

Ruimtelijke onderbouwing

Realisatie woning te Brakel, Flegelstraat tussen
5 en 7

NL.IMRO.0297.BKLPB20190007-VS01



Datum: "16 april 2020"

Inhoud

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING	4
1.1. Omschrijving aanleiding	4
1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	4
HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
2.1.2. Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)	6
2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren)	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (in werking sinds 1 maart 2019)	8
2.2.2. Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening	9
2.3 Regionaal beleid	9
2.3.1. Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma	9
2.4 Gemeentelijk beleid	10
2.4.1. Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020	10
2.4.2. Beleidskader Incidentele Particuliere Woningbouw	11
2.4.3 Overig gemeentelijk beleid	12
HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING	13
3.1 Bestaande situatie	13
3.2 Uitgangspunten (stedenbouw en landschap)	16
HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID	19
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.1.1. Archeologie	19
4.1.2. Cultuurhistorie	24
4.2 Milieu	25
4.2.1 Bedrijven en milieuzonering	25
4.2.2 Geur	27
4.2.3 Geluid bedrijvigheid	27
4.2.4 Geluid verkeer	28
4.2.5 Bodem	28
4.2.6 Externe Veiligheid	29
4.2.7 Luchtkwaliteit	30
4.2.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	31
4.3 Wet Natuurbescherming	32
4.4. Niet-gesprongen Conventionele Explosieven	32

4.5 Water en riolering	33
4.5.1. Water	33
4.6 Leidingen	35
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID	36
5.1 Economisch	36
5.2 Maatschappelijk.....	36

Bijlagen:

Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende fase)
Plangebied Flegelstraat te Brakel, RAAP Archeologisch Adviesbureau, januari 2013;

Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven Brakel-Flegelstraat 5-7, BAAC bv, mei 2014;

Behoudsplan archeologie plangebied Flegelstraat, te Brakel, gemeente Zaltbommel, Crevasse
Advies, 3 december 2015;

Selectiebesluit archeologische monumentenzorg Flegelstraat 5-7 in Brakel, gemeente Zaltbommel, 29 mei 2019;

Verkennd bodemonderzoek “nieuwbouw” Flegelstraat ong. Brakel, Wematech Bodem Adviseurs B.V. , 21 januari 2019;

Proefberekening Aerius Flegelstraat Brakel, d.d. 3 oktober 2019;

Memo Akoestisch onderzoek industrielawaai, Flegelstraat ong. (tussen 5 en 7) te Brakel, Wematech Milieu Adviseurs B.V., 1 november 2019;

Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling, Ruimtelijke onderbouwing Realisatie woning te Brakel, Flegelstraat tussen 5 en 7, 6 november 2019.

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING

1.1. Omschrijving aanleiding

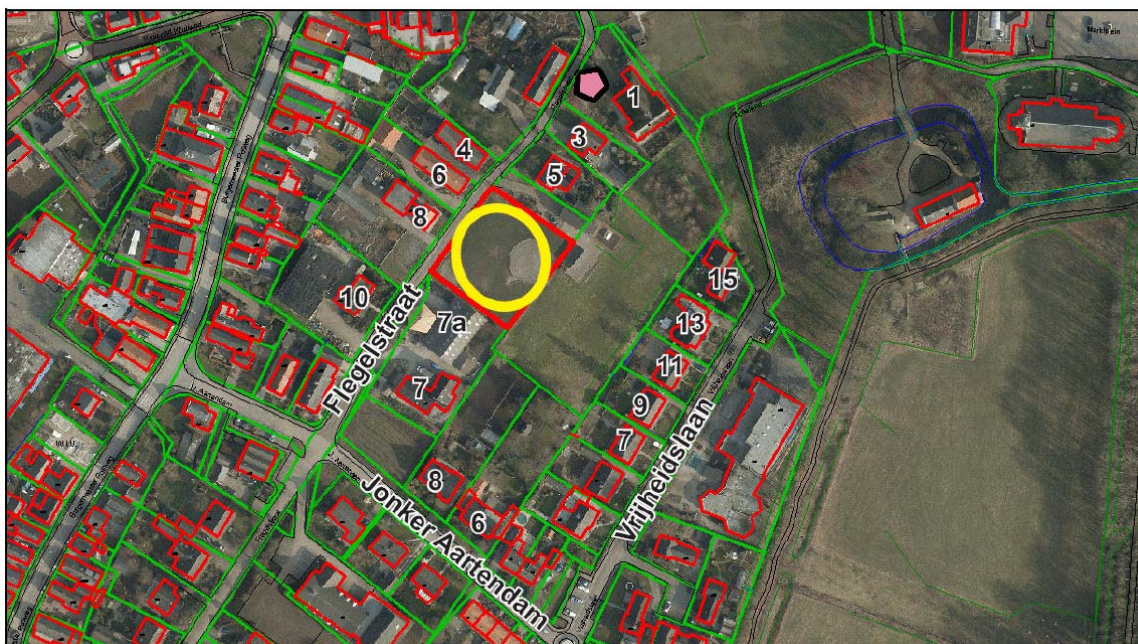
De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de bouw van een nieuwe vrijstaande woning op het perceel aan de Flegelstraat tussen nummer 5 en 7 te Brakel, in de gemeente Zaltbommel. Momenteel is het perceel onbebouwd en in gebruik als grasveld.

Initiatiefnemer is eigenaar van de grond aan de Flegelstraat tussen nummer 5 en 7 te Brakel en wil zich hier graag vestigen. Hiervoor heeft de eigenaar het initiatief genomen om de woningbouwontwikkeling op deze locatie in gang te zetten.

Op basis van de voorwaarden die vermeld staan in 'De Richtlijnen Incidentele Particuliere Woningbouw Brakel, Flegelstraat tussen 5 en 7, vastgesteld op 15-12-2016, door de gemeenteraad' kan medewerking worden verleend aan het voorliggende initiatief. De gemeente Zaltbommel staat in beginsel positief tegenover de bouw van de woning op de aangegeven locatie.

1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied

De locatie ligt aan de Flegelstraat in Brakel. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Brakel, sectie H, nummer 330 en heeft een omvang van ongeveer 1.500 m².

