



Gemeente Zaltbommel

Bestemmingsplan

Brakel, Molenkamp naast 24

Vastgesteld

NL.IMRO.0297.BKLBP20210032-VS01



Van den Berg
ruimtelijke ordening

1.	Inleiding	4
1.1	Omschrijving aanleiding.....	4
1.2	Omschrijving plangrens/ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	Beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.1.1.	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	<i>6</i>
2.1.2.	<i>Besluit ruimtelijke ordening</i>	<i>6</i>
2.1.3.	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren).</i>	<i>7</i>
2.2	Provinciaal beleid.....	8
2.2.1.	<i>Omgevingsvisie Gaaf Gelderland</i>	<i>8</i>
2.2.2.	<i>Omgevingsverordening.....</i>	<i>10</i>
2.3	Regionaal beleid	11
2.4	Gemeentelijk beleid	12
2.4.1.	<i>Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020.....</i>	<i>12</i>
2.4.2.	<i>Beleidskader Incidentele Particuliere Woningbouw.....</i>	<i>13</i>
2.4.3.	<i>Groenbeleidsplan.....</i>	<i>14</i>
2.4.4.	<i>Overig gemeentelijk beleid.....</i>	<i>14</i>
3.	Ruimtelijke inpassing.....	15
3.1	Bestaande situatie	15
3.2	Uitgangspunten (stedenbouw en landschap)	16
3.3	Plan (ontwerp)	17
4.	Haalbaarheid	18
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.1.1.	<i>Archeologie</i>	<i>18</i>
4.1.2.	<i>Cultuurhistorie</i>	<i>20</i>
4.2	Milieu	20
4.2.1.	<i>Bedrijven en milieuzonering.....</i>	<i>20</i>
4.2.2	<i>Geur</i>	<i>21</i>
4.2.3	<i>Geluid bedrijvigheid</i>	<i>21</i>
4.2.4.	<i>Geluid verkeer.....</i>	<i>22</i>
4.2.5	<i>Bodem.....</i>	<i>22</i>
4.2.6	<i>Externe Veiligheid.....</i>	<i>23</i>
4.2.7	<i>Luchtkwaliteit</i>	<i>25</i>
4.3	Wet natuurbescherming	27
4.4	Niet-gesprongen Conventionele Explosieven	28
4.5	Water en riolering	30
4.6	Verkeer en parkeren.....	32
4.7	Leidingen	32
4.8	Klimaat.....	32
4.8	Duurzaamheid	32

5. Juridische planopzet	33
5.1 Vormgeving	33
5.2 Bestemmingen	34
5.3 Verbeelding	34
5.4 Handhaving	34
6. Uitvoerbaarheid	36
6.1 Economisch	36
6.2 Maatschappelijk	36

