



Gemeente Zaltbommel

Ruimtelijke onderbouwing

**Brakel, Kommerstraat,
naast nummer 1**

NL.IMRO.0297.BKLPB20220005-VS01

Vastgesteld



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Inhoud

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING.....	4
1.1. Omschrijving aanleiding	4
1.2. Omschrijving plangrens/ ligging plangebied	4
1.3. Geldende beheersverordening.....	4
HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER.....	6
2.1. Rijksbeleid	6
2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
2.1.2. Besluit ruimtelijke ordening	6
2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren).	7
2.2. Provinciaal beleid	8
2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	8
2.3. Regionaal beleid.....	10
2.3.1. Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma	10
2.4. Gemeentelijk beleid	11
2.4.1. Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020.....	11
2.4.2. Beleidskader Incidentele Particuliere Woningbouw.....	12
2.4.3. Groenbeleidsplan.....	13
2.4.4. Overig gemeentelijk beleid	13
HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING	14
3.1. Bestaande situatie	14
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.....	21
4.2. Milieu	21
4.2.1. Bedrijven en milieuzonering.....	21
4.2.2. Geluid verkeer.....	22
4.2.3. Bodem.....	22
4.2.4. Externe Veiligheid	23
4.2.5. Luchtkwaliteit	24
4.2.6. Besluit milieueffectrapportage	25
4.3. Wet Natuurbescherming.....	26
4.4. Niet-gesprongen Conventionele Explosieven	27
4.5. Water en riolering	29
4.5.1. Water	29

4.5.2. Ruimtelijke adaptatie	30
4.6. Leidingen	30
4.7. Verkeer en parkeren.....	30
HOOFDSTUK 5: EINDCONCLUSIE	32
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	33
6.1. Economisch	33

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING

1.1. Omschrijving aanleiding

Aan de Kommerstraat, ten noorden van nummer 1, te Brakel bevindt zich een onbebouwd perceel, behorend bij de woning aan de Waaldijk 107. Het voornemen bestaat om op dit perceel een nieuwe woning te realiseren. Het toevoegen van een woning op deze locatie is echter in strijd met de ter plaatse geldende beheersverordening. De locatie heeft weliswaar een woonbestemming, maar de regels schrijven voor dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing bij deze aanvraag.

1.2. Omschrijving plangrens/ ligging plangebied

De locatie bevindt zich ten noorden van het perceel aan de Kommerstraat 1 te Brakel. Het plangebied omvat een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Brakel, sectie H, nummer 386 met een totale oppervlakte van 1.045 m². Navolgende afbeelding toont de ligging van de locatie.

