binnen het plangebied van bijna 3 ha. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de bedrijfswoning, Hoeve Veldzicht uit 1926, blijft behouden als burgerwoning.

De gemeente Zaltbommel heeft in maart 2017 met een beleidskader haar principemedewerking aan de ontwikkeling toegezegd en een Programma van Eisen (d.d. 12 december 2019) opgesteld. Met het Programma van Eisen start de voorbereidingsfase. Het Programma van Eisen betreft een functionele lijst met uitgangspunten. Dit Programma van Eisen is een algemeen kader voor de ontwikkeling van het gebied. In het programma worden uitgangspunten en wensen van de partijen vastgesteld voordat de concretere ontwerpfase kan starten. In het Programma van Eisen is zo concreet mogelijk vastgelegd waar het toekomstig ontwerp aan getoetst wordt. Het ruimtelijk ontwerp en het bestemmingsplan zijn uitwerkingen van het programma. Logischerwijs dienen de uitwerkingen daarna te voldoen aan het vigerend beleid (gemeentelijk en regionaal) en gemeentelijke beleidsvisies, zoals op het terrein van volkshuisvesting en de openbare ruimte. Het Programma van Eisen wijkt enigszins af van het eerdere beleidskader. Het aantal woningen is verhoogd, de bebouwingsgrens aan de zuidzijde is verlegd, waardoor de groenzone is verkleind en het aandeel sociale huurwoningen is verkleind.

Het onderhavige bestemmingsplan wordt opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken én planologisch vast te leggen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

In figuur 1a en 1b zijn respectievelijk de ligging van het plangebied en een kadastrale kaart weergegeven. Het betreft de kadastrale percelen sectie S 414, 324, 1085 en 1087 ter grootte van circa 24.750 m². Alsmede het perceel sectie S nummer 812 ter grootte van 7.150 m². Vanuit juridisch oogpunt is het naastgelegen bedrijf Krangstraat 3c ook in de planvorming meegenomen, waarover in paragraaf 4.8 meer.



Figuur 1b: Ligging plangebied (topografische kaart 2018)



Figuur 1a: Kadastrale kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan (figuur 2) 'Buitengebied Zaltbommel' vastgesteld door de gemeenteraad van Zaltbommel op 27 juni 2013 en onherroepelijk geworden op 17 september 2014. De voorbereidingsbesluiten Hotels en pensions én Verkamering woningen Zaltbommel van 2 november 2017 resp. 25 april 2019 hebben ook betrekking op dit gebied. Ook geldt er het Parapluplan Parkeren van 14 juni 2018 en Paraplulherziening verkamering woningen van 5 november 2020.

Het plangebied is agrarisch bestemd met een bouwvlak van circa 6500 m². Ter plaatse is agrarische bedrijfsbebouwing toelaatbaar en een bedrijfswoning, met dien verstande dat in 2017 al een vergunning is verleend om de Krangstraat 5 voor burgerbewoning te gebruiken. .

De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 is opgenomen voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Voor het realiseren van een bouwwerk groter dan 2500 m² en dieper dan 30 cm. is vooraf een onderzoek vereist.

Krangstraat 3c heeft een bedrijfsbestemming met een bouwvlak van circa 2500 m², afgescheiden met een strook van 5 meter bestemd als Groen. Een bedrijfswoning is niet toelaatbaar. Het huidige bedrijf "Opleidingscentrum met kantoor- en vergaderfunctie" is toegelaten alsmede agrarische verwante bedrijven en aan het buitengebied gebonden bedrijven. Binnen het bouwvlak is 984 m² bebouwing toegestaan, gebaseerd op de bestaande bebouwing. Agrarisch verwante bedrijven zijn gericht op het leveren van diensten en goederen aan agrarische bedrijven zoals het bewerken, vervoeren en/of verhandelen van agrarische producten en bedrijven die zich richten op een combinatie van agrarische- en zorgfuncties. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn (loon)werkbedrijven, veehandelsbedrijven, dierenklinieken voor grootvee, groothandels in agrarische gewassen en zorgboerderijen. Aan het buitengebied gebonden bedrijven zijn door hun aard of activiteiten functioneel aan het buitengebied gebonden. Voorbeelden van aan het buitengebied gebonden bedrijven zijn een hoveniersbedrijf, paardenpension/ -stalling, kennel/ dierenasiel en hondensportaccommodatie. In de regelgeving is geen maximaal milieucategorie van de VNG gekoppeld.

Het bestemmingsplan heeft vooral een beheersmatig karakter.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan Buitengebied

De beoogde ontwikkeling, die verder in hoofdstuk 2 wordt beschreven en gemotiveerd, past qua bouw- en gebruiksmogelijkheden daarmee niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Aangezien er tevens geen passende afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, dient er - om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken - een bestemmingsplan te worden opgesteld, waarbij de bedrijfs- en agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Het voorliggende bestemmingsplan biedt dus het juridisch planologische kader om de voorgestelde ontwikkeling ter plaatse mogelijk te maken. Krangstraat 3c is in de planvorming meegenomen om de bedrijfsactiviteiten planologisch te beperken.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor de planherziening weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en beoogde situatie. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde.

In de bestemmingsplantoelichting wordt vooral ingegaan op de agrarische gronden, die oorspronkelijk hoorden bij Krangstraat 5. Het pand Krangstraat 5 wordt van bedrijfswoning naar burgerwoning omgezet. Het aangrenzend perceel Krangstraat 3c wordt beperkt besproken, aangezien hier sprake is van het nagenoeg bestendigen van de geldende bestemming, met maatwerk qua milieuzonering. In praktische zin is de impact hiervan beperkt en is er geen sprake van een concrete ontwikkeling.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven.

De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaat-verandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

In de structuurvisie van 13 maart 2012, schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De financiële middelen zijn de komende jaren beperkt en private investeerders zijn terughoudender. Hierdoor vertragen projecten, worden deze heroverwogen of zelfs gestopt. Daarnaast werkt de huidige wijze van financiering van gebiedsontwikkeling niet meer. Nieuwe verdienmodellen en andere kostendragers zijn nodig om gebiedsontwikkeling weer van de grond te krijgen. Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid om rijksbetrokkenheid.

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de 13 rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR:

1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
 5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
 7. het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
 8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten en
 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten
- Het initiatief past dan ook binnen de beleidskader van de SVIR.

2.1.2 Barro

Omtrent het ontwerp van de structuurvisie vond inspraak plaats in 2011. Gelijktijdig is een eerste wijziging ter inzage gelegd van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro bevestigt de beleidsuitspraken uit de structuurvisie. Het gewijzigde Barro trad op 10 oktober 2012 in werking, ook wel genoemd Ontwerp Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk de juridische kaders die nodig zijn voor het beleidsmatig borgen van het ruimtelijk rijksbeleid. 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 en
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.

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.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Uit het gewijzigde Barro blijkt dat artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangevuld is. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe ruimtevraag en een zorgvuldige inpassing van de nieuwe ontwikkeling. De term SER-ladder is verder geïntroduceerd. Drie stappen moeten worden doorlopen met een motivatie in de toelichting bij het betreffende ruimtelijke plan:

1. beoordeling of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijven- en haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling gaat het ook om kwalitatieve vraag op regionale schaal;
2. beoordeling of de ontwikkeling kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten en
3. beoordeling door betrokken overheden of er sprake is van een passende ontsluiting.

Op 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen zijn gelegen in het vervallen van de begrippen 'actuele regionale' bij de behoeftebepaling. Aangezien de huidige jurisprudentie van toepassing blijft op de nieuwe ladder, leidt dit niet tot een wijziging in de toepassingspraktijk van de ladder. Daarnaast zijn treden 1 en 2 samengevoegd en is trede 3 komen te vervallen.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt nu: “De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”

De ladder moet worden doorlopen als het gaat om bouwmogelijkheden van enige omvang (meer dan 11 woningen). In de regio zijn ook afspraken gemaakt over toepassing van de ladder. Zeer kleinschalige bebouwingmogelijkheden of functiewijzigingen die niet voorzien in een toename van het ruimtebeslag worden niet gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro 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.

Het plan Krangstraat wordt daarom gezien als stedelijke ontwikkeling. In de paragrafen 3.2 is de woningbehoefte nader kwantitatief en kwalitatief onderbouwd en getoetst. Het is vanuit een duurzaam ruimtegebruik zeer wenselijk om gebruik te maken van inbreidingslocaties en/of herstructureringslocaties. Een deel van het plangebied is als herstructurering te beschouwen, aangezien een agrarisch bouwvlak met deze ontwikkeling verdwijnt. Er zijn voorts onvoldoende inbreidingslocaties in Bruchem om tegemoet te komen aan de woningbehoefte aldaar. Dit leidt tot deze uitbreidingslocatie.

Er zijn in Bruchem onderstaande woningbouwlocaties bekend voor woningbouw in de periode 2018-2028, te weten:

- Bruchem, Dorpsstraat 55: woningbouwplan voor 5 woningen. Deze woningen zijn reeds gerealiseerd.
- Bruchem, Molenstraat 5: woningbouwplan voor ca 8 huurwoningen. Plan in voorbereiding.
- Bruchem, Krangstraat (Veldzicht): voorliggend woningbouwplan voor 49 woningen.

De locatie Bruchem, Molenstraat / Dorpsstraat is afgevalen. Op dit moment maken de archeologische waarden in de grond een woningbouwplan (financieel) op deze locatie onhaalbaar. Deze locatie valt daardoor af.

Andere / alternatieve concrete (inbreiding of uitbreiding) woningbouwlocaties in Bruchem zijn er op dit moment niet. Woningbouwlocaties uit het verleden zijn al volgebouwd en de gemeente heeft geen andere locaties in eigendom.

Binnen de bebouwde kom (zie figuur 3) zijn er zodoende geen concrete alternatieven aanwezig. De locatie Krangstraat (Veldzicht) is overigens wel gelegen binnen de bebouwde komgrens en gelegen tussen twee dorpslinten, te weten Krangstraat en de Peperstraat.



Figuur 3: Luchtfoto Bruchem



Bebouwde kom Bruchem

Daarbij wordt nog opgemerkt dat het laatste grotere woningbouwplan in Bruchem, De Kosterijen III, alweer ruim 9 jaar geleden was. Met voorliggend woningbouwplan Bruchem Krangstraat kan dan ook het tekort aan woningen van de afgelopen jaren ingelopen worden. Opgemerkt wordt dat particuliere (eigen) woningbouw vooral ziet in de eigen woningbehoefte op een eigen perceel, maar niet voor iedere Bruchenaar mogelijk is. Met een groter woningbouwplan wordt in de woningbehoefte, zie ook paragraaf 2.2.5, voor diverse doelgroepen voorzien.

De woningbehoefte voor het type en aantal woningen dat met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is te bepalen aan de hand van het Woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard en de Regionale Woonagenda, die ook in dit bestemmingsplan worden besproken. Er is in Bruchem een woningbehoefte van circa 90 woningen tot 2028. In Bruchem is vanaf 2018 tot 2028 een harde capaciteit van 5 woningen en naast het plan Bruchem, Krangstraat een zachte capaciteit van ca 8 woningen. Hieruit blijkt dat er in kwantitatieve zin voor de komende jaren tot 2028 een woningbehoefte is aan voldoende woningen in Bruchem. Het plan Krangstraat voorziet in 49 woningen in totaal.

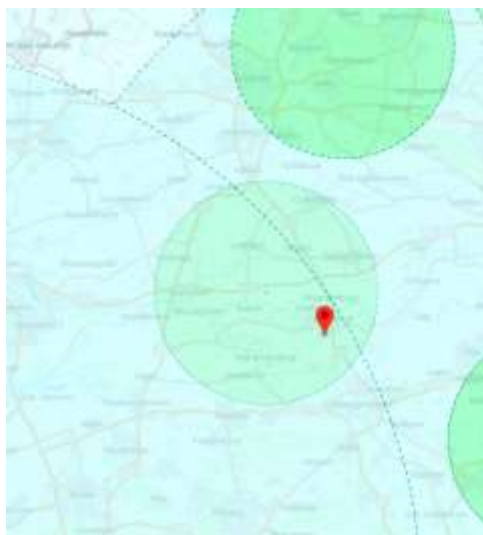
Er zijn in het huidige woningbouwprogramma (2015-2024) 883 woningen gepland met een capaciteit van 1115. De woningen van Bruchem, Krangstraat (49) passen dus binnen het huidige woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma wordt momenteel geactualiseerd. Er is een gemeentelijke woningbouwopgave tussen de 900 en 1450 woningen geraamd voor de komende 10 jaar (2020-2030). Vanaf 2020 zijn er circa 450 woningen gepland. Ook in het nieuwe woningbouwprogramma is Bruchem, Krangstraat dus passend. Uit bovenstaande blijkt dat er in kwantitatieve zin voldoende woningbehoefte is.

Het woningbouwprogramma voor Bruchem, Krangstraat wordt afgestemd op de behoefte en op de invulling van andere woningbouwlocaties in Bruchem. Er wordt gedacht aan eengezins koop woningen in diverse prijsklassen, waaronder starters woningen en eengezins huurwoningen. 70% is voor de vrije sector bedoeld en 30% voor de betaalbare en sociale sector.

Het soort woningen dat gerealiseerd gaat worden wordt niet op korte tot middellange termijn in dusdanige aantallen in Bruchem gerealiseerd, dat voorzien kan worden in de vraag naar dit soort woningen in Bruchem. Het bestemmingsplan voorziet in 49 woningen, waarbij huisvesting van de diverse doelgroepen voorzien is. Er zijn 4 levensloopbestendige koopwoningen in het plan. Woonstichting De Kernen biedt daarnaast 2 seniorenappartementen aan. In de zienswijzennota is uitgebreid op deze aspecten ingegaan.

2.1.4 Radarverstoringsgebied Herwijnen

Het plangebied is gelegen in een radarverstoringsgebied van defensie en het radarstation Herwijnen (figuur 4). In artikel 2.6.2 van het Barro wordt gesteld dat de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een radarverstoringsgebied in overeenstemming moet zijn met de regeling als opgenomen in het Barro. De maximale toegestane hoogte is 113 meter +NAP. De locatie ligt op circa 2 meter +NAP. Onderhavig plan biedt ruimte voor woningbouw met een bouwhoogte tot maximaal 11 meter. Deze hoogte past ruimschoots binnen de gestelde maximale bouwhoogtes uit het Barro. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er verder geen regels uit het Barro van toepassing.



Figuur 4: Radarverstoringsgebied

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Met de komst van de Wro in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van de provincie gewijzigd. Structuurvisies geven voortaan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid aan en stellen de provinciale belangen die met dat beleid worden behartigd veilig. Ter verwezenlijking daarvan heeft de provincie de beschikking over nieuwe juridische mogelijkheden, te weten het provinciale bestemmingsplan ofwel inpassingsplan, de verordening en het opleggen van aanwijzingen.

Met de inwerkingtreding van de Wro is de goedkeuringstaak van Gedeputeerde Staten ten aanzien van ruimtelijke plannen komen te vervallen. Dit betekent dat de provincie dient te handelen vanuit het provinciaal belang. Enkel op die basis kan de provincie gebruik maken van het instrumentarium dat op grond van de Wro beschikbaar is.

2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De nieuwe Omgevingsvisie van Gelderland, vastgesteld op 19 december 2018, geeft de richtlijnen voor de ruimtelijke, fysieke en economische inrichting van de provincie. Gemeentelijke plannen en initiatieven van ondernemers, burgers en instellingen kunnen aan dit beleid getoetst worden. De nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland kent een aantal nieuwe beleidsthema's (ambities) en een aantal aanpassingen van het beleid op bestaande thema's. Het beleid is meer strategisch van karakter.

In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' beschrijft de provincie het beeld op de toekomst. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Gelderland bevindt zich op een cruciaal punt in de tijd. De wereld verandert ingrijpend met nieuwe vraagstukken zoals het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering.

Bij de taakinvulling legt de provincie de focus op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie als werkende bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wordt gedaan door het nastreven van zeven met elkaar samenhangende ambities:

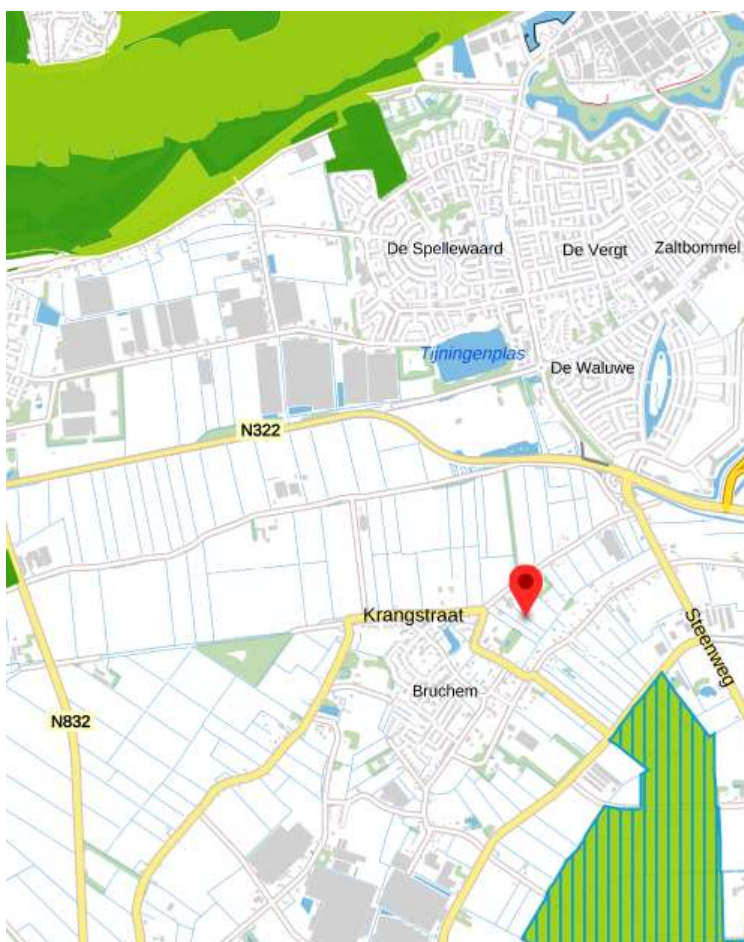
1. energietransitie;
2. klimaatadaptie;
3. circulaire economie;
4. biodiversiteit;
5. bereikbaarheid;
6. vestigingsklimaat en
7. woon- en leefomgeving.