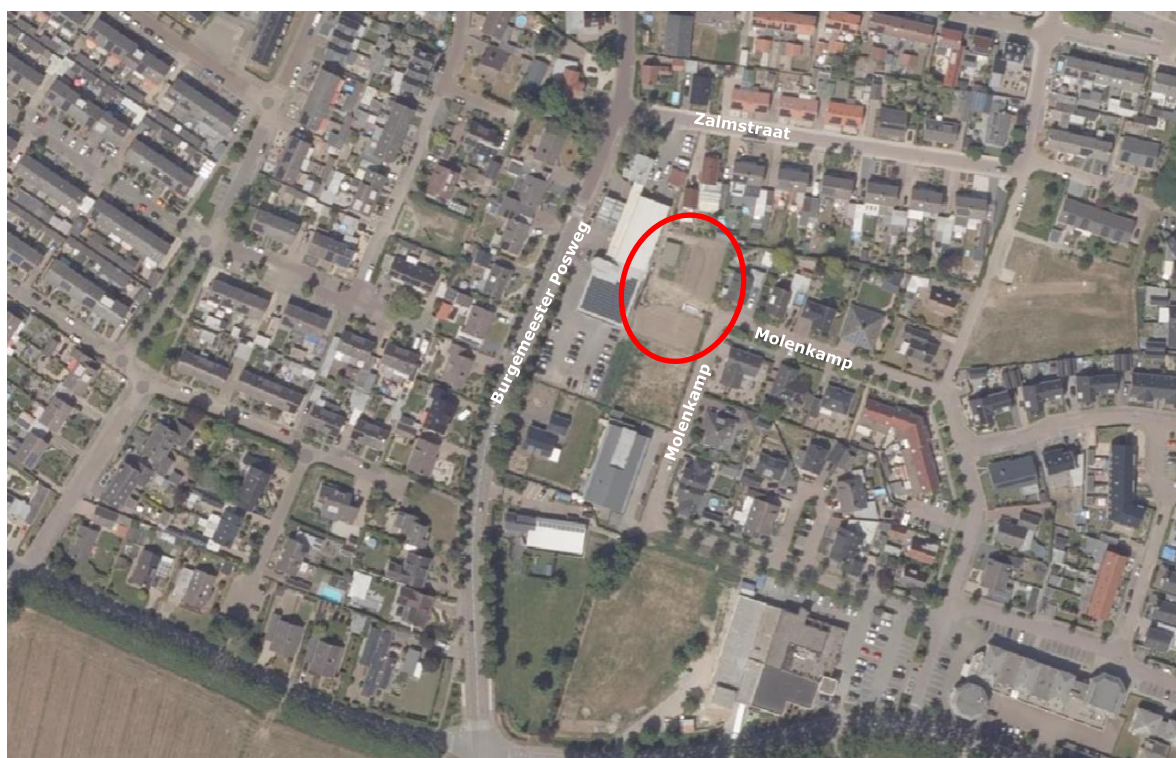
1. Inleiding

1.1 Omschrijving aanleiding

Aan de Molenkamp te Brakel, ten noorden van nummer 24, bevindt zich een braakliggend perceel. De initiatiefnemer en tevens eigenaar van dit perceel is voornemens op deze locatie een nieuw vrijstaande woning met schuur te realiseren. Een dergelijke ontwikkeling pas niet binnen de ter plaatse geldende bestemming 'groen – landschappelijke waarden'. Wel past deze ontwikkeling binnen het beleid 'Incidentele Particuliere Woningbouw' van de gemeente Zaltbommel. Om voorgenomen ontwikkeling alsnog mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Naar aanleiding van het principeverzoek d.d. 9 oktober 2020 heeft de gemeente Zaltbommel op 30 maart 2021 besloten in principe medewerkingen te verlenen aan dit initiatief.

1.2 Omschrijving plangrens/ligging plangebied

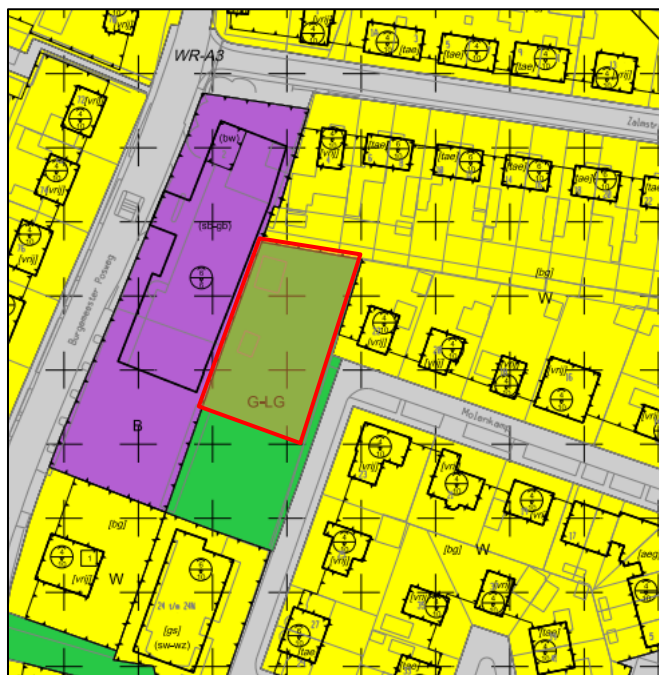
De locatie ligt aan de Molenkamp in Brakel. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Brakel, sectie O, nummers 756 en 757 met een gezamenlijke omvang van ongeveer 1.338 m². Navolgende afbeelding toont de ligging van de locatie.



Ligging planlocatie. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling ligt in de beheersverordening Brakel, Gameren (ged.), Zaltbommel (ged.) en Kerkwijk (ged.). Het perceel heeft hierin de bestemming 'groen – landelijk groen'. Dit betekent dat deze percelen bestemd zijn voor grasvelden, weilanden met voorzieningen zoals paardenbakken, sport- en spelvoorzieningen e.d.; één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen.



Uitsnede beheersverordening 'Brakel, Gamen (ged.), Zaltbommel (ged.) en Kerkwijk (ged.)'

Plangebied rood gearceerd. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

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

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van het gebied, de planlocatie en het planvoornemen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 op de haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische planopzet. Tot slot gaat hoofdstuk 6 nader in op de uitvoerbaarheid.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Conclusie

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

2.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

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 een beschrijving moet bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Een onderzoek naar de behoefte, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan gaat over de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

De regels van het Bro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het geen stedelijke ontwikkeling omvat. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder andere de uitspraak van 16 september 2015 met zaaknummer 201501297/1/R4) van de Raad van State is een ontwikkeling van maximaal 11 woningen immers niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van het Bro omdat met voorliggend plan slechts één woning wordt gerealiseerd.

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. De onderdelen natuurnetwerk en erfgoederen van uitzonderlijke waarden worden, indien van toepassing, bij het provinciale beleid verder toegelicht.

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 rivier verruimende 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 dijkeruglegging mogelijk te maken.

Planspecifiek

De regels uit het Barro hebben geen betrekking op het initiatief omdat het zich niet bevindt binnen de onder het rijksbeleid voor Grote Rivieren aangewezen gebieden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan binnen de regels van het Barro past.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 ingestemd met de nieuwe 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland'. De kern van deze Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland voorop staat. Om dit te behouden en te bereiken worden in de omgevingsvisie drie uitgangspunten centraal gesteld: een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland.

Duurzaam

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

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

Een krachtige economie

De 'oude' economie van ongelimiteerde groei verandert in een economie die in balans is met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving. Nieuwe verdienenmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De maakindustrie beleeft in Nederland een her- en opwaardering. Vestigingsklimaat, arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden steeds belangrijker.

