

Beheersverordening Brakel, Gameren ged., Zaltbommel, ged. en Kerkwijk ged.

Toelichting



augustus 2015

Inhoudsopgave

Inhoud

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
1.1 AANLEIDING	3
1.2 LIGGING.....	4
1.3 LEESWIJZER.....	6
HOOFDSTUK 2 DE BEHEERSVERORDENING	6
2.1 INLEIDING	6
2.2. DE BEHEERSVERORDENING	6
2.3 OVERIGE RUIMTELIJKE INSTRUMENTEN	7
HOOFDSTUK 3 DE UITGANGSPUNTEN.....	9
3.1. INLEIDING.....	9
3.2. WAAROM EEN BEHEERSVERORDENING	9
3.3 UITGANGSPUNTEN BEHEERSVERORDENING	10
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER	12
4.1 RIJKSBELEID	12
4.2 PROVINCIAAL BELEID	13
4.4. WATERSCHAP	15
4.5 GEMEENTELIJK BELEID	16
HOOFDSTUK 5 KARAKTERISTIEK	17
5.1. ONTSTAANSGESCHIEDENIS	17
5.2 RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	18
5.3. FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK.....	19
5.4 CULTUURHISTORIE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN.....	21
5.5 ARCHEOLOGIE	23
5.6 VERKEER	24
5.7 WATER	24
5.7.1. Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2012-2016 (WRP)	24
5.7.2 Watertoets.....	24
HOOFDSTUK 6 MILIEUASPECTEN	25
6.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	25
6.2 GELUID	26
6.3 BODEM.....	26
6.4 LUCHTKWALITEIT	27
6.5 FLORA EN FAUNA	28
6.6 EXTERNE VEILIGHEID	28
6.7 GEUR (AGRARISCH).....	29
HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	29
7.1 DOELSTELLING EN PLANOPZET.....	29
7.2 TOELICHTING GEBIEDSREGELS	29
7.3 HANDHAVING	30
HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID.....	30
8.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
8.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Zaltbommel is één van tien gemeenten in de Gelderse regio Rivierenland. Binnen deze regio is Zaltbommel, samen met de gemeente Maasdriel, gelegen in de Bommelerwaard. Deze polder wordt in het noorden begrensd door de rivier de Waal en in het zuiden door de rivier de Maas. Deze laatste rivier is gelijk de provinciegrens tussen Gelderland en Noord-Brabant.

In 1999 is de nieuwe gemeente Zaltbommel ontstaan. Voor die tijd was sprake van de gemeente Zaltbommel, Brakel en Kerkwijk. In 2005 is gestart met een actualisatieronde van de bestemmingsplannen voor de kernen van de gemeente. In 2005 is als eerste het bestemmingsplan 'Brakel' vastgesteld. De actualisatieronde had onder andere tot doel om tot een uniforme regeling voor alle kernen van de gemeente te komen. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Dat betekent dat uiterlijk in 2015 een nieuw planologisch regime voor Brakel moet zijn vastgesteld. Bij de integrale herziening van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008, heeft de wetgever het instrument beheersverordening geïntroduceerd als alternatief voor het bestemmingsplan. De beheersverordening kan worden toegepast in gebieden waar (kort gezegd) het geldende bestemmingsplan (nagenoeg) 1 op 1 wordt overgenomen. Omdat er geen wezenlijke ontwikkelingen binnen Brakel plaatsvinden, is ervoor gekozen om een beheersverordening vast te stellen. Naast de kern Brakel wordt ook een aantal andere gebieden meegenomen in deze beheersverordening. Het gaat om de volgende gebieden:

- De gronden van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Middelkampseweg" (Gameren);
- De gronden van het bestemmingsplan Gameren, de Heuven III;
- De gronden van het bestemmingsplan Gameren, de Slotshof;
- De gronden van de raadhuislocatie in Kerkwijk. De ontwikkeling van deze locatie is enkele jaren terug met een projectbesluit mogelijk gemaakt. Dit gebied is uit het plangebied van het bestemmingsplan "Kerkwijk" (2007) gelaten.
- De stationsomgeving van Zaltbommel.



Afbeelding 1 gebied van de verordening

Wij nemen deze gronden mee in de beheersverordening omdat ook op deze locaties de geldende bestemmingsplannen moeten worden geactualiseerd vanwege de eerder genoemde actualisatietermijn van 10 jaar. Dit is mogelijk, omdat ook op deze locaties geen wezenlijke ontwikkelingen verwacht worden.

1.2 Ligging

Het gebied van de beheersverordening heeft betrekking op de volgende gronden:

Brakel

Het gebied betreft grofweg de gronden tussen de Weitjesweg, de Molenkampsweg, de Groenling, de Vrijheidslaan, het Marktplaats, de Waaldijk (vanaf Waaldijk 51 t/m 109), de Molensteeg en de Groenesteeg. Het gaat dus praktisch om de hele kern Brakel.



Gameren, bedrijventerrein Middelkampseweg

Dit gebied ligt ten zuiden van de kern Gameren. Het wordt begrensd door de Middelkampseweg in het noorden, de Van Heemstraweg in het zuiden, de Prins Willem Alexanderstraat in het oosten en een agrarisch perceel in het westen.



Gameren, de Heuven III

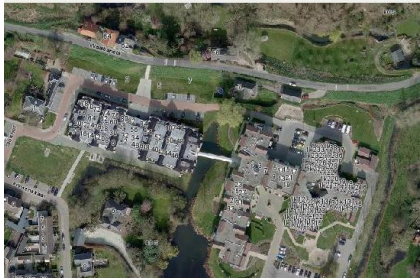
Het gebied ligt aan de zuidwestzijde van de kern Gameren, direct ten westen van de woonwijk De Heuven II. Het plangebied is circa 4,3 hectare groot. In het gebied zijn circa 80 woningen gelegen.



Gameren, de Slotshof

Het gebied is gelegen in de kern Gameren. Het gebied wordt globaal begrensd aan de noordzijde door de Waalbandijk, aan de oostzijde door het perceel behorende bij het verzorgingshuis het Slot, aan de zuidzijde door de Prinsenstraat (de Prinsenstraat zelf maakt geen onderdeel uit van het

plangebied) en aan de westzijde door het percelen behorende bij de woningen aan de Peperstraat 12 en 18 en Slotshof 24.



Zaltbommel, stationsomgeving

Dit betreft de driehoek ten noorden van de Koningin Wilhelminaweg tussen de A2 en de spoorlijn.



Kerkwijk, raadhuislocatie

Het projectgebied wordt gevormd door het oude raadhuis en de omliggende gronden. De locatie wordt begrensd door de Delwijnesstraat, de Hogenhofstraat en de Walderweg en wordtomsloten door een watergang.



Voor de hiervoor genoemde gebieden gelden nu de volgende bestemmingsplannen:

- Brakel (05-09-2015)
- De Weitjes II (03-07-2003)
- Brakel, Molenkamp II (26-04-2006)
- Brakel, Burgemeester Posweg 12 (26-09-2013)
- Gameren, bedrijventerrein Middelkampseweg (16-06-2005)
- Gameren, Middelkampseweg 13 (13-09-2012)
- Gameren, de Slotshof, exclusief het gebied waar nog drie dijkwoningen gebouwd kunnen worden (01-03-2007)
- Gameren, de Heuven III (21-09-2006)
- Industriegebied Oost II, (26-02-1981);
- Kerkwijk-dorp (28-02-1980)

1.3 Leeswijzer

Deze beheersverordening bestaat uit een illustratie (kaart), regels en deze toelichting. De regels en de illustratie vormen de juridisch bindende elementen van de beheersverordening. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt omschreven wat een beheersverordening inhoudt;
- in hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten van deze beheersverordening omschreven;
- in hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op de beheersverordening;
- in hoofdstuk 5 wordt de karakteristiek van de gebieden weergegeven;
- in hoofdstuk 6 komen de relevante milieuaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 7 volgt de beschrijving van het juridische deel van de verordening;
- tot slot komt in hoofdstuk 8 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod;

Hoofdstuk 2 De beheersverordening

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de beheersverordening als instrument. Ook wordt aandacht besteed aan de instrumenten waarmee, naast de beheersverordening, het ruimtelijke beheer van het verordeninggebied wordt ingevuld.

2.2. De beheersverordening

Uitleg beheersverordening

Een beheersverordening is een planologische beheerregeling voor het bestaand gebruik voor een gebied met een lage dynamiek waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de termijn van de verordening.

Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd. Bij bestaand gebruik in enge zin worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en de feitelijk bestaande bebouwing vastgelegd.

Het gaat daarbij om gebruik en bouwen inclusief hetgeen op basis van verleende vergunningen is toegestaan, maar nog niet is gerealiseerd. Bij bestaand gebruik in ruime zin wordt het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen.

De gemeente Zaltbommel heeft voor de deze laatste variant gekozen.

Onderdelen van de beheersverordening

Anders dan bij het bestemmingsplan, bepaalt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet uit welke onderdelen een beheersverordening bestaat. Het is wel duidelijk dat de beheersverordening betrekking heeft op een gebied en regels geeft voor het beheer van dat gebied overeenkomstig de bestaande situatie. Voor de rest is de beheersverordening vormvrij. De beheersverordening wordt digitaal vertaald en sluit verder aan bij de digitale opzet van de instrumenten van de Wro.

Dat maakt dat een beheersverordening bestaat uit:

- een object, dat bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft. Dat is op bijbehorende illustratie aangegeven als verordeninggebied, met een of meer objecten binnen het gebied, die op de verbeelding zijn aangegeven als besluit(sub)vlak (zoals bouwvlakken en zone bijgebouwen);
- regels die gekoppeld zijn aan het gebied en/of de objecten en die kunnen gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en slopen, afwijken met een omgevingsvergunning en eventueel overgangsrecht.

De Wet op de ruimtelijke ordening bepaalt niet dat sprake moet zijn van een toelichting. Toch is het noodzakelijk dat de beheersverordening vergezeld gaat van een toelichting, waarin de gemaakte keuzen zijn onderbouwd. De Wro bepaalt wel dat de beheersverordening de volgende onderdelen kan bevatten:

- een verbod om bepaalde werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren

- zonder omgevingsvergunning;
- een verbod om bouwwerken te slopen zonder omgevingsvergunning;
- binnenplanse afwijkingsregels;
- overgangsrecht.

In deze beheersverordening is ervoor gekozen om geen aanlegverbod en sloopverbod op te nemen. Dit was niet noodzakelijk.

Wel zijn er binnenplanse afwijkingregels opgenomen. Conform de 'Handreiking beheersverordening Wro' van de VNG voorziet de beheersverordening in overgangsrecht.