Ad 7) Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. Het benutten van bestaande gebouwen heeft de voorkeur. Gestreefd wordt naar concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, is uitbreiding aan de randen van de steden of dorpen in beeld. Bij de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop. Gestreefd wordt naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat weet te anticiperen op ontwikkelingen. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut. In 2050 zijn alle woningen klimaatneutraal. Het ruimtelijk beleid uit de provinciale omgevingsvisie van 2014 en de actualisatie wordt voortgezet. Dit zelfde geldt voor het waterbeleid, milieubeleid, natuur en landschapsbeleid en verkeers- en vervoersbeleid.

Uit het kaartbeeld bij de visie (figuur 5 en 6) blijkt voor het plangebied geen relevante informatie. Het is een aandachtsgebied voor windenergie, zonneparken zijn mogelijk en ligt op ruim 600 meter van een natuurnetwerk, waarover in paragraaf 4.7 meer.



Figuur 5: Themakaart Ruimtelijk beleid



Figuur 6: Themakaart Natuur- en landschapsbeleid, Gelders natuurnetwerk

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en bevat regels voor de gehele provincie en per gebiedsgericht thema. De nieuwe Omgevingsverordening van 19 december 2018 bouwt voort op de geldende Omgevingsverordening en wordt opgeschoond, aangepast en aangevuld. Hierbij wordt uitdrukkelijk gekozen voor een verordening die past binnen de kaders van de Omgevingswet. Naast redactionele wijzigingen zijn er ook enkele beleidsinhoudelijke wijzigingen (actualisatie). De aanleiding daarvoor ligt in maatschappelijke of wettelijke ontwikkelingen.

Ter borging van de beleidsdoelen en werkwijze uit het provinciale woonbeleid in de 'Koers Wonen' (januari 2018) worden de regels in de verordening verduidelijkt zodat de verordening in lijn blijft met de 'Koers Wonen'. Uitgangspunt is dat elke regio altijd beschikt over een actuele regionale woonagenda.

Hierbij worden netwerken van verschillende publieke en private partijen gecreëerd die capaciteit, kennis en middelen bundelen om gezamenlijk de opgaven op de regionale woningmarkt aan te pakken. Binnen de kwantitatieve opgave 'wonen' kunnen gemeenten en andere relevante partijen in de regio gezamenlijk nagaan wat nodig is voor een goed functionerende regionale woningmarkt. De bestaande gebouwde voorraad staat daarbij centraal. Afspraken worden gemaakt over aanpassing van bestaande woningen, sloop met vervangende nieuwbouw, verdunning, het benutten van kansen van functieverandering en tenslotte de nieuwbouw. Bij de provinciale programmering is aangegeven dat flexibiliteit is gewenst. Tijdelijke overcapaciteit kan gewenst zijn, bijvoorbeeld wanneer een gemeente een bepaald plan wil wisselen voor een plan dat beter tegemoet komt aan de woningbehoefte of aan het (locatiekeuze)beleid van de Omgevingsvisie. De provincie biedt daarvoor onder voorwaarden een mogelijkheid. Zij neemt hierin een regierol.

Een goede plek om te wonen voor iedereen, nu en in de toekomst, daar draait het om. Daar willen de provincie samen met alle partijen mee aan de slag. Wat er nodig is om dit doel te bereiken, de opgave, stellen we centraal. Deze opgave verschilt per regio en is deels regionaal. De provincie borgt dat elke regio hiervoor een regionale woonagenda opstelt. Hiermee zorgen zij voor een structuur waarbinnen partijen afspraken kunnen maken om de regionale opgave verder te brengen.

Artikel 2.1 (regionale woonagenda): Per regio stellen de gemeentebesturen een regionale woonagenda op. Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast, als de agenda in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid. Als nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of een noodzakelijke actualisatie van de vigerende regionale woonagenda nog niet heeft plaatsgevonden, beoordelen Gedeputeerde Staten, totdat die regionale woonagenda is vastgesteld of na actualisering opnieuw is vastgesteld een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:

- er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid en
- er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda): Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:

- er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid en
- er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling
- en Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

De locatie is opgenomen in de regionale woonagenda. Op basis van artikel 2.1 is de realisatie mogelijk. Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het provinciale beleid.

Verder is in de verordening binnen het plangebied een aantal regels opgenomen over landbouw en glastuinbouw, in dit kader niet belemmerend of relevant. De locatie grenst in het noorden aan een gebied met de aanduiding landschap; in het bestemmingsplan heeft zich dat vertaald in een agrarische bestemming met waarden.

2.2.3 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:

- regionaal woningbouwprogramma;
- bestaande woningvoorraad;
- wonen en zorg;
- doorstroming;
- arbeidsmigranten;
- verblijfsgerechtigden;
- woonlasten en betaalbaarheid en
- flexibele tijdelijke woonvormen.

Het Regionaal Woningbouwprogramma heeft direct invloed op woningbouwplannen. De Omgevingsverordening bepaalt namelijk in artikel 2.1 en 2.2 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.

2.2.4 Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland

De gemeenten in de 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.

Op basis van de Regionale woningbouwprogrammering heeft de gemeente Zaltbommel een beschikbare capaciteit van ongeveer 1.115 woningen tot 2025 (op basis van Primos2016). Hiervan is een groot deel opgenomen in juridisch-planologische harde capaciteit. Er is nog ruimte is voor woningen die op dit moment nog niet met een bouwtitel in een bestemmingsplan zijn opgenomen. In Bruchem is er volgens het basis- en groeiscenario nog behoefte aan 55 resp. 90 woningen. De woningbouwprogrammering voorziet in 62 woningen (inclusief de 49 woningen voor dit plan).

De provincie geeft een positief advies op het plan. Het past in de regionale afspraken woningbouwprogrammering en voldoende aandacht is besteed aan biodiversiteit en duurzaamheid.

2.2.5 Woningbehoefteonderzoek

Het Woning Behoefte Onderzoek Bommelerwaard 2018 (WBO 2018) van bureau Companen beslaat de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel. Voor Bruchem wordt er vergrijzing verwacht, met een beperkte invloed op de nieuwbouwpoging. In Bruchem staan vrijwel alleen grondgebonden woningen. Dit zijn vaker vrijstaande woningen en tweekappers dan gemiddeld in de gemeente Zaltbommel. In totaal staan er in Bruchem ruim 100 sociale huurwoningen, met name eengezinswoningen. De huidige vraagdruk leert dat de slaagkans voor een sociale huurwoning in Bruchem tussen 2015 en 2018 lag op 4,7% met een actieve zoektijd van ongeveer 9 maanden. In het groeiscenario dat in Bruchem van toepassing is, zou het om een groei van 10 woningen gaan. Bruchem ligt relatief gunstig ten opzichte van de A2 en/of N322. Daarmee is de kern aantrekkelijk voor vestigers. De vraagdruk is hoger dan gemiddeld.

Op basis van de demografische doorrekening zou het aantal ouderen (75+) de komende jaren sterk toenemen in Bruchem. Maar op dit moment is te zien dat het aandeel 55-75 jarigen relatief groot is, terwijl het aandeel 75-plussers klein is. Wellicht doordat ouderen in Bruchem vanaf een bepaalde leeftijd eerder naar het nabijgelegen Zaltbommel (met alle voorzieningen en aangepaste woningen) verhuizen, dan een verhuizing binnen Bruchem overwegen. Nieuwbouw in deze kern zou zich daarom vooral op de groep jonge huishoudens, gezinnen en medioren moeten richten. Er is daarbij vooral behoefte aan koopwoningen, en wel in het segment tot €350.000.

De provincie eist een regionale woningbouwprogrammering die onderdeel uitmaakt van de regionale woonagenda. Deze is in 2016 tot stand gekomen. Dit betekent dat de gemeente intensief met de regio in overleg blijft over zowel het regionale kwalitatieve als kwantitatieve woningbouwprogramma. Het lokale Zaltbommelse woningbouwprogramma (zie paragraaf 3.3) is hierop afgestemd. Het regionale programma laat zich inmiddels minder door cijfers leiden maar zet in op het kwalitatieve programma. Dit laat zich onder meer zien in het

Actieplan Wonen van de provincie, waarin Gelderse gemeenten worden gestimuleerd om hun woningbouwplannen te versnellen.

2.2.6 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) en
- woonmilieu, prijs en woningtype (projecten worden gespiegeld aan de geschetste behoefte uit het regionale woningbehoefteonderzoek).

2.2.7 Indeling projecten

De projecten zijn – na op de drie punten getoetst te zijn – ingedeeld in 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.

Het voorliggende plan is opgenomen in het woningbouwprogramma als categorie 2 plan en past daarmee binnen de regionale woningbouwprogrammering, gelet op woonmilieu, prijs en woningtype. Zie hiervoor ook paragraaf 2.3. Voor wat betreft het programma scoort de ontwikkeling daarnaast goed, omdat dit voorziet in de woningbehoefte in Bruchem en tevens in de sanering van een agrarisch bedrijf. Dit plan past vanwege de fasering bij deze behoefte. Na het doorlopen van de procedure voor het bestemmingsplan wordt het plan opgenomen als categorie 1.

2.2.8 Ruimtelijke Strategische Visie Regio Rivierenland

Op 28 maart 2019 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel deze visie vastgesteld, waarna het Algemeen Bestuur van de Regio Rivierenland op 19 juni 2019 de visie ook heeft bekrachtigd. Bij dit ambitiedocument hoort een uitvoeringsprogramma waarin acht opgaven zijn uitgewerkt. Eén van deze opgaven is de opgave Ruimtelijke Keuzes en Regelgeving. Binnen deze opgave is een ruimtelijke strategische visie voor de drie speerpunten ontwikkeld.

Ruimte bieden aan initiatiefnemers, meer banen, een prettig woon- en leefklimaat en economische ontwikkeling in de drie regionale speerpunten; dat is wat de regionale opgave Ruimtelijke Keuzes en Regelgeving uit het regionale ambitiedocument beoogt. De tien samenwerkende Rivierenlandse gemeenten willen het ruimtelijk orderingsbeleid optimaal inrichten voor nieuwe kansen. Hierbij zijn de randvoorwaarden op het gebied van ruimtelijke ordening heel belangrijk. Een ruimtelijke strategische visie - die duidelijk maakt waar kansen liggen voor de drie speerpunten en welke uitgangspunten daarbij belangrijk zijn - stelt de regio in staat om deze randvoorwaarden te optimaliseren.

De ruimtelijke strategische visie is een bouwsteen voor de gemeentelijke omgevingsvisies. De visie heeft de focus op de speerpunten. Een aantal onderwerpen - zoals wonen, water en natuur - worden niet behandeld. Wél zijn relaties gelegd met landschap, duurzaamheid en mobiliteit, omdat deze de speerpunten ruimtelijk direct raken:

- versterken recreatieve relaties met de vestingdriehoek;
- historische stad en passagiersboten als recreatieve kansen;
- uitbouwen van de recreatieve kansen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW);
- uitbouwen sterke positie Bommelerwaard in kennisintensieve logistiek samen met de gemeente Maasdriel en
- versterken ov-bereikbaarheid. NS-station als poort (met voorzieningen en fietsverbindingen).

nevengeulen, economische activiteit en ruimte en verlatenheid, ruige natuur en landbouwgronden. Die variatie kan echter ook leiden tot een verrommeld landschapsbeeld en versnippering van de verschillende gebieden. Om dat te voorkomen en waar nodig oplossingen te vinden is een langetermijnvisie nodig. Hiervoor is de Visie WaalWeelde opgesteld met zeven thema's en één rode draad.

De Visie WaalWeelde uit november 2009 beschrijft de doelstellingen vanuit zeven verschillende thema's:

- veiligheid;
- natuur;
- bedrijvigheid;
- wonen;
- recreatie en toerisme;
- cultuurhistorie en
- energie en klimaat.

Cluster West bestaat uit de gemeenten Maasdriel, Zaltbommel, Neerijnen en Lingewaal. Deze vier gemeenten werken samen met de provincie Gelderland en andere partners aan de structuurvisie WaalWeelde West. In deze structuurvisie leggen zij vast hoe ze vinden dat het gebied van WaalWeelde West er in de toekomst uit moet zien. Op 15 december 2016 is de visie vastgesteld. De kern Bruchem valt juist buiten de werking van deze visie.

2.3.3 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. Het initiatief past binnen de woonvisie, omdat de kwaliteit van de woonomgeving met het verdwijnen van een agrarische bedrijfsbestemming verbetert en omdat daarmee tegemoet wordt gekomen op de bestaande woningbehoefte naar betaalbare woningen in Bruchem, zoals eerder is toegelicht ten aanzien van het behoefteonderzoek uit 2018. Het perceel houdt echter niettemin wel haar groene uitstraling maar zal niet meer voor bedrijfsmatige en/of agrarische doeleinden worden gebruikt. In 2020 is een nieuwe Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 voorbereid; deze is op 8 juli 2021 vastgesteld. De wijzigingen zijn beperkt ten opzichte van de eerdere visie. Ook de woonagenda is aangepast. Centrale thema's zijn:

- snel voldoende woningen;
- meer variatie;
- duurzame woningvoorraad;
- wonen en zorg;
- leefbaarheid.

2.3.4 Uitwerking woningbouwlocaties gemeente Zaltbommel

In de Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 is aangegeven dat de lokale woningbouwbehoefte verder uitgewerkt zou gaan worden met maatwerk per kern. Met het opstellen van dit document wordt hier uitvoering aan gegeven. De resultaten van dit WBO zijn verwerkt in voorliggend document. Met de uitkomsten van dit WBO, waarin reeds per kern is aangegeven wat de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte is, is ook het doel van dit document iets gewijzigd. In deze uitwerking is op het niveau van de afzonderlijke kernen in Zaltbommel beschreven welke woningbouwprojecten op dit moment in uitvoering en voorbereiding zijn vanaf 1 januari 2018. Dit is voor het overzicht ook weergegeven op een kaart van de kern. Per kern wordt inzichtelijk in hoeverre de huidige projecten voorzien in de verwachte woningbehoefte in periode 2018-2028 zoals in het nieuwe WBO is voorspeld. Het plan Krangstraat is in de uitwerking meegenomen als zachte plancapaciteit. Met dit plan kan deels in het basis- en groeiscenario (55 tot 90 woningen) worden voorzien, tezamen met het plan Dorpsstraat 55 (harde capaciteit) en Molenstraat (zacht). Er blijft nog ruimte beschikbaar.

2.3.5 Groenbeleidsplan

Op 26 januari 2017 heeft de raad het Groenbeleidsplan vastgesteld: 'Groen dicht bij de burger' Groenbeleid Ruimtelijk Beheer 2016-2026. Dit groenbeleidsplan (figuur 8) heeft uitsluitend betrekking op het openbaar toegankelijke groen binnen de bebouwde kom.

Bruchem is een kleine kern met lintbebouwing langs de toegangswegen. In de loop van de tijd is de ruimte omsloten door de lintbebouwing totaal verkaveld met kleine, ruim opgezette woonwijkjes. In Bruchem woont men in wijkjes met een verzorgde, groene uitstraling. Elke inwoner van Bruchem heeft voldoende groen tot zijn beschikking, maar vrijwel al het groen heeft de functie van begeleidingsgroen. Langs de buitenranden van de kom bestaat het groen uit bermsloot en smalle grasberm. In de woonstraten is dit groen ingericht met overwegend wintergroene soorten, die in vorm worden geknipt. Dit traditionele groen oogt jaarrond verzorgd. Er zijn wel mogelijkheden om binnen de bebouwde kom begeleidingsgroen een betere inrichting of ontsluiting te geven, waardoor het in de categorie gebruiksgroen gaat vallen.

Per woning wordt in het plan 75 m² groen gerealiseerd, waarvan 30 m² gebruiksgroen.



Figuur 8: Uitsnede groenbeleidsplan

2.3.6 Landschapsplan Bommelerwaard

De gemeente Zaltbommel heeft in 2004 het Landschapsplan Bommelerwaard vastgesteld. Het doel van het landschapsplan is 'het vastleggen van een beleidskader voor het behouden en versterken van bestaande landschaps-, natuur-, cultuurhistorische en recreatieve waarden en voor een goede inpassing van ruimtelijke en functionele ontwikkelingen, alsmede het initiëren van nieuwe initiatieven en maatregelen gericht op het versterken van de cultuurhistorische identiteit en de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteit van de Bommelerwaard. Het Landschapsplan onderscheidt in de Bommelerwaard drie landschappelijke hoofdeenheden, namelijk de rivieren met de uiterwaarden, de oeverwallen en de komgronden. De hoofdeenheden zijn onder te verdelen in deelgebieden. Voor elk deelgebied beschrijft het Landschapsplan de kenmerkende landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. Verder brengt het plan in beeld welke ontwikkelingen zich in het buitengebied voordoen (glastuinbouw, fruitteelt, landbouw, infrastructuur, water etc.) en tot welke knelpunten en kansen deze ontwikkelingen voor het landschap leiden. Op het schaalniveau van de Bommelerwaard is het algemeen streven om de kernkwaliteiten te behouden, de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit te verstrekken, nieuwe functies in te passen in het landschap en nieuwe landschappelijke structuren te ontwikkelen. Vanuit de landschappelijke hoofdstructuur formuleert het Landschapsplan specifieke beleidsuitgangspunten voor de rivieren en uiterwaarden, de oeverwallen en de komgebieden met als doel de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap te beschrijven.

