

Bestemmingsplan Brakel, Molensteeg 12

Gemeente Zaltbommel

Toelichting



HOEFLAKEN
Advies, bemiddeling & regie



Voor een oplossing op maat

Datum: 16 oktober 2017

NL.IMRO.0297.BGBBPW20170013-VS01

Versie 1.0 definitief

HOEFLAKEN

Advies, bemiddeling & regie



Voor een oplossing op maat

Colofon

Tekst:

J.A. Hoeflaken

Hoeflaken Advies, bemiddeling & regie

Maasdijk 10

5308 LW Aalst

06-38893553

hoeflaken@kpnmail.nl

Uitgevoerd in opdracht van:

Van Ooijen Bouwadvies

Datum: 16 oktober 2017

Versie: 1.0 definitief

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding	6
1.1.	Omschrijving aanleiding	6
1.2.	Omschrijving plangrens / ligging plangebied	6
1.3.	Geldend bestemmingsplan	6
2.	Beleidskader	7
2.1.	Rijksbeleid	7
2.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2.	Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)	7
2.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren)	8
2.2.	Provinciaal beleid	9
2.2.1.	Omgevingsvisie Gelderland	9
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	10
2.3.	Gemeentelijk beleid	11
2.3.1.	Structuurvisie Buitengebied	11
2.3.2.	Structuurvisie WaalWeelde West	11
2.3.3.	Overig gemeentelijk beleid	12
3.	Ruimtelijke inpassing	13
3.1.	Bestaande situatie	13
3.2.	Uitgangspunten	13
3.3.	Plan (ontwerp en eindsituatie)	14
4.	Haalbaarheid	15
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.1.1.	Archeologie	15
4.1.2.	Cultuurhistorie	17
4.2.	Milieu	18
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	18
4.2.2.	Geur	20
4.2.3.	Geluid bedrijvigheid	20
4.2.4.	Geluid verkeer	20
4.2.5.	Bodem	21
4.2.6.	Externe Veiligheid	22
4.2.7.	Luchtkwaliteit	23
4.2.8.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	24
4.3.	Wet Natuurbescherming	25
4.4.	Niet-gesprongen Explosieven	26
4.5.	Water en riolering	26
4.6.	Leidingen	28

5.	Juridische planopzet	29
5.1.	Vormgeving	29
5.2.	Bestemmingen	30
5.3.	Verbeelding	30
5.4.	Handhaving	30
6.	Uitvoerbaarheid.....	32
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	32
6.2.	Maatschappelijk	32

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Conclusie

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

2.1.2. Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Het gaat hier om het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie afzonderlijke paragraaf) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Rijk stelt in het Bro de juridische kaders aan processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij overheden met als doel een goed systeem van ruimtelijke ordening. In artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro staat dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan drie opeenvolgende voorwaarden (ook wel 'treden' genoemd) moet voldoen. Het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De drie voorwaarden (treden) zijn:

1. Onderdeel A (trede 1) verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze manier wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. Het gaat hierbij om zowel de kwantitatieve beoordeling (aantal hectaren of aantal woningen) als de kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. Onderdeel B (trede 2) vraagt, als blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt bekeken of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door het benutten van beschikbare gronden via herstructurering, transformatie of anderszins. Onderdeel hiervan is het bekijken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien;

3. Onderdeel C (trede 3) bepaalt dat, als blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al zijn ontsloten of worden ontsloten door verschillende middelen van vervoer op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Bij kleinschalige ontwikkelingen kan naast ontsluiting via de weg gedacht worden aan goede verbindingen per fiets of openbaar vervoer.

Planspecifiek

De regels van het Bro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het initiatief geen stedelijke ontwikkeling betreft

2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren)

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

De regels uit het Barro hebben wel betrekking op het initiatief, omdat het perceel is gelegen binnen het reserveringsgebied

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van het Barro, omdat hier geen sprake is van een grootschalige kapitaalintensieve ontwikkeling, maar een bestaand woongebruik wordt voortgezet.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

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

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

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

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

Voor wat betreft de mobiliteit ligt de rol van de provincie bij het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de (water)wegen en fietspaden evenals het aanpakken van negatieve milieueffecten van het verkeer. Verder wil de provincie investeren in de bereikbaarheid van de steden in het Rivierenland en de verbinding met omliggende stedelijke netwerken verbeteren. De provincie ondersteunt het openbaar vervoer voor het behoud van basismobiliteit om lokale voorzieningen bereikbaar te houden en participatie van burgers mogelijk te maken.

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

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

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

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

Planspecifiek

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie.

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de (gewijzigde) Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening

concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. De regels en overige voorwaarden uit de verordening hebben onder meer betrekking op (nieuwe) woningbouwlocaties, (nieuwe) bedrijventerreinen, detailhandel, recreatieterreinen, land- en tuinbouw, natuur en landschap (Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones, Waardevol Open Gebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie), waterwingebieden en duurzame energie.