Procedureel

De beheersverordening is een gemeentelijke verordening. In tegenstelling tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning staat tegen de vaststelling van een beheersverordening geen beroep open. Bij de voorbereiding van deze beheersverordening hebben wij door middel van een inspraakperiode van 4 weken aan iedereen de gelegenheid gegeven om een inspraakreactie op de beheersverordening in te dienen. De beheersverordening wordt digitaal vastgesteld tegelijk met de vaststelling van de verordening op papier. Bij verschil in uitleg is de digitale versie de doorslaggevende versie.

Een beheersverordening kent net als andere gemeentelijke verordeningen geen directe rechtsbescherming. Dit is pas aan de orde in het kader van de vergunningverlening. Op basis van de beheersverordening kan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden afgegeven of geweigerd. Op het moment dat een belanghebbende het niet eens is met deze vergunning of deze weigering kan hij dit besluit aanvechten.. De rechter kan hierbij kijken naar de gronden waarop de omgevingsvergunning is verleend of geweigerd. Hij kan dan dus ook kijken naar de beheersverordening (dit wordt indirecte toetsing genoemd). Als de rechter van mening is dat de gemeenteraad voor het onderhavige perceel geen beheersverordening had mogen vaststellen, omdat er op voorhand allerlei ruimtelijke ontwikkelingen te voorzien waren, kan de rechter de beheersverordening (gedeeltelijk) onverbindend verklaren en in het verlengde hiervan het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning vernietigen. Na een (gedeeltelijke) onverbindend verklaring heeft de beheersverordening (gedeeltelijk) geen rechtskracht meer.

2.3 Overige ruimtelijke instrumenten

De beheersverordening reguleert het bestaande gebruik (en bouwen). De beheersverordening kan echter niet los worden gezien van andere instrumenten, die mogelijkheden voor bouwen of gebruik bieden. Het gaat daarbij om de volgende mogelijkheden:

- a. de mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen en/of te gebruiken (op basis van het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 2 en 3);
- b. de mogelijkheden om in afwijking van het bestemmingsplan of de beheersverordening een omgevingsvergunning voor bouwen en/of gebruik te verlenen (op basis van het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 4). Dit worden ook wel de planologische kruimelgevallen genoemd;
- c. de mogelijkheden om in afwijking van het bestemmingsplan of de beheersverordening een omgevingsvergunning voor bouwen en/of gebruik te verlenen, voor zover dit niet onder punt b. valt. In dat geval moet de aanvraag voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Een dergelijke vergunning wordt ook wel een projectomgevingvergunning genoemd. Dit is op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. de mogelijkheid om met een bestemmingsplanherziening (een postzegelplan) bepaalde bouw- en gebruiksmogelijkheden toe te staan.

Hieronder wordt kort op de 4 mogelijkheden ingegaan.

a. Vergunningvrij bouwen

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn bouw- en gebruiksactiviteiten opgenomen, waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen twee categorieën van vergunningvrije activiteiten:

- de geheel vergunningvrije activiteiten uit artikel 2 van Bijlage II, die niet binnen een bestemmingsplan of beheersverordening hoeven te passen. Hiervoor moet wel aan bepaalde (hoogte) maten voldaan worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zonnepanelen, vlaggenmasten, erfafscheidingen,

nutsgebouwtjes, dakkapellen, antenne-installaties, straatmeubilair, containers voor huisvuil en installaties voor het regelen van het verkeer;

- de activiteiten uit artikel 3 van bijlage II, die alleen vergunningvrij zijn voor de activiteit 'bouwen' als zij passen binnen een bestemmingsplan of beheersverordening, zoals bouwwerken op het achtererf die hoger zijn dan 5 meter, zwembaden bij woningen, openbare speeltoestellen en onder omstandigheden veranderingen aan bouwwerken.

Voor beide categorieën gelden op basis van artikel 5 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht een aantal uitzonderingen. Het gaat onder andere om de volgende uitzonderingen:

- Bij de toepassing van de artikelen 2 en 3 moet het aantal woningen gelijk blijven. Deze eis is niet van toepassing op de huisvesting in verband met mantelzorg,
- vergunningvrij bouwen is niet toegestaan in een gebied dat wegens explosiegevaar of op grond van veiligheidsrisico's onbebouwd moet blijven;
- wanneer een gebied archeologische resten bevat is vergunningvrij bouwen over een oppervlakte van meer dan 50 m² niet toegestaan.

Voor de vergunningvrije activiteiten is logischerwijs geen procedure van toepassing. Deze kunnen zonder meer worden uitgevoerd.

Voor alle volledigheid wordt opgemerkt dat de wet prevaleert boven deze beheersverordening. Dit voor het geval bijvoorbeeld de genoemde vergunningvrije bouwwerken na de vaststelling van onderhavige beheersverordening wijzigen en de hierboven opgenomen tekst om deze reden hiermee niet meer in overeenstemming is.

b. Planologische kruimelgevallen

In bijlage II van het Bor zijn ook de zogenaamde planologische kruimelgevallen opgenomen. Het gaat om de volgende categorieën:

1. bijbehorende bouwwerken, groter dan de vergunningsvrij bouwwerken;
2. gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening;
3. bouwwerken geen gebouw zijnde;
4. dakkapellen, dakopbouwen of gelijksoortige uitbreidingen van een gebouw;
5. antenne-installaties;
6. installaties voor warmtekrachtkoppeling bij een glastuinbouwbedrijf;
7. installaties bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren;
8. gebruik van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied
9. gebruik van bouwwerken en van bij de bouwwerken aansluitend terrein;
10. gebruik van recreatiewoningen t.b.v. bewoning;
11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10 voor een termijn van ten hoogste tien jaar

Voor de activiteiten die via de kruimelgevallenregeling mogelijk kunnen worden gemaakt, geldt de reguliere voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekent dat er een beslistermijn van 8 weken geldt na ontvangst van de aanvraag. Nadat de vergunning is verleend staat tegen de vergunning bezwaar en beroep open. Voor de inhoudelijke wettelijke regeling verwijzen wij naar de wetgeving. Deze kan immers wijzigen nadat deze beheersverordening onherroepelijk is geworden.

c. De projectomgevingsvergunning (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 wabo)

Voor de op dit moment onvoorziene ontwikkelingen, die niet met de voorgaande instrumenten zijn in te passen, biedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de mogelijkheid van de beheersverordening af te wijken. Hiervoor moet worden aangetoond, dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Mocht zich tijdens de looptijd van een plan zodoende een situatie voordoen die niet in de beheersverordening is in te passen, noch met voorgaande instrumenten kan worden toegestaan, zal deze situatie worden beoordeeld in het kader van de gevolgen die de betreffende ontwikkeling voor de ruimtelijke kwaliteit heeft.

Hiervoor geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Deze procedure omvat een termijn waarin de ontwerpvergunning ter inzage wordt gelegd en een ieder zijn of haar zienswijze kan indienen. De procedure heeft een doorlooptijd van ongeveer 6 maanden. Nadat de vergunning is verleend staat hiertegen direct beroep open.

d. Bestemmingsplanherziening (postzegelplan)

Uiteraard kan de gemeente er ook voor kiezen om medewerking te verlenen aan een nieuwe ontwikkeling via een bestemmingsplanprocedure specifiek voor dat initiatief (postzegelplan).

Toepassing instrumenten in aanvulling op de beheersverordening

Bij het opstellen van de beheersverordening Brakel, Gameren (ged.), Zaltbommel (ged.) en Kerkwijk (ged.) is rekening gehouden met de mate waarin bovengenoemde instrumenten kunnen worden ingezet in het verordeningsgebied. Bij deze keuze heeft de strekking van het instrument de beheersverordening een belangrijke rol gespeeld. Zoals eerder al benoemd, is de beheersverordening bedoeld om de bestaande situatie te beheren. In paragraaf 3.3 is nader uiteengezet op welke wijze de bestaande situatie in het plangebied is ingevuld. Op het moment dat zich een geval voordoet die niet als passend binnen de 'bestaande situatie' kan worden beschouwd, kunnen de eerder genoemde alternatieve instrumenten worden ingezet. Het vergunningvrij bouwen is een wettelijk recht. De gemeente kan hier geen invloed op uitoefenen. Dit is anders voor de activiteiten uit de kruimelgevallenregeling. Deze activiteiten moet de gemeente eerst goedkeuren alvorens deze kunnen worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 3 De uitgangspunten

3.1. Inleiding

In het vorige hoofdstuk is stil gestaan bij het instrument van de beheersverordening en de aanvullende instrumenten. In dit hoofdstuk wordt de toepassing van deze instrumenten op het plangebied uiteengezet en de gemaakte keuzes inzichtelijk gemaakt.

3.2. Waarom een beheersverordening

Het overgrote deel van het verordeningsgebied heeft betrekking op woongebied. De openbare ruimtes (met name groenvoorzieningen) zijn ingericht ten behoeve van de woonfunctie. Tussen de woonbebouwing in komen diverse bijzondere functies voor, bijvoorbeeld scholen, een supermarkt en een seniorencomplex. Deze functies komen verspreid door het gebied voor.

Naast de woonfunctie is voor sommige delen van het verordeningsgebied ook sprake van bedrijvigheid. In de zuidwesthoek van Brakel is een gebied, waarbinnen bedrijven zijn gelegen. Ook is het bedrijventerrein aan de Middelkampseweg te Gameren binnen het verordeningsgebied gelegen. Daarnaast liggen er ook in de stationsomgeving van Zaltbommel enkele bedrijven.

Het plangebied kan worden getypeerd als een gebied dat geheel is uitontwikkeld. Wat uiteraard niet wil zeggen dat er geen sprake kan zijn van kleinschalige ontwikkelingen, zoals wijzigingen in erfbebouwing, geringe wijzigingen van (het uiterlijk van) hoofdgebouwen door bijvoorbeeld dakkapellen en dakopbouwen en het (her)inrichten van openbaar gebied, zoals de aanleg van groen- en speelvoorzieningen.

Daarnaast is er een beperkt aantal percelen waar een bestemmingsplan is vastgesteld, maar waar de toegestane woningen of bedrijfsgebouwen nog niet allemaal zijn gerealiseerd. Omdat deze bouwmogelijkheden planologisch-juridisch zijn vastgelegd wordt dit beschouwd als bestaand gebruik.

De bouwmogelijkheden van deze percelen zijn 1 op 1 overgenomen uit de vigerende plannen. Om de bestaande kwaliteit van de woonwijken te behouden wordt het instrument van de beheersverordening ingezet.