De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is er een grote opgave om bestaande bouw te verduurzamen. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie – clustering van economische activiteit, maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

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

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

Blijvend verbonden

Het is van belang dat mensen andere mensen kunnen ontmoeten. Dat geldt voor mensen in steden, wijken en voor het platteland. Of het nu gaat om werk of sociale contacten, de samenleving moet voor flexibele netwerken zorgen die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. Naast traditionele voorzieningen als auto en OV doen nieuwe spelers en technologieën op het gebied van verbindingen

en netwerken hun intrede, zoals smart mobility, zelfrijdende auto's en deelauto's. Ook het belang van snelle en betrouwbare data-uitwisseling neemt toe en is hier onderdeel van. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn soms onstuimig. Het is van belang dat de relatief goede bereikbaarheid een toekomstvast waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met nieuwe ontwikkelingen en deze ook faciliteren. Mobiliteit moet verder verduurzaamd worden. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

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

Planspecifiek

Het initiatief heeft wel betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie. Door het gasloos uitvoeren van de woning en het waar mogelijk gebruiken van duurzame energiebronnen wordt aangesloten bij het provinciale belang bij duurzaamheid.

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de omgevingsvisie, omdat aangesloten wordt bij het provinciale belang bij duurzaamheid en niet wordt gehandeld in strijd met de overige in de omgevingsvisie opgenomen provinciale belangen.

2.2.2. Omgevingsverordening

Vanaf 19 december 2018 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing. De regels in de Omgevingsverordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. 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.

Planspecifiek

De regels uit de Omgevingsverordening hebben wel betrekking op het initiatief. De planlocatie is op basis van de bij de Omgevingsverordening horende kaart gelegen binnen de aanduiding met regels omtrent glastuinbouw. Voorliggend initiatief is niet gerelateerd aan glastuinbouw waarmee deze aanduiding geen belemmering vormt.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van de Omgevingsverordening, omdat de ontwikkeling niet is gerelateerd aan glastuinbouw.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1. Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma

Regionale Woonagenda

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

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

Het Regionaal Woningbouwprogramma heeft direct invloed op woningbouwplannen. De Omgevingsverordening bepaalt namelijk in artikel 2.2.1 dat in een bestemmingsplan nieuwe woningbouwlocaties, en de daar te bouwen woningen, slechts worden toegestaan wanneer dit past in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woningbouwprogramma en de vastgestelde Kwantitatieve Opgave Wonen voor de betreffende regio. De overige thema's worden op regionaal of lokaal niveau uitgewerkt in beleid of in uitvoeringsacties.

Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland

De gemeenten van Regio Rivierenland, waaronder de gemeente Zaltbommel, hebben afspraken gemaakt voor het opstellen en jaarlijks actualiseren van een regionaal woningbouwprogramma. Op 30 mei 2016 hebben de provincie en de regio(gemeenten) afspraken gemaakt over de Kwantitatieve Opgave Wonen voor de periode 2015-2024. Gedeputeerde Staten hebben deze afspraken op 12 juli 2016 vastgesteld.

Toetsing van projecten

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

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

Indeling projecten

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

1. *Kansrijke plannen en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar)*
Dit zijn plannen die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Alle projecten in categorie 1 zijn opgenomen in harde plancapaciteit. Kansrijke plannen waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor is, worden opgenomen in categorie 2;
2. *Plannen met aandachtspunten en/of middellange termijn (realisatie over vijf tot tien jaar)*
Dit kunnen bijvoorbeeld aandachtspunten op het gebied van milieu zijn. Ook zijn kansrijke plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld opgenomen in categorie 2;
3. *Plannen voor de lange(re) termijn (realisatie tien jaar of verder)*
Dit zijn plannen die pas na 2024 zijn voorzien of deel uitmaken van een groter project.

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

Planspecifiek

Het initiatief is vanwege de beperkte omvang (één woning) niet opgenomen in het woningbouwprogramma in de lijst projecten categorie 1 of categorie 2. Voor wat betreft het programma scoort de ontwikkeling echter goed. Het plan geeft invulling aan de vraag naar woningen op een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom. Het beoogde woningtype past binnen de omgeving van de planlocatie alsook binnen de vraag naar woningen vanuit de woningmarkt.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1. Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020

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

- *De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad:* hierbij gaat het om het behoud en versterken van de kwaliteit van de woningen. Duurzaamheid, flexibiliteit en diversiteit zijn hierbij belangrijk;
- *Passende woningvoorraad:* de gemeenten willen dat heel gericht woningen worden toegevoegd die passen bij de lokale vraag. Dit betekent maatwerk in de kernen en gefaseerde woningbouw zodat bijsturen mogelijk is;
- *Voldoende betaalbare woningen:* er is vraag naar betaalbare woningen in de Bommelerwaard. Hier willen de gemeenten in voorzien met bijzondere aandacht voor starters en de lage- en middeninkomens;
- *Wonen, welzijn en zorg:* uitgangspunt is het langer zelfstandig wonen van mensen met een ondersteuningsbehoefte. De geschiktheid van de woningen en woonomgeving, match tussen vraag en aanbod van wonen met zorg en de bereikbaarheid van voorzieningen zijn van groot belang. Dit vraagt om samenwerking tussen veel verschillende partijen.
- *Kwaliteit van de woonomgeving:* Uitgangspunt is de identiteit en de kracht van de dorpen en kernen zelf. De gemeenten faciliteren initiatieven vanuit de lokale gemeenschappen en bieden waar nodig professionele ondersteuning. Ontmoeten en verbinden zijn een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van de woonomgeving.

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

Planspecifiek

Voorliggend plan draagt bij aan een kwalitatieve uitbreiding van de woningvoorraad welke bijdraagt aan de kwaliteit en diversiteit van het woonmilieu binnen de bebouwde kom van woonkern Brakel.