De stroomrug van Bruchem-Kerkwijk-Delwijnen ligt midden in de Bommelerwaard tussen twee grote komgebieden in. Het maaiveld ligt circa een halve meter hoger dan de omgeving. De stroomrug kenmerkt zich door een kleinschalig mozaïek van bebouwing, boomgaarden, kassen en weilanden.

De landschappelijke waarden zijn:

- de sterke ruimtelijke structuur en samenhang van de karakteristieke oeverwaddorpen Bruchem en Kerkwijk en in mindere mate Delwijnen en de ruimtelijk gedifferentieerde overgang naar de komgebieden zijn zeer waardevol;
- op een aantal plaatsen zijn zeer karakteristieke bebouwingslinten aanwezig;
- de dijkdorpen Nederhemert-Noord en Wellseind hebben een karakteristieke bebouwingscontour, met waardevolle open ruimten;
- in Bruchem, Kerkwijk en Delwijnen zijn opgehoogde bewoningsplaatsen, dellen, vluchtheuvels en restanten van dorpskades aanwezig;
- de nog resterende oude hoogstamboomgaarden worden gezien als zeer karakteristiek en waardevol.

Het plan sluit zoveel mogelijk aan op deze landschappelijke waarden. Een afronding van de kern wordt nagestreefd met een dorps beeld waarbij het dorps karakter wordt gerespecteerd en een groene invulling van het plangebied aandacht verdient en krijgt. De toegevoegde bebouwing aan de Krangstraat zal zich in de uitstraling voegen naar de (voormalige) boerderijen in de omgeving. De doorkijk naar het achterliggende gebied biedt zicht op een overwegend groen gebied waarin een variëteit aan landschappelijke elementen wordt toegevoegd die de ecologische waarde verhoogt.

2.3.7 Welstandsnota 2017

De nota bevat het welstandsbeleid van de gemeente, teneinde burgers inzicht te geven in de gemeentelijke regels omtrent welstand. Het uitgangspunt is dat de gemeente het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt immers de leefkwaliteit, de waarde van onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Bruchem is ontstaan op een stroomrug een oude Rijntak. De Dorpsstraat vormt het oudste deel; de Peperstraat en de Molenstraat waren de uitvalswegen waar vaak, op terpen, boerderijen gevestigd waren. Vooral aan de Peperstraat geven deze grote, oude boerderijen op terpen, met boomgaarden, ook nu nog een karakteristiek beeld. Samen met de groene ruime percelen geven de boerderijen het lint een rustiek, typisch dorpskarakter. Het dorpscentrum is erg sfeervol met het karakteristieke witte kerkje, het landgoed Groenhoven en de dorpsschool, alle in een groene omgeving. De meeste bebouwing is op enige afstand van elkaar en van de openbare weg gesitueerd, waardoor vrijwel heel Bruchem een groene uitstraling heeft. De woningen staan wisselend geordend op de kavel, niet allemaal op gelijke afstand van de weg en niet in dezelfde rooilijn. Naarmate men verder uit de oude kern verwijderd is, komen meer twee-onder-één-kap- woningen voor. Aan de rand van de bebouwde kom, langs de Hoogveldweg en de Burge, ligt een cluster van oude woningen met dezelfde hoofdopzet en in dezelfde architectuur. Het cluster is waardevol doordat de karakteristieken van de woningen goed bewaard zijn gebleven. Bruchem heeft twee uitbreidingswijken. De zuidelijke uitbreiding, de Vogelbuurt, is

met zijn eenvormige rijtjeswoningen kenmerkend voor de jaren 60 van de twintigste eeuw. De Annekeshof, aan de zuidwest zijde heeft het wat dorpse karakter van wijken uit de jaren 70 en 80.

In de nota is het plangebied getypeerd als 'respect'.

In 'respect'-gebieden worden de essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw/landschap en architectuur gerespecteerd. Het uitgangspunt: passen bij de omgeving en vloeiende overgangen in de hoofdopzet van de omgeving. Het middel: afstemmen op bouwmassa's voegen zich binnen uitersten van de omgeving én nemen ook de beeldbepalende elementen over.

Voor het buitengebied geldt: De waarde en kernkwaliteiten betreffen de specifieke gebiedskenmerken, waaronder de landschapskenmerken, de samenhangende bebouwingsclusters, de positionering op het kavel, de eenvoudige hoofd- en kapvormen, de traditionele bouwstijlen van de woningen, en de ingetogen, gedekte kleuren.

Zoals in paragraaf 3.3 is vermeld is er aanvullend een beeldkwaliteitplan (bijlage 10) opgesteld.

2.3.8 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). In hoofdstuk 4 wordt ook op deze beleidsstukken ingegaan.

En op 20 juni 2019 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zaltbommel 2019' vastgesteld. Dit beleid geldt als een actualisatie van hetzelfde beleid uit 2017. In het beleid regelt de gemeente Zaltbommel de huisvesting van arbeidsmigranten op twee verschillende manieren: Kleinschalige huisvesting in de bestaande woonomgeving en geconcentreerde huisvesting aan de rand van de kernen. De opgave om een goed huisvestingsbeleid te ontwikkelen, gericht op het huisvesten van ten minste 1.500 personen, is voor de gemeente een gegeven. De behoefte aan nieuwe huisvestingslocaties neemt als gevolg van nieuwe (bedrijfs)ontwikkelingen alleen maar toe. De gemeente wil dat iedere inwoner gedegen en verantwoord wordt gehuisvest. Dat geldt zodoende ook voor (tijdelijke) arbeidsmigranten. Tegelijkertijd wil de gemeente ook dat de omgeving zo min mogelijk hinder ondervindt van het (tijdelijk) huisvesten van arbeidsmigranten. Met dit beleid wil de gemeente Zaltbommel een helder kader bieden waarbinnen de huisvesting van arbeidsmigranten mag plaatsvinden. Het gemeentelijke beleid richt zich op het huisvesten van arbeidsmigranten die in de eerste instantie in de gemeente Zaltbommel werkzaam zijn.

In het beleid heeft de gemeente een aantal beleidsuitgangspunten opgesteld. Alle locaties voor huisvesting van arbeidsmigranten dienen aan deze uitgangspunten te voldoen. Deze uitgangspunten richten zich met name op de kwaliteit van wonen en de kwaliteit van de leefomgeving met betrekking tot arbeidsmigranten.

In 2020 is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht, om dit beleid in ruimtelijke zin te vertalen.

2.4 Toetsing beleidskaders

Een en ander is derhalve passend binnen het rijks- en provinciaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van het bestemmingsplan. Het rijksbeleid wordt niet aangetast. Het provinciaal beleid wordt in acht genomen. Om deze reden is er dan ook planologisch gezien geen probleem om de ontwikkeling door te zetten.



Figuur 9b: 1950-1970 - eerste planmatige inbreidingen



Figuur 9c: 1970- 2020 – grootschaligere uitbreidingen naar het zuidwesten

3.2 Bestaande situatie plangebied en directe omgeving

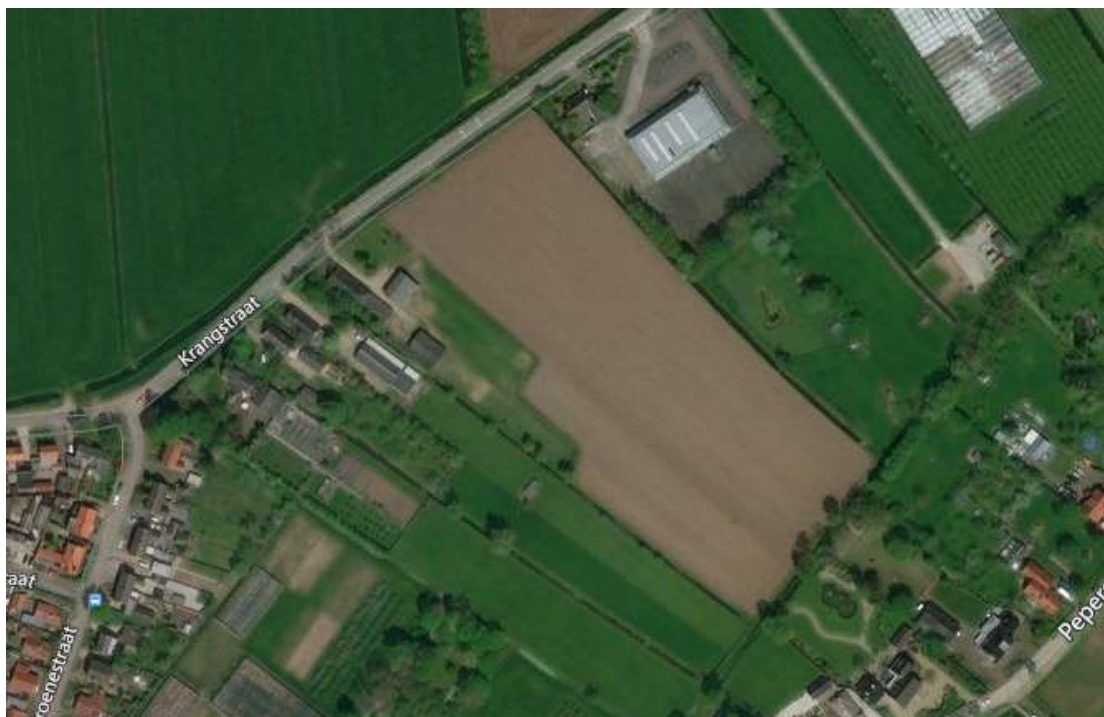
Op het perceel Krangstraat 5 Bruchem staat een agrarische bedrijfswoning en aantal schuren, ter grootte van circa 375 m². De gronden zijn in gebruik (geweest) als weide en akkerland. De gronden liggen tussen de noordwestelijk gelegen Krangstraat en de zuidoostelijk liggende Peperstraat, te midden van burgerwoningen en een opleidings- en vergaderlocatie (figuur 10 en 11).

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Bommelse Weiden. Dit is een open en laag gelegen gebied in de Bommelerwaard dat de stad Zaltbommel ruimtelijk van de kern Bruchem scheidt. De komgronden waren vroeger 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 lintbebouwingsstructuur met diverse doorzichten richting de Peperstraat. Hierbij bevindt de woning/boerderij zich in de eerstelijns bebouwing direct aan de straat, daarachter staan grootschaligere bouwmassa's in de vorm van loodsen, schuren en/of kassencomplexen die sinds de jaren 60 van de vorige eeuw zijn geplaatst voor sierteelt. Daar weer achter liggen de onbebouwde weides en akkerbouwgronden.

De zuidelijker gelegen Peperstraat is de oude ontginningsbasis bovenop de oeverwal en kent een dichte lintbebouwing. Rond de gebouwen werden bomen en struiken aangeplant, waardoor de oeverwal als een relatief besloten lint in het verder open landschap zichtbaar is.



Figuur 10: Luchtfoto Bruchem (bron: bing.com/maps 2020)



Figuur 11: Luchtfoto plangebied (bron: bing.com/maps 2020)

3.3 Beoogde situatie

Stedenbouwkundige visie

Op basis van een ruimtelijke en functionele analyse van de omgeving is een globale stedenbouwkundige visie (figuur 12) geformuleerd voor de agrarische gronden, die deel uitmaakten van het voormalige bedrijf aan de Krangstraat 5. De ambitie is om passende landschappelijke en bouwensembles te realiseren die aansluiten op de aanwezige lintstructuur, met vaak karakteristieke (voormalige) agrarische bebouwing en het landschappelijke karakter van de omgeving. Speciale aandacht bij de verdere uitwerking gaat uit naar duurzaamheid, samenhang en collectiviteit. Hiermee zijn ingrediënten gevonden voor een onderscheidend woonconcept dat zowel kwalitatief als kwantitatief iets toevoegt aan het bestaande woningaanbod in Bruchem.

De visie gaat uit van een ruimtelijke opbouw in drie zones:

- Vanaf de Krangstraat gezien sluit de 1^e zone aan op de lintstructuur. Dit gebeurt in de vorm van twee ensembles die in opbouw en uitstraling verwijzen naar het karakter van oorspronkelijke boerenerven. In deze zone is de woningdichtheid het hoogst en zijn de woningen ondergebracht in bouwvolumes die geïnspireerd zijn op lokale boerderijen en bijbehorende schuren.
- In de 2^e bebouwingszone is de woningdichtheid lager en zijn de woningen gesitueerd rondom een centrale groene ruimte. De bouwvolumes zijn kleinschaliger en dienen te passen bij de architectuur van de boerenerven maar zijn er niet nadrukkelijk mee verbonden.
- De 3^e zone heeft een onbebouwde groene inrichting die geschikt gemaakt wordt als leefgebied voor de aanwezige steenuilen en heeft een voorziening voor het bergen van regenwater.

In de uitwerking van de visie zijn de beschreven kenmerken van de drie afzonderlijke zones herkenbaar in de bouwvolumes, architectonische vormgeving en inrichting van de buitenruimte. De samenhang tussen, en goede beleefbaarheid van, deze drie zones wordt gevormd door een duidelijke zichtlijn vanaf het open agrarische landschap aan de Krangstraat tot in de achterliggende, landschappelijk ingerichte zone.



Figuur 12: Stedenbouwkundige visie

Verkavelingsplan

De stedenbouwkundige visie vormt de basis voor de nadere uitwerking in een verkavelingsplan (figuur 13). Vanwege de gewenste ruimtelijke kwaliteit en adequate inpassing in de omgeving is hiervoor een aantal uitgangspunten geformuleerd:

- In het lint langs de Krangstraat dient het plan de uitstraling te hebben van een boerenerf. De meest geschikte locatie is ter plaatse van de bestaande bebouwing van de boerderij Veldzicht. De ontsluiting van dit boerenerf vindt rechtstreeks plaats op de Krangstraat.
- De lintbebouwing langs de Krangstraat dient zorgvuldig te zijn vormgegeven. Deze dient met een representatieve gevel naar de Krangstraat georiënteerd te worden.
- Er wordt een groene zone/buffer aan de zuidoost zijde van het plangebied ingericht.
- Langs de watergangen aan de oost- en westrand van het plangebied dienen ruime groenzones gerealiseerd te worden. Deze groenranden fungeren enerzijds als onderhoudsstrook voor de watergangen en anderzijds dient met toepassing van groen voorkomen te worden dat een "harde" overgang tussen het landelijk gebied en de bebouwing ontstaat. In deze groenzones kunnen wandelroutes worden opgenomen.
- De groenzone tussen de bebouwing en de watergang/waterretentie aan de zuidzijde van het plangebied inrichten als landschappelijk open gebied (bv. een paarden- of schapenweide). Dit open gebied doet tevens dienst als foerageergebied voor de aanwezige steenuilenpopulatie.
- Positioneer de waterretentie aan de langs zijden en/of aan de achterzijde van het plangebied en pas natuurvriendelijke oevers toe.
- Het parkeren nabij de woningen situeren.
- Positioneer speelgelegenheid binnen het woongebied voor de doelgroep 1 tot 6 jaar en 7 tot 12 jaar.
- Realiseer een hondenuitlaatplaats (met opruimplicht).
- Waar mogelijk zongerichte verkaveling toepassen.
- Goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal circa 6 en circa 11 meter voor de woningen. Specifieke aandacht gaat uit naar de woningen die in het lint van de Krangstraat worden gesitueerd met de uitstraling van een boerenerf. Deze goot- en bouwhoogte dient afgestemd te worden op de hoogte van de omliggende bestaande woningen.
- Ontsluiting van het woongebied voor gemotoriseerd verkeer via de Krangstraat.
- Een veilige route voor voetgangers naar het dorp.
- Kapvorm van de woningen afgestemd op de omgeving.

Hierna volgend wordt beschreven hoe deze uitgangspunten verwerkt zijn.

Zone 1 – Het boerenerf

Het schetsontwerp gaat langs de Krangstraat uit van een tweetal boerderijclusters. Deze clusters zijn in ruimtelijke opzet en uitstraling nadrukkelijk een verwijzing naar de oorspronkelijke boerenerven in de omgeving, door de samenstelling van de bouwvolumes, die variëren tussen 1 laag met kap en 2 lagen met kap, en de wijze waarop deze compact zijn gesitueerd aan een informele buitenruimte. Voor de inrichting in deze zone wordt geen gebruikelijk straatprofiel aangelegd, maar wordt het principe gehanteerd van een erf-/pleinruimte uit één materiaal, zonder hoogteverschillen en met een subtiële aanduiding van de afzonderlijke parkeerplaatsen.

Het doorzicht naar het achterliggende gedeelte van de nieuwe woonbuurt is ter plaatse van de entree breed waardoor de beide naast elkaar liggende “boerenerven” goed van elkaar te onderscheiden zijn. Vervolgens vernauwt de ruimte zich door het toepassen van plantvakken met heesters om zo de overgang naar de tweede zone aan te geven.

Zone 2 – Wonen om het groen

Door de woningen achter de eerste zone enkel parallel aan de plangrenzen te positioneren ontstaat er een forse open groene ruimte die een contrast vormt met de meer intieme “boerenerven”. Het groene binnengebied biedt ruimschoots gelegenheid voor speelelementen en een hondenuitlaatplek.

De centrale groene ruimte staat in verbinding met de landschappelijk ingerichte zone en vergroot daarmee de sfeer van een woonomgeving met een sterk groen karakter.

In tegenstelling tot de bebouwing in zone 1 zijn er in de gevelwanden rondom de groene ruimte meer doorzichten en neemt de ruimte tussen de afzonderlijke woningen toe naarmate men dichterbij de landschappelijke zone komt. De bouwhoogte neemt van 2 bouwlagen met kap aan de kant van zone 1 af naar 1,5 laag met kap richting de landschappelijke zone om de overgang naar de openheid van het achterliggende terrein te ondersteunen.

Het openbare parkeren in deze zone is verdeeld over het gebied zodat deze dicht bij de woningen gesitueerd is. Aan de achterzijde van de woningen is een strook vrij gehouden om onderhoud van de sloten mogelijk te maken en er is de mogelijkheid om met beplanting een groene overgang naar de omliggende percelen te bereiken. Alle groene erfafscheidingen die direct langs de omringende sloten liggen zullen daarom onderdeel uitmaken van deze groene overgangzone.