De beheersverordening is voor dit doel het meest geschikte instrument, omdat het juist bedoeld is om de bestaande situatie vast te leggen, terwijl kleinschalige ruimtelijke wijzigingen mogelijk blijven. Deze wijzigingen moeten dan wel passen bij een gebied met lage dynamiek.

Verder zet de gemeente aanvullende instrumenten in (zoals besproken in paragraaf 2.3) om daarmee ruimte te bieden voor op dit moment onvooziene ontwikkelingen en het gebied niet op slot te zetten.

Op deze manier worden binnen het beheer van het gebied aanvaardbare niet-ingrijpende ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

3.3 Uitgangspunten beheersverordening

De beheersverordening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. In eerste instantie zijn wij uitgegaan van de bestaande bestemmingen van de geldende bestemmingsplannen. Het beheer van de bestaande situatie is immers het uitgangspunt. De beheersverordening zorgt ervoor dat de gemeente over een toetsingskader beschikt op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend en handhaving kan plaatsvinden. Daar waar bestaand gebruik afwijkt wordt dit – mits planologisch aanvaardbaar – overgenomen in de beheersverordening;
2. Er is aangesloten op de bestemmingsplansystematiek, die in 2005 is gekozen. Wel is de systematiek wat aangepast aan de huidige eisen en omstandigheden (denk bijvoorbeeld aan deregulering, flexibilisering). De meest in het oog springende aanpassingen hebben betrekking op de volgende punten:

Burgerwoningen

- een erker of aanbouw aan de voorzijde van de voorgevel wordt zonder nadere stedenbouwkundige toets vergund. Wel mag deze niet breder zijn dan 2/3 van de voorgevel en dieper dan 1,5 meter. Als de aanbouw of erker groter is, vindt wel een nadere stedenbouwkundige toets plaats. In die gevallen biedt de beheersverordening de mogelijkheid om door middel van een afwijking alsnog medewerking te verlenen aan een aanvraag;
- in aansluiting op het vergunningsvrije bouwen mogen ook in de beheersverordening bijhorende bouwwerken (bijgebouwen en aanbouwen) niet 3 meter, maar 1 meter achter de voorgevel gesitueerd zijn;
- aangebouwde bijgebouwen mogen dezelfde bouw- en goothoogte als het hoofdgebouw hebben. De enige voorwaarde is dat 2,5 meter tot de zijdelingse perceelgrens in acht wordt genomen. Er vindt hiervoor geen nadere stedenbouwkundige toets plaats. Deze bebouwing mag in de voorgevelrooilijn gebouwd worden;
- voor de bouwhoogte van woningen wordt overal 10 meter aangehouden. Dit om te voorkomen dat bij herbouw van een woning, waarbij aan de huidige Bouwbesluiten moet worden voldaan, onnodig procedures gevolgd moeten worden;

Verkeer, groen, water

- verkeer, groen, water wordt in 1 bestemming opgenomen, waardoor onderlinge uitwisselbaarheid mogelijk is. Dit voorkomt het volgen procedures. Slechts waardevol groen wordt afzonderlijk bestemd. Ook worden watergangen specifiek bestemd als dit op basis van de eisen van het waterschap nodig is;

Restgroen

- door de gemeente verkocht restgroen aan eigenaren van een woning wordt in de woonbestemming meegenomen.

Algemeen

- Er wordt meer en meer gekeken op welke wijze ook bij bestaande woningen energiebesparing kan plaatsvinden. In sommige gevallen worden woningen zelfs verbouwd tot nul-op-de-meterwoningen. Een nieuwe ontwikkeling is om gebouwen te voorzien van een nieuwe schil. Hierdoor worden de normen voor rooi-, dak- en gootlijnen vaak iets overschreden. Op basis van de beheersverordening kan hiervoor (zonder afwijkingsprocedure) een omgevingsvergunning verleend worden. Vanzelfsprekend wordt de schil nog getoetst door de welstandscommissie.

Verder is in Brakel sprake van een aantal ongebruikte uitwerkingsplichten met woningbouwmogelijkheden. Het wettelijke instrument van de uitwerkingsplicht is verankerd in artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Op basis hiervan kan na het vaststellen van een uitwerkingsplan woningbouw plaatsvinden. Meestal gaat het om een mogelijkheid voor 1 woning, soms gaat het om meer woningen.

Voor sommige locaties heeft inmiddels woningbouw plaatsgevonden. Voor de volgende locaties geldt dit niet:

- de hoeklocatie Kruispad/Hovensedijk (maximaal 8 woningen)
- de locatie Hovensedijk tussen nummer 24 en 26
- de Hoeklocatie Kommerstraat / Kruispad (maximaal 2 woningen)
- de locatie Kommerstraat tussen 18 en 20

- o de locatie Gortstraat tussen 6 en 8

De uitwerkingsplicht voor deze percelen zat al in het bestemmingsplan Brakel-Dorp uit 1982. Juridisch is het niet mogelijk om deze uitwerkingsplichten over te nemen in de beheersverordening. Om op dit punt toch zorgvuldig te zijn is voor de volgende oplossing gekozen. De eigenaren van deze percelen krijgen een brief dat de gemeente bereid is om onder de – in het geldende bestemmingsplan gestelde – voorwaarden aan woningbouw mee te werken aan de hand van een projectomgevingsvergunning. Hiervoor moeten ze wel binnen 5 jaar na vaststelling van de verordening een aanvraag indienen.

Als dit niet binnen 5 jaar is gebeurd, dan voelen wij ons niet langer gebonden om medewerking te verlenen aan een dergelijke aanvraag. Dat is dan ook zeker te verantwoorden, omdat dan van de uitwerkingsplicht namelijk bijna 40 jaar geen gebruik is gemaakt.

Het overnemen van de uitwerkingsplichten in een nieuw op te stellen bestemmingsplan is trouwens ook niet mogelijk. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet immers vaststaan dat de uitwerkingsplichten die daarin worden opgenomen ook daadwerkelijk binnen de planperiode (van 10 jaren) worden benut. Gelet op het feit dat de uitwerkingsplichten al 33 jaar ongebruikt zijn, staat realisering van de uitwerkingsplichten binnen 10 jaar onvoldoende vast.

Inventarisatie

Voor het bepalen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de percelen in de beheersverordening is in eerste instantie gekeken naar de bestaande bestemming in de geldende bestemmingsplannen. Daarnaast is dit vergeleken met de luchtfoto. Ook is voor sommige percelen het gemeentelijk archief geraadpleegd. Dit om te bekijken welke bouw-, milieu en/of omgevingsvergunningen voor een bepaald perceel zijn verleend. Verder is gekeken naar welke meldingen op basis van het Activiteitenbesluit zijn geaccepteerd.

Gewijzigde bestemmingen.

De volgende percelen of onderdelen van percelen hebben in de beheersverordening een andere bestemming dan in het geldende bestemmingsplan:

Brakel	Adres	Bestemming vigerend	Bestemming in Beheersverordening
1	Molenkamp 24	Landelijk Groen	Wonen (woonzorgcomplex)
2	Burgemeester Posweg (naast 69)	Landelijk Groen	Wonen
3	Molenkampseweg 9	Maatschappelijke Doeleinden (brandweer uitrukpost)	Bedrijf (brandweerkazerne)
4	Waldijk (naast 63 achter marktplein 1)	Maatschappelijke Doeleinden	Wonen (verenigingsgebouw t.b.v. kerk)
5	Burgemeester Posweg 32a	Detailhandel	bedrijf (slagerswaren en catering)
Gameren	Adres	Bestemming vigerend	Bestemming in Beheersverordening
Slotshof			
1	Overbouwing rechts naast zorgcomplex	Groen en Water / Verkeer - Verblijf	Wonen (specifieke bouwaanduiding - overbouwing)
Zaltbommel	Adres	Bestemming vigerend	Bestemming in Beheersverordening
1	Koningin Wilhelminaweg naast 87	Horeca	Verkeers - Verblijfsgebied

Ook is er de afgelopen jaren op diverse locaties restgroen aan woningeigenaren verkocht. Deze gronden hadden in het geldende bestemmingsplan een bestemming t.b.v. het openbare gebied. Nu hebben deze gronden de bestemming Wonen gekregen. Deze wijzigingen zijn niet in het hiervoor opgenomen overzicht opgenomen.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwgomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de geldende beleidsnota's gedateerd. De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij...' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen moet toenemen.

Conclusie

De onderhavige beheersverordening betreft geen rijksverantwoordelijkheid. Er zijn geen nationale ruimtelijke belangen in het geding. De beheersverordening "Brakel, Gameren (ged.), Zaltbommel (ged.) en Kerkwijk (ged.)" betreft een actualisatie van het op 5 september 2005 vastgestelde bestemmingsplan Brakel. Daarnaast zijn nog wat delen van Gameren, Kerkwijk en Zaltbommel meegenomen. In de beheersverordening zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. De mogelijkheden van het geldende planologische regime zijn uitgangspunt voor de hierboven genoemde beheersverordening. De SVIR heeft geen gevolgen voor de onderhavige beheersverordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is ook wel bekend als de Amvb Ruimte. Het bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 17 december 2011 in werking getreden.

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet.

Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaagen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Het Rijk beëindigt de rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones en het verstedelijkingsbeleid. In de structuurvisie worden de rijksdoelen en nationale belangen limitatief beschreven.

Per 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijkswaagen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 in artikel 3.6.1 de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. Omdat de beheersverordening niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen is deze 'ladder' niet relevant.

Conclusie

Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De Gelderse omgevingsvisie is op 9 juli 2014 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en vervangt het Streekplan uit 2005. De omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. Om flexibeler in te spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen is de omgevingsvisie via cocreatie tot stand gekomen.

De titel 'Gelderland anders' duidt op de wijze van tot standkoming van de visie: in cocreatie met partners. Daarnaast betekent 'Gelderland anders' een andere manier van sturen door de provincie. Niet vooraf vastleggen wat wel of niet mag. Maar vanuit heldere doelen over economische structuur en kwaliteit van de leefomgeving ruimte bieden voor initiatieven in een veranderende omgeving. De visie kent drie hoofdthema's.

- *Dynamisch* duidt op economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid.
- *Mooi* verwijst onder meer naar de opgaven op terrein van natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit.
- *Divers* duidt op de regionale diversiteit en de andere wijze van werken.

Deze Omgevingsvisie is een eerste stap van de provincie om samen te werken aan 'opgaven' die de provincie en haar partners delen. Over wat er in Gelderland 'te doen' is en wat verbindt. Gelderland te ontwikkelen met kwaliteit. Dat betekent in veel gevallen afscheid nemen van regels en maatvoering en in plaats daarvan sturen op doelen. Dit vraagt om een deels aangepaste instrumentenkoffer, met bestaande maar ook met nieuwe instrumenten.