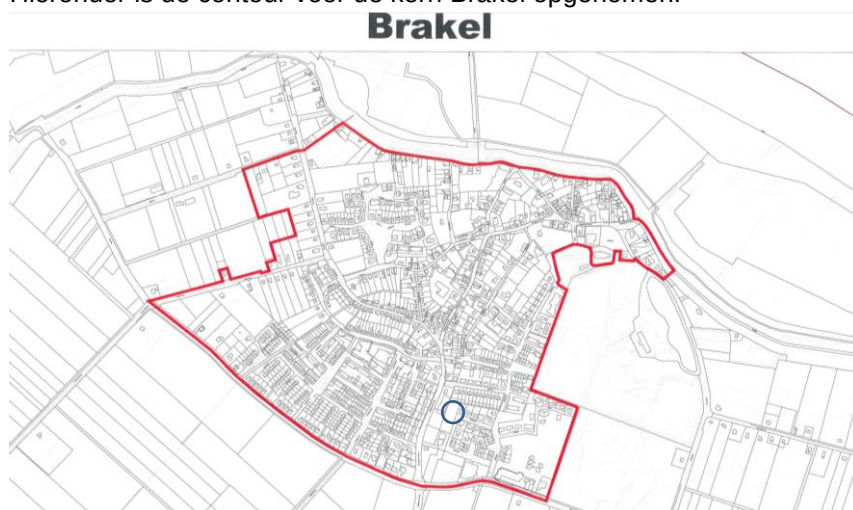
Conclusie

Het initiatief past binnen de woonvisie omdat het aansluit bij de in deze visie opgenomen ambities.

2.4.2. Beleidskader Incidentele Particuliere Woningbouw

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

Hieronder is de contour voor de kern Brakel opgenomen.



Bebouwingscontour Brakel. Onderhavige locatie blauw omcirkeld. Bron: gemeente Zaltbommel

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

Planspecifiek

Het initiatief valt binnen de contour van de kern Brakel zoals opgenomen in bovenstaand figuur. Het betreft een particulier initiatief, want de woning wordt door de initiatiefnemer zelf gebouwd.

Conclusie

Het initiatief past binnen het beleidskader, omdat het de particuliere ontwikkeling van één vrijstaande woning voor eigen behoefte betreft. Verder is de planlocatie gesitueerd binnen de bebouwingscontour van Brakel en wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

2.4.3. Groenbeleidsplan

Dit plan heeft betrekking op openbaar toegankelijk groen binnen de bebouwde kom. Speerpunten zijn groenwaardes, groenfuncties, hoofd- en nevenstructuren, biodiversiteit en burgerparticipatie.

Planspecifiek

Het groenbeleidsplan heeft geen betrekking op dit initiatief, omdat het initiatief geen invloed heeft op openbaar toegankelijk groen.

Conclusie

De doelstellingen uit het Groenbeleidsplan zijn derhalve niet van toepassing op voorliggend initiatief.

2.4.4. 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) en beleid arbeidsmigranten. Indien van toepassing wordt op deze beleidskaders nader ingegaan in hoofdstuk 4: Haalbaarheid.

3. Ruimtelijke inpassing

3.1 Bestaande situatie

Karakteristiek kern

Het initiatief aan de Molenkamp bevindt zich in de woonkern Brakel; een dorp in het noorden van de gemeente Zaltbommel, gelegen langs de Waal op de Gamerense stroomrug. Over het algemeen bestaat de historische dorpskern uit bebouwing langs de doorgaande structuren van de Waaldijk en Burgemeester Posweg. Het oorspronkelijke landschappelijke patroon, gebaseerd op historische verhogingen en krekken is nog steeds zichtbaar in de stedenbouwkundige structuur.

De dorpskern van Brakel kent een relatief grote bebouwingsdichtheid, desalniettemin is sprake van een rustiek, groen en besloten karakter. Kenmerkend is het zicht vanaf de dijk op de bebouwing en het bijhorende dorpse 'dakenlandschap'.

De kleinschalige dorpsbebouwing is veelal uitgevoerd in een eenvoudige hoofdmassa met kap. De vrijstaande of geschakeld panden kennen veelal een of twee bouwlagen met kap. De meeste bebouwing heeft een eenvoudige baksteenarchitectuur en/of een agrarische vormgeving.

Planlocatie

Onderhavige locatie is een braakliggend terrein aan de Molenkamp. In het verleden is dit perceel in gebruik geweest als paardenbak, behorende bij Zalmstraat 4. Ten noorden, oosten en op grotere afstand ook ten westen van het perceel bevinden zich woonbestemmingen. Direct ten westen van het perceel, aan Zalmstraat 2, bevindt zich een autobedrijf met bedrijfswoning. Dit bedrijf is eigendom van de initiatiefnemer van de beoogde woning.

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en braakliggend en wordt ontsloten door de Molenkamp. Navolgende afbeeldingen tonen de locatie in 2006 en 2020.



Brakel 2020 (links) en 2006 (rechts). Bron: Toptijdreis.nl

Welstandsnota Zaltbommel 2013 en Actualisatie Welstandsnota en Reclamebeleid 2017

Op basis van de Welstandsnota gemeente Zaltbommel 2017 valt onderhavige planlocatie binnen een dorpskern en geldt het beleidsniveau 'keuze'. Wanneer het niveau 'keuze' van toepassing is, moet bij de planontwikkeling en -beoordeling in hoofdzaak gelet worden op de stedenbouwkundige inpassing en de invloed op de openbare ruimte. Architectonisch is er veel vrijheid, maar de gekozen architectuurstijl moet wel herkenbaar en consequent zijn uitgewerkt.