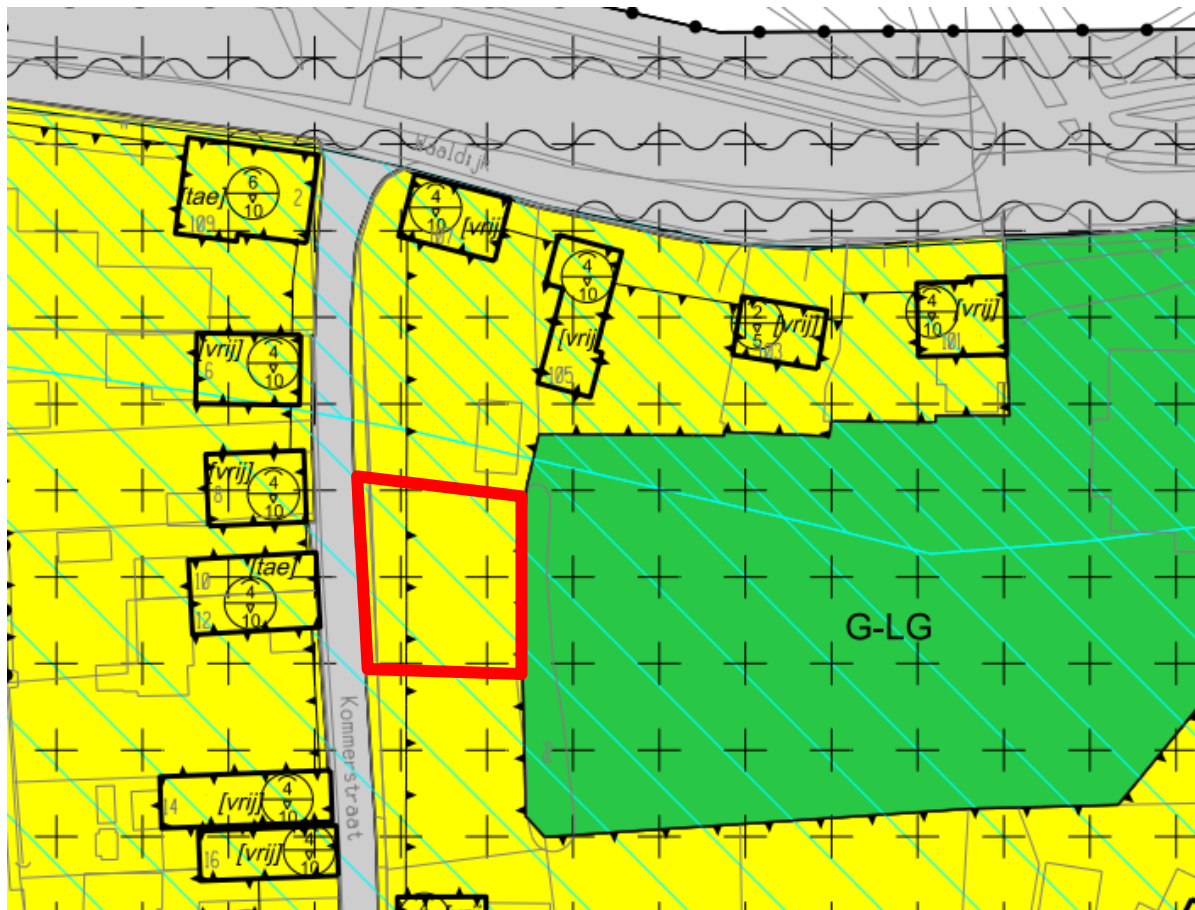


Ligging locatie

1.3. Geldende beheersverordening

De ontwikkeling ligt in de beheersverordening 'Brakel, Gameren (ged.), Zaltbommel (ged.) en Kerkwijk (ged.)' zoals onherroepelijk vastgesteld door gemeente Zaltbommel op 1 oktober 2015. Concreet valt de ontwikkeling binnen de bestemming 'Wonen', dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk 2'. Deze gronden zijn bestemd voor woningen met bijbehorende voorzieningen, tuinen, erven groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden e.d. alsook voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de grond. Tot slot zijn deze gronden aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Omdat het aantal woningen binnen de woonbestemming niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal is voorgenomen toevoeging van een woning op deze locatie in strijd met de geldende beheersverordening. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing vormt een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de beheersverordening ter plaatse.



Uitsnede beheersverordening

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:

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

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

Conclusie

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

2.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Het gaat hier om het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie afzonderlijke paragraaf) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Rijk stelt in het Bro de juridische kaders aan processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij overheden met als doel een goed systeem van ruimtelijke ordening.

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro staat dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving moet bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, als het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen':

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

Planspecifiek

De regels van het Bro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat voorliggende ontwikkeling niet wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Volgens de overzichtsuitspraak is in beginsel immers sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van het Bro, omdat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de ladder voor duurzame verstedelijking daarom niet hoeft te worden doorlopen.