Zone 3 – De landschappelijke zone

De landschappelijke zone achter in het plangebied zal een inrichting krijgen die het leefgebied van de steenuil verbeterd en benut worden voor waterretentie. De strook waarin het regenwater geborgen wordt functioneert mede als ruimtelijke barrière naar de percelen aan de Peperstraat. Deze zone is, juist vanwege de aanwezigheid van de steenuil, niet toegankelijk voor recreanten of bedoeld als hondenuitlaatplaats. Via de regels en verbeelding wordt dit verankerd.



Figuur 13: Verkavelingsplan

Woningbouwprogramma

De regels van dit bestemmingsplan maken de bouw van maximaal 50 woningen mogelijk. Het hier opgenomen verkavelingsplan voorziet in 49 woningen. Deze woningen worden vooral ontwikkeld voor de woningzoekenden in Bruchem. Ze worden bij het plan betrokken om daarmee draagvlak te creëren.

Het woningbouwprogramma wordt in overleg afgestemd op de behoefte en op de invulling van andere woningbouwlocaties in Bruchem. Er wordt gedacht aan het realiseren van een brede mix met eengezinswoningen, starterswoningen, nultredenwoningen (onder andere voor senioren), eenpersoonshuishoudens, bouwkvavels en zorg.

Hiervan is 70% voor de vrije sector bedoeld en 30% voor de sociale sector. Er komen sociale huurwoningen, betaalbare sociale koopwoningen, koopwoningen en vrije sector woningen, een en ander conform het Woningbehoefteonderzoek (zie paragraaf 3.2).

De fasering is afgestemd op de vraag vanuit de markt en geschiedt in overleg met de gemeente.

Verkeer en parkeren

De langzaamverkeersroutes (figuur 14) lopen op formele en informele wijze door het plan heen en komen samen op één punt aan de Krangstraat waar een nieuw aan te leggen veilige voetgangersroute langs de Krangstraat naar de dorpskern leidt. De gemeente zal zich hiertoe inspannen, zoals blijkt uit krediet, beschikbaar gesteld door de gemeenteraad in juni 2019 in relatie tot dit nieuwbouwplan. Voor autoverkeer wordt het gebied met een in- en uitritconstructie op één punt ontsloten op de Krangstraat. Voor de gehele woonbuurt zal een maximale snelheid van 30 km/u gelden.



Figuur 14: Verkeersontsluiting

Voor het parkeren (figuur 15) geldt de norm van 2 parkeerplaatsen per woning, ongeacht de woningtypologie. Met het totaal van maximaal 49 woningen dienen er zodoende tenminste 98 parkeerplekken voorzien te worden. Minimaal 15 parkeerplaatsen hiervan (0,3 parkeerplek per woning) dienen daarvan openbaar toegankelijk te zijn. In de hiernavolgende afbeelding wordt inzicht gegeven wat de parkeercapaciteit binnen het plan is en hoe deze verdeeld wordt over de buurt.

De conclusie is dat er met 101 beschikbare parkeerplekken ruimschoots aan de vereiste 98 parkeerplekken voldaan kan worden. In de regels is de parkeernota vastgelegd, inclusief de eventuele rechtsopvolgers daarvan, conform het gemeentelijke parapluplan vanwege parkeren. Naar de parkeernormen wordt verwezen, waar met een goede motivering, bijvoorbeeld bij aaneengebouwde woningen, van kan worden afgeweken.



Figuur 15: Parkeerbalans

De Krangstraat vormt een verbindingsweg tussen Bruchem en Zaltbommel. De Krangstraat is gedeeltelijk buiten de bebouwde kom gelegen (erftoegangsweg 60 km/u) en ter hoogte van het plangebied ligt deze binnen de bebouwde kom (50 km/u). De wegbreedte ter hoogte van het plangebied is ongeveer 4,50m en de huidige verkeersintensiteit is ongeveer 1.300 motorvoertuigen per (werkdag)etmaal. Om te bepalen hoeveel verkeersbewegingen de woningen in het plan genereren, wordt gebruik gemaakt van CROW-publicatie 381 (toekomstbestendig parkeren). De locatie wordt getypeerd als "weinig stedelijk gebied" in "rest bebouwde kom". De verkeersgeneratie is gemiddeld 7,4 (tussenwoning) tot 8,2 (vrijstaande woning) motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal (weekdag). Uitgaande van het huidige woningbouwprogramma is dit, omgerekend naar werkdagintensiteiten, afgerond 410 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In relatie tot de functie van de weg en de huidige intensiteiten kan de Krangstraat het extra verkeer als gevolg van het plan prima verwerken.

In algemene zin is op de Krangstraat de relatief hoge fietsintensiteit een aandachtspunt, mede omdat dit een schoolfietsroute is. In combinatie met het wegprofiel zonder fietsvoorzieningen, de ontsluitende functie voor gemotoriseerd verkeer en het gebruik door landbouwverkeer zorgt dit voor een verhoogde gevaarstelling voor fietsers. De gemeente heeft in haar Masterplan Fietspaden deze problematiek erkend. Voor de Krangstraat is hierin de opgave opgenomen om te komen tot de aanleg van fietsstroken. Bij de Perspectiefnota wordt hiervoor een voorbereidingskrediet aangevraagd

Openbare ruimte

De openbare ruimte en infrastructuur dient conform het dan van toepassing zijnde Handboek inrichting openbare ruimte gemeente Zaltbommel ontworpen en uitgevoerd te worden.

Daarbij zal specifieke aandacht worden besteed aan de speelvoorzieningen in het plangebied. Conform het handboek dient in het plangebied een speelgelegenheid met speeltoestellen te worden gerealiseerd met een oppervlakte van minimaal ca. 3% van het uitgeefbare oppervlak. In het plangebied dient zodoende een 273 m² grote speelplek aangelegd te worden door initiatiefnemer met ongeveer 8 tot 10 speeltoestellen. Hiervoor wordt een apart inrichtingsplan/speelvoorzieningenplan opgesteld dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeente. Binnen één jaar na oplevering van de eerste woning(en) dient de speelvoorziening te zijn aangelegd.

Met betrekking tot de beplanting in de openbare ruimte wordt speciaal rekening gehouden met het vergroten van de biodiversiteit en het implementeren van voorstellen uit de Bee Deal (bijvriendelijke plantsoenen, heesters en kruiden- en bloemenrijk grasland). Vanwege de aanwezigheid van een steenuilenpopulatie is er tevens extra aandacht voor het optimaliseren van het foerageergebied in de landschappelijke zone (zone 3). De steenuil houdt van veel variatie binnen zijn territorium. Het landschap dat hiertoe gecreëerd wordt heeft alle elementen om zoveel mogelijk prooi aan te trekken en past goed in het reeds aanwezige landschap van de omgeving Bruchem. De exacte inrichting van deze zone en de mate waarin het toegankelijk zal zijn, wordt beschreven in bijlage 8.

Beeldkwaliteitplan

Aanvullend op het welstandsbeleid is voor deze locatie een beeldkwaliteitplan opgesteld. Gelijktijdig met het bestemmingsplan, zal dit beeldkwaliteitplan worden vastgesteld zodat het juridische rechtskracht heeft bij aanvragen om omgevingsvergunning. Hierin is aandacht besteed aan de kwalitatieve borging van de vormgeving en uitstraling van de woningen, de erfafscheidingen en de inrichting van de buitenruimte (beplanting, verharding en straatmeubilair). Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar bijlage 10. Het plan maakt integraal onderdeel uit van de planregels. In dit plan wordt ook ingegaan op groene erfafscheidingen op hoekpercelen; ook privaatrechtelijk wordt dit waar mogelijk geborgd. En waar nodig wordt dit geborgd in de bestemmingsplanregels. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor het niet toestaan van rolluiken, daar dit de uitstraling van een woning danig beïnvloedt. Te allen tijde geldt overigens dat vergunningvrije regels door een beeldkwaliteitplan of privaatrechtelijke afspraken niet zonder meer opzij kunnen worden gezet.

Duurzaamheid

De Wet Voortgang Energietransitie (VET) is aangenomen. Hierdoor hoeft nieuwbouw vanaf 1 juli 2018 niet meer verplicht aangesloten te worden op aardgas. De initiatiefnemer en de gemeente Zaltbommel hebben afgesproken om de ontwikkeling gasloos te realiseren. Daarnaast dient er uiteraard voldaan te worden aan de technische eisen van het bouwbesluit (EPC-norm, isolatie, e.d.). Op het gebied van duurzaamheid is er geen vastgesteld gemeentelijk beleid.

Het woningbouwprogramma bestaat uit een mix van projectmatig te realiseren woningen en woningen in de vrije sector. Voor de projectmatige woningen zal een flexibel en duurzaam woningconcept worden toegepast. Dit bouwconcept is 48 tot 60% circulair en levert een energieprestatie van EPC 0,4/BENG. Het kan zelfs gerealiseerd worden als energie-neutrale woningen en 'nul op de meter' woningen.

Duurzaamheid gaat echter niet enkel over de energieprestatie van de gebouwen. Ook de inrichting van de buitenruimte speelt hierbij een belangrijke rol. Zo dient in de nieuwe woonbuurt ernstige wateroverlast door hoosbuien of verdroging door langdurige hitte voorkomen te worden. Het plan voorziet in een overmaat aan capaciteit om regenwater (tijdelijk) te bergen, zie paragraaf '4.3 Water'. Het regenwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig afgevoerd en deels door middel van greppels naar een wadi en paddenpoel in het achterterrein gevoerd. Het bergend vermogen van deze greppels is bovendien niet meegenomen in de berekening van de waterretentie waardoor de feitelijke capaciteit nog hoger ligt. Om te zorgen dat deze wadi een functie krijgt voor watergebonden dieren als padden en kikkers wordt deze wadi gedeeltelijk verdiept tot minimaal 0,6 meter onder de laagste waterstand (nazomerstand). De wadi heeft flauwe oevers met een talud van 1:6. De oevers bieden schuil-, migratie- en paargelegenheid voor verscheidene watergebonden dieren. In combinatie met een houtopstand of ruige begroëing biedt dit geschikt voortplantings- én landhabitat voor amfibieën. Om verlanding te voorkomen dient de poel af en toe uitgebaggerd te worden. De oeverranden worden gelijk met de wadi beheerd zoals het overige graslandschap. Ook voor de paddenpoel wordt een diepte van 0,6 meter aanbevolen om het aanbod aanwezige prooidieren te vergroten. Flauwe oevers zorgen ervoor dat een steenuil kan drinken zonder in het water te vallen. Mocht een onervaren steenuil in het water komen, kan deze via de flauwe oevers op land klimmen.

De openbare ruimte krijgt daarbij een natuurlijke inrichting die de biodiversiteit sterk zal vergroten. Dit mede naar aanleiding van de inrichtingsmaatregelen die genomen dienen te worden om het gebied beter geschikt te maken als foerageergebied voor de aanwezige steenuilenpopulatie. Veel van deze maatregelen overlappen met de adviezen voor natuurinclusief bouwen: het toepassen van natuurlijke oevers en het aanplanten van geschikte bomen, hagen, heesters, bloemen en kruiden.

Daarmee zal dit plan voorzien in een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid, passend bij de huidige tijd en de duurzaamheid-en klimaatdoelstellingen die Nederland heeft.

HOOFDSTUK 4 SECTORALE ASPECTEN, KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of afwijkingsbesluit. Bij grond afvoer en grondverzet vanaf het plangebied naar elders treden de regels van het Besluit bodemkwaliteit in werking. Deze regels wijken af van de voor het rapport gehanteerde regels van de Wet Bodembescherming. De uiteindelijke beslissing met betrekking tot de functionele geschiktheid van de bodem voor de beoogde doelstelling is strikt voorbehouden aan het bevoegd gezag.

Er is een onderzoek uitgevoerd augustus 2017, bijlage 3. Een onderzoek uit 2007 is niet meer geldig. Op de diverse (deel)locaties zijn in de grond en het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond voor de NEN-parameters en/of bestrijdingsmiddelen. De index van 0,5 wordt hierbij niet overschreden en/of benaderd, waardoor geen nader onderzoek en/of sanerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Uit de resultaten van het waterbodemonderzoek blijkt dat de baggerspecie in de watergangen van verspreidbaar is op het naastgelegen perceel.

Ter plaatse van de puinverharding achter op het perceel van het erf is sprake van een ernstige asbestverontreiniging die niet spoedeisend is. Op basis van het nader onderzoek kan worden gesteld dat verontreiniging enkel in de puinverharding aanwezig is en niet in de grond. De asbesthoudende puinverharding heeft een oppervlakte van circa 600 m² en een gemiddelde laagdikte van circa 0,5 meter. Derhalve wordt de omvang van de ernstige verontreiniging met asbest geschat op circa 300 m³. In verband met de ernstige verontreiniging met asbest in de puinhoudende verharding dient in ieder geval ter plaatse herontwikkelingslocatie en ten behoeve van de noodzakelijke civieltechnische werkzaamheden sanerende maatregelen te worden uitgevoerd. De sanerende maatregelen dienen plaats te vinden conform de beoordelingsrichtlijnen SIKB 6000 "Milieukundige begeleiding van (water)bodemsanering en nazorg" en SIKB 7000 "Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem". Voorafgaand aan de sanering dient een plan van aanpak en/of een melding conform Besluit asbestwegen te worden ingediend bij het bevoegd gezag. Het overig deel van de puinverharding die aanwezig is op de onderzoekslocatie is niet verontreinigd met asbest (gehalten < 100 mg/kg d.s.). Wel kunnen in deze verharding nog asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Hoewel hiertoe geen verplichting bestaat, is besloten deze ook te verwijderen. Aangezien het puin nog asbesthoudende materialen kan bevatten wordt geadviseerd deze afvalstroom tevens aan te bieden bij een erkende verwerker.

Voor hergebruik van de vrijkomende grond van het overig terrein (licht verhoogde gehalten) buiten de onderzoekslocatie dient, indien van toepassing, voor de afvoer van de grond een keuring conform het Besluit bodemkwaliteit te worden uitgevoerd, alvorens een toepassingslocatie kan worden geselecteerd.

Er zal sprake zijn van een gesloten grondbalans.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

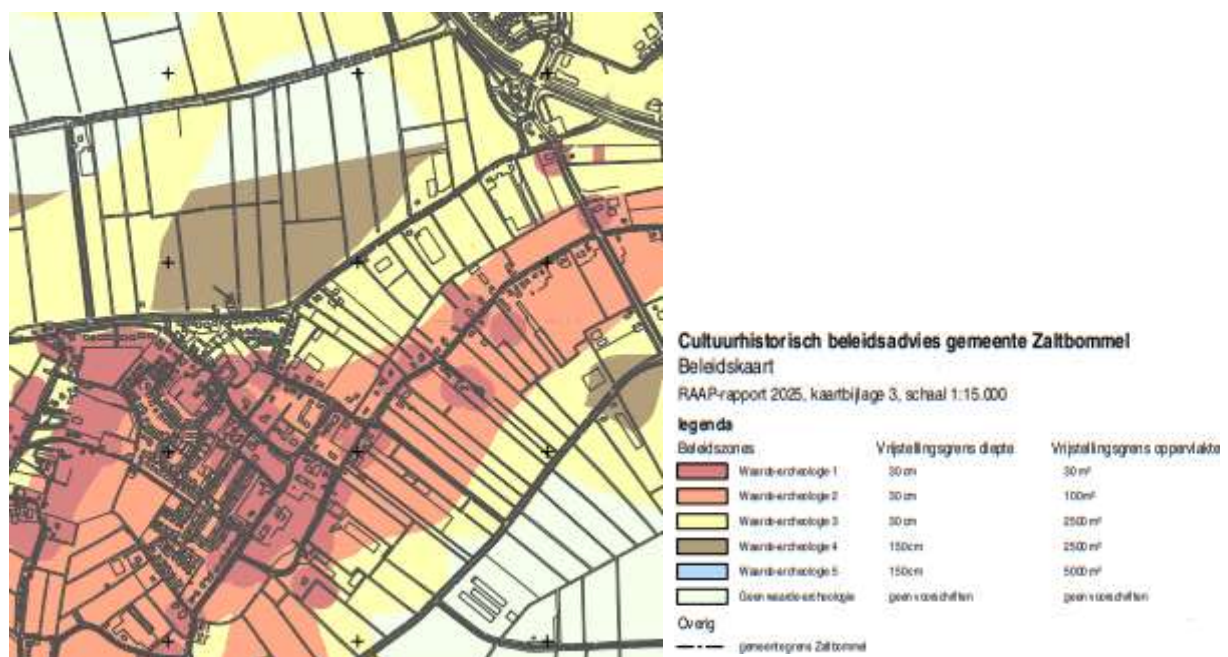
Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Op 1 januari 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta worden hiermee in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Sinds 2007 zijn gemeenten wettelijk belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dat wil zeggen dat men rekening dient te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische resten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn. Is de verwachting dat er archeologisch waardevolle zaken aanwezig kunnen zijn, dan is vooronderzoek nodig.