Binnen de welstandsnota lijkt dit kavel nog net in deelgebied 4, woongebieden met samenhang, 'respect' te liggen. Het perceel ligt wel tegen het gebied 5 woongebieden met diversiteit, 'keuze' aan. Uit overleg met de gemeente is gebleken dat het voor de hand ligt om de projectlocatie te benaderen als een woongebied met samenhang, omdat de woningen in de directe omgeving goed op elkaar aansluiten qua vormgeving, kleurstelling en materialisering. De nieuwe woning dient hierbij aansluiting te zoeken. Daarbij is ruimte voor eigen invulling, omdat het om een vrijstaande woning gaat, maar enige vorm en samenhang lijkt me hier wel gewenst.

3.2 Uitgangspunten (stedenbouw en landschap)

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

	RANDVOORWAARDEN
Plaatsing	<i>Hoofdmassa</i> • Zie onderstaande situatietekening • Zuidoostelijke oriëntatie met geen gesloten gevels • Voorgevelrooilijn op dezelfde lijn als Molenkamp 24, minimaal 7 meter vanaf de oostelijke perceelsgrens • Afstand tot zuidelijke perceelgrens: minimaal 4 meter <i>Bijmassa</i> • Zie concept-verbeelding
Massa en vorm	<i>Hoofdmassa</i> • Maximale vloeroppervlakte: 120 m² • Maximale goothoogte: 6 m • Maximale bouwhoogte: 10 m • Eenvoudige dakvorm • Nokrichting parallel aan oostelijke perceelgrens. <i>Bijmassa</i> • Maximale vloeroppervlakte: 100 m² • Maximale goothoogte: 6 m • Maximale bouwhoogte: 3 m • Bijmassa is bij voorkeur onderdeel van hoofdmassa (niet verplicht)
Overig	• Eventuele afscheidingen dienen uitgevoerd te worden in de vorm van groenvoorzieningen • De woning dient een eigen oprit te krijgen
Parkeren en verkeer	• Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit is exclusief garage en de parkeerplaatsen mogen niet achter elkaar gelegen zijn. • De inrit van de woning ligt in het verlengde van de straat.

Welstand	De welstandsnota dient bij ontwikkeling in acht te worden genomen (zie: http://www.welstandsnotas.nl/zaltbommel/)
----------	---

3.3 Plan (ontwerp)

Onderhavig plan omvat de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning met schuur. Ten behoeve van deze woning wordt een woonbestemming aangebracht op onderhavige percelen. Navolgende situatieschets toont de beoogde situering van de geplande woning.



Situatieschets geplande woning

4. Haalbaarheid

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

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

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

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

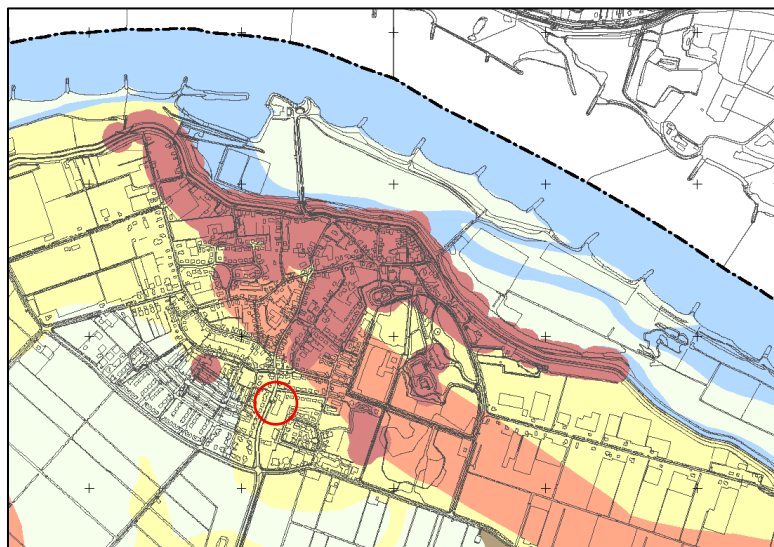
Legenda beleidskaart archeologie. Bron: gemeente Zaltbommel

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.

Planspecifiek

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



Uitsnede beleidskaart archeologie. Bron: gemeente Zaltbommel

Op het plangebied is de volgende beleidszone van toepassing: Waarde-archeologie 3. Dit betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is als werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 30 centimeter en over een oppervlakte groter dan 2500 m². Dit is in het kader van de voorgenomen woning niet aan de orde. Archeologisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

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 bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen dan wel redelijkerwijs kan worden vermoed dat het om archeologische resten handelt, is het wettelijk verplicht om dit zo spoedig mogelijk te melden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed én bij de gemeente Zaltbommel (artikel 5.10 Erfgoedwet).

Opdrachtgever verplicht de betrokken aannemer(s) daarom om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de (graaf-)werkzaamheden.

Indien de vondst belangwekkend geacht wordt, dient de vondst ter beschikking gesteld te worden voor nader onderzoek (artikel 5.10, lid 2 Erfgoedwet).

Op grond van de beleidskaart archeologie heeft het plangebied de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 3” gekregen. Indien in het plangebied werkzaamheden plaatsvinden met een grotere oppervlakte dan 2.500 m² en dieper dan 30 centimeter dient volgens deze dubbelbestemming archeologisch onderzoek plaats te vinden.