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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

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

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van het Barro.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

Duurzaam

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

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

Een krachtige economie

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

De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is er een grote opgave om bestaande bouw te verduurzamen. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie – clustering van economische activiteit,

maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

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

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

Blijvend verbonden

Het is van belang dat mensen andere mensen kunnen ontmoeten. Dat geldt voor mensen in steden, wijken en voor het platteland. Of het nu gaat om werk of sociale contacten, de samenleving moet voor flexibele netwerken zorgen die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. Naast traditionele voorzieningen als auto en OV doen nieuwe spelers en technologieën op het gebied van verbindingen en netwerken hun intrede, zoals smart mobility, zelfrijdende auto's en deelauto's. Ook het belang van snelle en betrouwbare data-uitwisseling neemt toe en is hier onderdeel van. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn soms onstuimig. Het is van belang dat de relatief goede bereikbaarheid een toekomstvaste waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met nieuweontwikkelingen en deze ook faciliteren. Mobiliteit moet verder verduurzaamd worden. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

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

Planspecifiek

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

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de omgevingsvisie.

2.2.2. Omgevingsverordening

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

Planspecifiek

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

Conclusie

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

2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020

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

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

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

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

Planspecifiek

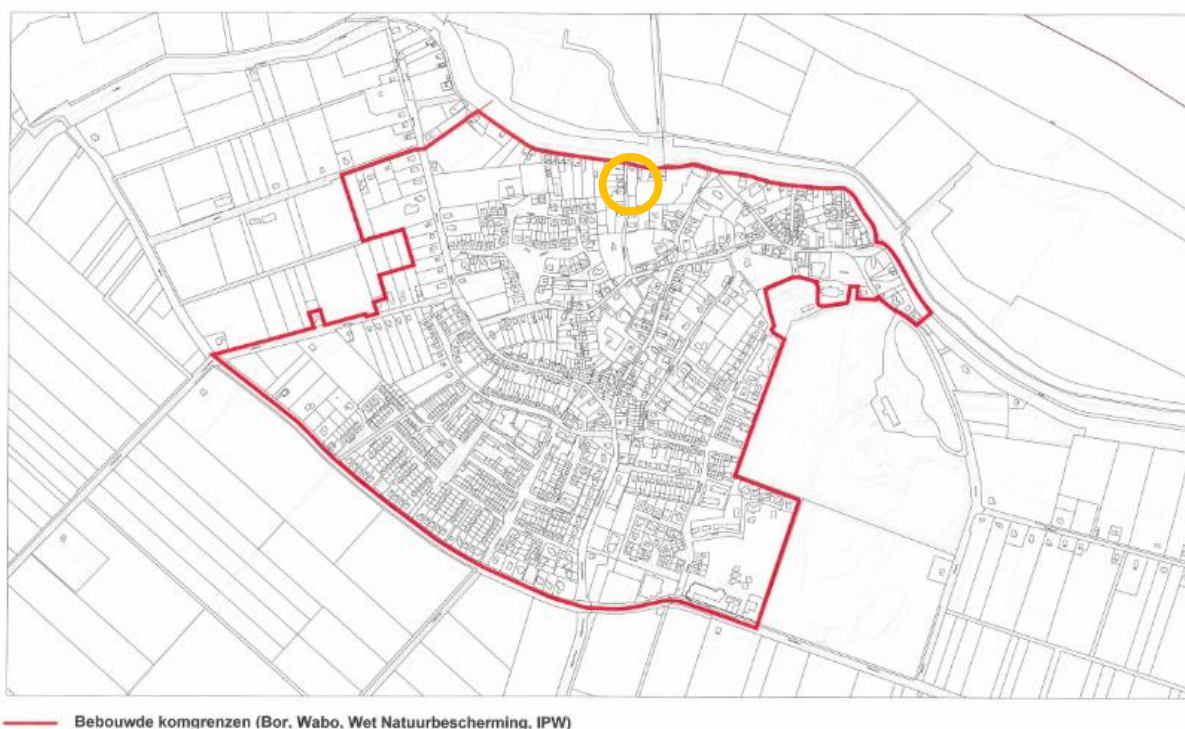
Voorliggend plan draagt bij aan een kwalitatieve uitbreiding van de woningvoorraad welke bijdraagt aan de kwaliteit en diversiteit van het woonmilieu binnen de bebouwde kom van woonkern Brakel.