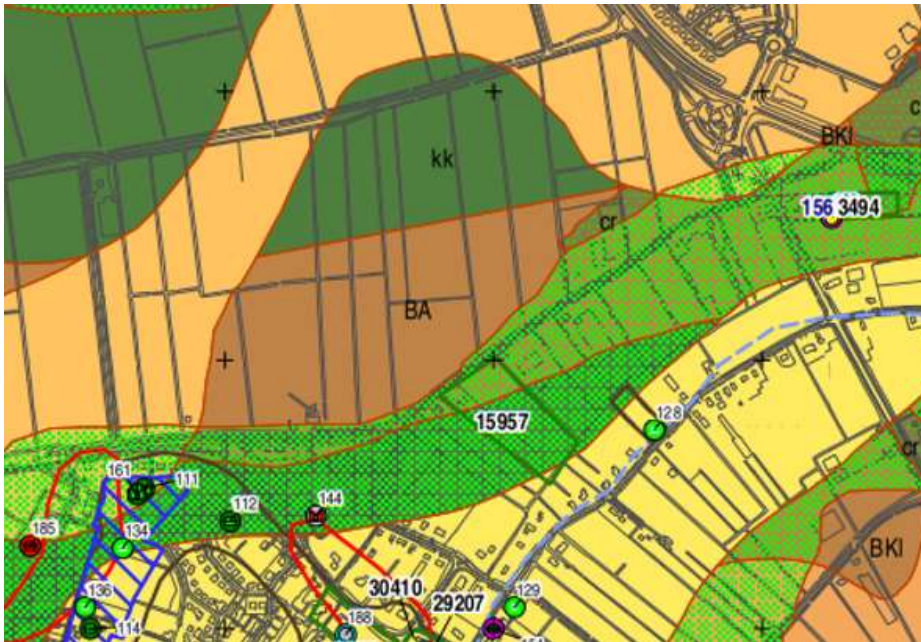
Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel een archeologische inventarisatie en archeologiebeleid met een bijbehorende kaart vastgesteld. Hierin zijn onder meer vrijstellingsgrenzen voor oppervlakten en diepten opgenomen.

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



Figuur 16: Beleidskaart

Op de beleidskaart is de planlocatie grotendeels geduid met waarde archeologie 3. Op de verwachtingenkaart (figuur 17) is het gebied geduid als vroege middeleeuwen en oeverzon.



Figuur 17: Archeologische vindplaatsen en verwachtingen

Op grond van de resultaten van het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend verkennend veldonderzoek van ADC uit februari 2006 (bijlage 2) heeft geen aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden, mits de bodem aan de noordwestelijke zijde niet dieper dan 3 meter wordt omgezet. Op 8 mei 2013 is op basis van dit onderzoek een Selectiebesluit Archeologische Monumentenzorg opgesteld. Dit besluit is aan bijlage 2 toegevoegd. Omdat niet aannemelijk is gemaakt dat er daadwerkelijk archeologische indicatoren aanwezig zijn, is het terrein vrijgegeven.

Dit geldt niet voor de conserverende bestemming voor Krangstraat 3c. Daar blijft de archeologische bestemming op het perceel rusten.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 en 5.11 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.

Cultuurhistorie

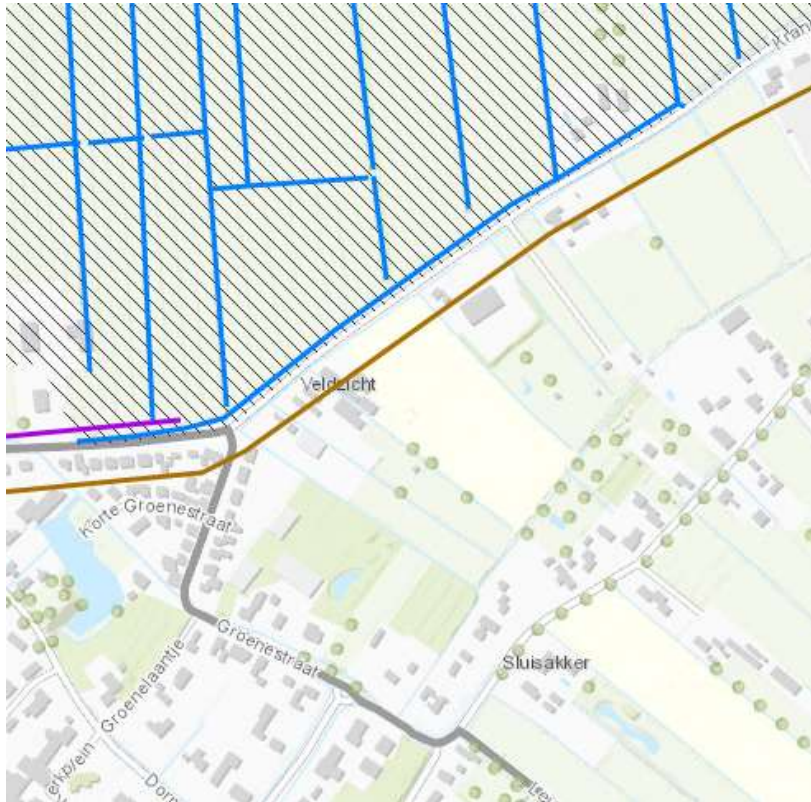
Sinds 1 januari 2012 is artikel 3.1.6 Bro gewijzigd en verdient cultuurhistorie nadrukkelijk aandacht in een bestemmingsplan. De wet- en regelgeving op rijksniveau rondom cultureel erfgoed is vastgelegd in de Erfgoedwet uit 2016. Het is het belangrijkste sectorale instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed. In de Erfgoedwet is geregeld hoe monumenten aangewezen kunnen worden als beschermd monument. De wet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

De locatie is genomineerd voor de werelderfgoedlijst, als Hollandse Waterlinie.

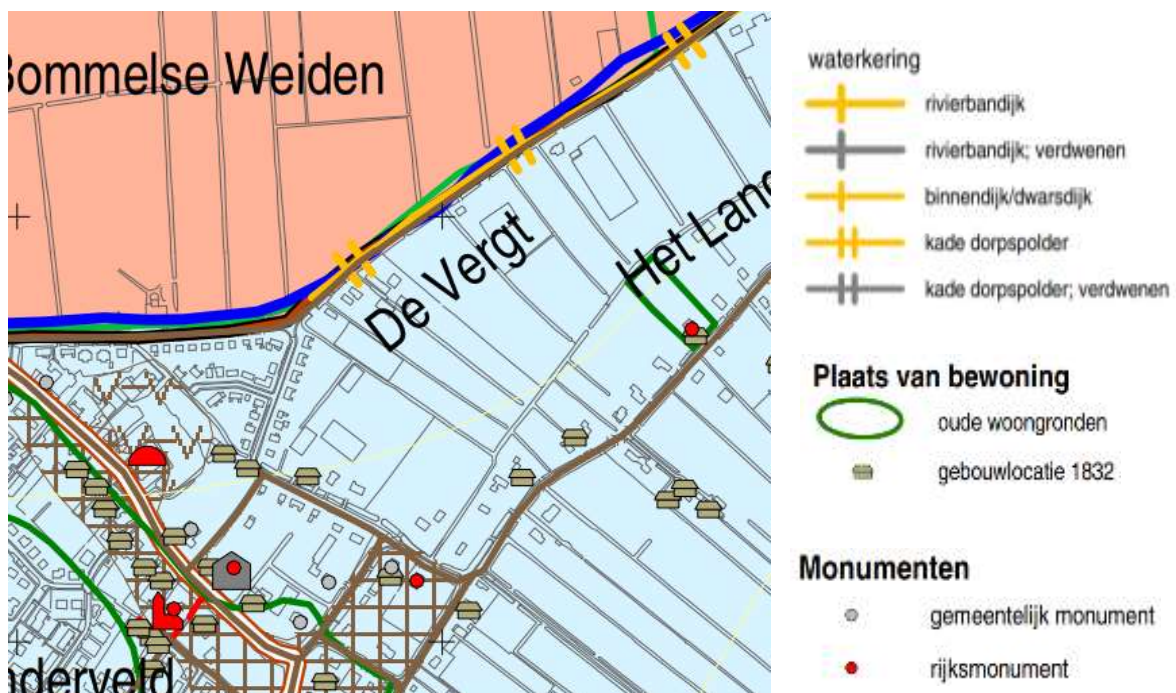
Menselijke ingrepen hebben voor kenmerkende en waardevolle cultuurhistorische waarden gezorgd. In de gemeente Zaltbommel zijn waardevolle elementen aanwezig die een natuurlijke geschiedenis hebben en die een door de mens gevormde geschiedenis hebben. De gemeente Zaltbommel heeft een cultuurhistorische 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 Bruchem-Zuid);
- gemeentelijk beschermd dorpsgezicht (Gameren);
- gemeentelijke en rijksmonumenten en
- historische buitenplaatsen (Huis Brakel).

De planlocatie is een oude ontginning op afwisselend nat-droge stroomruggen, een bestaande kade. Onderstaand een uitsnede van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Het versterken van de regionale identiteit en eigenheid van Gelderland is een ambitie uit het uitvoeringsprogramma Cultuur & Erfgoed. Het kaartbeeld geeft geen totaalbeeld van al het erfgoed dat Gelderland rijk is, maar is een weergave van de identiteiten waarmee Gelderland zich onderscheidt van andere provincies. Het erfgoed is weergegeven in objecten, lijnelementen en landschappen (figuur 18).



Figuur 18: Provinciale cultuurhistorische waardenkaart



Figuur 19: Cultuurhistorische inventarisatiekaart gemeente

Ook op de gemeentelijke cultuurhistorische kaart (figuur 19) zijn er voor de locatie geen belemmerende aandachtspunten.

4.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging te voorkomen. Volgens het Bro is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht.

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van de beoogde ontwikkeling wordt overlegd gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het waterschapsbeleid en het gemeentelijk beleid nader worden behandeld.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een 'goede ecologische toestand' (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Nationaal Waterplan (NWP)

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2016-2021. Dit nieuwe Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het kabinet streeft naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

Het waterveiligheidsbeleid in het rivierengebied berust op twee pijlers: rivierverruiming en dijkversterking.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In de aard en omvang van de nationale waterproblematiek doen zich structurele veranderingen voor. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. In februari 2001 sloten daarom Rijk, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en Vereniging van Nederlandse Gemeenten de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Daarmee werd de eerste stap gezet in het tot stand brengen van de noodzakelijke gemeenschappelijke aanpak. Twee jaar later worden de resultaten van die samenwerking en van voortschrijdende kennis en inzicht neergelegd in dit Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Het NBW-actueel 2008 is een actualisatie van het NBB uit 2003. Met dit NBW akkoord leggen de overheden vast op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdspad zij gezamenlijk de grote wateropgave voor Nederland in de 21e eeuw willen aanpakken.

Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren.

Waterwet

De Waterwet van 22 december 2009 vervangt een aantal bestaande wetten, zoals het Waterbeleid 21e eeuw en de Kaderrichtlijn Water, op het gebied van waterbeheer. De Waterwet is gericht op integraal waterbeheer, met de doelstelling voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en vervulling van maatschappelijke functies van watersystemen.

Provinciaal Waterplan 2016-2021.

De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar. De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Regionaal Waterprogramma Gelderland

De provincie is vanuit diverse invalshoeken betrokken bij het thema water: vanuit de provinciale rol op het gebied van water en ondergrond, drinkwater, waterveiligheid en wateroverlast, natuur, waterkwaliteit en diverse gebruiksfuncties. In dit plan wordt dat nader uitgewerkt. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, is in de geest van de nieuwe Omgevingswet ingevuld. In het verlengde daarvan wordt deze visie op hoofdlijnen aangevuld met een detaillering van het beleid in dit waterprogramma. De visie en het waterprogramma vormen samen 'het beleid'. De ambitie is de komende jaren toe te werken naar een programma, dat vanuit raakvlakken in het provinciale beleid, bijvoorbeeld vanuit urgenties op gebiedsniveau, is ingevuld. Naar analogie van wat gezegd wordt in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland: het gaat om het vinden van synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden, om Gelderland ook in de toekomst gaaf te houden.

Raakvlakken worden in elk geval voorzien tussen water en de beleidsterreinen van bodembeheer, natuur-/soortenbescherming, Natura 2000, klimaatadaptatie en met de programma's van gebiedsontwikkeling. Waar en hoe, wordt de komende jaren onderzocht, met de ambitie dit concreet te maken in programma('s) onder de nieuwe Omgevingswet. Zo staat Gelderland gesteld voor de toekomst. Dit waterprogramma is daarvoor een begin. Het bevat geen nieuw beleid, maar is een voortzetting van het bestaande waterbeleid.

Waterschapsbeleid

Met het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' blijft het waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Hiermee trekt het Waterschap Rivierenland de lijn door van het vorige waterbeheerplan. Bij de uitvoering van het programma beweegt het waterschap mee met veranderingen en benutten zij de kansen die zich voordoen in de regio. Om inhoudelijke ambities te bereiken ligt het accent in de periode 2016-2021 onder meer op:

- Gebiedsgericht werken;
- Waterbewustzijn;
- Innovatie.

Het waterbeheerprogramma is het centrale beleidsdocument van het waterschap. Het programma biedt houvast voor bestuurders en ambtenaren. De doelen en maatregelen in het waterbeheerprogramma zijn opgesteld samen met provincies, gemeenten en andere partijen. Het waterschap houdt rekening met provinciale functies en werkt mee aan het realiseren van provinciale doelen.

Het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten is bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Water- en rioleringsplan Bommelerwaard 2017-2021

Het WRP is hét overkoepelend beleidsplan waarin de gemeente de ambities rondom riolering en water verwoordt. De bekostiging van de maatregelen hiervoor wordt geborgd in het uitvoeringsprogramma.

Bij dit WRP zet de gemeente de werkwijze van het WRP 2012-2016 voort. Een resultaatgerichte methodiek wordt gehanteerd waarbij op basis van beelden en keuzes beleid is vastgelegd. Het beleidskader richt zich op de kenmerken veilig, functioneel, heel en schoon.

Het beleidskader voor de gemeentelijke watertaken bestaat uit vier onderdelen, stedelijk afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater. De eerste drie onderdelen corresponderen met de drie wettelijke zorgplichten van de gemeente. Het vierde onderdeel is een gemeenschappelijke taak van gemeenten en waterschap voor schoon en voldoende water (in lijn met de Waterschapswet en Waterwet).

Bij het bepalen van de ambitie, kunnen drie kwaliteitsniveaus worden gebruikt, met elk een eigen prijskaartje. Gekozen is voor de basis-ambitie ten aanzien van stedelijk afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater.

Keur Waterschap Rivierenland 2014

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en –kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo mag men bijvoorbeeld geen hemelwater, afkomstig van nieuw verhard oppervlak, op een oppervlaktewaterlichaam lozen. Als er veel extra verharding bijkomt, moet er waterneutraal worden gewerkt; er moet gecompenseerd worden door bijvoorbeeld extra bergingscapaciteit.

Er is sprake van A-, B- en C-watergangen incl. beschermingszones in of nabij het gebied. Gezien de omvang van het plan en daarbij verwachte toename in verhard oppervlak dient deze gecompenseerd te worden in de vorm van waterberging (figuur 20). Er zal een voorwaardelijke plicht worden opgenomen voor het realiseren van een waterberging van minimaal 813 m³. Bij de uitvoering van de wadi en poel wordt rekening gehouden met het voorkomen van verdrinking door de steenuil.



Figuur 20: Inpassing waterberging

Uit de watertoets van 16 maart 2020 (bijlage 6) blijkt dat bij de planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen. Hiermee wordt hemelwater op een duurzame wijze verwerkt. Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling dan ook in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan. Er komt een berging van 845 m³. Tijdig wordt een watervergunning aangevraagd volgens de keur nu er nabij de watergangen werkzaamheden plaatsvinden. Over het plan is in februari 2020 vooroverleg geweest met het waterschap. Het plan is, vanwege de hoogteligging, ook afgestemd met de bewoners van Krangstaat 5.

4.4 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Geluidsgevoelige ontwikkelingen moeten aan deze wet worden getoetst. In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en/of industriellawaai op de gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden. In een 30 km/uur-gebied kan toetsing veelal achterwege blijven. De Krangstraat is een 50 km/uur-weg.

Voor dit plan is een geluidsonderzoek uitgevoerd, bijlage 4, d.d. 13 maart 2020 waaruit blijkt dat voor één woning in blok 5 aan de Krangstraat een ontheffing hogere grenswaarden aan het college van burgemeester en wethouders moet worden gevraagd. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig. Deze woning is op een afstand van de weg gesitueerd die overeenkomt met reeds bestaande bebouwing aan de Krangstraat en voegt zich daarmee in het heersende stedenbouwkundige beeld aan deze weg. Door de overige bouwblokken die gericht zijn op de Krangstraat verder naar achteren te plaatsen, wordt de gewenste stedenbouwkundige situatie gecreëerd dat geïnspireerd is op een boeren erf. Hierbij kennen de verschillende gebouwen een hiërarchie door afwisseling in rooilijn en bouwvolume.

De geluidsbelasting is met 50 dB hoger dan de waarde van 48 dB maar lager dan de ontheffingswaarde van 63dB. Deze ontheffing moet zijn verleend voordat de gemeenteraad een besluit neemt omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Het ontwerpbesluit tot ontheffing kan gelijktijdig terinzage met het ontwerpbestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

Doel van de Wet luchtkwaliteit 2007 is het verbeteren van de luchtkwaliteit waarbij gewenste ruimtelijke ontwikkelingen doorgang kunnen vinden. In deze wet is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (AmvB), verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof en daarmee geen verdere toetsing nodig is. De Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen).

Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof en stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof als stikstofdioxide. Voor woningbouw aan één ontsluitingsweg is een grens van 1500 woningen bepaald. Het project ligt heel ver onder deze grens. Het project leidt dus 'niet in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is niet alleen het Besluit NIBM maar ook het Besluit gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in dit besluit. Bovendien ligt de planlocatie niet binnen een dergelijke zone.