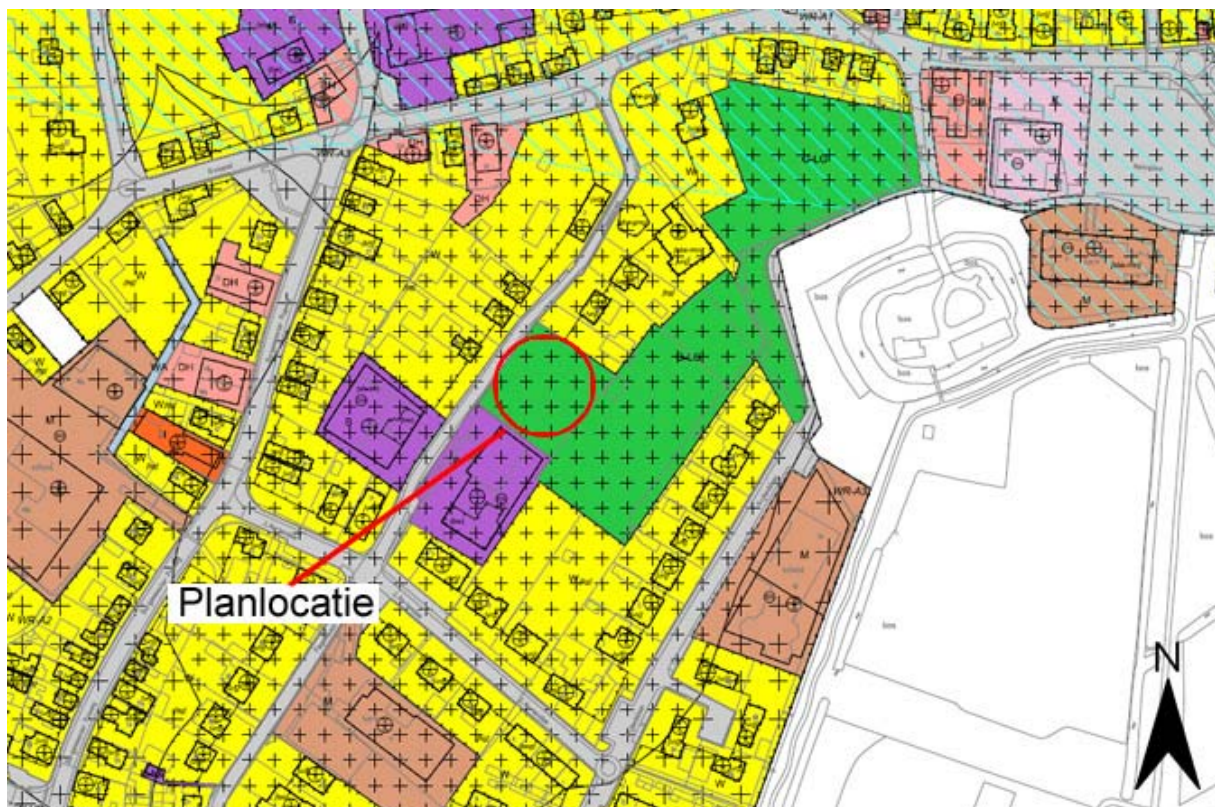


Figuur 1 Ligging plangebied

1.3. Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt in de beheersverordening 'Brakel, Gameren (ged.), Zaltbommel (ged.) en Kerkwijk (ged.)', vastgesteld op 01-10-2015. Concreet valt de ontwikkeling binnen de bestemming 'Groen – Landelijk groen'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' op het plangebied gelegen. De voor Groen - Landelijk groen aangewezen gronden zijn bestemd voor grasvelden, weilanden met voorzieningen als paardenbakken, sport- en spelvoorzieningen e.d. één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er zijn uitsluitend overige bouwwerken toegestaan die ten dienste staan van de bestemming.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' geeft een onderzoeksplicht naar de archeologische waarden op het perceel.



Figuur 2 Uitsnede plankaart beheersverordening Brakel, Gameren (ged.), Zaltbommel (ged.) en Kerkwijk (ged.)

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

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

HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Conclusie

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

2.1.2. Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)

De Wet ruimtelijk ordening geeft aan welke instrumenten door welke overheidslagen moeten worden toegepast. Het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een nadere uitwerking van deze Wet en bevat nadere bepalingen voor onder andere bestemmingsplannen.

In artikel 3.1.6 van de Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken dient getoetst te worden aan deze ladder. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is een definitie voor stedelijke ontwikkeling opgenomen.

Deze luidt: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventuin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Planspecifiek

Het begrip woningbouwlocatie, zoals opgenomen in deze definitie, is niet nader gedefinieerd. De jurisprudentie biedt evenwel enkele aanknopingspunten. Hieruit blijkt namelijk dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Zo is de bouw van één woning niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

Conclusie

De ladder hoeft bij de bouw van deze woning niet toegepast te worden voor het onderbouwen van de behoefte.

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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

De regels uit het Barro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat de planlocatie buiten de ruimtelijke reservering gelegen is.

Conclusie

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

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (in werking sinds 1 maart 2019)

Vanuit het rijke verleden en het heden wordt gewerkt aan de toekomst. De wereld verandert ingrijpend: Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze wereldwijde ontwikkelingen raken ook Gelderland en zetten druk op de Gelderse leefomgeving. Ze vragen antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst.

De Gelderse leefomgeving is in omvang beperkt. Er zullen keuzes gemaakt moeten worden. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. Er zal gezocht worden naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. De focus wordt gelegd op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Hiervoor worden 7 ambities nagestreefd:

1. *Energietransitie: van fossiel naar duurzaam*
In 2050 is Gelderland klimaatneutraal. Dit wordt bereikt door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. En innovatie en het uitrollen van bewezen technieken wordt gestimuleerd. Als tussendoel wordt in 2030 55% broeikasgasreductie in Gelderland gerealiseerd.
2. *Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer*
In 2050 is Gelderland klimaatbestendig. Goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar. In 2020 heeft men samen met partners de risico's en kansen van het veranderend klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor Gelderland.
3. *Circulaire economie: sluiten van kringlopen*
Gelderland wil de eerste afvalloze provincie van Nederland zijn. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in de schone industrie. Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.
4. *Biodiversiteit: werken met de natuur*
In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. In Gelderland wordt natuurinclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overal waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden. In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.
5. *Bereikbaarheid: duurzaam verbonden*
In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen. In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal. In 2030 is al het busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.
6. *Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!*
De concurrerende positie binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen wordt verder versterkt. Om onderscheidend te blijven, wordt in 2050 maximaal profijt gehaald uit de unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten. In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. Gelderland wil koploper zijn in Nederland.

7. *Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam*

Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Planspecifiek

Onderhavige locatie is binnen de kaart 'Ruimtelijk beleid' aangewezen als aandachtsgebied windenergie. Binnen de overige bij de omgevingsvisie horende kaarten 'Waterbeleid', 'Milieubeleid' en 'Natuur- en landschapsbeleid' is het gebied niet nader aangeduid in het kader van provinciale belangen. De woning wordt aardgasloos gebouwd. Er is dan ook geen strijdigheid met het beleid van de provincie.

2.2.2. Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening

Vanaf 19 december 2018 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing. De regels in de Omgevingsverordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland.

De Omgevingsverordening geeft enkel regels ten aanzien van glastuinbouw op de planlocatie.

Planspecifiek

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de regels van de Omgevingsverordening.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1. Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma

Regionale Woonagenda

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

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

Het Regionaal Woningbouwprogramma heeft direct invloed op woningbouwplannen. De Omgevingsverordening bepaalt namelijk in artikel 2.2.1.1 dat in een bestemmingsplan nieuwe woningbouwlocaties, en de daar te bouwen woningen, slechts worden toegestaan wanneer dit past in

het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woningbouwprogramma en de vastgestelde Kwantitatieve Opgave Wonen voor de betreffende regio. De overige thema's worden op regionaal of lokaal niveau uitgewerkt in beleid of in uitvoeringsacties.

Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland

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

Toetsing van projecten

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

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

Indeling projecten

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

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

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

Planspecifiek

Het initiatief is vanwege de beperkte omvang van één woning niet opgenomen in het woningbouwprogramma in de lijst projecten categorie 1 of categorie 2. Dit plan betreft een initiatief dat voorkomt uit de lokale vraag van de kern Brakel. Dat impliceert een passende toevoeging aan de woningvoorraad.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1. Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020

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

- *De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad:* hierbij gaat het om het behoud en versterken van de kwaliteit van de woningen. Duurzaamheid, flexibiliteit en diversiteit zijn hierbij belangrijk;
- *Passende woningvoorraad:* de gemeenten willen dat heel gericht woningen worden toegevoegd die passen bij de lokale vraag. Dit betekent maatwerk in de kernen en gefaseerde woningbouw zodat bijsturen mogelijk is;
- *Voldoende betaalbare woningen:* er is vraag naar betaalbare woningen in de Bommelerwaard. Hier willen de gemeenten in voorzien met bijzondere aandacht voor starters en de lage- en middeninkomens;

- *Wonen, welzijn en zorg:* uitgangspunt is het langer zelfstandig wonen van mensen met een ondersteuningsbehoefte. De geschiktheid van de woningen en woonomgeving, match tussen vraag en aanbod van wonen met zorg en de bereikbaarheid van voorzieningen zijn van groot belang. Dit vraagt om samenwerking tussen veel verschillende partijen.
- *Kwaliteit van de woonomgeving:* Uitgangspunt is de identiteit en de kracht van de dorpen en kernen zelf. De gemeenten faciliteren initiatieven vanuit de lokale gemeenschappen en bieden waar nodig professionele ondersteuning. Ontmoeten en verbinden zijn een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van de woonomgeving.