Conclusie

Het initiatief past binnen de woonvisie.

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.



Bebouwde kom Brakel, projectlocatie is aangegeven met gele cirkel

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

Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling omvat een particulier initiatief en valt binnen de contour van de kern Brakel.

Conclusie

Het initiatief past binnen het beleidskader.

2.4.3. Groenbeleidsplan

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

Planspecifiek

Het groenbeleidsplan heeft geen betrekking op dit initiatief. Het betreft immers geen ontwikkeling in openbaar toegankelijk gebied.

Conclusie

Het initiatief past binnen de doelstellingen uit het groenbeleidsplan.

2.4.4. Overig gemeentelijk beleid

De gemeente Zaltbommel beschikt verder over het Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2017-2021 (vastgesteld op 20 april 2017), de Visie Externe Veiligheid (vastgesteld op 28 november 2013) en de Geurverordening (vastgesteld op 14 januari 2010, wijziging 13 september 2012) en beleid arbeidsmigranten.

HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING

3.1. Bestaande situatie

Karakteristiek kern

Het initiatief ligt in de kern 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. Dit complex vormt een afgeronde en fraaie overgang tussen de bebouwde kern en het buitengebied. Aan de zuidoostzijde van Brakel ligt de nieuwbouwwijk Molenkamp. 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.

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 dorps ‘dakenlandschap’.

De kleinschalige dorpsbebouwing wordt gekenmerkt door een eenvoudige hoofdmassa en enkelvoudige kapvorm. De veelal vrijstaande of geschakelde paden 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.



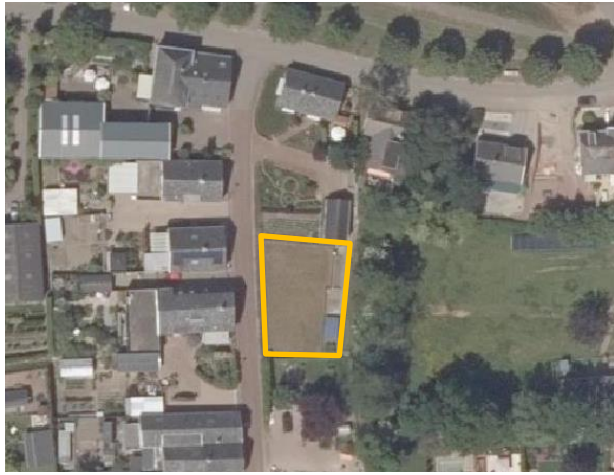
Historische kaart omstreeks 1925. Locatie geel omcirkeld.

Plangebied

Onderhavige locatie is gelegen aan de Kommerstraat in het noorden van de bebouwde kom van het dorp Brakel. De locatie omvat een nagenoeg volledig onbebouwd en onverhard perceel. De omgeving van de locatie wordt gekenmerkt door woonbestemmingen. Ten oosten van het perceel bevindt zich landelijk groen. Op korte afstand ten noorden van de locatie, voorbij de Waaldijk, bevindt zich de Waal en het buitendijks gebied. Navolgende afbeeldingen tonen de locatie en omgeving.

De bebouwing aan deze straat is zeer bepalend voor Brakel aangezien dit is een van de oude structuren van het dorp betreft. Deze straat is voorzien van een opener en meer gevarieerder bebouwingsbeeld met open ruimten tussen de bebouwing. De resterende open onbebouwde ruimten aan de Gortstraat, Kooihoek en Kommerstraat dienen als herinnering aan het agrarisch verleden.

Het huidige bebouwingsbeeld toont met name een gevarieerd dorpskarakter. Rond de planlocatie merendeels opgetrokken in één laag met een kap, met kleinere eenvoudige woningen. De panden zijn voorzien van ambachtelijke materialen: baksteen (warme tint), hout en voor de kap gebakken pannen.