Conclusie

De Omgevingsvisie vormt geen belemmering voor de vaststelling van de beheersverordening "Brakel, Gameren (ged.), Zaltbommel (ged.) en Kerkwijk (ged.)".

Met de beheersverordening wordt de bestaande planologische situatie opnieuw vastgesteld. In de beheersverordening zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen.

Provinciale verordening

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan het ruimtelijk van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de omgevingsverordening vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Conclusie

Omdat de beheersverordening de bestaande planologische situatie vastlegt, worden er in de omgevingsverordening geen onderwerpen genoemd die van belang zijn voor de onderliggende beheersverordening.

Woonvisie Gelderland

Om ontwikkelingen op de regionale woningmarkt inzichtelijk te maken, heeft de provincie de 'Woonvisie Gelderland' opgesteld. Deze woonvisie bestaat uit drie delen. Het eerste deel (deel a: Woonbeleid met kwaliteit) omvat algemene beleidsvoornemens om te komen tot een woonbeleid met kwaliteit. Het tweede deel, deel b getiteld 'Anders wonen in de regio', is een toespitsing van het algemene deel van de woonvisie op regionaal niveau. Deel c is een regionaal afsprakenpakket over de ambities en opgave op het gebied van wonen en is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3). Het KWP is in formele zin een streekplanuitwerking.

Deel a: Woonbeleid met kwaliteit

De provincie Gelderland hanteert het uitgangspunt 'De juiste woning op de juiste plaats en op de juiste tijd'. Het betekent dat niet alleen het aantal woningen dat in een gemeente wordt gebouwd van belang is. Belangrijker is het in welke kern er wanneer welk soort woning gebouwd wordt. Dit moet aansluiten op de behoefte van vooral de eigen inwoners van de gemeente. Veel inwoners willen in hun eigen kern blijven wonen. Niet alleen wordt aandacht geschonken aan nieuwbouw maar ook aan doorstroming, aanpassing en renovatie van woningen. De leefbaarheid in de (kleine) kernen vormt een belangrijk aandachtspunt.

Deel b: Anders wonen in de regio

Naast het algemene woonbeleid, zoals hierboven verwoord, wordt in de Woonvisie Gelderland ook gekeken naar het regionale woonbeleid. De provincie Gelderland is hierbij verdeeld in 6 regio's. Het plangebied valt onder de regio Rivierenland. Voor de regio Rivierenland gelden de volgende belangrijke beleidsopgaven:

- de bouwproductie verhogen;
- levensloopbestendige of direct voor ouderen geschikte woningen bouwen;
- locaties in of nabij voorzieningencentra vrijwel uitsluitend bestemmen voor woningen, geschikt voor ouderen;
- herstructureringslocaties nabij stedelijke centra zoveel mogelijk benutten om het aanbod aan centrum(-stedelijk) wonen te vergroten. Dit geldt met name voor Tiel, en in mindere mate ook voor Culemborg, Geldermalsen en Zaltbommel;
- woningsplitsing en functieverandering in het buitengebied goed benutten om aan de vraag naar landelijk wonen te voldoen;

- met name in de kleinere kernen (maar wel bij voorzieningen) meer eengezinswoningen bouwen, aangezien juist daar het woningaanbod te eenzijdig is gericht op gezinnen met kinderen;
- beduidend minder woningen in het dure segment en beduidend meer woningen in het goedkope segment bouwen, mede door kleinere woningen te bouwen;
- meer verscheidenheid in woningtypen creëren, mede met behulp van particulier opdrachtgeverschap

Deel c: Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Voor het Kwalitatief woonprogramma (KWP) is uitgangspunt dat in de periode 2010 tot 2020 in totaal circa 69.000 woningen netto aan de voorraad in Gelderland worden toegevoegd. Voor de regio Rivierenland is dit nader uitgewerkt in een afsprakenkader. Regio Rivierenland gaat zich richten op:

- de verhouding huur-koop. Een aanzienlijk deel (37%) van de nieuw te bouwen woningen dienen in de huursector te vallen;
- betaalbare woningen. Bijna de helft (46%) van de nieuw te bouwen woningen dienen in het betaalbare segment (dat zijn de goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop) te vallen;
- nultredenwoningen. Driekwart (74%) van de nieuw te bouwen woningen dient geschikt te zijn of geschikt gemaakt te worden, waarbij ze voldoen aan de definitie nultredenwoning of het vergelijkbare niveau conform de regionaal bekende sterrenclassificatie;
- totaal aantal toe te voegen woningen. In de periode 2010-2019 worden 9.800 woningen netto toegevoegd;
- woningbouw op korte termijn. In samenspraak met de woningcorporaties wordt een lijst van uit te voeren projecten opgesteld, welke als basis zal dienen voor de minimaal te realiseren woningbouw voor de jaren 2010, 2011 en 2012.

Conclusie:

De voorliggende beheersverordening gaat uit van de bestaande planologische capaciteit aan woningen. Daarmee is de beheersverordening in overeenstemming met de woonvisie voor Gelderland.

4.4. Waterschap

Het beleid uit het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering maar maximaal af te koppelen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. In het landelijk gebied is het zorgen voor voldoende en schoon water één van de belangrijkste taken van het Waterschap. Ook is het belangrijk dat dit water een geschikt leefgebied is voor planten en dieren. Recentelijk lag het beheerprogramma 2016-2021 ter inzage. Deze zet de ingezette koers van 2010-2015 grotendeels voort.

Afhankelijk van de omvang van de ontwikkelingen in de plangebieden stelt het waterschap Rivierenland eisen voor compensatie. Aangezien hier sprake is van een consoliderend plan, zijn deze hier niet aan de orde. Rekening gehouden dient te worden met aanwezige waterkeringen, en watergangen met een A- of B-status met beschermingszone in de plangebieden.

Conclusie

De beheersverordening is conserverend van aard. Het beleid van het waterschap staat de vaststelling van de beheersverordening niet in de weg.

4.5 Gemeentelijk beleid

Kwalitatief woonprogramma 2010-2019

Het Kwalitatief Woningbouwprogramma gemeente Zaltbommel (KWP 2010-2019 gemeente Zaltbommel) is op 19 januari 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Het KWP 2010-2019 is het beleidsdocument om programmatisch kaders te kunnen stellen aan de toekomstige woningbouw in van de gemeente Zaltbommel. Bij het opstellen van het KWP is het uitgangspunt geweest om voldoende (en de juiste) woningen in alle kernen van de gemeente Zaltbommel te bouwen om aan de behoefte van de diverse doelgroepen op korte en langere termijn te kunnen voldoen.

In het beleidsdocument KWP 2010-2019 gemeente Zaltbommel is alleen het aantal woningen en het soort woning vastgesteld en niet de projecten waar deze woningen gerealiseerd gaan worden.

Conclusie

Ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen en verleende projectomgevingsvergunningen worden er geen extra woningen mogelijk gemaakt door middel van de onderhavige beheersverordening. De beheersverordening is daarmee niet in strijd met het gemeentelijke Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019.

De welstandsnota

De gemeente Zaltbommel heeft in 2013 haar welstandsbeleid herzien. Resultaat van de herziening is de Welstandsnota 2013. Deze welstandsnota hanteert op basis van een gebiedsindeling verschillende beleidsniveau's. Daarnaast zijn de specifieke richtlijnen voor kleinschalige bebouwing opgenomen. Het gebied van de verordening valt in de volgende gebieden:

- dorpskernen;
- woongebieden met samenhang
- woongebieden met diversiteit
- kantoren- en bedrijventerreinen

Conclusie

Bij de vergunningverlening van gebouwen of werkzaamheden zal aanvullend aan de beheersverordening tevens aan de Welstandsnota 2013 worden getoetst. De voorliggende beheersverordening staat deze toetsing niet in de weg. Daarmee is de Welstandsnota 2013 complementair aan de beheersverordening.

Beleidsvisie externe veiligheid 2014 – 2018

De Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Zaltbommel 2014 - 2018 is op 28 november 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie zijn onder andere ambities opgenomen over het toelaten van nieuwe risicobronnen en bijzonder kwetsbare objecten binnen bepaalde gebieden. De ambities gelden naast de wettelijke regels en zijn met name van toepassing bij het vaststellen van omgevingsbesluiten en de vergunningverlening voor risicobedrijven.

Conclusie

Ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen en verleende projectomgevingsvergunningen is toegevoegd dat enkele activiteiten binnen specifieke bestemmingen als strijdig gebruik worden gerekend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.6 van deze toelichting.

Hoofdstuk 5 Karakteristiek

5.1. Ontstaansgeschiedenis

Brakel

Brakel is van oorsprong een terp-esdorp en gelegen op de zogenoemde Gamerenstroomrug. Kenmerkend voor het dorp zijn de verhoogde woonerven of woerden uit de tijd van voor de bedijking. De structuur van het dorp is onregelmatig en bestaat uit een stelsel van brinken en verspreide bebouwing. Gaandeweg kreeg Brakel het karakter van een dijkdorp door haar langgerekte bebouwing aan weerszijden van de dijk. Brakel heeft een oude kern met karakteristieke bebouwing, zoals de bebouwing rondom het pleintje met de waterpomp en de bebouwing aan de Koningstraat. Op enkele plaatsen zijn langs de voorgevels van de overgebleven boerderijen nog stukken van het historische kerkepad zichtbaar.

In het oosten van het dorp bevindt zich het landgoed Brakel, welke in zowel landschappelijk, ecologisch als cultuurhistorisch opzicht een waardevol gebied is. Het landgoed bestaat uit een parkachtig gebied met de ruïne van kasteel Brakel, het poortgebouw, het huis Brakel en de kerk. Dit complex vormt een afgeronde en fraaie overgang tussen de bebouwde kern en het buitengebied. Aan de zuidoostzijde van Brakel ligt de nieuwbouwwijk Molenkamp. Door verkoop kwam de Heerlijkheid Brakel in de 18e eeuw in bezit van Wilhelmus Wilhelmus. Deze liet in 1768 het tegenwoordige "Huis Brakel" bouwen. In 1780 kwam het landgoed in het bezit van het geslacht Van Dam. Wilhelmus van Dam liet het herenhuis in 1811 verbouwen en verfraaide de omgeving met een vijver voor het huis en een park in Engelse landschapsstijl rond de ruïne. In 1977 werd het herenhuis verkocht aan de gemeente Brakel en verbouwd tot Gemeenschapshuis met daarin de raadzaal/trouwzaal. Begin 1982 was de verbouwing voltooid. Het bos van Brakel is een typisch kasteelbos, waar bomen zijn te vinden van 150 jaar oud. Het beheer van het bos valt – net als Huis Brakel - onder "Gelders Landschap". Door de kwetsbaarheid van diverse beschermde planten, zoals de gevlekte Aronsklier en flora, zijn sommige delen van het bos niet toegankelijk voor het publiek. Het patroon van het landschap met haar verhogingen en kreken is af te lezen van de plattegrond, zoals de rondingen van de huidige Burgemeester Posweg.