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

Planspecifiek

De regels uit de Omgevingsverordening hebben geen betrekking op het initiatief, omdat de in de verordening aangegeven onderdelen hier niet aan de orde zijn.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisie Buitengebied

De gemeenteraad heeft op 15 maart 2012 de structuurvisie "Buitengebied" vastgesteld. Het plangebied van de structuurvisie bestaat uit het binnendijs en buitendijs gelegen buitengebied met uitzondering van de uiterwaarden langs de Waal. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen het ontwikkelingskader weer voor de beleidsthema's land- en tuinbouw, niet-agrarische bedrijvigheid, functieverandering (hergebruiksmogelijkheden van agrarische bedrijvigheid), nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijvigheid, land- en waterrecreatie, natuur en landschap. Het buitengebied onderscheidt zich in enkele functionele zones, die verschillen voor wat betreft de landschappelijke kenmerken en het gebruik. Deze verschillen leiden ertoe dat de zones elk andere ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarisch en niet-agrarisch gebruik kennen. De structuurvisie is een belangrijk afwegingskader voor nieuwe initiatieven in het buitengebied.

Planspecifiek

Het initiatief ligt in het plangebied van de structuurvisie. Relevant aandachtspunt is de functieverandering

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de structuurvisie, omdat de functieverandering niet ten koste gaat van de ontwikkelingsmogelijkheden van blijvende agrarische bedrijven.

2.3.2. Structuurvisie WaalWeelde West

De gemeenteraad heeft op 15 december 2015 de structuurvisie "WaalWeelde West" vastgesteld. Het plangebied van de structuurvisie bestaat uit het uiterwaardengebied van de Waal, het Munnikenland en enkele binnendijs gelegen locaties ten westen van Brakel en Poederoijen. In de structuurvisie beschrijft de gemeente Zaltbommel de ruimtelijke opgaven voor hoogwaterveiligheid en natuur. Ook benoemt de structuurvisie mogelijke locaties voor woningbouw en bedrijventerreinen en recreatieve ontwikkelingen die gerelateerd zijn met de hoogwaterveiligheidsopgave. Het plangebied en de inhoud van de structuurvisie zijn grotendeels gelijklopend met de structuurvisie "WaalWeelde West" die op 8 juli 2015 door Provinciale Staten is vastgesteld.

Planspecifiek

Het initiatief ligt in het plangebied van de structuurvisie. Relevant aandachtspunt is het reserveringsgebied ten westen van de kern Brakel

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de structuurvisie, omdat hier geen sprake is van een grootschalige kapitaalintensieve ontwikkeling, maar een bestaand woongebruik wordt voortgezet.

2.3.3. Overig gemeentelijk beleid

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

3. Ruimtelijke inpassing

3.1. Bestaande situatie

Karakteristiek kern

Brakel is gelegen langs de Waal op de Gamerense stroomrug. Het historische deel van Brakel heeft haar cultuurhistorische waardevolle karakteristiek redelijk weten te behouden. De historische dorpskern bestaat over het algemeen uit de bebouwing langs de doorgaande structuren Waaldijk en Burgemeester Posweg. Het oorspronkelijke landschappelijke patroon, gebaseerd op de historische verhogingen en kreken, is nog duidelijk aanwezig in de stedenbouwkundige structuur. Brakel kent enkele planmatige in- en uitbreidingswijken, waardoor de open (agrarische) plekken in het dorp grotendeels verdwenen zijn.

Karakteristiek voor Brakel is de markante (dijk)bebouwing langs de Waaldijk, het kronkelige stratenpatroon met korte zichtlijnen en de dicht op elkaar staande dorpsbebouwing. Doordat de panden veelal dicht naast elkaar staan of in kleine eenheden geschakeld zijn en door de korte en bochtige straten kent de dorpskern van Brakel een behoorlijke dichtheid. Ondanks de bebouwingsdichtheid en het beperkt aantal open plekken, heeft het dorp toch een rustiek, groen en besloten karakter. Kenmerkend voor Brakel als dorp aan de dijk is het zicht vanaf de dijk op de bebouwing en het bijbehorende dorpse 'dakenlandschap'.

De kleinschalige dorpsbebouwing wordt gekenmerkt door een eenvoudige hoofdmassa en enkelvoudige kapvorm. De veelal vrijstaande of geschakelde panden bestaan voornamelijk uit één en soms twee bouwlagen met kap. De meeste panden hebben een zadeldak, met of zonder wolfseinden, en in mindere mate een mansardekap of (half) schilddak. De meeste bebouwing heeft een eenvoudige baksteenarchitectuur en/of een agrarische vormgeving.

Omgeving plangebied

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit met name eenvoudige vrijstaande woningen met enkelvoudige kap, waarvan een aantal voorzien zijn van zogenaamde dakschilden, ook wel wolfseinden genoemd. De woningen zijn uitgevoerd in baksteen. Veel van deze panden huisvestten in het verleden gemengde agrarische bedrijven. Veelal kleinschalige veehouderijen met daarnaast vollegrondsgroententeelten. Diverse bijbehorende bouwwerken getuigen daar nog van. Het betreft eveneens eenvoudige bouwwerken, uitgevoerd in steen of hout, later soms voorzien van beplating. Vanwege deze historie zijn de percelen ruim opgezet. Geen aaneengesloten dicht op elkaar staande bebouwing, maar ruim opgezet, aan de rand van de bebouwde kom.