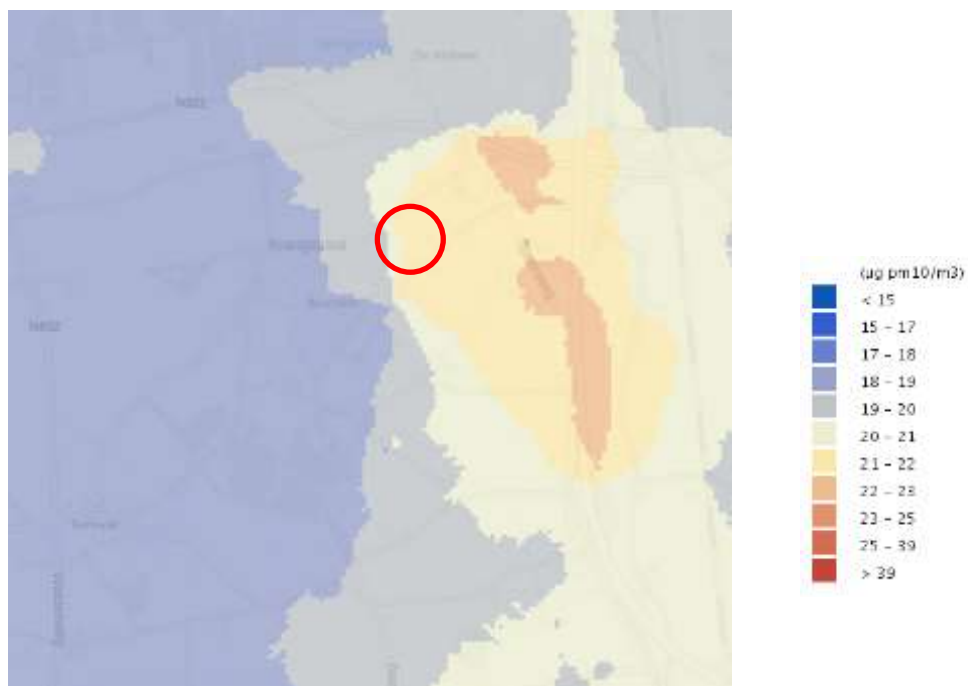
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	392
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
	Maximale bijdrage extra verkeer	
	NO ₂ in µg/m ³	0,32
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2

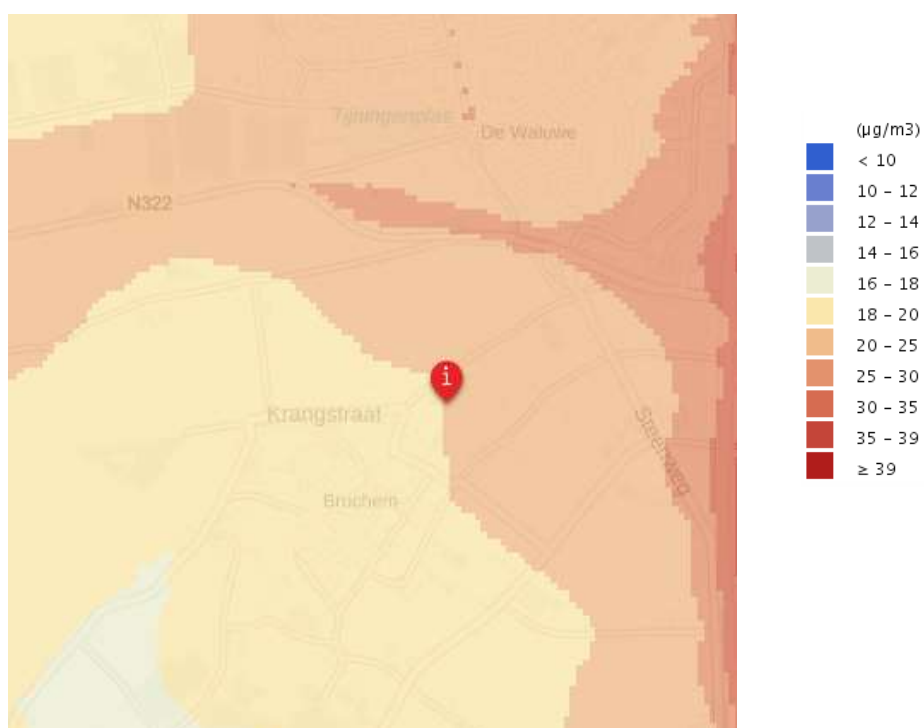
Conclusie: De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate: geen nader onderzoek nodig.

Op de website van het milieu- en natuurplanbureau zijn grootschalige concentratiekaarten (GCN-kaarten, Atlas Leefomgeving) van luchtverontreinigende stoffen opgenomen. De kaarten (figuur 21 en 22) geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en hebben betrekking op zowel recente als toekomstige jaren. Voor het jaar 2017 is de achtergrondconcentratie in het projectgebied voor stikstofdioxide 20 µg/m³ en voor fijn stof is dit 21 µg/m³. De grenswaarden zijn in 2020 voor stikstofdioxide 40 µg/m³ en voor fijn stof 40 µg/m³. Dit betekent dat de achtergrondconcentraties ver onder de normen blijven.

Een en ander betekent dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en dat dit aspect geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.



Figuur 21: Fijnstof 2017



Figuur 22: Stikstofdioxide 2017

4.6 Externe veiligheid

Beleidsvisie Gemeente Zaltbommel

Met de beleidsvisie externe veiligheid van 28 november 2013 geeft de Gemeente Zaltbommel haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's. De gemeente Zaltbommel hanteert de onderstaande ambities bij nieuwe situaties in de omgeving van aanwezige risicobronnen en bij nieuwe risicobronnen.

1. Provinciale en gemeentelijke wegen binnen de gemeente worden niet beschouwd als relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.
2. Een risicobedrijf, dat vergelijkbaar is met een Bevi-inrichting, en de omgeving daarvan worden op een gelijke wijze behandeld als een Bevi-inrichting en haar omgeving. Vergelijkbare risicobedrijven zijn bijvoorbeeld een LNG-tankstation of een mijnbouwinrichting voor gaswinning.
3. Een specialist externe veiligheid en de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid worden vroegtijdig betrokken bij een ruimtelijk besluit voor een plangebied dat ligt in de in deze visie vastgestelde zones.
4. Een standaard verantwoordingstekst mag worden gebruikt bij een ruimtelijk besluit voor een plangebied, waarbij de gevolgen op een zwaar ongeval zeer gering zijn en/of de mogelijkheden voor de zelfredzaamheid/bestrijdbaarheid redelijk tot goed zijn.
5. Het bestuur wordt in ieder geval actief betrokken bij de voorbereiding van besluiten waarbij wordt afgeweken van onderstaande ambities.
6. In woongebieden worden geen nieuwe Bevi-inrichtingen en andere stationaire risicobronnen geïntroduceerd. Voor een nieuw gasdrukregel- en meetstation geldt (onder bepaalde voorwaarden) een uitzondering.

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten: het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een inrichting die valt onder het Bevi, moeten worden aangehouden.

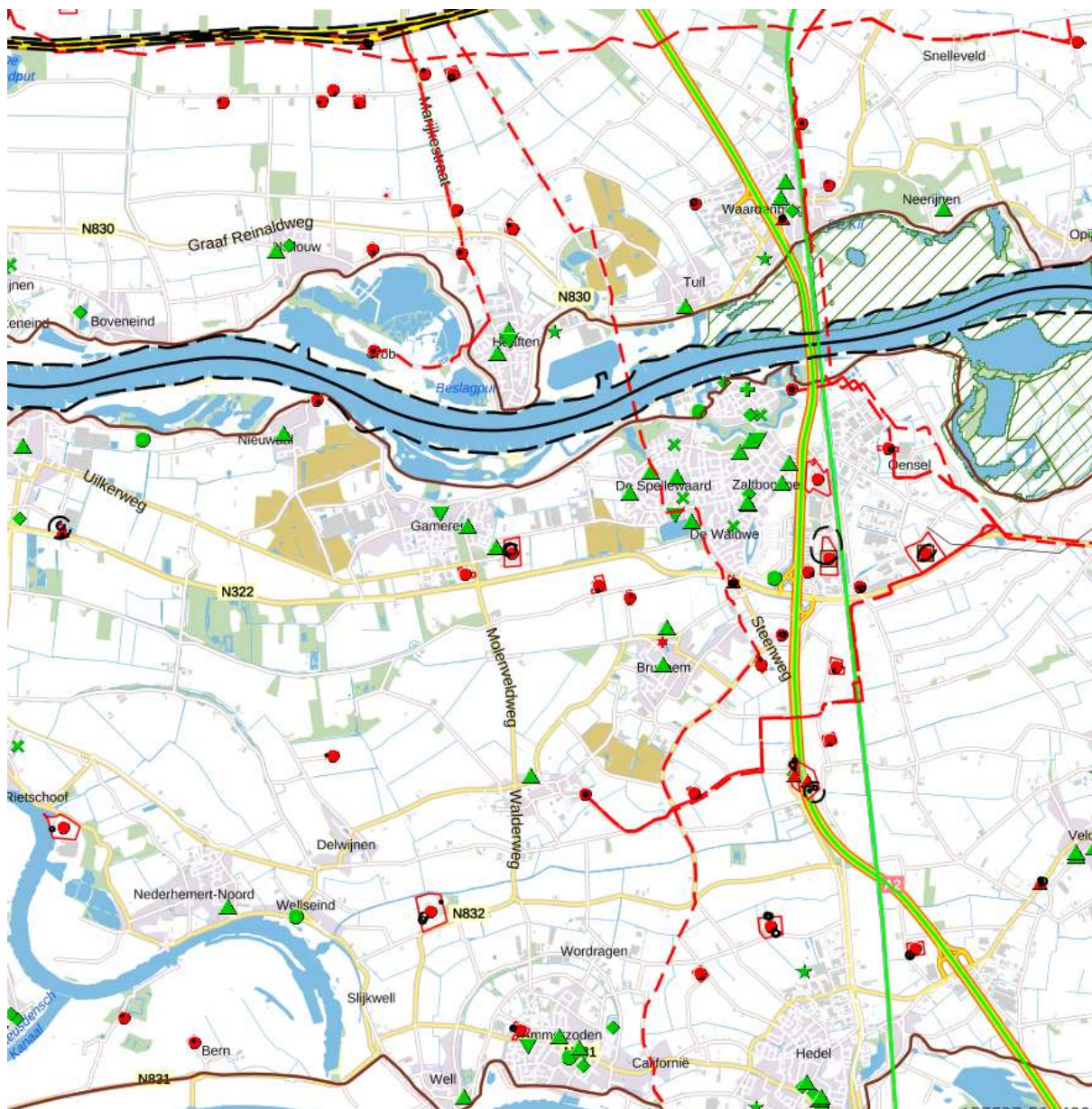
Onderzoek

Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt verder dat het plangebied niet ligt binnen:

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

Het aspect externe veiligheid is dus voor het plangebied niet relevant.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.



Figuur 27: Provinciale risicokaart

4.7 Ecologie / flora en fauna

Op basis van de natuurwetgeving is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In onderstaande paragrafen wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Volledigheidshalve kan verwezen naar de ecologische quickscan van 1 april 2019 (bijlage 1).

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is reeds beschermd in het Barro en provinciale Vr.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Zoals uit figuur 23 blijkt, ligt de planlocatie niet in of nabij een gebied dat voor de Natura 2000 en/of Natuurbeschermingswet relevant is. Op dit vlak zijn er geen belemmeringen. Het Natura 2000-gebied Rijntakken ligt op circa 3 km. en is daarmee weinig relevant. Gezien de afstand tot het omliggende Natura 2000-gebied en omdat er tussen het gebied en de beoogde ontwikkeling veel landschapselementen aanwezig zijn zoals opstallen in de vorm van woningen, bossen en wegen, is er op de omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake van negatieve effecten zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling. Verder wordt op de onderhavige locatie een bedrijf gesaneerd. Hierdoor nemen de emissies af. Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Dit wordt onderbouwd in de Aeries-berekening d.d. 16 juni 2021, zie bijlage 5. In verband met de PAS/stikstofcasus die speelt sinds mei 2019 is elke toename van stikstof vanwege een project in principe ontoelaatbaar. Woningbouwprojecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie als gevolg van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen, grondverzet op de bouwplaats en woon-werkverkeer van bouwvakkers). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie als gevolg van het gebruik van aardgas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen. Ook speelt de afstand van een plan of project tot stikstofgevoelige delen van Natura 2000 een belangrijke rol bij de beoordeling van de mogelijke effecten.

De potentiële stikstofeffecten van de onderhavige woningbouwlocatie zijn uitsluitend het gevolg van verkeer en tijdelijke werkzaamheden in de aanlegfase. Omdat de woningen daarnaast gasloos worden gebouwd zal de stikstofdepositie per saldo afnemen.

Vanwege de geringe ontwikkeling en de ruime afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied kunnen ook vermesting/verzuring worden uitgesloten. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten. Uit de berekening blijkt dan ook dat er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar in de gebruiksfase. In de aanlegfase daarentegen wel. De depositie wordt veroorzaakt door het in te zetten bouwmaterieel. Hiervoor kan de vrijstellingsregel worden toegepast omdat, volgens de handreiking van BIJ12, een dergelijke kleine tijdelijke depositie geen negatief effect heeft. Aangehaakt wordt bij de wetswijziging van de Wnb per 1 juli 2021.

Natuurnetwerk Nederland

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het NNN opgericht. Het NNN is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het NNN is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN (figuur 24) liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

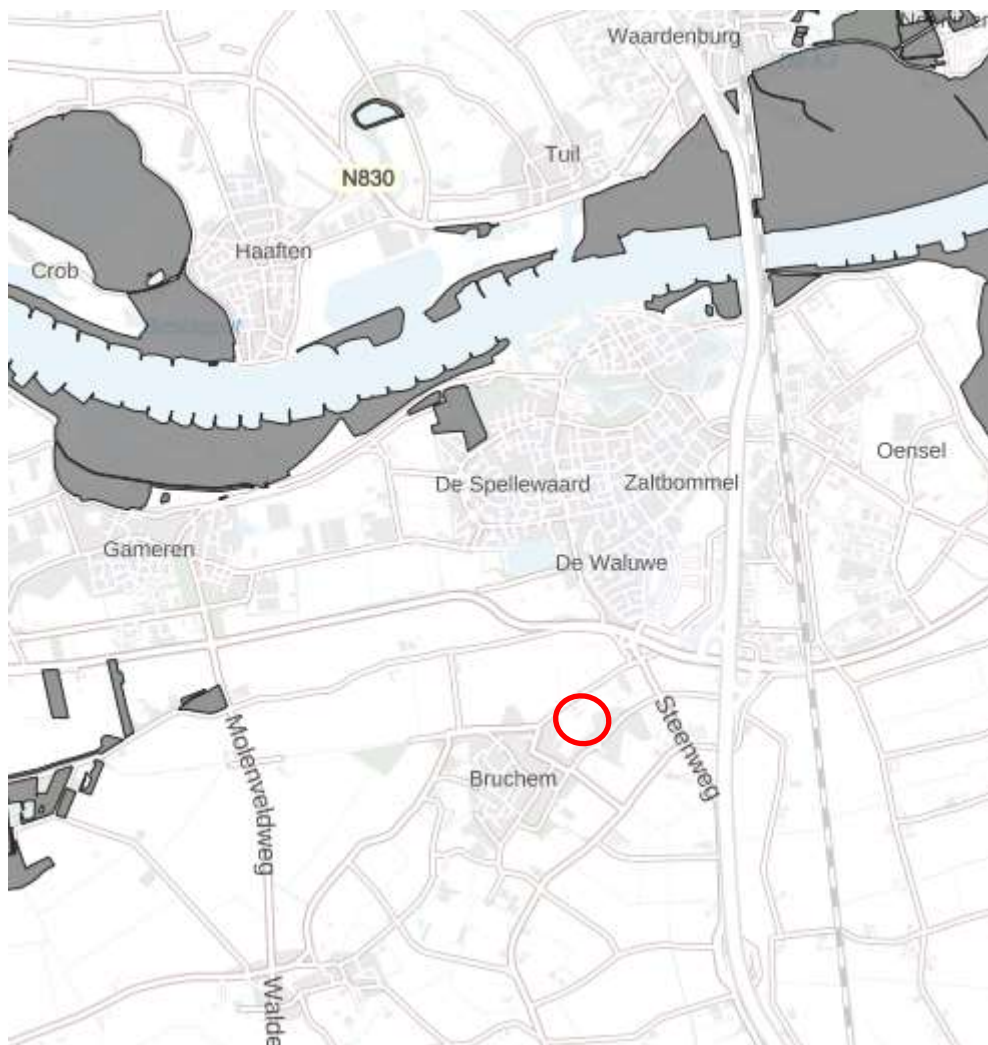
Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied. Op circa 2 km is een NNN (GNN) gelegen.



Figuur 23: Overzicht natuur tevens PAS gevoelig

Gelders natuurnetwerk

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Het uitgangspunt is dat in het GNN geen nieuwe initiatieven plaatsvinden, behalve ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor geen alternatieven bestaan. In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.



Figuur 24: Natuurnetwerk Nederland

De ecologische verbindingzones maken deel uit van de GO, evenals de weidevogelgebieden en de rustgebieden voor winterganzen. De provincie treft maatregelen vanwege de bescherming, de instandhouding of het herstel van biotopen, leefgebieden, een gunstige staat van instandhouding en het Natuurnetwerk Nederland. De provincie beschermt de achttien Natura2000 gebieden die in het GNN liggen. Verder richt het beleid zich op behoud van de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland. Voor de landschappen van bovenregionale waarde geldt een beschermingsregiem met kernkwaliteiten en met een juridisch vangnet in de verordening, zodat de provincie in gesprek kan komen indien het provinciaal belang in het geding raakt. Een nabijgelegen GNN ligt op voldoende afstand, te weten ruim 2 km.

Soortenbescherming

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Alle vogelsoorten hebben een bepaalde mate van bescherming. Er geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat, indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van volgens. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. De wet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het gaat erom of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan globaal worden aangehouden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden.

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

De quickscan d.d. 1 april 2019, bijlage 1, concludeert:

Algemeen voorkomende vogels: verwijderen van vegetatie buiten het broedseizoen

In de opgaande vegetaties komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen moet worden voorkomen door het verwijderen van opgaande vegetaties buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze mitigerende maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Gelderland een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. In de quickscan zijn kleine marterachtigen niet als problematisch aangemerkt aan de hand van te weinig dekking. Daarmee is er waarschijnlijk geen verblijfslocatie op het perceel aanwezig is; daarom is er geen aanvullend onderzoek of ontheffing aan de orde. De inrichting van het achtergebied is geschikt voor kleine marterachtigen. Mocht het gebied dus gebruikt worden als foerageergebied door een bunzing dan is dat positief.