Gameren

De oudste bebouwing van de kern Gameren bevindt zich geconcentreerd op de oeverwal, die zich globaal beschouwd uitstrekt langs de Nieuwstraat-Ridderstraat-Ouwelsestraat. De structuur van de historische kern is van oost naar west georiënteerd. Dit bebouwingslint bepaalt ook nu nog het karakter van het dorp. De Grote Del, een open plek in het dorp, met de daaromheen gelegen bebouwing is als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht aangewezen. De Grote Del met de omringde bebouwing is het meest beeldbepalend. Naast het vele groen van de Grote Del wordt het groene karakter van Gameren mede bepaald door de agrarische nederzettingen die door de uitbreiding van het dorp binnen de bebouwde kom zijn komen te liggen. Veel van deze boerderijen zijn tevens van grote cultuurhistorische waarde. De Waalbandijk heeft een gevarieerd bebouwingsbeeld.

Nieuwe ontwikkelingen ten zuiden van de Ridderstraat zoals de woningbouwlocatie De Heuven en het bedrijventerrein aan de Middelkampseweg wijken af van de lintvormige structuur die het dorp van oudsher bepaald heeft. Achter de bebouwing van de Beemstraat, de Hendrikstraat en Peperstraat zijn tuinbouwkassen gesitueerd.

Ten zuiden van de Van Heemstraweg is sprake van natuurwaarden in combinatie met openheid. De Van Heemstraweg vormt de zuidelijke contour van de kern. Buiten de kern zijn aan de oostzijde enkele onbebouwde open plekken aanwezig. Direct aan de oostzijde van de bebouwde kom ontstaat hierdoor een aantrekkelijk, dorps beeld op de kom van Gameren. Meer naar het oosten fungeert deze plek als een groene long en geleiding in de dichtgeslibde zone tussen Zaltbommel en Gameren.

Kerkwijk, raadhuislocatie

Het dorp Kerkwijk ligt op een stroomrug ten zuidoosten van Zaltbommel. Het dorp vertoont een bebouwingsbeeld dat gekenmerkt wordt door een patroon van open, gespreide lintbebouwing langs een aantal straten met hier en daar een klein bebouwingscluster. Het historische stratenpatroon en het karakteristieke, landelijke (voormalige agrarische) bebouwingsbeeld is goed bewaard gebleven. Tussen de bebouwing liggen grote percelen groen en percelen die nog in agrarisch gebruik zijn. De

bebouwing bestaat voor het grootste deel uit kleine vrijstaande woningen en voormalige boerderijen, waaronder een aantal traditionele T-boerderijen. Een aantal van deze boerderijen zijn op vliedbergen gebouwd. Het oudste deel van de dorpskern, het gebied met de grootste bebouwingsconcentratie, bevindt zich rond de NH-kerk.

De bebouwingscluster rond het kruispunt van de Delwijnsestraat en de Walderweg, waarvan het gebied van de verordening deel uitmaakt, is later ontstaan. Het terrein gelegen tussen deze straten en de Hogenhofstraat is tot het midden van de vorige eeuw onbebouwd gebleven. In het begin van de vijftiger jaren is daar het raadhuis van de toenmalige gemeente Kerkwijk neergezet. Dit gebouw heeft sindsdien het ruimtelijke beeld van dit deel van het dorp bepaald.

Zaltbommel, stationsomgeving

In dit gebied is naast enkele bedrijven met daarbij horende bedrijfswoningen, burgerwoningen het NS-station gelegen. Het eerste station werd geopend op 1 november 1869. Dit stationsgebouw was een standaardtype dat in meerdere plaatsen langs de spoorlijn Utrecht - 's-Hertogenbosch werd gebouwd. In 1984 werd dit station vervangen door een halte dichterbij het centrum van de stad, maar ook dichterbij de spoorbrug over de Waal. Om het hierdoor ontstane hoogteverschil te overbruggen (het station ligt bovenaan het talud naar de brug) zijn beide perrons voorzien van een lift. Overigens ligt het station op ruim 1 kilometer van het stadscentrum. Tussen 1910 en 1923 reed tussen het station en stad de Gemeentetram Zaltbommel.

5.2 Ruimtelijke karakteristiek

Brakel

Brakel is in de gemeente Zaltbommel het meest westelijk gelegen dorp op de jongste stroomrug in de Bommelerwaard, de Gamerense stroomrug langs de Waal. Het oorspronkelijke landschappelijke patroon, gebaseerd op de historische verhogingen en krekken, is nog duidelijk aanwezig in de stedenbouwkundige structuur. Het slingerende historische wegenpatroon volgt hierbij de van oudsher hogere gronden. De historische dorpskern van Brakel bestaat uit de bebouwing langs de doorgaande structuren Waaldijk en Burgemeester Posweg, maar ook aan de Molensteeg, Groenesteeg, Hovendsedijk, Kooihoek en de tussengelegen verbindingstraatjes. Aan de oostzijde van het dorp ligt het fraaie landgoed van Huis Brakel en een kleine begraafplaats.

Aan weerszijden van het dorp liggen twee glastuinbouwgebieden die met de dorpskern zijn verbonden middels de ontsluitende Molensteeg en de Molenkampsweg en Liesveldsesteeg in het oosten. Brakel kent tevens enkele planmatige in- en uitbreidingswijken, waardoor de open (agrarische) plekken in het dorp grotendeels verdwenen zijn. De eerste dorpskernvorming heeft plaatsgevonden ten noorden van het Huis Brakel bij de Nederlands Hervormde kerk aan het Marktplaatsje en rondom de Dreef, Koningsstraat en Nieuwstraat. Loodrecht op de dijk werden woonterpen opgeworpen waar veel karakteristieke (T-)boerderijen op zijn gebouwd. Langs de Waaldijk komt nog veel karakteristieke dijkbebouwing voor, ondanks het verloren gaan van veel, vooral buitendijks gelegen dijkhuizen bij dijkverzwaringen. De bebouwing in de dorpskern Brakel kent een behoorlijke dichtheid, aangezien de panden veelal dicht naast elkaar staan of in kleine eenheden geschakeld zijn. Dit zorgt samen met de korte en bochtige straten voor een zeer besloten dorpskarakter. De relatie met de omgeving is beperkt, vanwege de Waaldijk in het noorden, de glastuinbouw in het westen, het landgoed van Huis Brakel en het Brakelse Bos in het oosten en de uitbreidingswijk aan de Molenkampsweg en ten zuiden van de Wilhelminalaan. De veelal vrijstaande of geschakelde panden bestaan voornamelijk uit één en soms twee bouwlagen met kap. Bijzondere gebouwen en objecten in Brakel zijn onder andere het N.H. kerkgebouw en het voormalige schoolgebouw aan het Marktplaatsje. Bij de kruising van de Gortstraat met de Burgemeester Posweg staat nog een historische waterpomp. Het voornaamste bouwwerk van het dorp is echter het Huis Brakel met de bijbehorende voormalige voorraadschuur Het Spijk aan de Dreef. Het landgoed Brakel omvat een parkbos, de ruïne van het voormalige kasteel Brakel, een gracht en 'De Oude Moestuyn', een ommuurde tuin.

De nieuwere dorpsinvullingen sluiten redelijk aan bij het individuele bebouwingskarakter van het dorp en vertegenwoordigen daarbij tevens het tijdsbeeld waarin de panden zijn gebouwd. Hierbij wijkt het onderlinge eenvormige kleur- en materiaalgebruik, alsmede de sobere detaillering, echter vaak wel af van het historische karakter van de dorpskern.

Gameren, de Slotshof

De locatie is gelegen aan de voet van de Waalbandijk. Het seniorencomplex is gesitueerd naast zorgcentrum 't Slot en ligt evenwijdig aan de Waalbandijk. Tussen het seniorencomplex en de Waalbandijk kunnen 3 vrijstaande woningen gerealiseerd worden.

Gameren, bedrijventerrein Middelkampseweg

Het bedrijventerrein is al grotendeels gerealiseerd. Het bedrijventerrein Middelkampseweg is een lokaal bedrijventerrein, dat uitstekend wordt ontsloten via twee interlokale wegen (de Middelkampseweg en de Prins Willem Alexanderstraat) en één provinciale weg (de Van Heemstraweg).

Bij de inrichting van de westzijde van het bedrijventerrein is uitgegaan van een ontsluitingslus die op twee plaatsen aansluit op de Middelkampseweg. Door middel van deze lus, waarvan het profiel ruim is opgezet, wordt het gehele terrein ontsloten. Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein; slechts laden en lossen zal langs de openbare weg kunnen plaatsvinden.

De bedrijven die gesitueerd zijn langs de Middelkampseweg, hebben eveneens hun ontsluiting aan de ontsluitingslus.

Gameren, de Heuven III

Dit woonwijkje is in de jaren 2007-2008 gebouwd. De stedenbouwkundig opzet gaat uit van een heldere opzet met noord-zuidgerichte groene profielen. Hierdoor hebben alle woningen een relatie met de groene ruimten in het plangebied.

De Ridderstraat, ten noorden van het plangebied, maakt deel uit van de historische dorpskern en is een oud dorpslint met brede groenbermen die door het polderlandschap 'meandert'. Deze straat is aan beide zijden bebouwd met een gevarieerd verkavelings- en bebouwingspatroon. Deze meanderende eigenschap is ingebracht in het plan. Vanaf de Ridderstraat is een breed profiel geprojecteerd in zuidelijke richting met een licht gebogen lijn, waarbinnen de weg meandert door de groene ruimte.

Qua ontsluitings- en verkavelingsstructuur sluit De Heuven-III aan op de bestaande structuur van De Heuven-II. De hoofdentree is gesitueerd aan de noordzijde vanaf de Ridderstraat.

Op een strategische plek aan de westzijde van het plangebied wordt vooralsnog ruimte gereserveerd voor een eventuele toekomstige aansluiting van een nieuw woongebied. Stedenbouwkundige accenten worden voorzien bij de verschillende entrees van de woonbuurt.