3.2. Uitgangspunten

	RANDVOORWAARDEN
Plaatsing	<i>Hoofdmassa</i> Als bestaand; uitbreiding in aansluiting op bestaande hoofdmassa
Massa en vorm	<i>Hoofdmassa</i> - Maximale inhoud 750m³. - Maximale goothoogte: als bestaand - Maximale bouwhoogte: als bestand
Uitstraling	Architectuur; hoofdvorm en materiaalgebruik/kleur afstemmen op de omgeving
Overig	Eventuele afscheidingen dienen uitgevoerd te worden in de vorm van groenvoorzieningen.
Parkeren	Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit is exclusief garage en de parkeerplaatsen mogen niet achter elkaar gelegen zijn.
Welstand	De welstandsnota dient bij ontwikkeling in acht te worden genomen (zie: http://www.welstandsnotas.nl/zaltbommel/)

In de Welstandsnota zijn de criteria behorende bij het welstandsniveau “Respect” van toepassing en de locatie valt binnen het welstandsgebied ‘dorpskernen’.

Essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw/landschap en architectuur worden gerespecteerd. Bouwmassa’s voegen zich binnen uitersten van de omgeving én nemen ook de beeldbepalende elementen over.

3.3. Plan (ontwerp en eindsituatie)

Het plan voorziet in de uitbreiding van de woning. Hiertoe wordt een bestaande loods of garage, gebouwd in het verlengde van de woning gesloopt. Deze bestaande garage bestaat grotendeels uit beplating, damwandprofiel. Het bouwplan voorziet in het doortrekken van de woning in de lengte en het doortrekken van de karakteristieke kap in het verlengde van de bestaande daknok. De bestaande uitbouw aan de zuid-zijde blijft behouden. Aan deze zijde, maar dan gelijk met de achtergevel wordt een overdekt terras gerealiseerd.

Verder voorziet het plan in de realisatie van een garage/berging met carport. Dit in de vorm en stijl van een hooiberg/hooisluur zoals die in het verleden in de regio voorkwamen. De vorm en de aard van de gekozen materialen zorgen voor een optimale inpassing in de omgeving. Het gebouw bestaat uit een bakstenen plint, houten gevels en rode keramische dakpannen en riet als dakbedekking.

Omdat het bestemmingsplan wel mogelijkheden kent voor uitbreiding van bestaande bebouwing, dan wel verbouw of nieuwbouw, maar de voorgenomen plannen geen relatie hebben met een agrarische bedrijfsvoering passen de plannen niet binnen het bestemmingsplan en kan derhalve geen omgevingsvergunning voor de voorgenomen plannen worden verleend. De meest feitelijke aanleiding voor deze bestemmingsplanwijziging is dan ook verandering van de bestemming en het gebruik van de bestemming ‘agrarisch’ naar de bestemming ‘wonen’.

4. Haalbaarheid

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

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

Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel		
Beleidskaart		
RAAP-rapport 2025, kaartbijlage 3, schaal 1:15.000		
legenda		
Beleidszones	Vrijstellingsgrens diepte	Vrijstellingsgrens oppervlakte
 Waarde-archeologie 0	0 cm	0 m ²
 Waarde-archeologie 1	30 cm	30 m ²
 Waarde-archeologie 2	30 cm	100 m ²
 Waarde-archeologie 3	30 cm	2500 m ²
 Waarde-archeologie 4	150 cm	2500 m ²
 Waarde-archeologie 5	150 cm	5000 m ²
 Geen waarde-archeologie	geen voorschriften	geen voorschriften
Overig		
	gemeente grens Zaltbommel	


2011

Het gemeentelijk beleid is op 1 september 2011 in werking getreden. De reden voor het vaststellen van het beleid is het voorkomen van onnodig onderzoek en slechts voor de gebieden waar archeologische waarden te verwachten zijn, wel te besluiten tot nader onderzoek (en alleen als de ontwikkeling de beide vrijstellingsgrenzen overschrijdt). Het bovengenoemde beleid is één op één vertaald in dit wijzigingsplan. Voor het opstellen van de archeologische inventarisatie en beleidskaart zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Het Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS) en de archeologische monumentenkaart
- (AMK) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE);
- Literatuur en historisch-topografische kaarten;
- Gegevens uit ruim 120 eerdere archeologisch onderzoeken;
- Gegevens van gebiedsspecialisten en amateurarcheologen.

De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart is grotendeels op bureauonderzoek gebaseerd. Wel zijn alle eerdere archeologische onderzoeken en vondstmeldingen verwerkt in de vindplaatsen- en verwachtingskaart. 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 in concrete gevallen aantoont dat het terrein diepgaand is verstoord, geldt voor het verstoorde deel geen onderzoeksverplichting.