4.1.2. Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek

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 bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

4.2 Milieu

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

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

Planspecifiek

In en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele milieuhinderlijke functies, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de ontwikkeling van voorgenomen woning aan de Molenkamp. Het gaat om de volgende bedrijven:

Locatie	Bedrijvigheid	Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Afstand	Voldoet
Zalmstraat 2	Autobedrijf + tankstation (geen LPG)	2	30	10	Nee
Molenkamp 3	Detailhandel	1	10	105	Ja
Wilhelminalaan 2b	Detailhandel	1	10	130	Ja

Conclusie

Aan de richtafstand ten opzichte van het garagebedrijf aan Zalmstraat 2 wordt niet voldaan aan de richtafstand. In de volgende paragrafen is per onderwerp aangegeven wat het effect is van de milieuhinderlijke functies op het plangebied en op welke wijze dit wordt opgelost.

4.2.2 Geur

Uit de paragraaf 4.2.1 is gebleken dat het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het garagebedrijf met tankstation aan de Zalmstraat 2. Voor het tankstation geldt conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een afstandscriterium van 10 meter voor het aspect geur.

Planspecifiek

De te bouwen woning staat op een afstand van meer dan 10 meter van het garagebedrijf op Zalmstraat 2. Verder bevinden zich aan de zijde van de nieuwe woningen geen uitlaten of schoorstenen die tot geuroverlast in of rond te woning zou kunnen leiden. Gezien deze omstandigheden zal eventuele geuremissie dus vooral aan de noord-en westkant van het gebouw waarneembaar zijn. Hierdoor is het aannemelijk dat er ter plaatse van de nieuwe woning geen geurhinder van de garage wordt ervaren. De garage wordt ook niet extra belemmerd door de nieuwe woning aangezien de woning aan de Zalmstraat 4 dichterbij ligt.

Er is sprake van de toevoeging van een geurgevoelig object. Daarom dient ingegaan te worden op het aspect geur van veehouderijen. De locatie is echter omsloten door woonbebouwing. Er is daarom geen sprake van het belemmeren van omliggende veehouderijen. Daarbij ligt de dichtstbijzijnde veehouderij met dieren met geuremissiefactoren op minimaal 500 meter afstand. Vanuit geur zal daarom sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

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

4.2.3 Geluid bedrijvigheid

Uit de paragraaf 4.2.1 is gebleken dat het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het garagebedrijf met tankstation aan de Zalmstraat 2. Voor het garagebedrijf geldt conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een afstandscriterium van 30 meter voor het aspect geluid.

Planspecifiek

Gezien het bovenstaande is naar de invloed van dit bedrijf op de beoogde woning door Ingenieursburo Ulehake b.v. een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De resultaten van dit rapport d.d. 11 september 2020 met rapportnummer 16454-01/Rap-01 is als separatie bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieruit blijkt dat zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) en het maximaal geluidsniveau (LMax) voldoen aan de eisen gesteld voor een goede ruimtelijke ordening. Ook voldoen beide waarden aan de gestelde norm in het Activiteitenbesluit. Er zijn voor het bouwplan daarom geen aanvullende maatregelen nodig in het kader van industrielawaai en milieuzonering.

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).

Planspecifiek

Het plangebied ligt in de geluidszone van een weg. Daarom is ten behoeve van voorliggend plan door Ingenieursbureau Ulehake b.v. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 11 september 2020 met rapportnummer 16454-01 / RAP-01 is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de geprojecteerde woonbestemming zich binnen de wettelijke zone (akoestisch aandachtsgebied) van de Burgemeester Posweg bevindt. Hier geldt een snelheidsregime van 50 km/uur. Ook ligt de woning aan de Molenkamp, hier geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Deze weg hoeft daarom niet te worden beoordeeld in het kader van de Wet geluidhinder.

De hoogst berekende etmaalwaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt in de uitgangssituatie, 47 dB inclusief de aftrek volgens artikel 110g Wgh. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt. Er zijn voor het bouwplan geen aanvullende maatregelen nodig in het kader van geluidbelasting door wegverkeer.

Conclusie

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

4.2.5 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de voorgenomen bestemming niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. In het belang van de bescherming van het milieu zijn, om de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming. Deze wet is van toepassing op

bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie, in dit geval voor de functie wonen.

Planspecifiek

Binnen het plangebied is door Bakker Milieuadviezen Waalwijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. juni 2018 met rapportnummer BM/23140-2017 (versie 2) is opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat op het terrein tapijtsnippers zijn aangetroffen. Als deze worden verwijderd, bestaan er volgens het onderzoek geen belemmeringen voor bewoning van de locatie.

Na de uitvoering van het bovengenoemde bodemonderzoek is in augustus 2018 door Parcum b.v. de toplaag van het perceel ontgraven en is de vrijkomende grond (197 ton) afgevoerd naar een afvalstortplaats in Geldermalsen. Met het afgraven van deze toplaag zijn ook de tapijtsnippers van het perceel verwijderd. Na deze werkzaamheden is het terrein geëgaliseerd en hebben er geen activiteiten op de locatie plaatsgevonden die van invloed zouden kunnen zijn op de bodemkwaliteit. Op onderstaande foto's is de bestaande situatie van het terrein weergegeven.



Bestaande situatie

Hoewel de tapijtsnippers niet zijn verwijderd conform de aanwijzingen die daarvoor zijn opgenomen in het bodemonderzoek, is in overleg met de Omgevingsdienst bepaald dat met de uitgevoerde werkzaamheden voldoende is verzekerd dat de tapijtsnippers zijn verwijderd.