Kerkwijk, raadhuislocatie

Dit gebied wordt omsloten door de Walderweg, de Delwijnestraat en de Hogenhofstraat. Het raadhuis is met zijn voorgevel gericht op de Walderweg, de verbindingsweg tussen Ammerzoden en Gameren.

Het raadhuis en de voormalige dienstwoning (zie onderstaande foto) vormen tezamen één ruimtelijk geheel. Ze zijn tegelijk gebouwd en de woning is altijd in gebruik geweest als dienstwoning van het gemeentehuis. De functionele relatie tussen deze twee is echter opgeheven vanaf het moment dat het raadhuis zijn bestaande functie had verloren. Beide bouwwerken bestaan uit twee verdiepingen en een zadeldak. De bouwhoogte van het raadhuis is echter hoger dan de woning doordat het raadhuis een verhoogd liggende begane grond en een grotere verdiepingshoogte heeft.

Enkele jaren terug is het achterste deel van het raadhuis gesloopt en zijn in het gebied ten westen van het voormalige raadhuis enkele blokken met aaneengesloten woningen gerealiseerd.

Zaltbommel, stationsomgeving

Het NS-station is 1 van de stations langs het spoor op de noord-zuidroute Utrecht-'s-Hertogenbosch.

5.3. Functionele karakteristiek

Brakel

Wonen

Brakel is van oorsprong een terp-esdorp, met kenmerkende verhoogde woonerven en een onregelmatige structuur bestaande uit brinken en verspreide bebouwing. Pas later ontstond het karakter van een dijkdorp met langgerekte bebouwingslinten.

De recentere uitbreidingen van Brakel bestaan grotendeels uit eenvormige jaren '60/'70 rijtjeswoningen. Deze uitbreidingen zijn aan de zuidzijde van de historische kern gesitueerd. Uit het woningmarktonderzoek dat in 2000 is uitgevoerd en uit gemeentelijke gegevens blijkt dat Brakel beschikt over relatief veel eengezinsrijwoningen en goedkope huurwoningen.

Detailhandel en voorzieningen

Brakel beschikt over een bescheiden aanbod aan detailhandelsvoorzieningen. Het beschikbare aanbod is echter representatief voor kernen van gelijke omvang. De groep dagelijkse artikelen bestaat uit onder andere uit een supermarkt en twee slagers. Daarnaast zijn de branches “in en om het huis” en “diensten” redelijk vertegenwoordigd. Van een echt centrumgebied met een aaneengesloten winkelfront is geen sprake. In de wijk Molenkamp is een supermarkt en slager aanwezig. Verder is met name langs de Burgemeester Posweg sprake van enkele solitair gelegen detailhandelsvoorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen zijn er in de vorm van een huisartsenpraktijk, een tandartsenpraktijk, een tweetal basisscholen, een peuterspeelzaal, een gymzaal, een seniorencomplex, een woonzorgcomplex en twee kerkgenootschappen.

Bedrijvigheid

Binnen Brakel zijn verspreid gelegen een aantal bedrijven aanwezig. Deze bedrijven zijn volgens de bestaande bedrijfsactiviteit op de kaart aangeduid. Het bedrijventerrein Weitjesweg ligt ten zuidwesten van de kern Brakel. Enkele bedrijven zijn hier gevestigd tussen de woonbebouwing. De bedrijven hebben een kleine tot middelgrote omvang. Er is een aantal bedrijven gehuisvest waaronder een handelsbedrijf in groente en fruit en een handels- en transportbedrijf. Het terrein is voor vrachtverkeer slecht bereikbaar; de Weitjesweg is matig en smal. Daarnaast loopt de weg langs veel woningen. De combinatie van een rommelig terrein waarop zich braakliggende stukken bevinden, heeft een negatieve uitstraling op de woonomgeving. Nieuwbouw wordt afgewisseld met stukken braakliggend land en open opslag.

Groen en recreatie

Binnen de bebouwde kom van Brakel zijn enkele karakteristieke open ruimten, bijvoorbeeld aan de Flegelstraat. Deze open ruimten zijn echter niet door middel van een aangesloten groenstructuur verbonden. Het Bos Brakel is beperkt opengesteld voor publiek.

Gameren, de Heuven III

In dit woonwijkje is sprake van grondgebonden woningen. Het gaat om een mix van vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen.

Gameren, bedrijventerrein Middelkampsweg

Bij de ontwikkeling van dit bedrijventerrein zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- het bedrijventerrein is uitsluitend bestemd voor lokale initiatieven en voor verplaatsing en uitbreiding van in de gemeente Zaltbommel aanwezige bedrijven;
- er is uitsluitend vestiging mogelijk van bedrijven die passen binnen de ter plaatse aanvaardbare milieuzonering c.q. die passen binnen de toelaatbare milieucategorisering van bedrijven;
- er zijn geen bedrijfswoningen toegestaan;
- uitgifte van bedrijfskavels c.q. bedrijfsvestiging is in principe beperkt tot maximaal 2.500 m2 grondoppervlak, met uitzondering van de beoogde locatie van te verplaatsen bedrijven uit de woonomgeving, waarvan dat uit milieuhygiënisch oogpunt wenselijk is. Deze omvang is aangehouden op basis van het Convenant Bedrijventerreinen Rivierenland. Door middel van een binnenplanse afwijking kunnen bedrijfskavels worden vergroot tot 5.000 m2. In verband waarmee in elk geval voldaan moet worden aan de richtlijnen in het Convenant Bedrijventerreinen Rivierenland. Door het bestemmen van de bestaande ringsloten en de in acht te nemen veegpaden, wordt direct op de plankaart al duidelijk dat er geen grote aaneengesloten „lappen” bedrijventerrein kunnen ontstaan;
- zelfstandige kantoorvestiging is niet mogelijk;
- bedrijfsverzamelgebouwen zijn mogelijk;
- detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit van gevestigde of te vestigen bedrijven;
- parkeren op de openbare weg, anders dan op de daarvoor bestemde ruimten is uitgesloten. Uitgangspunt is dat elk bedrijf zorg draagt voor parkeren op eigen terrein;
- per bedrijfsvestiging zal een inrichtingsschets van het terrein, waarop de situering van de gebouwen en de parkeervoorzieningen is aangegeven, ter goedkeuring worden voorgelegd aan burgemeester en wethouders.

Gameren, de Slotshof

Binnen dit deel van de beheersverordening is een seniorencomplex gelegen. Dit complex bestaat uit:

- een zelfstandig blok met woningen in drie bouwlagen met kap, waarvan de derde bouwlaag deels in de kap zonder zorgindicatie aan de westzijde van het terrein;
- een ruimtelijk vergelijkbaar woonblok met zorgcomponent aan de zijde van het toekomstige zorgcentrum het Slot. Eveneens opgetrokken in drie bouwlagen met kap, waarvan de derde bouwlaag deels in de kap en middels een loopgang op de begane grond verbonden met het Slot;
- een paviljoen in een laag voor gemeenschappelijke activiteiten tussen beide woonblokken voor senioren.

Zaltbommel, stationsomgeving

Naast het NS-station en de daarbij horende (parkeer)voorzieningen liggen in dit gebied enkele bedrijven en (bedrijfs)woningen. Zo is hier onder meer een bedrijf dat zich richt op kano- en duiksport gevestigd. De noordzijde van dit gebied omvat een boomgaard.

5.4 cultuurhistorie en landschappelijke waarden

Algemeen

Bommelerwaard

De Bommelerwaard wordt aan de noordzijde begrensd door de Waal en aan de zuidzijde door de Maas. 'Waard' of 'Weerd' is dan ook de aanduiding voor een gebied dat door water wordt ingesloten. Aan deze omsluiting heeft het gebied haar naam te danken. Eeuwen lang hebben er mensen gewoond in de Bommelerwaard, het water heeft altijd een grote invloed gehad op het dagelijkse leven. Vanaf het neolithicum zien we al langzaam bewoning ontstaan in de Bommelerwaard. Aan het eind van de vroege middeleeuwen zijn vrijwel alle dorpen, gelegen aan de rivieren, in de Bommelerwaard ontstaan. Tot circa 1300 was de Bommelerwaard een verzameling van dorpjes met een eigen waterbeheer. Rond 1325 ging men inzien dat het verstandiger was om samen te werken en werd er een grote bandijk om het gebied gelegd. Verschillende keren brak deze dijk door en om de wateroverlast tegen te gaan werd een dwarsdijk aangelegd tussen de Waal- en de Maasdijk, daar waar de afstand het smalst was. Dat is de Meidijk. De aanleg van deze dijk verdeelde de Bommelerwaard in twee delen. De Bommelerwaard boven de Meidijk (stroomopwaarts) en de Bommelerwaard beneden de Meidijk (stroomafwaarts). Het deel beneden de Meidijk werd aanvankelijk niet voorzien van een bandijk. Pas in 1478 werd ten westen van de Meidijk de Nieuwendijk aangelegd waardoor de dorpen Brakel en Poederoijen werden omsloten. Veel relictten in het landschap, waaronder de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de dijken, de watermolens en de sluizen, doen ons herinneren aan een eeuwen durende strijd met en tegen het water. De dorpen in de Bommelerwaard lagen vrij geïsoleerd. Pas met de voltooiing van de Van Heemstraweg in 1959 zijn alle dorpen in de Bommelerwaard goed ontsloten.

Gebied van de verordening

Brakel

Brakel is ontstaan de Vroege Middeleeuwen en kan gekarakteriseerd worden als een onregelmatig esdorp met enkele brinken. In het rivierengebied werd vanuit de hoger gelegen gebieden vanaf de 9de eeuw een begin gemaakt met de ontginningen.

Zo ook in Brakel. Langs nieuw aangelegde wegen werden boerderijen en kleine gehuchten gesticht. In eerste instantie werden de huizen langs de ontginningsassen op ophogingen gebouwd. In Brakel is de Flegelstraat hier een voorbeeld van. Hier strekt zich een lint van huisterpen uit.

Brakel bezit ook een kerk, oorspronkelijk is dit een Romaans kerkje gewijd aan Sint Martinus. In de 15de eeuw werd de kerk verbouwd tot een driebeukige pseudo-basiliek in gotische stijl.

Al in de 9de eeuw was er sprake van een versterkte huisplaats in Brakel. Het kasteel is later uitgroeid tot een vierkante burcht. Er resten thans alleen nog wat overblijfselen van het noodgebouw en van de hoektorens. Het bijbehorende poortgebouw Het Spijker bleef wel bewaard.

Brakel, Molenkampseweg

Het plangebied Molenkampseweg in Brakel ligt aan de zuidzijde van het dorp, dit deel behoorde niet tot de dorpskern van Brakel en was oorspronkelijk onbebouwd.