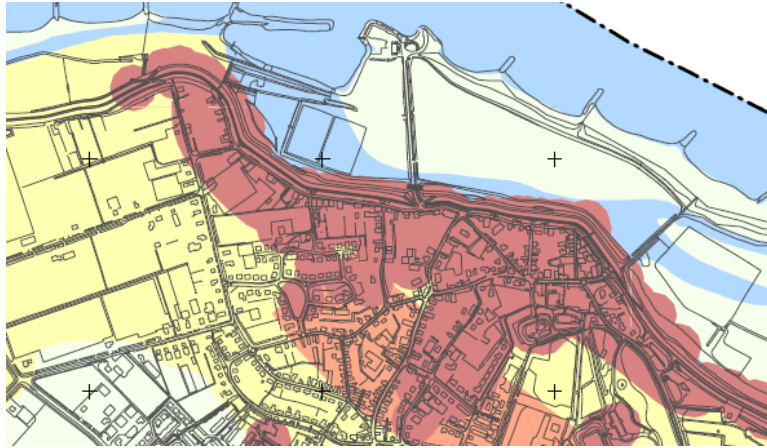
Waarde-Archeologie

Het archeologiebeleid vermeldt dat bij plannen zonder concreet geplande bodemingrepen (actualisatieplannen waarbij de bestaande situatie grotendeels wordt gehandhaafd, zoals het bestemmingsplan buitengebied) de gebieden waar archeologische resten verwacht worden of zijn vastgesteld op de verbeelding worden aangeduid met dubbelbestemmingen. Hieraan zijn regels gekoppeld met een regeling voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Bij dergelijke plannen is het vooraf uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Dat is pas, afhankelijk in welk gebied een initiatief ligt, aan de orde bij een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het is niet zo dat voor alle omgevingsvergunningsplichtige activiteiten een onderzoeksplicht geldt. Slechts als beide vrijstellingsgrenzen (diepte en oppervlakte) worden overschreden, moet een initiatiefnemer onderzoek uitvoeren. Veelal wordt dat bepaald d.m.v. een inventariserend veldonderzoek. Afhankelijk van de uitkomsten uit dit onderzoek wordt bepaald of nader archeologisch onderzoek nodig is. Onderzoek is niet noodzakelijk als een ingreep binnen de vrijstellingsgrenzen valt. Planologische 'kruimelgevallen' zijn zo veel mogelijk binnen de vrijstellingsgrenzen, dus buiten de onderzoeksplicht, gehouden. Indien uit het onderzoek blijkt dat archeologische waarden niet aanwezig zijn of als aanwezige waarden veilig gesteld kunnen worden (door behoud in de bodem of opgravingen), wordt een omgevingsvergunning (mits voldaan aan de regels van de andere daar voorkomende bestemming) verleend. Een omgevingsvergunning wordt slechts geweigerd indien archeologische waarden worden verstoord, zonder dat het mogelijk is deze veilig te stellen (verplichting tot treffen technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem behouden kunnen worden, verplichting tot het doen van opgravingen en verplichting tot begeleiding door een deskundige). Het verrichten van onderzoek is het uitgangspunt bij de beoordeling of archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn. Voor zover op basis van ander documentatiemateriaal onmiskenbaar vaststaat dat archeologische waarden niet zijn te verwachten (bijvoorbeeld als al onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit bleek dat er geen archeologische waarden aanwezig waren of dat toereikende maatregelen genomen konden worden om aanwezige waarden in de bodem te behouden), kan met instemming van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) onderzoek achterwege blijven en bestaan vanuit de archeologie geen belemmeringen. Het in het bestemmingsplan op basis van incidentele onderzoeken (gedeeltelijk) verwijderen van de dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie' is dan ook overbodig en niet werkbaar. Uitgevoerde onderzoeken worden in een database geregistreerd en zullen te zijner tijd worden betrokken bij een actualisatie van het gemeentelijk archeologiebeleid. In de regels van de dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming te wijzigen indien (actualisatie van) het gemeentelijk archeologiebeleid daartoe aanleiding geeft.

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

Planspecifiek

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



Op het plangebied is de volgende beleidszone van toepassing:

- Waarde-archeologie 3

De beleidszones met de daarbij behorende oppervlakten zijn vertaald in de planregels. Dit houdt in, dat in het geval van het realiseren/uitvoeren van bouwwerken, werken (geen bouwwerk zijnde) en/of werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Onderzoek

Uit de toets aan de beleidszones blijkt dat geen archeologisch onderzoek nodig is met als doel te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling die met dit wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt.

4.1.2. Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische waarden aanwezig

Conclusie

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

4.2. Milieu

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

Een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan of een inpassingsplan is maatwerk op lokaal niveau. Dat geldt ook voor het aspect van milieuzonering. Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand heeft als doel bijvoorbeeld om ter plaatse van een 'gevoelig' object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Het gaat daarbij zowel om de invloed van omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving. De VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering (verder: de handreiking) is daarvoor het landelijke hulpmiddel. Die handreiking is geen wettelijke norm.

Planspecifiek

Uit een inventarisatie van de Omgevingsdienst Rivierenland van bedrijfsactiviteiten in de directe nabijheid van Molensteeg 12 blijkt dat de bedrijfsactiviteiten op de onderstaande adressen van belang kunnen zijn voor de realisatie van de bestemmingswijziging op Molensteeg 12. Per locatie wordt een beschrijving gegeven en wordt aangegeven of er mogelijk een belemmering kan optreden voor de voorgenomen ontwikkeling.