Indien van de locatie grond wordt afgevoerd of op grondwater wordt opgepompt is aanvullend onderzoek naar PFAS nodig. Wanneer voorstaande wordt nageleefd is de bodem geschikt voor voorgenomen woonfunctie.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem ter plaatse geschikt is voor voorgenomen woonfunctie.

4.2.6 Externe Veiligheid

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

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen relevante risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel 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 buiten 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.

De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 12 juni 2018 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) "bijzonder 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.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen relevante buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de de Waal en via de Betuweroute. 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:

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

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen moet middels een berekening worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden. Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied moeten worden

meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Planspecifiek

Het initiatief betreft de realisatie van één vrijstaande woning met schuur. 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 Besluit milieueffectrapportage

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage moeten de milieueffecten van activiteiten die worden genoemd in de bijlage C of D van dat besluit beoordeeld worden, voordat het bevoegd gezag een besluit neemt of een plan vaststelt. Ook als de richtwaarden uit onderdeel D van het besluit niet worden overschreden moet het bevoegd gezag zich ervan vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing is vormvrij, maar aan de inhoud worden wel eisen gesteld. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Getoetst moet worden op:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk en het plan kan worden vastgesteld;
2. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn niet uitgesloten. Er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

M.e.r.-plicht op grond van de Wet natuurbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Met het opstellen van een plan mogen de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de soortenhabitats niet verslechteren. Het plan mag geen verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Indien dat niet kan worden uitgesloten, is een plan m.e.r.-plichtig.

Planspecifiek

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van één vrijstaande woning 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. Ook gelet op de ligging van het plangebied worden geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Om de milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. Deze milieugevolgen zijn ook in samenhang met andere activiteiten in de omgeving bekeken (cumulatie). 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.

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 het Gelderse Natuurnetwerk (GNN) of Groene ontwikkelzone (GO). Het initiatief bevindt zich op ca. 2 km afstand van een bescherm (Natura 2000) natuurgebied (Loevestein/Boezem van Brakel) vanuit de Wet natuurbescherming. Daarom is voorhand niet uit te sluiten dat als gevolg van stikstofdepositie er negatieve effecten op dit natuurgebied ontstaan.

Door de Eerste Kamer is op 25 maart jl. ingestemd met de Wet Stikstofreductie en natuurverbetering, welke vermoedelijk per 1 juli 2021 in werking treedt. Als gevolg van het aangenomen wetsvoorstel van de Eerste Kamer omtrent stikstokaanpak worden bouwactiviteiten in de bouw-, aanleg- en sloopfase vrijgesteld van de natuurvergunningsplicht. De realisatie van de beoogde ontwikkeling zal na 1 juli 2021 plaatsvinden. Om deze reden is het niet nodig om de stikstofdepositie tijdens de bouwfase op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen.

Om een negatief effect op dit natuurgebied in de gebruiksfase uit te sluiten is een AERIUS berekening uitgevoerd. In de berekening is ten aanzien van het gebruik van de woning alleen rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de woning, aangezien de woning gasloos wordt gebouwd. De verkeersaantrekkende is bepaald aan de hand van de kencijfers uit de CROW-publicatie "Toekomstig bestendig parkeren", d.d. december 2018. Volgens deze publicatie genereert een vrijstaande woning in de rest van de bebouwde gemiddeld 8,6 verkeersbewegingen per dag. In de berekening is rekening gehouden met 10 verkeersbewegingen per dag per woning.

Het verkeer rijdt via de Molenkamp, de Vrijheidsstraat, de Zalmstraat en de Burgemeester Posweg naar de rotonde aan de Van Heemstraweg (N322). Daar gaat het verkeer vervolgens op in het heersende verkeersbeeld. Tot aan de kruising met de kruising met de Molenkampseweg-Weijtjesweg-Burgemeester Posweg is sprake van bebouwde kom. Vervolgens rijdt het verkeer tot aan de genoemde rotonde over buitenwegen.

Uit de met toepassing van AERIUS Calculator gemaakte berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het gebruik van de nieuwe woning op de locatie aan de Molenkamp, naast 24, te Brakel niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. De resultaten van deze berekening zijn opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting.

Het perceel betreft grasland zonder opgaande begroeiing en ingeklemd door bebouwing. Gezien de huidige inrichting en het huidige gebruik van het perceel is de ecologische waarde ervan, en daarmee kans op zwaarder beschermde planten en dieren, zeer beperkt. Nader onderzoek wordt om die reden niet noodzakelijk geacht. Wel dient altijd rekening gehouden te worden met algemene zorgplicht in de Wet Natuurbescherming, wat betekent dat planten en dieren, en hun leefgebieden, niet opzettelijk verstoord mogen worden.

Conclusie

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

4.4 Niet-gesprongen Conventionele Explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg

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

Planspecifiek

Op basis van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard van 10 juni 2016 bevindt de projectlocatie zich in 'verdacht' gebied. Gezien de ruime hoeveelheid woningen die binnen deze specifieke 'verdachte' zone in de omgeving van onderhavige planlocatie is gerealiseerd is het redelijkerwijs aannemelijk dat CE binnen het gebied reeds zijn opgemerkt dan wel weggenomen. Desondanks is niet uit te sluiten dat op zich op dit specifieke perceel niet-gesprongen explosieven bevinden.