De vos is vrijgesteld van bescherming als het om ruimtelijke ontwikkelingen gaat. De soort is voldoende flexibel om een ander hol in gebruik te nemen. Als zorgplicht is een ecologisch werkprotocol mogelijk met maatregelen om doding te voorkomen. Echter het hol bevindt zich buiten de planlocatie en is doding niet aan de orde.

Steenuil: aanvullend onderzoek en mitigatie vooraf

In het plangebied bevindt zich een steenuilennestkast die als nest en/of roestplaats voor de steenuil dient. Daarnaast dient het in het plangebied gelegen paardenweitje als foerageerhabitat van deze soort. Steenuilennesten, hun roestplaatsen en foerageergebied zijn streng beschermd onder de Wet natuurbescherming. Het mogen vernietigen van deze elementen kan alleen met een ontheffing op de Wet Natuurbescherming.

In 2012 is al onderzoek gedaan naar de steenuil. Dit onderzoek met mitigerende maatregelen was verouderd en in april 2020 is een nieuw onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 8). In deze 'rapportage ontheffingsaanvraag en activiteitenplan steenuil' zijn onder andere de adequate maatregelen verwoord om overtreding van een verbodsbepaling te voorkomen of om afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding te mitigeren of te

compenseren. De tijdelijke, permanente en cumulatieve effecten op de functionaliteit, zowel in kwaliteit als kwantiteit, voor de desbetreffende soort zijn mede opgenomen in het ecologisch activiteitenplan. Middels het activiteitenplan is ontheffing aangevraagd voor een nestlocatie en een deel van het functioneel leefgebied. De ontheffing is voor 5 jaar aangevraagd; de werkzaamheden kunnen pas beginnen als de ontheffing is verleend. Het conceptbesluit voor de ontheffing is op 16 maart 2021 verleend.

Omdat nieuwe nestkasten aangeboden gaan worden ter compensatie voor het verlies van één nestlocatie dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden om te bepalen of ter plaatse van de beoogde compensatiekasten reeds territoria aanwezig zijn. Daarom wordt in 2020 een aanvullend onderzoek naar nestlocaties en territoria van steenuilen in omgeving van de planlocatie uitgevoerd. In de periode half februari tot eind april zijn een drietal avondbezoeken uitgevoerd.

Het aanvullende onderzoek (zie bijlage 9) concludeert dat de onderzoekslocatie ligt binnen de invloedsferen van minimaal 3 steenuil territoria. De werkzaamheden en gebruiksfase van de woonwijk leidt vanwege de relatief kleine afstand tot de nestlocatie naar verwachting tot verstoring van één steenuil territorium. Daarbij zal het verdwijnen van de paardenweide leiden tot het wegnemen van een gedeelte van het essentieel foerageergebied. Afbreuk van de functionaliteit van een steenuil territorium (voortplantingsplaats) als gevolg van ruimtelijke ontwikkeling is een overtreding van de Wet natuurbescherming. Voor de compensatie van het wegvallen van één steenuil territorium worden op basis van onderhavig onderzoek drie additionele nestlocaties gerealiseerd buiten de aangetroffen actieve steenuil territoria.

Niet alleen worden alternatieve nestkasten geplaatst. Om de functionaliteit van de broedlocaties rond het perceel te garanderen dient het functioneel leefgebied tevens van voldoende kwaliteit te zijn. Dit betekent dat in de planvorming ook voldoende oppervlak functioneel wordt ingericht om het weggenomen foerageergebied te compenseren.

Het te verdwijnen optimaal foerageergebied van circa 2.500 m² zal ruimschoots gecompenseerd worden door het aanbieden van een natuurzone van circa 5.580 m² ingericht als optimaal functioneel leefgebied voor de steenuil op het zuidoostelijke gedeelte van de planlocatie. Via een specifieke aanduiding binnen de groenbestemming wordt dit gebied publiekrechtelijk beschermd.

De inrichtingsmaatregelen bestaan uit onder andere:

- het aanbieden van drie alternatieve nestkasten;
- het omzetten van circa 0,6 ha agrarisch bouwland naar extensief begraasd/gemaaid weiland met overhoeken;
- de aanleg van een hoogstamboomgaard;
- aanplant struweel en/of haag;
- de aanleg van natuurvriendelijke oevers;
- de aanleg van een houtril/takkenwal, een muizenruiter of –piramide;
- solitaire boom;
- het aanbieden van uitkijkposten.

Door de maatregelen die tevens met een voorwaardelijke plicht zijn vastgelegd, kan de steenuil blijven voortbestaan en komt de gunstige staat van instandhouding niet in het geding.

Te allen tijde geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten op soorten zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden, of daar direct aan voorafgaand. Indien alsnog (onvermoed) zwaarder beschermde soorten worden aangetroffen, dient invulling te worden gegeven aan zorgvuldig handelen. Om invulling te geven aan het zorgvuldig handelen dient gewerkt te worden volgens de voorschriften van een gedragscode. Geadviseerd wordt om de 'Gedragscode flora en faunawetgeving, Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van de vereniging Stadwerk' te hanteren. Deze gedragscode is van toepassing op de uitvoering van aanlegwerkzaamheden in groenvoorzieningen. Door te handelen volgens deze gedragscode wordt schade aan (lokale) populaties van beschermde planten en dieren voorkomen of tot een minimum beperkt.

4.8 Milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Bij deze toets blijft een eigen bedrijfswoning buiten beschouwing. Een bedrijfswoning van derden wordt als reguliere burgerwoning beschouwd.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn aan de bedrijven dan wel bedrijfsactiviteiten milieucategorieën en richtafstanden toegekend. De genoemde afstanden zijn adviserend en indicatief, de situatie ter plaatse kan reden zijn om hiervan af te wijken. Bedrijven worden beoordeeld op gevaar, stof, geur en geluid. Deze brochure is als hulpmiddel (niet als blauwdruk) opgesteld om toe te passen bij plannen en toetsmomenten van ruimtelijke ontwikkeling, aldus ook de ondertitel van de brochure. De brochure is niet bedoeld om bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor milieu te worden geraadpleegd. Er bestaat geen plicht om de brochure te hanteren. Wel is dit een algemeen aanvaarde methode in Nederland gebleken.

Milieucategorie in relatie tot afstand 'rustige woonwijk'

1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter.

De afstanden zijn de afstanden tussen de bedrijvigheid/voorzieningen en de milieugevoelige bestemming; dus in beginsel de afstand van het bedrijfsperceel tot de gevel van de woning. De VNG-publicatie geeft richtafstanden tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd gereduceerde richtafstanden, één stap kleiner, worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit geldt ook voor lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarisch en andere bedrijvigheid. Hiervan is thans sprake. In de omgeving van het plangebied zijn agrarische bedrijven, een autohandel, kwekerij en kinderdagverblijf aanwezig en enkele burgerwoningen. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat het omgevingsgeluid hoog is, hetgeen mede bevestigt dat van een gemengd gebied kan worden gesproken.

De aan te houden afstanden worden veelal gerekend vanaf de bedrijfsinrichting, de perceelsgrens, aangezien bedrijfsactiviteiten ook buiten kunnen plaatsvinden. De afstand wordt gemeten tot de achtergevel van de woning.

In de nabijheid van de planlocatie liggen enkele agrarische bedrijven. Alsmede naast de locatie, op Krangstraat 3c is een opleidingscentrum met kantoor- en vergaderfunctie c.q. ingenieursbureau gevestigd. In de VNG-brochure is hiervoor geen specifieke regel aanwezig; Kantoren en congres-faciliteiten worden als categorie 1 aangemerkt; onderwijs als categorie 2.

Op dit adres worden ook andere bedrijfsactiviteiten uitgevoerd, te weten de stallen van landbouwvoertuigen en -materieel. Dit is geconstateerd en vastgelegd in een controlerapport van de Omgevingsdienst Rivierenland d.d. 21 juni 2021. Er is geen sprake van buitenstalling nog van fysieke werkzaamheden zoals zagen, lassen, reparatie en onderhoud. Het is een zogenoemd A-bedrijf, waarvoor geen plicht geldt tot het indienen van een milieumelding en waarvoor nu geen akoestisch onderzoek is vereist. De huidige activiteiten zijn te scharen onder milieucategorie 2. Het bedrijf is niet als een regulier loonwerkbedrijf te beschouwen.

Volgens het bestemmingsplan zijn hier ook agrarisch verwante bedrijven en aan het buitengebied gebonden bedrijven toelaatbaar. De voorbeelden die in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan zijn benoemd maken zelfs categorie 3.2-bedrijvigheid mogelijk in theorie. In de praktijk kan hiervan echter nooit sprake zijn, gelet op de bestaande burgerwoning Krangstraat 3b en de geprojecteerde naastgelegen nieuwbouwwoning ten noorden van het bestaande bedrijf. Aan milieuwetgeving zou niet voldaan kunnen worden.

Ter illustratie, een dierenpension/asiel wordt als categorie 3.2 beschouwd, een kennel als 3.1 en een hoveniers- en loonwerkbedrijf als categorie 2 of 3.1, afhankelijk van de omvang van de bedrijfsinrichting.

Bijbehorende *gereduceerde* richtafstanden zijn 50 meter voor categorie 3.2, 30 meter voor categorie 3.1 en 10 meter voor categorie 2. Op dit moment is de bedrijfsbestemming slechts op 11 meter gelegen vanaf het bestemmingsvlak Wonen. Het bouwvlak van de bestemming Wonen loopt namelijk nog door over de gehele voorziene achtertuin. Categorie-2 bedrijvigheid, waarvan nu sprake is, is daarmee toelaatbaar. Een goed woon- en leefklimaat, mocht er zich een categorie 3.1 of 3.2 bedrijf vestigen, kan echter niet worden gegarandeerd, gekeken naar de maximale benutting van de geldende bestemmingsregels.

Inmiddels is met het betreffende bedrijf overleg gevoerd en is overeenstemming bereikt tussen ontwikkelaar, gemeente en het bedrijf om voor het bedrijf planologisch maatwerk te bieden en de bedrijfsactiviteiten, naar de huidige situatie, te beperken tot bedrijvigheid uit categorie 1 en 2. Dit is alleen mogelijk door het bedrijf mee te nemen in het bestemmingsplan voor de Krangstraat en daarmee publiekrechtelijk diens rechten vast te leggen.

Via een afwijkingsvergunning voor een hogere categorie bedrijvigheid kan, mede op basis van een akoestisch onderzoek nog maatwerk worden geleverd.

Tussen het bedrijf en de nieuwe woningen wordt de afstand van 11 meter gewaarborgd door een groenstrook van 5 meter, in eigendom van het bedrijf, en een groenstrook met watergang van 6 meter, in eigendom van ontwikkelaar. Voor de volledigheid is het bouwvlak van het bedrijf nog van vorm veranderd, wordt een deel van het terrein uitgesloten voor (buitenopslag)activiteiten en zal een deel van de achtertuinen van de nieuwe woningen worden aangemerkt als zijnde 'niet voor bewoning geschikt', dat wil zeggen dat er bijvoorbeeld geen mantelzorgunit kan worden gerealiseerd. Daarmee wordt zelfs een bewoningsvrije zone gegarandeerd van 30 in plaats van 10 meter meter tussen de loods en nieuwe woningen, nodig mocht er alsnog een afwijkingsprocedure worden gevolgd voor bedrijvigheid in categorie 3.1. In het akoestisch onderzoek dat dan nodig zal zijn, zal blijken of eventueel de bestaande burgerwoning Krangstraat 3b en de hiernaast gelegen geprojecteerde nieuwe woning belemmerend zullen zijn.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat er, door het naastgelegen bedrijfsperceel aan de Krangstraat 3c mee te nemen in de planvorming en de bedrijfsbestemming te beperken tot maximaal milieucategorie 2, aan de richtafstanden wordt voldaan. Er is een goed woon- en leefklimaat, de bedrijvigheid wordt niet verder belemmerd door de nieuwbouw, een goede ruimtelijke ordening is geborgd.

4.9 Geurhinder

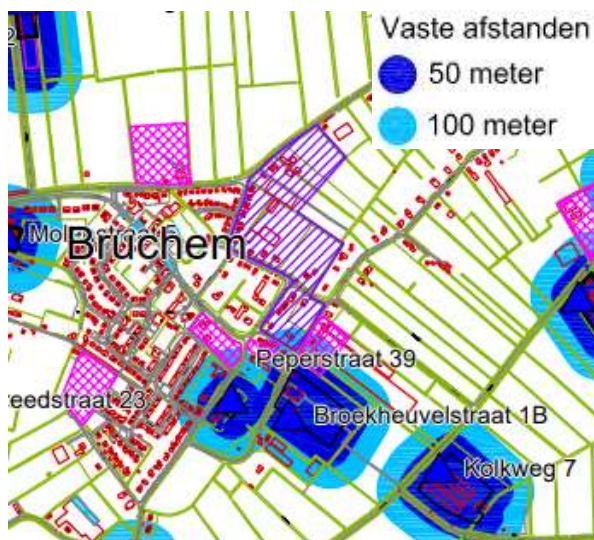
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

Om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat wordt bij een ruimtelijke ordeningstoets voor de omgekeerde werking eveneens de Wet geurhinder en veehouderij toegepast. De geurbelasting is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld (bijvoorbeeld varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten). De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (ouE/m³). De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of niet-concentratiegebieden en binnen of buiten de bebouwde kom).

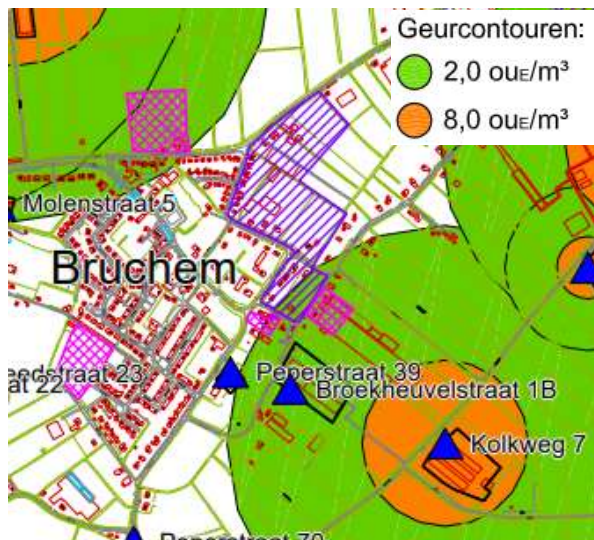
Naast geurnormen houdt de Wgv ook rekening met (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (bijvoorbeeld melkrundvee en paarden). De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. De bedrijfswoning die tot de veehouderij zelf behoort, wordt niet aangemerkt als geurgevoelig object. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt. Daarnaast moet de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf (onafhankelijk van de diersoort die er gehouden wordt) minimaal 25 meter bedragen tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 50 meter bedragen tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom.

Iedere gemeente heeft de mogelijkheid om eigen geurbeleid op te stellen. De gemeente Zaltbommel heeft een geurverordening vastgesteld. In deze geurverordening is de locatie opgenomen. De gemeenteraad heeft voor elke locatie besloten dat de geurbelasting een bepaalde maximale norm OUe/m³ mag hebben. Dit in afwijking van de wettelijke regels van het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder en veehouderij.

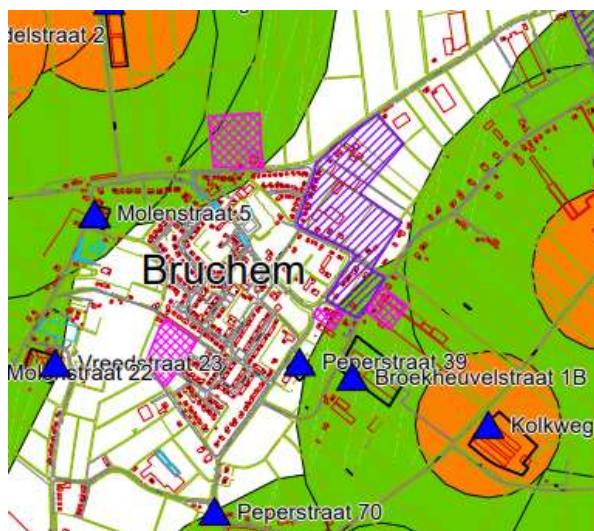
Voorgrondbelasting is de geurbelasting veroorzaakt door de veehouderij die voor dat geurgevoelige object dominant is. Dus de geurbelasting van die veehouderij die de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt. Omdat het een grote veehouderij is of omdat veehouderij dichtbij het geurgevoelige object ligt. Achtergrondbelasting is de totale geurbelasting van alle veehouderijen in de omgeving van het geurgevoelige object. Dus de geurbelasting door de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelige object.