Molensteeg 5a en Molensteeg 10/Appelweg 2a

Aan de Molensteeg 5a is een potplantenkwekerij gevestigd. Het bedrijf is in 2015 gestopt. De kas is nog aanwezig en de bestemming is nog agrarisch met de functieaanduiding 'glastuinbouw' ter plaatse van de bestaande kassen. De kleinste afstand van de voorgevel van de woning tot de meest nabij gelegen gevel van de kas bedraagt 27 meter. De bedrijfsactiviteiten zijn in de publicatie 'bedrijven en milieuzonering' opgenomen onder de sbi-codes 011,012 en 013. De in deze publicatie opgenomen richtafstanden zijn voor geur 10 m, stof 10 m, geluid 30 m en gevaar 10m.

Aan de Molensteeg 10 (en Appelweg 2a) is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is gelegen binnen de grenzen van het Provinciaal Inpassingsplan 'Glastuinbouw Bommelerwaard'. Het perceel heeft een agrarische bestemming, waarbij de contouren van bestaande glasopstanden de functieaanduiding 'glastuinbouw' hebben. De afstand van de glasopstanden tot de woning aan de Molensteeg 12 bedraagt ruim 20 meter.

Voor deze twee locaties betekent dat, dat de handreiking een eerste oriëntatiebron oplevert, maar dat het geen sluitend afwegingskader is. De VNG-handreiking houdt ten aanzien van tuinbouw 30 m aan voor geluid. Voor geur, stof en gevaar wordt 10 m aangehouden, met dien verstande dat ten aanzien van geur 100 m wordt aangehouden bij champignonkwekerijen met mestfermentatie. De afstanden die in de handreiking worden aanbevolen, gelden in beginsel tussen de perceelsgrens van een bedrijf en de gevel van een woning die is gelegen in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

De afstandsrap kan met 1 worden verlaagd als er sprake is van gemengd gebied, waardoor 30 m dan 10 m wordt. Samenvattend kan dan worden vastgesteld dat voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar in beginsel een richtafstand van 10 m dient te worden aangehouden.

Daarmee is echter nog geen eindconclusie getrokken. Feit is namelijk dat sommige glastuinbouwbedrijven zich bedienen van bijzondere installaties. Dit zijn de zogenaamde

Warmtekrachtkoppelingen. Deze WKK's zijn onder de naam 'total energy installaties (met gasmotor)' afzonderlijk opgenomen in de VNG-richtafstandenlijst, bijlage 2. De daar opgenomen richtafstanden voor installaties zijn verwerkt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, voor zover het activiteiten betreft die onderdeel uitmaken van een bedrijf. Aangezien bij beide glastuinbouwbedrijven geen WKK-installaties aanwezig zijn, vormt dit geen belemmering.

Op grond van het voormalige Besluit glastuinbouw, wat per 1 januari 2013 is vervallen en is opgegaan in het Activiteitenbesluit milieubeheer werd als afstandscriteria ter bepaling of een glastuinbouwbedrijf onder de werkingssfeer van dat Besluit viel een afstand van minder dan 50 meter van een object categorie I en een afstand van minder dan 25 meter van een object categorie II gehanteerd, waarbij een woning van derden als object categorie II was geclassificeerd. Uitgaande van de toenmalige situatie zou het bedrijf aan de Molensteeg 5a niet worden belemmerd in haar bedrijfsvoering.

Concluderend kan worden gesteld dat op basis van de locatiespecifieke omstandigheden en de bedrijfsactiviteiten de minimale richtafstand kan worden teruggebracht naar 10 m. Hierdoor is er geen sprake van een belemmering voor de voorgenomen plannen aan de Molensteeg 12, dan wel geen sprake van een belemmering in de bedrijfsvoering voor de glastuinbouwbedrijven aan de Molensteeg 5a en de Molensteeg 10.

Appelweg 1

Aan de Appelweg 1 is een Bed & Breakfast en een minicamping gevestigd. De reeds genoemde handreiking kent een zogenaamde SBI-lijst waarin voor verschillende bedrijfstakken richtafstanden zijn opgenomen. In de SBI lijst zijn kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) opgenomen als milieucategorie 3.1, SBI code 553, 552. Hierbij dient opgemerkt te worden dat dit onderdeel is opgenomen onder het kopje "Logies Maaltijden- en Drankverstrekking". De afstand voor geur is 30 meter, voor stof 0 meter, voor geluid 50 meter en voor gevaar 30 meter. Geluid is aangeduid met een C. Dit is om te duiden dat de milieubelastende activiteit continu betreft (dag en nacht).