Uitsnede Explosievenkansenkaart Zaltbommel. Bron: Zaltbommel.nl

In het kader van de bouw van de woning wordt met de aannemer nader overeengekomen of een projectgebonden risicoanalyse alsnog nodig is. In alle gevallen dient het protocol toevallsvondst te worden nageleefd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderzoek in de vorm van een projectgeboden risicoanalyse voor deze locatie op voorhand niet noodzakelijk is. Bij de bouw van de woning kan nader worden bepaald of alsnog een PRA moet worden uitgevoerd.

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/de bestemmingsplan/wijzigingsplan/ruimtelijke onderbouwing 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.

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, tuinschuurtes 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.

Watercompensatie

Als gevolg van de bouw van de woning, het bijgebouw en de inrichting van de tuin zal de verharding op het perceel geen grotere oppervlakte krijgen dan 500 m². De geplande woning en het daarbij behorende bijgebouw krijgen een oppervlakte van totaal 210 m². De tuinverharding zal een oppervlakte hebben van circa 250 m². Gezien deze oppervlakte behoeft geen compensatie van verharding te worden aangelegd, omdat de toename onder de 500 m² vrijstellingsgrens valt. Dit betekent dat geen sprake is van een wateropgave.

Watergangen

Aan de hand van de legger van het Waterschap Rivierenland is nagegaan of er op de locatie watergangen aanwezig zijn. Op het perceel waarop de nieuwe woning wordt voorzien, ligt geen watergang. Direct naast het perceel ligt een C-watergang. In verband met de te realiseren woning worden aan deze watergang geen werkzaamheden verricht.



Uitsnede legger waterschap (bron: www.wsrl.nl)

Riolering

In de Molenkamp is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. De nieuwbouw zal aan dat gescheiden rioolstelsel worden aangesloten. Het afval- en hemelwater zal daarbij gescheiden worden aangeboden.

Digitale watertoets

Uit de digitale watertoets blijkt dat het plan geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Het automatisch gegenereerde wateradvies van het waterschap is opgenomen als separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Met de e-mail van 26 juli 2021 heeft het Waterschap Rivierenland aangegeven positief te adviseren over het plan aan de Molenkamp naast nummer 24 te Brakel. De toename van verharding valt onder de 500 m² vrijstellingsgrens, dit betekent dat er geen sprake is van een wateropgave. Daarnaast worden er geen werkzaamheden verricht aan de watergangen op aangrenzende percelen.

Verder wijst het waterschap er op dat de betreffende eigenaar verantwoordelijk is voor het hemelwater op zijn/haar perceel, en dat dit niet terecht mag komen op aanliggende percelen. Dus het is aan te raden om te kijken naar de afvoer hiervan. Dit kan plaatsvinden via een hemelwaterleiding (gescheiden riool van de gemeente) en/of een watergang in de buurt. Eigen verantwoordelijkheid is hierbij aan de orde. Het advies van het waterschap is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

Planspecifiek

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de Molenkamp. Dit betreft een woonstraat waarop meerdere woningen zijn ontsloten. Het ontsluiten van een extra woning op deze straat leidt gezien het beperkt aantal extra verkeersbewegingen niet tot verkeerskundige belemmeringen.

Op grond van de Parkeernota Zaltbommel 2018 dienen op eigen terrein twee parkeerplaatsen te worden gerealiseerd (naast elkaar en onafhankelijk van elkaar te gebruiken, niet zijnde een garage). Hiervoor is voldoende ruimte op het perceel, zodat parkeren op eigen terrein kan worden opgelost.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de woning.

4.7 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.

4.8 Klimaat

Bij de realisatie van de woning en de inrichting van het perceel wordt rekening gehouden met ruimtelijke (klimaat) adaptatie. Hiertoe wordt een gescheiden waterafvoersysteem gerealiseerd om overbelasting van het riool te voorkomen. Ook wordt met behoud van bestaand groen alsook de realisatie van nieuw groen wordt getracht bij te dragen aan het verminderen van hittestress.

4.8 Duurzaamheid

De voorgenomen woning zal gasloos worden uitgevoerd en waar mogelijk zal toepassing worden gegeven aan duurzame oplossingen, onder andere in het kader van energieverbruik. Hierbij kan worden gedacht aan de plaatsing van zonnepanelen, vloerverwarming en -verkoeling en het gebruik van aardwarmte en/of restwarmte.

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 bestemmingsplan 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 bestaat 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 bestemmingsplan. 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.

Wonen

Het plangebied is volledig bestemd als “Wonen”. Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Binnen de bestemming is door middel van een aanduiding het type woning aangegeven. Het betreft hier een vrijstaande woning. Het hoofdgebouw van de woning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. Voor het hoofdgebouw van de woning is in de verbeelding een maximum goot- en bouwhoogte opgenomen.

Buiten het hoofdgebouw mogen op het perceel zowel binnen als buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken worden opgericht dit betreft bijgebouwen, uit- of aanbouwen en overkappingen. Deze bouwwerken mogen, met uitzondering van erkers, alleen ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” worden gerealiseerd. De maximale maatvoering voor bijbehorende bouwwerken is gelimiteerd. De gronden met de aanduiding “bijgebouwen” mogen met niet meer dan 50 worden bebouwd met een maximum van 100 m².

Waarde Archeologie 3

Op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 3” gekregen. Indien in het plangebied werkzaamheden plaatsvinden met een grotere oppervlakte dan 2.500 m² en dieper dan 30 centimeter dient volgens deze dubbelbestemming archeologisch onderzoek plaats te vinden.

5.3 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond.

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 Economisch

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

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

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

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

6.2 Maatschappelijk

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. Tegelijkertijd is het plan gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd in het kader van de inspraak.

PM: resultaten vooroverleg