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

Planspecifiek

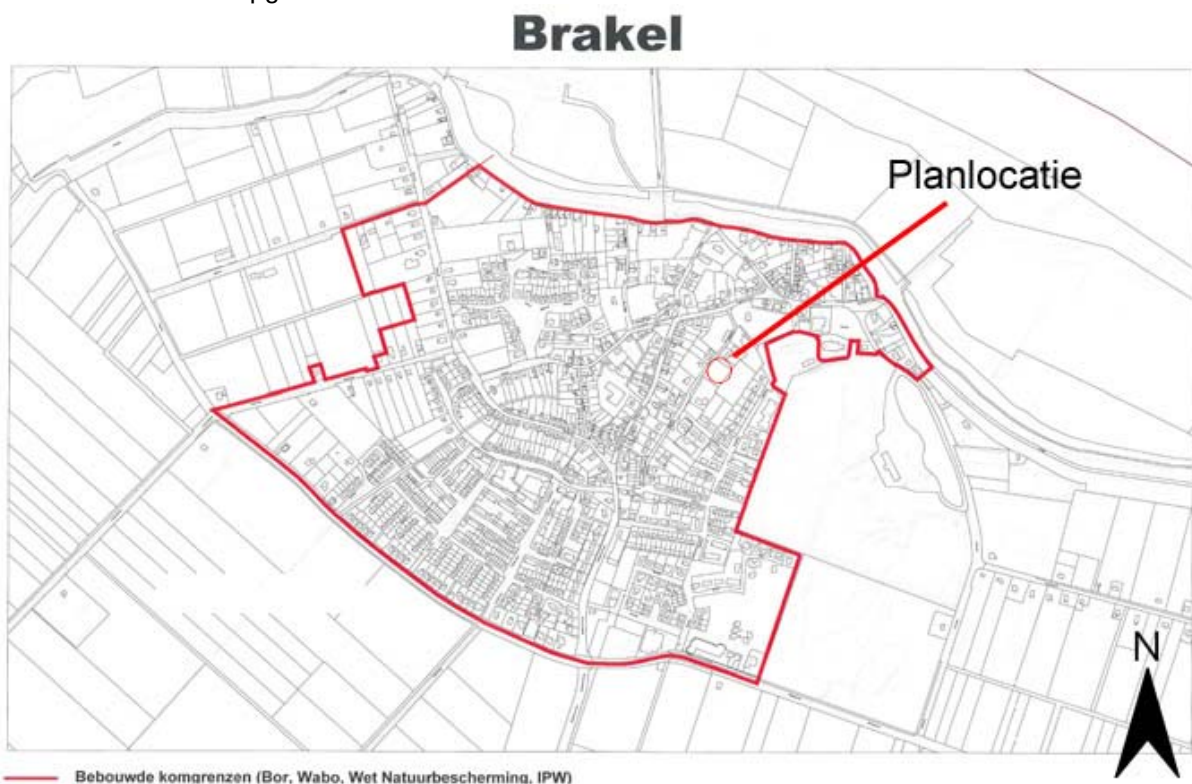
Dit plan betreft een initiatief dat voorkomt uit de lokale vraag van de kern Brakel. Dat impliceert een passende toevoeging aan de woningvoorraad.

Voorts betekent de realisatie van de woning welke voldoet aan de eisen van deze tijd een toevoeging aan de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Gelet op het voorgaande sluit het plan aan op de ambities uit de woonvisie.

2.4.2. Beleidskader Incidentele Particuliere Woningbouw

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



Figuur 3 bebouwingscontour Brakel IPW-beleid

Bron: Gemeente Zaltbommel

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

Planspecifiek

Het initiatief valt binnen de contour van de kern Brakel. Het betreft een particulier initiatief, waarbij aanvrager zelf de woning gaat bewonen er wordt hiermee voldaan aan de voorwaarden uit het IPW-beleid.

2.4.3 Overig gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Bestaande situatie

Karakteristiek kern

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

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

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

Plangebied

Zoals hierboven vermeld is Brakel gelegen op de Gamerense stroomrug. Eén van die wegen op de Gamerense stroomrug was de voorloper van de huidige Flegelstraat. Verspreid langs deze weg werden verschillende boerderijen gebouwd. Vanwege wateroverlast werden de erven opgehoogd en ontstonden voor dit deel van het rivierengebied karakteristieke huisterpen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een "cultuurhistorisch lijnelement", namelijk het bewoningslint van de Flegelstraat, waarvan de oorsprong mogelijk teruggaat tot in de 13e eeuw. De huidige bebouwing is veelal naoorlogs. Door diverse oorzaken zijn in het noordelijke segment van de Flegelstraat, waar het plangebied is gelegen, veel woningen gesloopt en herbouwd, met uitzondering van de woning op nr. 1. Het plangebied zelf is onbebouwd, maar tot het begin van de 20e eeuw heeft hier een boerderij gestaan.

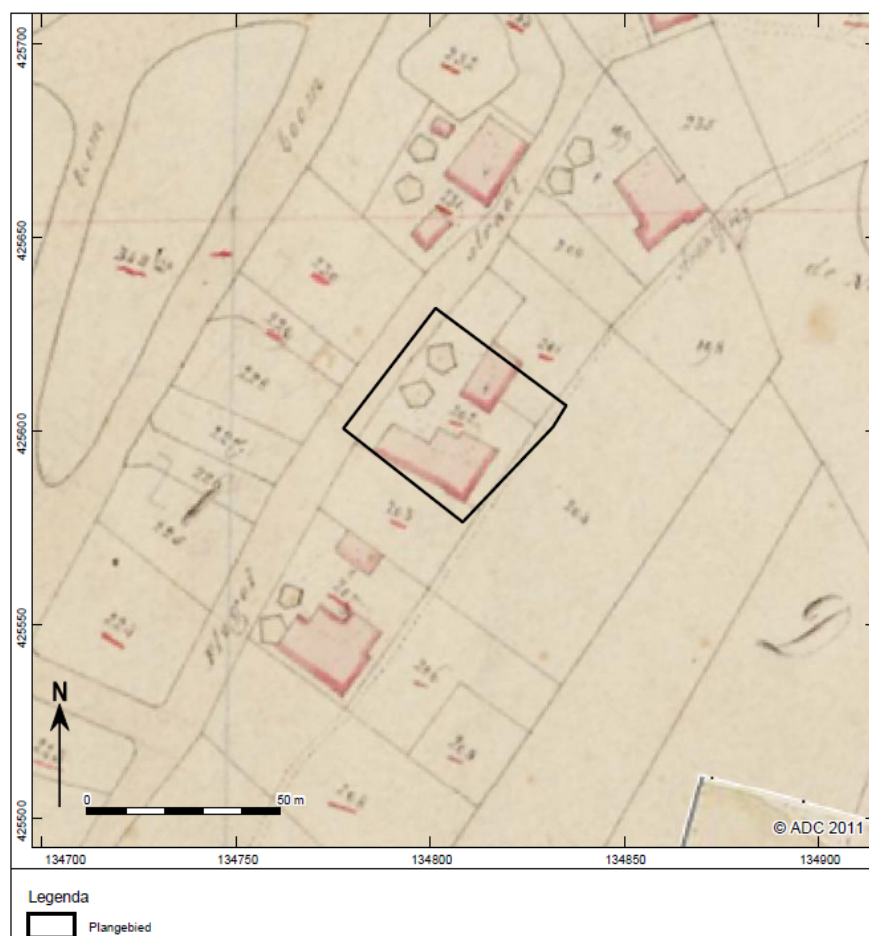
Oorspronkelijk was de bebouwing gericht op het 'kerkepad' dat parallel aan de Flegelstraat lag ten (noord)oosten van het plangebied. De boerderij op huisnummer 1 is georiënteerd op het kerkpad. Het zuidelijk deel van het kerkpad is inmiddels niet meer als zodanig herkenbaar, maar opgegaan in de Vrijheidslaan. Het pad wordt onderbroken door de bebouwing van huisnummer 5, die op het oorspronkelijke pad is gezet. De overige bebouwing rond het plangebied dateert uit de 20e eeuw. Deze is georiënteerd op de Flegelstraat.



Figuur 4 restanten kerkpad met links achter het kasje het plangebied. Bron: Stichting de Vier Heerlijkheden



Figuur 5 Foto Flegelstraat met recht het hoger gelegen plangebied.