Minicampings staan niet op de SBI-lijst. Minicampings hebben een minder grote milieubelasting dan een regulier kampeertrein. Dit gegeven heeft eerder in een casus in de regio Rivierenland aanleiding gegeven om ten aanzien van het meest belastende punt van een kampeertrein onderzoek te verrichten. De milieuafdeling van regio rivierenland heeft een geluidsonderzoek verricht met de minicamping als bronlawaai voor de omgeving (Akoestisch onderzoek in verband met de locaties Achterstraat 9 Ommeren, Wielseweg 3 Eck en Wiel, Spielberg 6 Ommeren, Retseijstraat 3 Zoelen). Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat een minicamping op een afstand van 35 tot 45 meter een geluidsproductie heeft van 45 db (A). 45 db (A) is het acceptabele geluidsniveau. Dit gegeven maakt dat een kortere afstand acceptabel is en wij minicampings naar een milieucategorie 2 kunnen terug schalen. Bovendien bevindt zich op het adres Appelweg 1 een voormalige landbouwschuur, welke een afschermende werking heeft ten aanzien van het geluid van de minicamping.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat de mini-camping geen belemmering vormt voor de voorgenomen plannen aan de Molensteeg 12. Ook vormen de voorgenomen plannen aan de Molensteeg 12 geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de minicamping aan de Appelweg 1.

Molensteeg 18 en 20

Op deze adressen zijn een aannemer en een transportbedrijf gevestigd. Deze bedrijven bevinden zich echter op een afstand van meer dan 50 meter van het plangebied, waardoor er geen sprake is van belemmeringen. Bovendien bevinden zich de woningen op nummer 14 en nummer 16 tussen deze bedrijven en het plangebied. Hierdoor zijn de voorgenomen plannen aan de Molensteeg 12 niet bepalend voor deze bedrijven.

Molensteeg 14 en 16

De percelen aan de Molensteeg 14 en 16 hebben nog een agrarische bestemming in het vigerende bestemmingsplan. Deze percelen zijn echter niet als agrarisch bedrijf in gebruik. Redelijkerwijs gesproken is het ook niet mogelijk om (technisch) op deze relatief kleine

percelen nog een agrarische bedrijf te starten. De percelen worden feitelijk gebruikt voor woondoeleinden. De richtafstanden t.o.v. een agrarisch bedrijf op die percelen is om die reden niet relevant.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen milieuhinderlijke functies aanwezig die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling, dan wel functies die door de voorgenomen plannen worden belemmerd.

4.2.2. Geur

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

Planspecifiek

Uit de paragraaf 4.2.1 is gebleken dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een veehouderijbedrijf.

Conclusie

Vanuit het aspect geur(hinder) van (agrarische) bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen voor dit initiatief.

4.2.3. Geluid bedrijvigheid

Een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan of een inpassingsplan is maatwerk op lokaal niveau. Daarbij moet ten aanzien van geluid ook rekening worden gehouden met het aspect van milieuzonering.

Planspecifiek

Uit de paragraaf 4.2.1 is gebleken dat het plangebied ten aanzien van geluid niet ligt binnen het invloedsgebied van een bedrijf.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid van bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen voor dit initiatief.

4.2.4. Geluid verkeer

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

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

Volgens de Wgh hebben alle wegen een wettelijke zone (aandachtsgebied). De breedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg binnen- of buitenstedelijk is gelegen (artikel 74 Wgh).

Alleen 30 km/uur-wegen hebben geen zone. Desondanks moet ook voor 30 km/uur-wegen worden onderzocht of het geluidaspect relevant is. Industrierterreinen hebben volgens de Wgh een zone als er zogenaamde “grote lawaaimakers” aanwezig/toegestaan zijn.

Planspecifiek

- De Appelweg is wel een gezoneerde weg (rijsnelheid 50 km/uur), maar er rijdt zeer weinig verkeer: volgens het Regionaal Verkeersmodel, prognose 2025: minder dan 100 motorvoertuigen per etmaal.
- De Molensteeg is geen gezoneerde weg (rijsnelheid 30 km/uur) en ook hier rijden volgens het regionaal verkeersmodel minder dan 100 mvt/etm.
- De Voorkeursgrenswaarde (48 dB) uit de Wgh wordt bij de woning niet overschreden.
- Gezoneerde industrierterreinen zijn in de omgeving niet aanwezig.

Conclusie

Wet geluidhinder geeft geen belemmering voor de voorgenomen plannen en nader akoestisch onderzoek Wgh is niet noodzakelijk.

4.2.5. Bodem

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

Planspecifiek

Binnen het plangebied is bodemonderzoek uitgevoerd om de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Molensteeg 12 te Brakel, blijkt dat de baksteen- en koolhoudende toplaag van de vaste bodem licht verontreinigd is met zink en lood. De ondergrond blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte parameters. In het grondwater is een matig verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Het matig verhoogde gehalte heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong en vormt geen aanleiding voor het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

Op basis van deze resultaten dient de hypothese, zoals verwoord in paragraaf 2.4 van het onderzoeksrapport, in principe verworpen te worden. In het verleden is op de locatie een asbestsloop in eigen beheer uitgevoerd. Ondanks dat bij de veldwerkzaamheden geen asbest verdacht materiaal in de bodem waargenomen is en slechts een minimale hoeveelheid aan bijmengingen met baksteenresten (en geen bouw- en sloopafval), is het voorkomen van asbest in de bodem niet geheel uit te sluiten. Ter plaatse van de toenmalige sloop heeft nieuwbouw plaatsgevonden. Niet uit te sluiten is dat asbestverdacht materiaal onder de nieuwbouw terecht gekomen is. Derhalve wordt aanbevolen om na geplande sloop aanvullend een asbestonderzoek uit te voeren conform de NEN 5707 waarbij enkele proefsleuven gegraven worden ter plaatse van de geplande nieuwbouwlocatie.