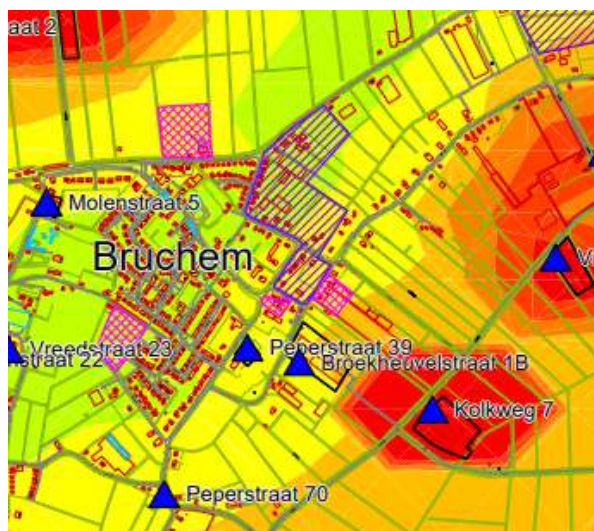
Figuur 25: Vaste afstanden bouwblokken



Figuur 26: Voorgrondbelasting huidige situatie

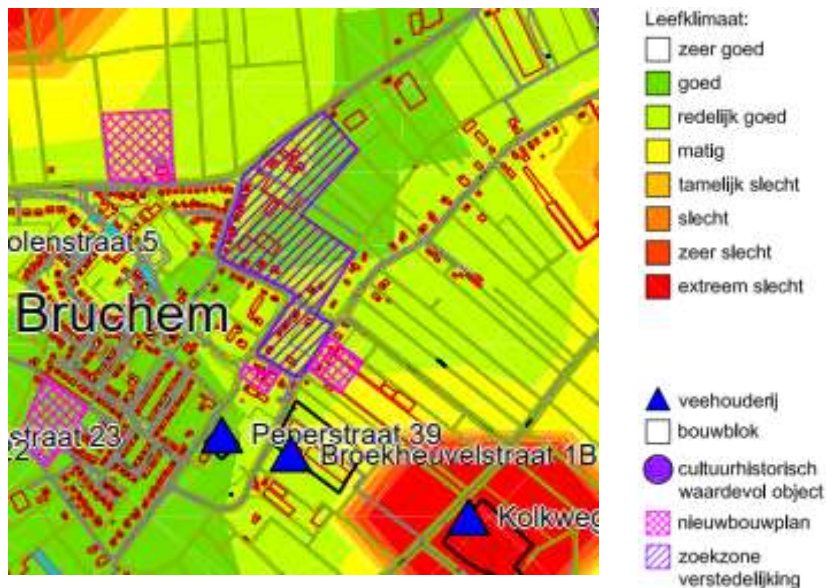


Figuur 27: Voorgrondbelasting toekomstige situatie



Figuur 28: Achtergrondbelasting toekomstige situatie

Gebleden (figuren 25 tot en met 29) is dat er in de nabijheid geen agrarische bedrijven zijn gevestigd die invloed hebben op de te realiseren woningen. In het onderzoek omtrent geur, bijlage 7, van maart 2020 wordt geconcludeerd dat uitsluitend voor de voorgrondbelasting ten gevolge van de veehouderij aan de Kolkweg 7 in Bruchem een te hoge geurbelasting wordt berekend. De maximale geurbelasting bedraagt 2,2 ouE/m³ voor de meest zuidelijk gelegen rekenpunten. De wettelijke geurnorm van 2,0 ouE/m³ wordt hiermee overschreden. Echter kan op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn worden gesteld dat de milieukwaliteit ter plekke van de woningbouw ten gevolge van de veehouderij redelijk goed zal zijn. Dit blijkt ook uit de berekening van de achtergrondbelasting. Tevens wordt de bestaande veehouderij aan de Kolkweg 7 reeds in zijn uitbreiding beperkt door de bestaande bebouwde kom van Bruchem.



Figuur 29: Achtergrondbelasting huidige situatie

Geconcludeerd wordt dat ter plekke van de nieuwbouwwoningen een acceptabel woon- en leefklimaat gerealiseerd zal worden. Echter wordt er niet voldaan aan de wettelijke geurnorm van $2,0 \text{ ouE/m}^3$. Om de beoogde geurgevoelige objecten binnen het plangebied aan de Krangstraat 5 mogelijk te maken, dient de gemeente in de geurverordening de geurnorm voor het gebied te wijzigen. Er wordt voorgesteld om voor het plangebied aan de Krangstraat 5, waarbinnen geurgevoelige objecten gerealiseerd zullen worden, een geurnorm van $2,5 \text{ ouE/m}^3$ acceptabel te achten. Deze procedure wordt gelijktijdig gevoerd met de zienswijzenprocedure over het ontwerpbestemmingsplan.

4.10 Overige belemmeringen, kabels en leidingen

Er zijn geen overige belemmeringen bekend. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal een Klic-melding worden uitgevoerd, waardoor eventueel overige aanwezige kabels en leidingen aangetoond kunnen worden waarmee rekening gehouden dient te worden bij werkzaamheden.

De benodigde tracébreedte voor de aan te leggen ondergrondse kabels en leidingen bedraagt circa 1 meter. Voor de toegankelijkheid van kabels en leidingen dient het nutstracé onder het trottoir gepland te worden (niet onder groen (strook)). In principe 0.30 meter uit de perceelsgrens. Ontwikkelaar spant zich in voor de aanleg van bijvoorbeeld glasvezel.

4.11 Spuitzone boomgaarden

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld, zoals fruitbomen, en nabij gelegen woningen.

In de ruimtelijke ordeningspraktijk bestaat een vuistregel om een afstand van 50 meter aan te houden. Het is een afstand die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State algemeen wordt toegepast en geaccepteerd wordt tussen percelen met open teelten en woningen.

Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden.

Een woning is een spuitzone-gevoelig-object. Hetgeen door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is daarbij bepalend. Bij het beoordelen van de gevolgen van het gebruik van gewasbeschermende middelen wordt gekeken naar de gezondheid van mensen en de kwaliteit van het oppervlaktewater. Het is redelijk daarbij uit te gaan van de woning en niet van de tuin.

De in de praktijk gehanteerde vuistregel van 50 meter is een indicatieve afstand. Dat wil zeggen dat er omstandigheden zijn waarin hiervan kan worden afgeweken. Voor de gemeente bestaat er een onderzoeksplicht naar de te hanteren afstand in de specifieke situatie. In de nabijheid van het plangebied zijn geen boomgaarden. Binnen de omliggende agrarische bestemming is het evenwel mogelijk om boomgaarden te hebben/ houden.

Ingevolge jurisprudentie over spuitzones hoeft niet in alle gevallen rekening te worden gehouden met agrarische gronden waar fruitbomen mogelijk zijn (zie uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 december 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:3524)).

Indien de wijziging van het gebruik van de agrarische gronden naar teelt met een spuitzone binnen de planperiode niet wordt voorzien en als de eigenaar/gebruiker van de gronden geen concreet voornemen heeft om de gronden als boomgaard te gebruiken is zo'n wijziging zodanig onwaarschijnlijk dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan dat woningbouw mogelijk maakt, geen rekening hoeft te houden met spuitzones.

Bovenstaande is hier van toepassing en dus behoeft er geen rekening te worden gehouden met spuitzones.

4.12 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. Het plangebied is deels als 'verdacht' (figuur 30) aangemerkt. De locatie is in niet naoorlogs vergraven of verstoorde grond en er is sprake van grondroerende werkzaamheden. Vanuit de Arbo wetgeving is de werkgever verplicht om voorafgaand aan werkzaamheden de veiligheid van uw werknemers veilig te stellen via een risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E). Daarom is het advies nader onderzoek naar explosieven uit te voeren in de vorm van een projectgebonden risicoanalyse (PRA) op het gebied van Conventionele Explosieven.



Figuur 30: explosievenkansenkaart

Uit bijlage 11, een detectierapportage van 19 maart 2020, blijkt dat er 106 objecten gedetecteerd zijn in het verdachte gebied, welke voldoen aan de te verwachten CE. Tevens zijn er enkele kleine gebieden verstoorde en konden niet alle plekken worden gedetecteerd. Om het gebied vrij te geven van explosieven zijn vervolgwerkzaamheden vereist. Waar de grond geroerd gaat worden, moet de verstoring worden verwijderd. De aangetroffen objecten worden benaderd (vrijgraven) en als dat explosieven blijken te zijn, dan verwijderd. Gelijktijdig kan dan aanvullend onderzoek worden gedaan op de deellocatie waar tijdens de detectie niet

gemeten kon worden en aangetroffen objecten meteen te benaderen. Voor het deel waar de objecten niet individueel te onderscheiden waren, wordt alleen aanvullende actie ondernomen als daadwerkelijk explosieven worden aangetroffen op de andere terreindelen.

In alle gevallen dient het 'Protocol Toevalsvondst' te worden nageleefd.

4.13 Vormvrije MER-beoordeling.

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder bestemmingsplan, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is: - Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten; - Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied worden woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde bouw van woningen ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Voor het overige vinden binnen het plangebied geen activiteiten plaats die opgenomen zijn in de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Er geldt derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Daarnaast geldt dat voor alle andere gevallen onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. ook een m.e.r.-beoordeling plaats moet vinden waarin op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Uit de beoordeling van de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkelingen blijkt dat, op basis van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn.

Inzake een mogelijke MER-plicht, geldt voorts dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Zoals reeds uitgebreid uiteengezet heeft onderhavige ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000- gebieden.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto artikel 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijken geen belemmeringen.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, geur, water en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er, voordat het ontwerpbestemmingsplan terinzage is gelegd, een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten. Het voorontwerpbestemmingsplan is als aanmeldnotitie beschouwd, op basis waarvan de vormvrij beoordeling heeft plaatsgevonden voordat het ontwerpbestemmingsplan terinzage is gelegd.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Bruchem, Krangstraat (Veldzicht) tussen 3b en 7' kan gekarakteriseerd worden als een ontwikkelingsplan. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een globaal kaartbeeld, in die zin dat met ruime bouwvlakken wordt gewerkt, en een uniforme opzet van de bepalingen. Het plan wordt digitaal vastgesteld volgens SVBP2012/IMRO2012. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een set regels met bijbehorende geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0297.BGBBP20200001-VS01. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De regels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen, hoofdstuk 3 omvat de algemene regels en in hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en de slotregels weergegeven. Voorzover relevant zijn parapluplannen verankerd zoals de Parapluherziening verkamering woningen van november 2020 en het vastgestelde plan met betrekking tot parkeren.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2 BESTEMMINGSREGELS

Bedrijf (artikel 3)

Deze bestemming wordt opgenomen voor het bedrijf (kantoor en onderwijs, opslag landbouwmaterieel) aan de Krangstraat 3c waarbij de bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2 toelaatbaar zullen zijn, mits in principe agrarisch verwant of aan het buitengebied gebonden. Bouwregels, voorzover relevant, worden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Er is geen bedrijfswoning mogelijk en daarmee is een regeling voor bijbehorende bouwwerken evenmin nodig. Met een afwijkingsvergunning kan maatwerk worden geboden. Via een aanduiding wordt vastgelegd dat buitenopslag op een deel van het terrein wordt uitgesloten.

Groen (artikel 4)

De bestemming 'Groen' omvat de openbaar toegankelijke groenvoorzieningen binnen het plangebied alsmede het compensatiegebied vanwege de steenuil. Daartoe wordt een aanduiding opgenomen. Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor beplanting, de aanleg van paden, speelvoorzieningen, plaatsing van beeldende kunstwerken en waterberging.

Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 5)

De gronden in deze bestemming zijn in de eerste plaats bestemd voor wegen en parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' is verder ruimte voor de aanleg van speel- en groenvoorzieningen en retentievoorzieningen (berging regenwater). In de regels is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bewegwijzering en speeltoestellen.

Water (artikel 6)

De gronden zijn bestemd voor watergangen en waterberging. Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming toegestaan.

Wonen-1 (artikel 7)

Deze bestemming is gegeven aan de gronden waar de woningen met de bijbehorende tuinen gebouwd (en aangelegd) kunnen worden. Binnen de bestemming Woongebied is ruimte voor maximaal 50 woningen. Alle woningen dienen in een bouwvlak te worden gebouwd. Op de verbeelding is aangegeven welk type woning is toegestaan en wat de hoogtemaatvoering is.

In de regels is de maximale bebouwingsdiepte opgenomen. De aangebouwde en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken van de woningen dienen op een minimale afstand van 3 meter achter het verlengde van de voorgevel(lijn) van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Over de bijbehorende bouwwerken is verder onder andere bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde, vrijstaande bijbehorende bouwwerken, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 100 m², mits de bebouwing niet meer dan 50% van de ruimte van het perceel inneemt dat achter het verlengde van de achtergevel van het hoofdgebouw gelegen is.

Er worden voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van het compensatiegebied voor de steenuil, waterberging en sloop.

Op de verbeelding is ook een aanduiding weergegeven voor niet-voor bewoning geschikte bijbehorende bouwwerken.

Er is een specifieke bepaling opgenomen over een (levende) groene erfafscheiding.

Wonen-2 (artikel 8)

Voor de bestaande woning 'Veldzicht' aan de Krangstraat 5 wordt de bestemming Wonen-2 gebruikt, voorzien van een bouwvlak en toegesneden op de bestaande maatvoering. Een voorwaardelijke verplichting voor sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is opgenomen.

Waarde - Archeologie 3 (artikel 9)

Dit is een conserverende dubbelbestemming, voor Krangstraat 3c.

3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbelregel (artikel 10)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze zogenaamde dubbelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 11)

In dit artikel wordt een en ander vastgelegd over ondergeschikte bouwdelen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)

In dit artikel is een afwijkingsbevoegdheid volgens de Wabo opgenomen betreffende het overschrijden van de in het plan opgenomen maatvoeringen met maximaal 10%.

Overige regels (artikel 13)

In dit artikel zijn de voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van parkeren en laden en lossen.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 14)

In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het bestemmingsplan in werking is, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Wabo en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot.

Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend. Dit geldt niet voor bouwwerken die zonder Omgevingsvergunning voor het bouwen zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken. Een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen om in te springen op onbillijkheid van overwegende aard.

Lid 2 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit plan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Slotregel (artikel 15)

In dit artikel is ten slotte de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

5.3 Handhaving

Het bestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het ruimtelijk beleid dat de komende periode van tien jaar gevoerd zal worden. Naast een evenwichtig en doelmatig opgezet bestemmingsplan is bij de realisering van de ruimtelijke doelstellingen een actieve opstelling van de gemeente gewenst om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en anderzijds zo mogelijk ook gewenste ontwikkelingen actief te stimuleren. Ruimtelijk beleid is dynamisch van aard. Bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid heeft de gemeente naast het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde vergunningstelsel meerdere instrumenten, waaronder bekendheid geven aan en draagvlak creëren voor het ruimtelijk beleid, en toezicht en handhaving. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt gestreefd naar helderheid in regelgeving, zodat in praktijk geen misvattingen kunnen ontstaan.

De term handhaving wordt vaak eng uitgelegd als uitsluitend het toepassen van sancties achteraf, zoals bestuursdwang en dwangsommen. Dit wordt de repressieve vorm van handhaving genoemd. Handhaving bestaat echter ook uit het stellen van normen, het geven van voorlichting en het houden van toezicht op een goede uitvoering. Dit is de preventieve invalshoek. In de meest optimale situatie zou sanctionering niet nodig moeten zijn.

De gemeente heeft de beginselplicht om het bestemmingsplan te handhaven. De mogelijke vervolgstappen zijn het toepassen van het overgangsrecht, het rechtstreeks legaliseren binnenplannen, het legaliseren na afwijking en het aanschrijven en toepassen van bestuursdwang. In bijzondere situaties kan een afwijking van het bestemmingsplan worden gedoogd. Van belang is om eenmaal geconstateerde afwijkingen gestructureerd en zo mogelijk integraal af te handelen. In de Wro wordt voorgeschreven dat er jaarlijks gerapporteerd wordt over het gevoerde beleid. In dat kader zal ook verantwoording worden afgelegd over het handhavingsbeleid.

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik. Vervolgens is door middel van het opnemen van diverse flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen. De verbeelding, de regels en de toelichting zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatie- en uitvoeringsproblemen zo veel mogelijk worden voorkomen, en, dat zodoende handhavingssituaties worden voorkomen.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. Hieronder valt onder meer de bouw van een of meer woningen, alsmede de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte. In de Wro (artikel 6.12, lid 2) is tevens opgenomen dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen dan wel als kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

In het bestemmingsplan worden nieuwe woningen gerealiseerd, zodat van een bouwplan sprake is. Voor dit bestemmingsplan wordt gekozen voor een anterieure overeenkomst. Ambtelijke kosten, kosten voor het bestemmingsplan en eventuele planschade enzovoorts worden hierin opgenomen.

Conform artikel 6.12 Wro jo artikel 6.2.1 Bro hoeft derhalve niet voldaan te worden aan de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. Voor de gemeente Zaltbommel verloopt het plan budgettair neutraal.

Conform artikel 3.1.6, sub f Bro is ook aandacht geschonken aan de economische uitvoerbaarheid van het plan. Initiatiefnemer bekostigt het project uit eigen middelen (mede door de verkoop van de kavels).

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Namens de initiatiefnemer is de omgeving in een omgevingsdialoog (inloopavond 12 november 2019) geïnformeerd omtrent de plannen.

Het plan is tevens ingevolge de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd in voorontwerp gelijktijdig met het vooroverleg van 27 augustus 2020 tot en met 7 oktober 2020. Een informatieavond is in deze periode georganiseerd op 7 september 2020. De omgeving wordt in elk geval op meerdere manieren van de plannen op de hoogte gesteld.

5 Inspraakreacties zijn ingediend, opgenomen in bijlage 13 bij dit plan met tevens het Eindverslag inspraak.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na het vooroverleg zes weken terinzage gelegd, met eventueel nogmaals een informatieavond, waarbij de mogelijkheid wordt geboden zienswijzen in te dienen, alvorens de gemeenteraad een besluit omtrent vaststelling zal nemen. Daarna staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het plan is digitaal ontsloten via de gemeentelijke website en de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. In de Staatscourant en het gemeentelijk weekblad is van de procedure kennisgegeven. Er zijn zienswijzen ingediend, die zijn besproken in de zienswijzennota, bijlage 14.

Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, het waterschap, met Rijks- en provinciale diensten et cetera. Voor dit plan is, gelijktijdig met de inspraak/informatie-procedure, onder meer overleg -op digitale wijze- gepleegd met:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap;
- Regionale Brandweer.

De vooroverlegreacties zijn eveneens in bijlage 13 opgenomen met de beoordeling ervan.

De provincie geeft een positief advies op het plan. Het past in de regionale afspraken woningbouwprogrammering en voldoende aandacht is besteed aan biodiversiteit en duurzaamheid.