Figuur 6 Locatie van het plangebied op de Minuutplan uit 1811-1832

3.2 Uitgangspunten (stedenbouw en landschap)

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

	RANDVOORWAARDEN
Plaatsing	<i>Hoofdmassa</i> • Afstand tot de Flegelstraat: circa 12 meter. • Het is wenselijk de woning zodanig op het perceel te plaatsen dat het zicht vanuit de woningen op nummer 6 en 8 zo min mogelijk beperkt wordt. • Zie concept verbeelding. <i>Bijmassa</i> • Zie concept verbeelding.
Massa en vorm	<i>Hoofdmassa</i> • Maximaal vloeroppervlakte: 120m² • Maximale goothoogte: 4 m • Maximale bouwhoogte: 7 m <i>Bijmassa</i> • Maximaal vloeroppervlakte: 100m². • Maximale goothoogte: 3 m • Maximale bouwhoogte: 6 m • Voor vrijstaande bijmassa geldt: afstand tot enig ander gebouw op het perceel dient minimaal 3 meter te zijn.
Uitstraling	Er dient aangesloten te worden bij de recente bebouwing. De nieuwe woning dient georiënteerd te worden op de Flegelstraat.
Overig	• Eventuele afscheidingen dienen uitgevoerd te worden in de vorm van groenvoorzieningen.
Parkeren	Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit is exclusief garage en de parkeerplaatsen mogen niet achter elkaar gelegen zijn.
Welstand	De welstandsnota dient bij ontwikkeling in acht te worden genomen (zie: http://www.welstandsnotas.nl/zaltbommel/)



Figuur 7 concept verbeelding

Bron: Richtlijnen Incidentele particuliere woningbouw Brakel, Flegelstraat tussen 5 en 7

3.3 Plan (ontwerp en eindsituatie)

De woning voldoet aan alle randvoorwaarden. Het plan is op 29 januari 2019 voorgelegd aan de welstandscommissie. Het advies van de commissie is positief, mits. "Het ontwerp voor een nieuwe woning tussen de bestaande woningen aan de Flegelstraat is evenwichtig en goed passend binnen het bebouwingsbeeld. Wel is het verzoek om de voorgevel minder gesloten te maken aan de rechterzijde van de entree. Wellicht dat een groter raam ter plaatse van de bijkeuken al voldoende is

om het gevelbeeld aan de straatzijde aantrekkelijker te maken. Een voorstel hiertoe kan bij de definitieve aanvraag ingediend worden. Bij de definitieve aanvraag worden de bemonsteringen van gevelstenen, dakpannen en de exacte kleurstellingen en detailleringen ook graag tegemoet gezien.”

Aan de wens van een groter raam is tegemoet gekomen.



Figuur 8 inrichting perceel



Figuur 9 Voorgevel woning (aangepast na.v. opmerking welstandscommissie)

HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

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

Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel

Beleidskaart

RAAP-rapport 2025, kaartbijlage 3, schaal 1:15.000

legenda

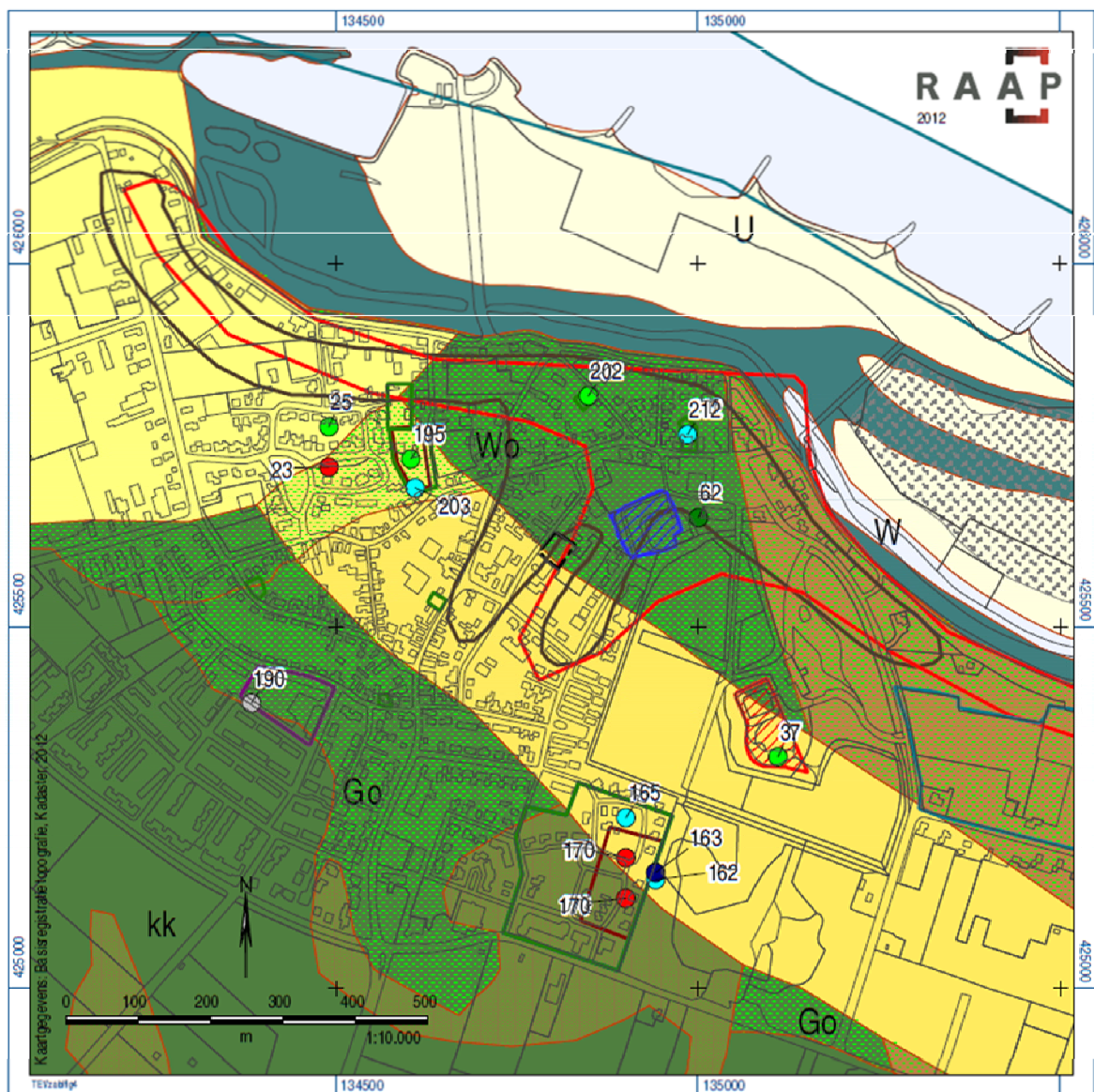
Beleidszones	Vrijstellingsgrens diepte	Vrijstellingsgrens oppervlakte
Waarde-archeologie 0	0 cm	0 m ²
Waarde-archeologie 1	30 cm	30 m ²
Waarde-archeologie 2	30 cm	100 m ²
Waarde-archeologie 3	30 cm	2500 m ²
Waarde-archeologie 4	150 cm	2500 m ²
Waarde-archeologie 5	150 cm	5000 m ²
Geen waarde-archeologie	geen voorschriften	geen voorschriften
Overig		
--- gemeente grens Zaltbommel		



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

Planspecifiek

Hieronder hebben wij een uitsnede van de beleidskaart archeologie van het plangebied opgenomen.



Figuur 10 Beleidskaart gemeente Zaltbommel

legenda

AMK-TERREINEN

-  terrein van archeologische waarde
-  terrein van hoge archeologische waarde
-  terrein van zeer hoge archeologische waarde

HISTORISCHE STRUCTUREN

-  laat-middeleeuwse bewoningskernen
-  oude woongrond

OVERIGE ELEMENTEN

-  water
-  grens plangebied
-  verstoringen

ARCHEOLANDSCHAPPELIJKE EENHEDEN

geomorfologie

HOLOCENE AFZETTINGEN

Late IJzertijd 800-12 voor Chr. / Romeinse tijd 12 voor Chr.- 450 na Chr.

-  meandergordel van Gameren (1000 voor Chr. - 90 na Chr.)

Middeleeuwen

-  fossiele (deels buitendijks gelegen) meandergordel van de Waal (425 na Chr. - circa 1321 na Chr.)