Tegen de eventuele bebouwing van de onderzoekslocatie zijn, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, dient rekening gehouden te worden met gebruiksbepalingen van de vrijkomende grond. Conform de Regeling bodemkwaliteit mag de grond slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Eventueel vrijkomende grond mag echter wel op de locatie worden hergebruikt. Grond die binnen de werkingssfeer van de regionale bodemkwaliteitskaart wordt hergebruikt kan op basis van dit rapport hergebruikt worden. Indien de grond buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart toegepast zal worden, dient een partijkeuring conform het BRL

SIKB 1000 VKB protocol 1001 uitgevoerd te worden of dient de grond te worden afgevoerd naar een erkende innemer (grondbank).

Conclusie

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

4.2.6. Externe Veiligheid

Externe veiligheid (EV) beschrijft de risico's voor de leefomgeving die ontstaan als gevolg van het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), buisleidingen of transportroutes. Bij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, en bij nieuwe risicobronnen dient de invloed van het aspect externe veiligheid in beeld te worden gebracht.

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 veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een inrichting die valt onder het Bevi, moeten worden aangehouden. Ook zijn in de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid ambities opgenomen over het toelaten van nieuwe risicobronnen en "zeer kwetsbare objecten". Op 20 september is onderstaand advies afgestemd met en akkoord bevonden door de veiligheidsregio (VRGZ).

Planspecifiek:

Binnen de beoogde bestemming "wonen" passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. Het plan voorziet zelf dan ook niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron.

Uit de Gelderse signaleringskaart EV blijkt dat het aspect externe veiligheid alleen relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroutes en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 20 september 2017 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de Waal. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.2.7. Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

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

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen moet middels een berekening worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden

overschreden. Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Planspecifiek

Het initiatief betreft het omzetten van een agrarische woning in een burgerwoning. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.8. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het Besluit tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht (reparatie en modernisering milieueffectrapportage) (Staatsblad 102, jaargang 2011) zijn op 28 februari 2011 gepubliceerd. Deze reparatie van het Besluit milieueffectrapportage was nodig door het arrest van het van de EU van 15 oktober 2009 (Commissie tegen Nederland, zaak C-255/08).

Het Besluit milieueffectrapportage kende een systeem van absolute drempelwaarden. Het Hof van Justitie merkt op dat het hanteren van drempelwaarden in de praktijk alle activiteiten van een bepaald type bij voorbaat onttrekt aan de mer-beoordeling, zonder dat is aangetoond dat deze activiteiten geen aanzienlijk milieueffect kunnen hebben. Door het hanteren van drempelwaarden wordt geen recht gedaan aan de strekking van de Europese Richtlijn m.e.r.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in navolging van het Hof geoordeeld dat het niet langer mogelijk is om enkel aan de drempelwaarden van het Besluit mer de zekerheid te ontleen dat voor een activiteit geen mer-beoordeling hoeft plaats te vinden (zaak gemeente Rucphen, 200904456/1/M2). In afwachting van de onderhavige wijziging dient gekeken te worden of er sprake is van andere selectiecriteria als bedoeld in bijlage III, op basis waarvan een mer gemaakt zou moeten worden.

Het systeem van absolute drempelwaarden bood in de praktijk vanwege de duidelijkheid grote voordelen. Gebleken is echter, dat het in feite onmogelijk is om de drempelwaarden zo te formuleren dat rekening wordt gehouden met alle criteria van bijlage III van de richtlijn, zoals bijv. cumulatie, en daarbij te garanderen dat onder die drempelwaarde geen sprake kan zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Om die reden is gekozen om de drempelwaarden indicatief te maken.

Hiermee wordt aan het bevoegd gezag een handvat geboden, namelijk dat er waarschijnlijk geen sprake kan zijn van aanzienlijke milieugevolgen indien de activiteit beneden de drempelwaarden ligt. Het bevoegd gezag zal zich er echter nog van moeten vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen aanzienlijke milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet nagaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de richtlijn. Het bevoegd gezag kan dit doen in het kader van het vooroverleg dat in de praktijk plaatsvindt voorafgaand aan de vergunningaanvraag of in geval van plannen bij de voorbereiding ervan, zo vroeg mogelijk in het planproces en voorafgaand aan de bekendmaking, kennisgeving of tervisielegging van het ontwerpplan.

Samenvattend betekent dit dat de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst van het Besluit mer een indicatief karakter krijgen. Het absolute karakter hiervan wordt dus verlaten. Dit betekent dat het bevoegd gezag niet meer kan volstaan met de constatering dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dat opstellen van m.e.r. (beoordeling) niet noodzakelijk is. Een nadere motivering is dus noodzakelijk geworden. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn keuze om géén mer-beoordeling te maken voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moeder-besluit. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria van bijlage III) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in

Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Ingeval de vormvrije m.e.r.-beoordeling als resultaat heeft dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten moet die conclusie door het bevoegd gezag worden opgenomen in de tekst van het uiteindelijke besluit in de moederprocedure. Dat kan bijvoorbeeld de toelichting van een bestemmingsplan zijn of de motivering bij een beschikking op een vergunningaanvraag. Uiteraard moet daarbij worden gemotiveerd op basis waarvan de conclusie is getrokken.