Gameren, bedrijventerrein Middelkampseweg

Het bedrijventerrein Middelkampseweg is gelegen buiten de kern van het dorp Gameren en was oorspronkelijk onbebouwd. Het bedrijventerrein ligt aan de Van Heemstraweg, deze weg die de gehele Bommelerwaard ontsluit, is voltooid in 1959.

Gameren, De Heuven III

Het gebied De Heuven III ligt achter de Ridderstraat, een van de hoofstraten van het dorp Gameren. Het plangebied valt buiten het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht Gameren. Maar juist de onbebouwde percelen aan de zuidzijde van het dorp dragen bij aan de dorpsse sfeer en verwijzen naar bedrijvigheid in de vorm van landbouw die plaatsvond aan de boerderijen gelegen aan de Ridderstraat.

Gameren, De Slotshof

Het gestrekte esdorp Gameren wordt voor het eerst in een oorkonde uit 1301 vermeld als Gambora. Mogelijk komt deze naam voort uit het Keltische woord 'gambara', wat 'samenloop van wateren' betekent. Na de voltooiing van de Waalbandijk in de 14^{de} eeuw ontwikkelde de kern zich langs de Ridderstraat via de Delkant in de richting van de dijk. Ten westen van het dorp, op een terrein dat van oudsher de naam Het Kasteel of het Slot draagt, heeft een stenen vesting gestaan. De vorm van het perceel en de aanwezigheid van een gracht duiden hier tot voor enige decennia nog op. Het kasteel is ontstaan uit een woontoren en had een rechthoekige plattegrond.

Kerkwijk, Raadhuislocatie

Kerkwijk wordt gekenmerkt door een lange reeks boerderijen die allemaal met het voorhuis naar het bouwland zijn gericht en het achterhuis naar het grasland. Het voetpad loopt voorlangs, achter het huis ligt een stuk uitgegraven land (del) dat is ontstaan om het erf op te hogen, daarachter bevindt zich de weg naar de wei- en hooilanden (Aalderwijksestraat-Molenstraat). Achter het voormalige raadhuis met naastgelegen dienstwoning, welke dateert uit de Wederopbouwperiode, is een grote del gelegen welke recent is bebouwd.

Zaltbommel, Stationsomgeving¹

Zaltbommel wordt in 850 voor het eerst in historische bronnen vermeld onder naam Bomela. In 1231 kreeg de stad stadsrechten en in 1316 werd begonnen met de bouw van de stadsmuur en een gracht. In de 16^{de} eeuw werden de vestingwerken uitgebreid met bastions en een buitengracht. Een situatie die tot op heden aanwezig is.

In 1868 werd de spoorlijn Utrecht – 's-Hertogenbosch aangelegd en kreeg Zaltbommel een station. Vanwege de helling naar de spoorbrug werd het station een eind buiten de stad gelegd. Een paardentram verzorgde tussen 1910 en 1923 het vervoer tussen het station en de stad. De weg naar het station kreeg later de naam Koningin Wilhelminaweg. Het huidige stationsgebouw dateert uit 1984.

¹Haartsen, A., B. Olde Meierink, *Cultuurhistorische inventarisatie en waardenanalyse van de binnenstad van Zaltbommel*, Rapport BBA, Utrecht, 2010.

5.5 Archeologie

Algemeen

In 1992 is in Valletta, de hoofdstad van Malta, het Europees Verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed afgesloten. Het Verdrag van Valletta regelt onder meer dat het archeologisch belang moet worden meegewogen in de besluitvorming van de ruimtelijke ordening. De archeologische monumentenzorg is conform het Verdrag van Valletta geregeld in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Voortvloeiend uit deze wet heeft de gemeente Zaltbommel op 7 juli 2011 eigen archeologiebeleid vastgesteld. Dit om op basis van een meer gespecificeerde inventarisatie- en beleidskaart maatwerk te kunnen bieden. Voor het hele grondgebied van de gemeente Zaltbommel is het archeologiebeleid vastgesteld. Hierin zijn de verwachtingswaarden in verschillende beleidszones weergegeven en zijn uitspraken gedaan over de noodzaak van aanvullend archeologisch onderzoek bij ontwikkelingen.

Overzicht Beleidszones archeologische beleidskaart gemeente Zaltbommel, vastgesteld 7 juli 2011 ²

Beleidszones	Vrijstellingsdiepte	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

Voor iedere beleidszone zijn planregels opgesteld. Indien een te ontwikkelen gebied in meerdere beleidszones valt dan dient te worden uitgegaan van de hoogste archeologische interventiewaarde.

Plangebied

Brakel

In het gebied *Brakel* is de waarde-archeologie 1 t/m 3 van toepassing. In het zuidelijke deel van het plangebied zijn geen archeologische verwachtingen.

Gameren, bedrijventerrein Middelkampseweg

In het gebied *Gameren, bedrijventerrein Middelkampseweg* zijn er geen archeologische verwachtingen.

Gameren, De Heuven III

In het gebied *Gameren, De Heuven III* is waarde-archeologie 3 van toepassing.

Gameren, De Slotshof

In het gebied *Gameren, De Slotshof* is waarde-archeologie 1 van toepassing.

Kerkwijk, Raadhuyslocatie

² Goossens, E., F. van Hemmen, J. Breimer & C.M.A. Sanders, *Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel*, RAAP-rapport 2025, Weesp, 2011.

In het plangebied *Kerkwijk, Raadhuislocatie* zijn de waarde archeologie 1 en 3 van toepassing.

Zaltbommel, Stationsomgeving

In het gebied *Zaltbommel, Stationsomgeving* is voornamelijk geen archeologisch waarde van toepassing. Vanwege enkele incidentele vondsten zijn sommige delen van het gebied aangemerkt met waarde-archeologie 1.

Conclusie

Het archeologiebeleid van de gemeente Zaltbommel gaat uit van een aantal beschermingsniveaus (d.d. 7 juli 2011). Deze niveaus zijn opgenomen in de beheersverordening. De regels van deze verordening zijn gebaseerd op de voorbeeldregels van het gemeentelijke archeologische beleid.

5.6 Verkeer

Een groot gedeelte van bebouwde kom van Brakel, Gameren en Kerkwijk is in het kader van Duurzaam Veilig ingericht als 30 km zone. Ook liggen er binnen deze kernen enkele wegen, waar een 50 km/u-regime geldt.

5.7 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Het waterbeleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Europees beleid: Kaderrichtlijn Water
- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, Waterbeheer 21e eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water, Waterwet;
- Provinciaal waterbeleid: Waterplan Gelderland 2010-2015;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Rivierenland;
- Gemeentelijk waterbeleid: Water en Rioleringsplan Bommelerwaard 2012-2017.

De waterplannen van het Rijk, provincie, en waterschap worden komend jaar herzien voor de periode 2016-2021.

Met het Waterbeleid 21ste eeuw speelt het Rijk in op toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland, de gemeente Zaltbommel en het waterschap Rivierenland gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitsstris 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitsstris 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd.

5.7.1. Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2012-2016 (WRP)

Het WRP is een gezamenlijk plan van de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel en Waterschap Rivierenland). Het WRP beschrijft breed gedragen de beleidsvoornemens en de maatregelen voor inzameling, transport en de (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater in de Bommelerwaard voor de periode 2012-2016.

5.7.2 Watertoets

In overeenstemming met het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Kaderrichtlijn Water (KRW) moet bij elke ontwikkeling rekening worden gehouden met de gevolgen voor de waterkwantiteit en waterkwaliteit door middel van een watertoets. Deze watertoets is een (proces)instrument om ruimtelijke plannen en besluiten te toetsen, op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als: voldoende ruimte voor water (berging, infiltratie, aan- en afvoer); voorkomen van wateroverlast en

afwenteling van wateroverschotten op anderen; voldoende aandacht voor effecten op de ecologische waterkwaliteit (biologisch gezond); het garanderen van de veiligheid (overstroming); het voorkomen van te lage of te hoge grondwaterstanden. De watertoets is niet alleen een toets, maar is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Aangezien het hier om een conserverend plan gaat, is hier geen sprake van directe gevolgen voor de waterhuishouding.

Via de www.dewatertoets.nl kunnen ontwikkelingen getoetst worden op de te volgen procedure een aanwezigheid relevante leggerwatergangen, waterkeringen, kwel en infiltratie, rioolpersleidingen, etc Primaire of hoofdwaterlopen, ook wel leggerwatergangen genoemd worden in het bestemmingsplan vastgelegd met de bestemming 'Water'. Ook de primaire waterkering dient op een juiste wijze in het beheerverordening te worden.

In algemene zin is het verboden activiteiten of initiatieven te ontplooiën die een verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit tot gevolg hebben. Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Verder is het van belang om regenwater zo schoon mogelijk te houden door bronmaatregelen te treffen. Ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit, waterberging, oevers en de natuurdoelstelling van voornoemde watergangen, zijn in het bestemmingsplan omgevingsvergunningplichtig, zoals het bouwen en het uitvoeren van tal van werken en werkzaamheden (vergraven, egaliseren, dempen enzovoort).

Hoofdstuk 6 Milieuaspecten

6.1 bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Bij ontwikkelingen in het plangebied moet rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder door bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

De VNG publicatie is in principe niet van toepassing op bestaande situaties maar geeft daarentegen wel een indicatie van het woon- en verblijfsklimaat.

Voor de bedrijven is een onderscheid gemaakt in twee categorieën. Ten eerste de bedrijven die op een bedrijventerrein zijn gelegen. Het gaat dan om de bedrijven op het bedrijventerrein Middelkampseweg te Gameren en de bedrijven in de stationsomgeving van Zaltbommel. Ten tweede de bedrijven die in een dorp zijn gelegen. In dit geval het dorp Brakel. De eerste categorie is in de bestemming Bedrijventerrein opgenomen. De tweede categorie in de bestemming Bedrijf. . I

Bedrijventerrein

De regeling die voor dit bedrijventerrein is opgenomen is gebaseerd op de regelingen uit de voorheen geldende bestemmingsplannen. Omdat het bedrijventerreinlocaties betreft, worden rechtstreeks bedrijven tot en met categorie 3.1. of 3.2 van de staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Bedrijf

Ook hiervoor is uitgegaan van het voorheen geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat bedrijven uit categorie 1 van de als bijlage bij de regels opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten direct zijn toegestaan. Voor een deel van de gronden aan de Weijtjesweg zijn ook bedrijven uit categorie 2 direct toegestaan. Feitelijk aanwezige bedrijven die van deze regeling afwijken zijn specifiek aangeduid en daarmee ook toegestaan. Deze bedrijven waren ook reeds in het voorheen geldende bestemmingsplan toegestaan.