-  buitendijkse zones/grond ontstaan na bedijking (13e eeuw)

overige eenheden

-  crevasse

-  komafzetting

-  oeverzone

-  strang

ONDERZOEKSMELDINGEN

-  archeologische begeleiding
-  booronderzoek
-  bureauonderzoek
-  geofysisch onderzoek
-  opgraving
-  proefputten/proefsleuven
-  onbekend

archeologische verwachting

zeer hoge archeologische verwachting voor de periode IJzertijd t/m Nieuwe tijd

hoge archeologische verwachting voor de periode Vroege Middeleeuwen t/m Nieuwe tijd

lage archeologische verwachting voor alle perioden

hoge archeologische verwachting, periode afhankelijk van bijbehorende meandergordel

lage archeologische verwachting voor alle perioden

middelmatige archeologische verwachting, periode afhankelijk van bijbehorende meandergordel

middelmatige archeologische verwachting voor watergerelateerde objecten, lage archeologische verwachting voor overige vindplaatsen

Figuur 11 Legenda bij beleidskaart

Op het plangebied is de volgende beleidszone van toepassing:

- Waarde-archeologie 1

De beleidszones met de daarbij behorende oppervlakten zijn vertaald in de planregels.

Onderzoeken

Uit de toets aan de beleidszones blijkt dat archeologisch onderzoek nodig is met als doel te bepalen of de voorgenomen activiteiten archeologische resten in de ondergrond mogelijk aantasten.

Vooronderzoek januari 2013

Door RAAP Archeologisch Adviesbureau is in januari 2013 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In overeenstemming met wat verwacht werd op basis van het bureauonderzoek (hoge verwachting voor vindplaatsen uit de periode IJzertijd-Nieuwe tijd) is in het plangebied tijdens het veldonderzoek een archeologische vindplaats uit de periode Vroege Middeleeuwen-Nieuwe tijd aangetroffen. De vindplaats bestaat uit minimaal twee stratigrafische niveaus: de terp en de oeverafzetting onder de terp.

De terp (ophogingspakket)

De dikte van dit pakket varieert. Centraal is dit pakket circa 150 cm dik. Het is niet bekend hoe veel sporenniveaus de terp bevat. Er kunnen resten uit de periode Volle Middeleeuwen-Nieuwetijd verwacht worden.

De oeverafzetting onder de terp

In nagenoeg het gehele pakket oeverafzettingen komen archeologische indicatoren voor. Er lijkt zich op circa 1,5 m +NAP een sporenniveau uit de Vroege Middeleeuwen te bevinden.

Aanbevelingen

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt aanbevolen om bij bodemverstoringen dieper dan 30 cm -Mv aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Dit advies geldt voor het gehele plangebied. Dit om in een vroeg stadium over voldoende gegevens te kunnen beschikken op grond waarvan het bevoegd gezag (gemeente Zaltbommel) een besluit kan nemen met betrekking tot het al dan niet (geheel) opgraven van de vindplaatsen. Een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) behoort conform de KNA versie 3.2 plaats te vinden op basis van een Programma van Eisen (PvE). Dit PvE dient voor aanvang van het onderzoek te worden opgesteld door een senior-archeoloog.

Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven mei 2014

Door BAAC bv is in mei 2014 een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. Naar aanleiding van de resultaten van het bureau- en booronderzoek is voor het plangebied een hoge archeologische verwachting opgesteld op het voorkomen van resten uit de perioden ijzertijd tot en met de middeleeuwen. Bovendien bevindt zich in het plangebied een oude woongrond die in ieder geval teruggaat tot de 16e eeuw en mogelijk nog ouder is. Op basis hiervan werd verondersteld dat het plangebied vermoedelijk al in de late middeleeuwen was bewoond. De bewoning liep door tot aan het begin van de 20e eeuw.

In het plangebied zijn in navolging van het booronderzoek drie proefsleuven aangelegd. Tijdens dit onderzoek werd duidelijk dat het plangebied circa vijf keer is opgehoogd en dat zich drie tot vier oude maaivelden hebben kunnen ontwikkelen. Het oudste maaiveld is op basis van het in deze laag aangetroffen aardewerk in de late middeleeuwen gedateerd. In één van de ophogingslagen werden twee scherven uit de volle middeleeuwen gevonden. Dit wijst op een mogelijk gebruik van het terrein in de volle middeleeuwen. In de periode tussen 1650 en 1830 is een boerderij met een bakstenen fundering gebouwd. Deze staat ook weergegeven op historische kaarten. De bij de boerderij behorende bijgebouwen zijn niet aangetroffen. Wel werd een water- of beerput aangesneden. Het vondstmateriaal bestaat grotendeels uit aardewerk, maar ook zijn enkele fragmenten dierlijk bot, ijzeren nagels en een tweetal natuurstenen objecten gevonden.

Op basis van de resultaten van het onderzoek is het advies van BAAC bv om de vindplaats te beschermen door behoud in situ. Restanten van bewoning bevinden zich op 50-60 cm -mv. Indien bescherming van de vindplaats niet mogelijk is zal behoud ex situ moeten plaats vinden in de vorm van een archeologisch vervolgonderzoek.

Behoudsplan archeologie december 2015

Crevasse advies heeft in december 2015 een behoudsplan archeologie opgesteld. Voor het duurzaam in situ behoud van de vindplaats kunnen de volgende uitgangspunten en voorwaarden worden voorgesteld.

- Crux van het welslagen van duurzaam behoud is het zo veel als mogelijk intact houden van de stenen fenomenen, het muurwerk, de beer- of waterput (inclusief eventuele vulling) en de goot. Dit betekent concreet dat de archeologisch-historische fenomenen, van welke de ligging is gebaseerd op het BAAC - onderzoek en de 1832 kaart in de fundering worden ingepast. Dit indien de te bouwen woning op deze 'historische' plek wordt gepland. Initiatiefnemer levert

daartoe een kaart op waar de proefsleuven geplot zijn op 1832 situatie. Op deze nieuwe kaart wordt vervolgens het bouwplan weergegeven, zodat zichtbaar is, hoe de ingrepen zich verhouden tot het erfgoed. Deze kaart wordt door de gemeente getoetst. Idealiter wordt het zwaartepunt van de woning ter hoogte van sleuf 2 gepositioneerd, aangezien muurwerk daar niet is aangetroffen. Een andere optie is om de woning te funderen op kleine palen, waarbij met het palenplan rekening wordt gehouden met de ligging van de genoemde fenomenen. Het verlies aan informatiewaarde is met een goed gekozen palenplan met kleine palen afwezig of gering, zeker gezien de grootte van de informatie-eenheden. Voor een kruipruimte of kelder is, wil in situ behoud gerealiseerd worden, geen mogelijkheid.

- Tegelijk moet buiten de te ontwerpen en realiseren opstallen bij het gebruik van het overige perceeldeel, bijvoorbeeld als tuin, rekening gehouden worden met de archeologische sporen en vondstenvlak op ca. 50 tot 60 cm onder huidig peil. Bij normaal tuingebruik, in termen van beplanting, is een diepteligging van 50 cm zonder meer acceptabel. Voor eventuele bijgebouwen gelden dezelfde bepalingen als voor het woonhuis.
- Voor cunetten ten behoeve van de bestrating/ verharding is in de ca. 50 tot 60 cm grondkolom tussen top archeologie en maaiveld voldoende ruimte, uitgaande van een aanlegdiepte van het zandbed van 30 cm. Hiermee wordt een bufferlaag van 20 tot 30 cm gerealiseerd.
- Kabels en leidingen, waaronder het riool, dienen vorstvrij (1 m) te worden aangelegd. Met een buffer van 50 tot 60 cm betekent dit dat er 40 tot 50 cm dieper dan dit niveau moet worden ontgraven. Ook al is de ingreep in termen van ruimte beperkt, gezien de behoudenswaardigheid moet, afhankelijk van de locatie van de leidingen rekening worden gehouden met een archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden. Bij bouw van de woning ter hoogte van proefsleuf 2 kan wellicht in overleg met het gezag van de archeologische begeleiding worden afgezien.
- Het is cruciaal dat de archeologische beperking die voor het plangebied geldt en de voorwaarden waaraan realisatie dient te voldoen, worden verankerd in het bestemmingsplan en in de bestekken van de aannemer. Het ontwerp en inrichtingsplan, waaronder het plan voor de fundering (ligging stroken, palenplan) dienen tijdig te worden getoetst door het gezag. In het plangebied wordt de dubbelbestemming archeologie gehandhaafd.

Indien niet aan deze voorwaarden kan worden voldaan zal de archeologie ex situ moeten worden behouden. Dit kan, afhankelijk van de mate van verstoring middels een opgraving dan wel een archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden.'