Planspecifiek

Het wijzigingsplan maakt de omzetting van een agrarische woning naar een burgerwoning mogelijk. Deze ontwikkeling valt onder een activiteit opgenomen in bijlage II van het Besluit m.e.r. In deze bijlage zijn ook drempelwaarden opgenomen. De activiteit blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden. Om de milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk.

Conclusie

De conclusie is dat geen milieueffectbeoordeling behoeft te worden opgesteld gelet op de kenmerken van de activiteit en de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen en het gebied waarop het effect zou kunnen hebben.

4.3. Wet Natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden

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

Gebiedsbescherming

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

Soortbescherming

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

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

Bescherming houtopstanden

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

Planspecifiek

Het initiatief bevindt zich niet in of in de directe omgeving van een beschermd natuurgebied.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief.

4.4. Niet-gesprongen 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 conventionele explosieven gevonden. Onder Conventionele Explosieven wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. Voorheen werden CE ook wel aangeduid als Niet Gesprongen Explosieven. 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 publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen.

Planspecifiek

Uit de *concept* Explosievenkansenkaart Bommelerwaard van 10 juni 2016 blijkt dat het plangebied niet verdacht is voor wat betreft aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven. Zie hiervoor onder de uitsnede CE-Bodembelastingskaart Bommelerwaard.



Conclusie

Er is geen nader onderzoek in de vorm van een projectgebonden risicoanalyse voor deze locaties noodzakelijk. Wel dient in alle gevallen het Protocol Toevalsvondst te worden nageleefd.

4.5. Water en riolering

Algemeen

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

Onderzoek

Onderstaand zijn de consequenties van de herontwikkeling vanuit het aspect water beschreven. De onderstaande waterparagraaf is opgesteld naar aanleiding van de digitale watertoets en aanvullende afstemming met het waterschap Rivierenland. Het onderstaande advies is op 22 september 2017 door het waterschap akkoord bevonden.

Verharding

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

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 1500 m² (criterium voor landelijk gebied). De conclusie is dat de oppervlakte aan verharding in dit landelijke gebied gelijk blijft. Voor dit gebied dient dus geen compensatie van verharding te worden aangelegd. Dit betekent dat geen sprake is van een wateropgave.

Watergangen en status watergangen

Binnen het plangebied ligt geen A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen beschermingszone van een A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen B-watergang of een beschermingszone van een B-watergang.

Wateropgave

Gelet op het bovenstaande is er voor de realisatie van dit plan geen wateropgave.

Veiligheid

In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen. De primaire waterkering kent ook een buitenbeschermingszone, waarop de keur van Waterschap Rivierenland van toepassing is. Een klein deel van het aangegeven plangebied ligt in de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. In deze buitenbeschermingszone zijn de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning; afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding. Het waterschap verzoekt in het digitale wateradvies om in het bestemmingsplan de buitenbeschermingszone aan te duiden middels een algemene aanduidingsregel: Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd op het openbare riool.

Drooglegging

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseren wij om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen. Tijdens de uitvoering van het veldwerk ten behoeve van het bodemonderzoek (datum uitvoering 7 juni 2017) blijkt dat de grondwaterstijghoogte zich bevond op een diepte van circa 1,25 meter –mv.

Conclusie

De waterparagraaf is ter goedkeuring aangeboden aan het Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven, waardoor het *wijzigingsplan* op dit punt uitvoerbaar is.

4.6. Leidingen

Planspecifiek

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

Conclusie

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

5. Juridische planopzet

5.1. Vormgeving

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

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

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

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

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

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

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

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

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

Begrippen

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

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van onder meer de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken, is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Ook is

aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de regels. Dit betreffen ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en masten en dergelijke.

5.2. Bestemmingen

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

Enkelbestemmingen

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- c. aan huis verbonden beroepen;
- d. hobbymatig agrarisch gebruik;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden van water, bergen, aan- en afvoeren van water en natuurvriendelijke oeverzones langs watergangen;
- f. geluidwerende voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden e.d.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Vrijwaringszone – dijk 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk 2' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

5.3. Verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond welke eveneens analoog beschikbaar is.

5.4. Handhaving

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

van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief. Voor de activiteiten die worden uitgevoerd geldt dat de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor de financiering van deze ontwikkelingen. In die zin is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd en loopt de gemeente Zaltbommel geen financieel risico.

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

6.2. Maatschappelijk

Het plan wordt na vaststelling van het ontwerp ter visie gelegd. Inspraak is mogelijk. De inspraakreacties zullen worden meegewogen bij de definitieve besluitvorming. Na definitieve besluitvorming wordt het plan wederom gepubliceerd.

Bijlagen:

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Watertoets