Conclusie

Bedrijven- en milieuzonering staat de vaststelling van de beheersverordening niet in de weg niet in de weg.

6.2 geluid

Wettelijk kader

(Spoor)wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van (spoor)wegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (artikel 74 - 75 Wgh) en spoorwegen (artikel 1 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder (Bgh) regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen worden verstaan (Artikel 1 Wgh):

- Woningen;
- Onderwijsgebouwen;
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en woonwagendplaatsen).

Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type (spoor)weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen. Indien bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet aan de voorkeursgrenswaarde kan wordt voldaan, kan worden geconcludeerd dat een locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

De relevante voorkeursgrens- en maximale grenswaarden zijn voor lokale en provinciale wegen respectievelijk 48 dB en 63 dB. De relevante voorkeursgrens- en maximale grenswaarden zijn voor de betrokken spoorweg respectievelijk 55 dB en 68 dB.

Conclusie

Onderhavige beheersverordening heeft een conserverende werking. Er worden alleen mogelijkheden geboden voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. In de beheersverordening worden planologisch geen nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden gecreëerd. Het aspect (spoor)wegverkeerslawaaï heeft derhalve geen invloed op het plangebied en vormt geen belemmering voor de vaststelling van deze beheersverordening.

6.3 bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit (Bbk), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de Grondexploitatiewet dienen deze kosten tijdig in kaart te worden gebracht. Het is daarom aan te bevelen reeds in een vroeg stadium van planvorming (historisch-) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren.

Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen. Bij de realisatie van ruimtelijke plannen is vaak grondverzet noodzakelijk. Dit grondverzet is op basis van het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden. De gemeente Zaltbommel beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en bijbehorende Nota Bodembeheer.

Conclusie

Onderhavige beheersverordening heeft een conserverende werking. Er worden alleen mogelijkheden geboden voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. De bodem wordt daarvoor geschikt geacht. In de beheersverordening worden planologisch geen nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden gecreëerd. Het aspect bodem heeft derhalve geen invloed op het gebied van de verordening en vormt geen belemmering voor de vaststelling van deze beheersverordening

6.4 luchtkwaliteit

Wettelijk kader

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Conclusie

De onderhavige beheersverordening heeft een conserverende werking. Er worden alleen mogelijkheden geboden voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. In de beheersverordening worden planologisch geen nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden gecreëerd.

Het aspect luchtkwaliteit heeft derhalve geen invloed op het plangebied en vormt geen belemmering voor de vaststelling van deze beheersverordening.

6.5 flora en fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan natuurwetgeving. Hiermee kan een tweedeling worden gemaakt in soortenbescherming en gebiedsbescherming. Soortenbescherming wordt geregeld in de Flora- en Faunawet. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Natuurbeschermingswet 1998. De bescherming van plant- en diersoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wetten kunnen worden gezien als een vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn waarbinnen Natura 2000 gebieden zijn aangewezen die op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. In de Bommelerwaard is er sprake van een tweetal Natura-2000 gebieden: 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem en 'Uiterwaarden Waal'.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd of compenserende of mitigerende maatregelen moeten worden genomen.

De betreffende gebieden van de verordening liggen niet in, of de directe nabijheid van, de Natura 2000-gebieden. Het plangebied is ook niet gelegen in Gelders Natuurnetwerk (voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Conclusie

Aangezien de beheersverordening een conserverend karakter heeft en er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt is een nader onderzoek naar natuurwaarden en flora en fauna niet noodzakelijk.

6.6 externe veiligheid

Wettelijk kader en ambities van beleidsvisie

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer (over weg, water en spoor en door buisleidingen) van gevaarlijke stoffen.

Wettelijke toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Bij het vaststellen van een beheersverordening moet op grond van deze besluiten worden getoetst of aan de grens- en richtwaarden voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten binnen een PR 10-6 contour wordt voldaan. Deze normen gelden op korte afstand van relevante risicobronnen.

De plangebieden liggen niet binnen een PR 10-6 contour, zodat aan de grens- en richtwaarden wordt voldaan. Het stationsgebouw in Zaltbommel ligt wel binnen een in de toekomst vast te stellen PR 10-6 contour van het spoortraject Meteren-Den Bosch, maar een dergelijk gebouw wordt volgens de toelichting van het Bevb niet aangemerkt als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Hierop zijn de grens- en richtwaarden dus niet van toepassing.

Daarnaast moet bij een plangebied, dat ligt binnen een invloedsgebied, veelal een invulling worden gegeven aan (enkele onderdelen van) de verantwoordingsplicht groepsrisico. Het gaat om de kern van Brakel (deels gelegen binnen de invloedsgebieden van de Waal en de Betuweroute), twee woongebieden in Gameren (deels en geheel gelegen binnen het invloedsgebied van de Waal) en de stationsomgeving in Zaltbommel (gelegen binnen invloedsgebied van Sachem en de A2). Op grond van de regelgeving hoeft bij het vaststellen van een beheersverordening echter niet ingegaan te worden op de verantwoording van het groepsrisico.

Ook moet normaliter worden vastgesteld of een plangebied binnen de veiligheidsafstand van een vuurwerkverkooppunt ligt. Dergelijke vuurwerkverkooppunten zijn niet nabij de deelgebieden gelegen.

Tevens is het gewenst om te toetsen of in de deelgebieden een (beperkt) kwetsbaar object gevestigd kan worden binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, niet zijn de Bevi-inrichtingen. Ook dit is niet aan de orde.

Tenslotte zijn in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente (vastgesteld op 28 november 2013) ambities opgenomen over het toelaten van nieuwe risicobronnen en bijzonder kwetsbare objecten binnen bepaalde gebieden. Er kan aan de ambities worden voldaan door geen risicovolle activiteit toe te staan binnen de bestemming "bedrijf", geen opslag van vuurwerk toe te staan binnen de bestemming "detailhandel", geen Bevi-activiteit (of daarmee vergelijkbare activiteit) toe te staan binnen de bestemming "bedrijventerrein", en geen "bijzonder kwetsbare object" toe te staan binnen relevante risicozones van de belangrijke risicobronnen. Dit laatste is alleen aan de orde binnen de 200 meter zone van de A2 of de bestemmingen "wonen" en "bedrijventerrein" van het plangebied Stationsomgeving van Zaltbommel.

Conclusie

Ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen en verleende projectomgevingsvergunningen rekenen wij de volgende activiteiten als strijdig gebruik:

- een Bevi-activiteit of een daarmee vergelijkbare activiteit binnen de bestemming "bedrijventerrein";
- een Bevi-activiteit, een daarmee vergelijkbare activiteit, de opslag/verkoop van vuurwerk of een andere risicovolle activiteit, waarbij veiligheidsafstanden gelden op grond van het Activiteitenbesluit, binnen de bestemming "bedrijf";
- de opslag/verkoop van consumentenvuurwerk binnen de bestemming "detailhandel";
- het gebruik van gebouwen voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van groepen minderjarigen (tot 12 jaar), ouderen, zieken of gehandicapten binnen de bestemmingen "wonen" en "bedrijventerrein" van het plangebied Stationsomgeving Zaltbommel (grotendeels gelegen binnen de 200 meter zone van de A2).

6.7 geur (agrarisch)

In het verordening gebied en in de directe omgeving ervan liggen geen intensieve veehouderijbedrijven. Wel zijn rond het verordening gebied enkele grondgebonden agrarische bedrijven aanwezig (melkveehouderij). Volgens de Wet geurhinder en veehouderij moeten er bepaalde afstanden worden aangehouden tussen een melkveehouderij en een geurgevoelig object (onder andere woningen).

Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien, is een onderzoek naar geurhinder voor deze beheersverordening niet aan de orde.

Conclusie

De beheersverordening is conserverend van aard. De Wet geurhinder en veehouderij staat de vaststelling van de beheersverordening niet in de weg.

Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 doelstelling en planopzet

Hiervoor verwijzen wij naar 1.1. van bijlage 1 van de regels die horen bij deze beheersverordening.

7.2 toelichting gebiedsregels

Hiervoor verwijzen wij naar 1.2. van bijlage 1 van de regels die horen bij deze beheersverordening.

7.3 Handhaving

Het juridisch vastleggen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden in een beheersverordening heeft geen zin, als na de vaststelling van de beheersverordening geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een beheersverordening aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Er zijn 4 factoren van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van een beheersverordening bij degenen die het moeten naleven.

2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in de verordening. De inhoud van de beheersverordening kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het gebied van de verordening. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van de verordening. Een algemene positieve benadering van de beheersverordening is echter wel wenselijk.

3. Realistische en inzichtelijke regeling. Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de regels goed controleerbaar zijn. De regels moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het gebied van de verordening. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels niet worden nageleefd. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Voornoemde onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van deze beheersverordening.

In deze beheersverordening 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) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen. De verbeelding, de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen, en dus handhavingssituaties worden voorkomen.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke regeling wordt bepaald door de financiële haalbaarheid van daarin mogelijk gemaakte ontwikkelingen en de grondexploitatie. Bij de mogelijk gemaakte ontwikkelingen gaat het vooral om ondergeschikte en perceelsgebonden ontwikkelingen. Deze vinden over het algemeen plaats op het moment dat een initiatiefnemer hiervoor geld beschikbaar heeft. Daarmee is in de meeste gevallen de financiële haalbaarheid van een ontwikkeling aangetoond.

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. De vaststelling van een exploitatieplan is bij een beheersverordening niet nodig. De Wet ruimtelijke ordening geeft namelijk aan dat een exploitatieplan alleen van toepassing is bij een bestemmingsplan, een wijzigingsplan en een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

8.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Wij hebben het waterschap op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het concept van de beheersverordening.

Er is geen provinciaal belang in het geding is. De beheersverordening heeft immers een conserverend karakter. Daarom hebben wij geen kennisgeving naar de provincie gestuurd.

Inspraak

Het concept van de beheersverordening hebben wij van 28 mei 2015 tot en met 24 juni 2015 op grond van de gemeentelijke inspraakverordening voor 4 weken ter inzage gelegd. Op maandag 15 juni 2015 (Brakel) en dinsdag 16 juni 2015 (Zaltbommel) hebben wij inloopavonden gehouden.

Tijdens de inspraakperiode zijn 3 inspraakreacties ingediend. Voor de inhoud van deze inspraakreacties en onze reactie hierop, verwijzen wij naar het eindverslag inspraak beheersverordening Brakel, Gameren (ged.), Zaltbommel (ged.), Kerkwijk (ged.).