Selectiebesluit mei 2019

Op 25 mei 2019 is door de gemeente Zaltbommel een selectiebesluit genomen waarmee geen archeologisch vervolg onderzoek meer noodzakelijk wordt geacht.



Figuur 12 projectie ontwerp, puttenplan en sonderingen op minuutplan 1932

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er wel belemmeringen voor de ontwikkeling die met deze ruimtelijke onderbouwing wordt mogelijk gemaakt. Met bovenstaande uitgangspunten is volledig rekening gehouden bij het ontwerp en de verdere ontwikkeling van de woning.

4.1.2. Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen aan een langgerekt lint van aaneengesloten opgehoogde woonplaatsen dat is ontstaan op een natuurlijke hoogte in het landschap. Bewoning van de Flegelstraat gaat in ieder geval terug tot de 16e eeuw, maar mogelijk tot de 13e eeuw. In het plangebied zelf heeft tot het begin van de 20e eeuw bebouwing gestaan. Met uitzondering van de boerderij ter plaatse van huisnummer 1 is in het noordelijke segment van de Flegelstraat geen bebouwing daterend van voor de 20e eeuw nog aanwezig. Door verschillende oorzaken is de oorspronkelijke bebouwing gesloopt.

In de bodem van het plangebied zijn onder andere resten te verwachten van de historische bebouwing die in het plangebied heeft gestaan. Bovengrondse bouwhistorische resten zijn niet aanwezig. Hoewel de Flegelstraat een cultuurhistorisch element is dat kenmerkend voor het rivierengebied de loop van de stroomrug volgt, heeft het door de aanwezigheid van 20e-eeuwse bebouwing zijn authentieke karakter grotendeels verloren.

Het cultuurhistorisch karakter van de Flegelstraat zal niet worden verstoord door de geplande bebouwing. De straat betreft weliswaar zeer oude infrastructuur binnen de kern van Brakel, maar door de aanwezige 20e-eeuwse bebouwing is het karakter van de Flegelstraat reeds aangetast.

Conclusie

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

4.2 Milieu

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Planspecifiek

In en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele milieuhinderlijke functies, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de ontwikkeling van de woning. Het gaat om het transportbedrijf aan de Flegelstraat 7 en Brinck Foodequipment aan de Flegelstraat 10.

Flegelstraat 7

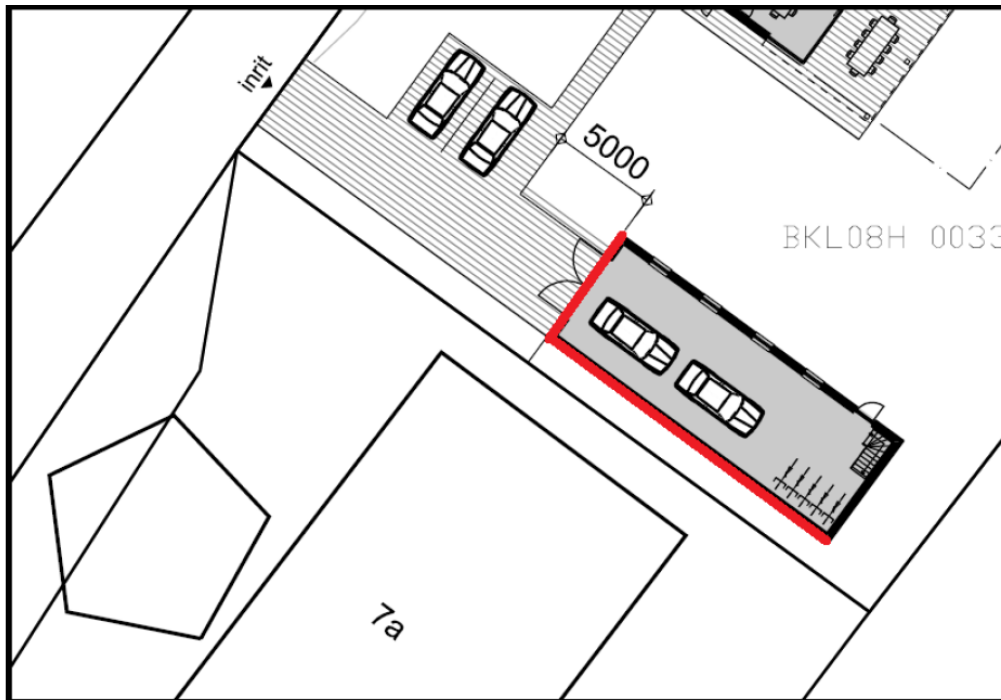
Voor de nieuw op te richten woning wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter. De gronden waar bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden liggen echter wel binnen de richtafstand. Het betreft een transportbedrijf waar een kleine vrachtwagen aanwezig is waarmee transportwerkzaamheden voor derden uitgevoerd worden. De voertuigbewegingen treden uitsluitend op ter plaatse van de in- en uitrit ter hoogte van de bedrijfswoning. De in- en uitrit bij de opslagloods, evenals de loods zelf, worden niet langer bedrijfsmatig gebruikt.

Uit de beheersverordening Brakel (vastgesteld d.d. 01-10-2015) blijkt dat op het perceel Flegelstraat 7 uitsluitend bedrijven van milieucategorie 1 gevestigd mogen worden. Omdat bijgebouwen (welke bijvoorbeeld als mantelzorg woning kunnen worden gebruikt) behorende bij de nieuwe woning direct naast de bedrijfsbestemming zijn gelegen is tevens een beschouwing van de maximaal planologische activiteiten uitgevoerd. Hiertoe zijn diverse aannames gedaan voor maatgevende geluidbronnen en is de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied vergeleken met de reeds aanwezige omliggende woningen van derden.

Uit het onderzoek is gebleken dat de te realiseren bijgebouwen bij de nieuwe woning, indien deze zouden worden bewoond (mantelzorg), een belemmering zouden kunnen vormen voor de maximaal planologische mogelijkheden op het naastgelegen bedrijfsbestemming Flegelstraat 7. Om te

voorkomen dat de bedrijfsbestemming aan de Flegelstraat 7 beperkt wordt in haar maximaal planologische mogelijkheden dient één van de volgende maatregelen te worden toegepast:

- De geveldelen van de bijgebouwen (zie afbeelding 13) die een directe zichtlijn hebben op de activiteiten op het buitenterrein van perceel Flegelstraat 7 dienen, indien het bijgebouw wordt bewoond, als 'dove gevel' te worden uitgevoerd. Hiermee vervalt de toetsing aan het Activiteitenbesluit, waardoor toekomstige bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de Flegelstraat niet wordt belemmerd als gevolg de planontwikkeling;
- Dan wel dient op de erfafscheiding een geluidsscherm met een hoogte van 2,0 m en een lengte van ca. 15,0 m te worden gerealiseerd. Uit de rekenresultaten in bijlage 3c en 4c blijkt dat na realisatie van het geluidsscherm de bestaande woningen van derden aan de Flegelstraat 8 en 10 maatgevend zijn voor de maximaal planologische activiteiten op het perceel Flegelstraat 7.



Figuur 13 Overzicht te realiseren dove gevels (rood weergegeven) indien bijgebouwen worden bewoond

Uit de rekenresultaten voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau blijkt dat ten hoogste 30 dB(A) etmaalwaarde wordt berekend als gevolg van de feitelijke bedrijfsactiviteiten. Op grond van tabel 3.2 uit de memo is deze geluidbelasting te kwalificeren als een goed woon- en leefklimaat. Hieruit kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een meer dan acceptabel woon- en leefklimaat. Door het toepassen van één van de maatregelen zoals hierboven beschreven wordt tevens gewaarborgd dat ook bij toekomstige wijzigingen in de bedrijfsvoering een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat als gevolg van de feitelijke situatie van de bedrijfsvoering van 'Van Helvoirt' voldaan kan worden aan de richtwaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, de maximale geluidniveaus en de indirecte hinder uit de VNG-publicatie.

Uitgaande van de maximaal planologische mogelijkheden van de bedrijfsbestemming aan de Flegelstraat 7 kan worden opgemaakt dat de nieuw te realiseren woning geen belemmering vormt, immers zijn de bestaande woningen van derden (Flegelstraat 8 en 10) maatgevend voor de maximale mogelijkheden.

Indien de bijgebouwen behorende bij de nieuwe woning gebruikt zullen worden voor bewoning zijn maatregelen of realisatie geluidsscherm noodzakelijk om de bedrijfsbestemming aan de Flegelstraat 7 niet te beperken in haar maximaal planologische mogelijkheden. Dit dient in de omgevingsvergunning (afwijken bestemmingsplan) te worden vastgelegd.

Eveneens kan worden opgemerkt dat ter plaatse van de nieuwe woning een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Flegelstraat 10

Er wordt niet voldaan aan de richtafstand voor dit bedrijf. De activiteiten van het bedrijf betreffen het vervaardigen, repareren en reviseren van productiemachines in met name de voedselindustrie. De aard van het bedrijf is relatief kleinschalig, op dit moment is de eigenaar zelfstandig werkzaam voor het bedrijf en is er geen personeel in dienst. De activiteiten in de bedrijfshal zullen zich met name toespitsen op opslag en de vestiging van een kleine werkplaats waarin in beperkte mate (metaalbewerkings) activiteiten zullen plaatsvinden. De activiteiten op het terrein van de inrichting zijn beperkt tot de aan- en afvoer van materialen middels bestelwagens er kan sprake zijn van transport met een vrachtwagen (maximaal 1 vrachtwagen per dag, echter niet dagelijks). Het bedrijf valt binnen milieucategorie 2. De richtafstand bedraagt hiermee 30 meter. De afstand tot de nieuw op te richten woning en het bouwvlak 'bijgebouwen' bedraagt meer dan 30 meter.

Het bedrijf is in 2017 op de locatie gevestigd en heeft een onderzoek uitgevoerd naar de belasting op de omliggende woningen. De woning aan de Flegelstraat 8 ligt dicht bij het bedrijfspand dat de nieuw op te richten woning waar deze ruimtelijke onderbouwing op ziet en is hiermee de maatgevende woning.

Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat de geluiduitstraling van het bedrijf zodanig is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

De conclusie luidt dan ook dat er vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen bezwaar bestaat tegen realisatie van dit plan.

4.2.2 Geur

Uit de paragraaf 4.2.1 is gebleken dat het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van twee bedrijven aan de Flegelstraat. Het bedrijf aan de Flegelstraat 7 heeft conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een afstandscriterium van 30 meter voor het aspect geur.

Planspecifiek

Zoals in voorgaande paragraaf beschreven is de activiteit op de planlocatie dusdanig kleinschalig dat het bedrijf geen geurhinder geeft op omliggende woningen.

In de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven in de vorm van veehouderijen.

Conclusie

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

4.2.3 Geluid bedrijvigheid

Uit de paragraaf 4.2.1 is gebleken dat het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de bedrijven aan de Flegelstraat 7 en 10. Deze bedrijven hebben conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een afstandscriterium van respectievelijk 10 en 30 meter voor het aspect geluid.

Planspecifiek

Zoals in paragraaf 4.2.1 is aangegeven zijn zowel de huidige werkzaamheden als wel de maximaal planologische mogelijkheden beoordeeld. Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van de nieuwe

woning een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Voor het bedrijf aan de Flegelstraat 10 is in september 2017 een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat een sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wanneer een mantelzorgwoning op korte afstand van de bestemming Bedrijf (Flegelstraat 7) wordt gerealiseerd, is het niet uitgesloten dat de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit wordt overschreden. Om geluidhinder in bijgebouwen (bv een mantelzorgwoning) te voorkomen is het daarom raadzaam de in het geluidonderzoek aangeduide gevels (rood weergegeven in figuur 13) toch als dove gevel uit te voren. Dit is echter alleen noodzakelijk indien er sprake is van een verblijfsgebouw waarin wordt gewoond/geslapen.

Conclusie

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

4.2.4 Geluid verkeer

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

- Woningen;
- Andere geluidgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- Geluidgevoelige terreinen (woonwagendstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Planspecifiek

Het initiatief ligt niet in de geluidszone van een weg of spoorweg. Dat betekent dat wordt voldaan aan de grenswaarden die zijn opgenomen in de Wet geluidhinder. Er is dus geen nader akoestisch onderzoek nodig voor deze ontwikkeling. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel gangbaar om te motiveren dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het Regionale verkeersmodel 2018 (prognose 2030) kan worden gesteld dat de Flegelstraat alleen bestemmingsverkeer kent met een etmaal intensiteit van 92 mvt/etmaal en voornamelijk lichte voertuigen. De Burgemeester Posweg (eveneens 30 km-weg) ligt op circa 100 meter en heeft een etmaalintensiteit van 1095 mvt/etmaal. Gezien de geringe verkeersintensiteit op de Flegelstraat en de afstand tot 'drukkere wegen' met afscherming (w.o. de Burgemeester Posweg) is de verwachting dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden niet wordt overschreden.

Conclusie

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

4.2.5 Bodem

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

Planspecifiek

Binnen het plangebied is in januari 2019 door Wematech Bodem Adviseurs B.V. bodemonderzoek uitgevoerd om de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

Wet bodembescherming

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond op het noordwestelijke deel van het perceel licht verontreinigd is kwik en lood. De bovengrond op het zuidwestelijke deel van het perceel is licht verontreinigd met kwik, lood en nikkel.

De ondergrond is licht verontreinigd met nikkel.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en naftaleen.

Besluit bodemkwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond op het noordwestelijke deel van het perceel voldoet aan de achtergrondwaarde. De bovengrond op het zuidoostelijke deel van het perceel voldoet aan klasse wonen.

De ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde

Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond (hergebruik) dient voldaan te worden aan hetgeen wat beschreven staat in de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit (aanwezigheid bodemfunctiekaart en/of AP04 onderzoek). Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

Toetsing hypothese

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" formeel gezien verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijdingen is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren.

Conclusie

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklassen geen gebruikbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

4.2.6 Externe Veiligheid

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

Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een inrichting die onder het Bevi valt, moeten worden aangehouden. Ook zijn in de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid ambities opgenomen over het toelaten van nieuwe risicobronnen en "zeer kwetsbare objecten".

Planspecifiek

Risicovolle bedrijven

Binnen de beoogde bestemming 'wonen' passen geen risicovolle activiteiten, zoals Beviactiviteiten. Uit de provinciale risicokaart, informatie over relevante risicobronnen en actuele luchtfoto's blijkt dat bestemmingen voor (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied niet liggen binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

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

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

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

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 5 augustus 2019 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) 'bijzonder kwetsbaar object', bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval op de Betuweroute of op de Waal

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Buisleidingen

Voor de beoordeling van de veiligheidsrisico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Bevb van belang. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een relevante buisleiding.

Conclusie

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

4.2.7 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is

vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

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

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

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

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

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

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen moet middels een berekening worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden. Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Planspecifiek

Het initiatief betreft de bouw van 1 woning met bijgebouw. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.). Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in D-lijst van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De vraag is of hier sprake is van *‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’*, als bedoeld onder D.11.2 van bijlage II van het Besluit m.e.r. Hierover het volgende.

Vanaf 16 mei 2017 is de Herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

Aanmeldingsnotitie

Voor de beoogde ontwikkeling is een meldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (zie bijlage). Het bevoegd gezag beslist of er een m.e.r.-plicht geldt.

4.3 Wet Natuurbescherming

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

Planspecifiek

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Loevestein, Pompseveld & Kornsche Boezem”, bevindt zich op circa 1,1 kilometer afstand ten noord-westen van het projectgebied. Gezien de schaal van de werkzaamheden in combinatie met de afstand tot het Natura 2000-gebied zijn negatieve effecten door aspecten als geluid, trilling en licht niet relevant. Ook op het aspect stikstofdepositie, zelfs nu het Programma Aanpak Stikstof is vernietigd, laten berekeningen van soortgelijke projecten en een proefberekening op deze locatie zien dat er op deze afstand geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn te verwachten. Deze berekening is opgenomen in de bijlage. Tevens ligt het gebied niet in het Gelders Natuurnetwerk of Groene ontwikkelingszone.

Voort is, gezien de huidige inrichting / gebruik en locatie van het perceel de ecologische waarde ervan, en daarmee kans op zwaarder beschermde planten en dieren, relatief klein. Nader onderzoek wordt om die reden niet noodzakelijk geacht.

Wel dient altijd rekening gehouden te worden met algemene zorgplicht in de Wet Natuurbescherming, wat betekent dat planten en dieren, en hun leefgebieden, niet opzettelijk verstoord mogen worden. Bij werkzaamheden dient te worden uitgegaan van een erkende Flora- en Faunagedragscode zoals van Stadswerk Nederland.

Conclusie

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

4.4. Niet-gesprongen Conventionele Explosieven

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

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

Planspecifiek

Op basis van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard van 10 juni 2016 bevindt de projectlocatie zich in 'verdacht' gebied op basis van geschutmunitie (verschoten). De voorgenomen werkzaamheden vinden echter plaats, in naoorlogs vergraven of verstoorde grond. Dit blijkt uit het gebruik als boomgaard en akkerland. Het is daarom redelijkerwijs aan te nemen dat CE toen al zijn opgemerkt dan wel weggenomen. Het is daarom niet noodzakelijk nader onderzoek naar explosieven uit te voeren. Wel dient in alle gevallen het Protocol Toevalsvondst te worden nageleefd

Conclusie

Er wordt geen onderzoek in de vorm van een projectgebonden risicoanalyse voor deze locaties geadviseerd.

4.5 Water en riolering

4.5.1. Water

Algemeen

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

Verharding

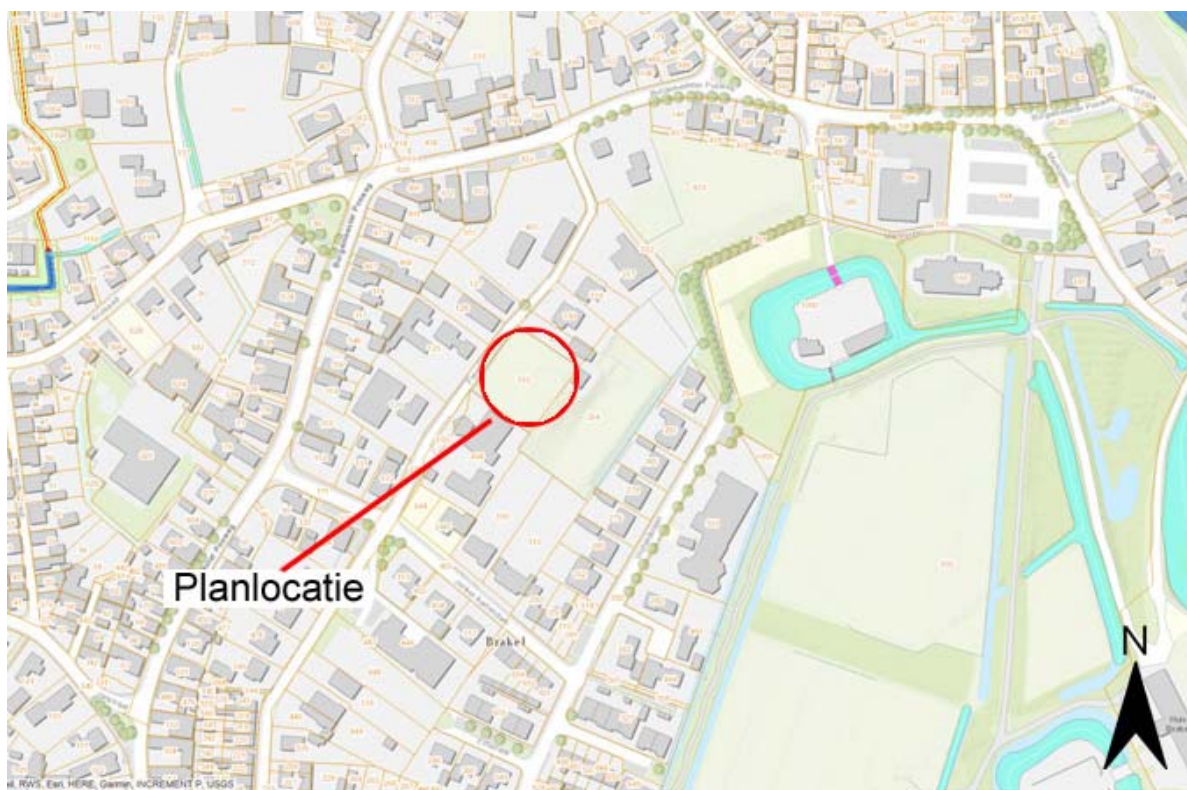
Voor plannen met meer dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Om te voorkomen dat particulieren voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes een enkele woning, moeten compenseren geldt voor particulieren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

BESTAANDE SITUATIE	
Oppervlakte perceel	1.500m ²
Bestaand bebouwd / verhard oppervlak	0m ²
NIEUWE SITUATIE	
Oppervlakte perceel	1.500m ²
Nieuw bebouwd / verhard oppervlak	248m ² / 150m ²
TOTAAL toename verhard oppervlak	398m²

De conclusie is dat de oppervlakte aan verharding in dit stedelijke gebied toeneemt. Voor dit gebied dient echter geen compensatie van verharding te worden aangelegd, omdat de toename onder de 500 m2 vrijstellingsgrens valt. Dit betekent dat geen sprake is van een wateropgave.

Watergangen en status watergangen

Binnen en rondom het plangebied liggen geen watergangen.



Figuur 14 Uitsnede legger wateren

Riolering

Langs de Flegelstraat is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. De nieuwbouw zal aan dat gescheiden rioolstelsel worden aangesloten.

Hemelwaterafvoer

Het perceel heeft een dusdanige omvang dat het hemelwater van het bijgebouw sowieso op het perceel zelf geïnfiltreerd wordt. Voor het hoofgebouw wordt gekeken of dit haalbaar is.

Veiligheid

In het plangebied is geen kern- en beschermingszone van een waterkering gelegen.

Toepassing materialen

In het plan worden in beginsel geen uitlopende materialen toegepast die als verontreinigend zijn aangemerkt (lood, zink, koper), om zo negatieve effecten op de waterkwaliteit en de ecologie te voorkomen. Voor zover dat wel wordt gedaan, worden de materialen voorzien van een beschermende coating.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er uit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig project.

4.6 Leidingen

Planspecifiek

Binnen het plangebied zijn geen bijzondere leidingen aanwezig welke een belemmering zouden kunnen vormen voor realisatie van het project. Bij het verrichten van graafwerkzaamheden zal met de aanwezige leidingen rekening worden gehouden. Verder is het perceel niet gelegen binnen een straalpadzone.

Conclusie

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

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1 Economisch

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

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

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

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

5.2 Maatschappelijk

Inpraak

De buurt is op diverse momenten bij het plan betrokken.

April 2016

In april 2016 is vanuit initiatiefnemers een brief aan de bewoners van de Flegelstraat 1 tm 7a, 2 tm 14, Jonker Aartendam 2 tm 10 even nummers en Vrijheidslaan 3 tm 15 oneven nummers verspreid. Op deze brief zijn 7 reacties vanuit de buurt gekomen.

September 2016

Naar aanleiding van de reacties is op 6 september een bijeenkomst gehouden op het gemeentekantoor. Tijdens deze bijeenkomst zijn de vragen beantwoord en is door de heer Isarin, extern archeologisch deskundige, een uitgebreide toelichting gegeven op de aanwezige archeologische waarden op het perceel en het behoud hiervan.

December 2016

Op 1 december is het plan besproken in de Carrousel vergadering van de gemeente Zaltbommel. Per brief zijn de insprekers hierbij uitgenodigd hun reactie persoonlijk toe te lichten. Insprekers hebben hiervan geen gebruik gemaakt.

Door persoonlijke omstandigheden heeft het plan daarna stil gelegen.

December 2018

In december 2018 is door de initiatiefnemers een brief verspreid aan de eerdere insprekers en nieuwe bewoners van de buurt. Hierop is door 4 directe burens gereageerd. Waarbij een vraag is gesteld over de wijze van funderen en aangegeven is graag op de hoogte te blijven van de verdere planvorming.

Het ontwerp, dat in januari 2019 door de welstandcommissie is goedgekeurd, is vervolgens naar deze 4 burens gestuurd. Hier zijn alleen positieve reacties op ontvangen.

Zienswijzen (later in de procedure invoegen)

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) begon de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging tot en met 8 april 2020 kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beroep (later in de procedure invoegen)

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.