Planlocatie

3.2. Uitgangspunten (stedenbouw en landschap)

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

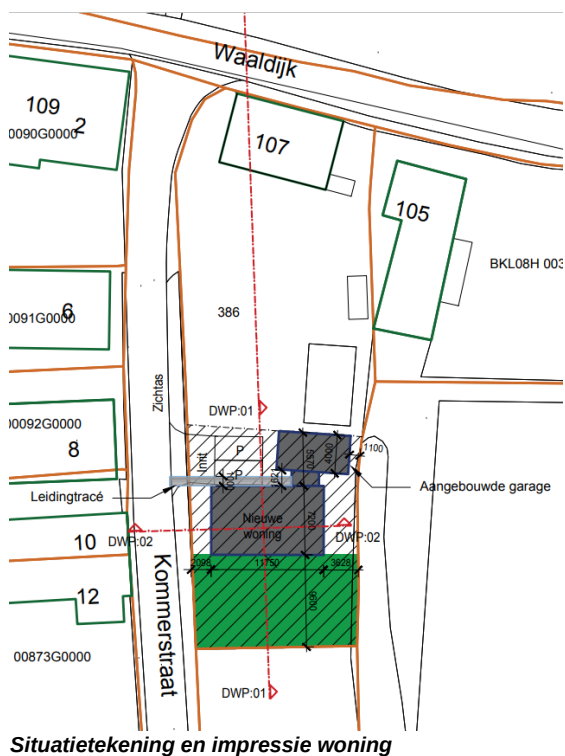
	RANDVOORWAARDEN
Plaatsing	<i>Hoofdmassa</i> • Bij de situering van de woning dient rekening gehouden te worden met de zichtassen vanuit de dijk naar de Kommerstraat. Dit kan gerealiseerd worden door het bouwvlak meer naar achteren te plaatsen en waar mogelijk het zicht op de achterliggende open ruimte weer te herstellen. ◦ Voorgevelrooilijn op dezelfde rooilijn als naastgelegen woning aan Kommerstraat 1 (zie bijgevoegde verbeelding in tabel). ◦ Afstand tot de noordelijke perceelsgrens minimaal 5 meter (zie bijgevoegde verbeelding in tabel). • De woning in de diepte ontwikkelen met de nokrichting loodrecht op de Kommerstraat • Bijmassa ondergeschikt aan de hoofdmassa (zie bijgevoegde verbeelding in tabel).

Massa en vorm	<i>Hoofdmassa</i> • Uitgangspunt 1 laag met kap • Hoogte laten aansluiten bij Kommerstraat 1 en 3 • Maximaal vloeroppervlak: 100 m² • Maximale goothoogte: 4 meter • Maximale bouwhoogte: 8,5 meter <i>Bijmassa</i> • Maximaal vloeroppervlakte: 50 m² • Maximale bouwhoogte: 6 meter • Maximale goothoogte: 3 meter • Maximale bouwhoogte indien gerealiseerd onder dezelfde kap
Uitstraling	• Stijl laten aansluiten bij de woningen in de directe omgeving • Eenvoudige woning voorzien van een zadeldak • Voorzien van ambachtelijke materialen: baksteen (warme tint), hout en voor de kap gebakken pannen.
Overig	• Eventuele afscheidingen dienen uitgevoerd te worden in de vorm van groenvoorzieningen zoals inheems. • De woning dient een eigen oprit te krijgen.

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	Op basis van de Welstandsnota gemeente Zaltbommel 2017 valt onderhavige locatie binnen het gebied 'dorp-skern' en geldt het beleidsniveau 'respect'. Wanneer het niveau 'respect' van toepassing is, moeten bij de planontwikkeling en -beoordeling de essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristieken op het gebied van stedenbouw/landschap en architectuur worden gerespecteerd. Uitgangspunt is dat een ontwikkeling moet passen bij de omgeving. Hiertoe moeten bouwmassa's zich voegen binnen uitersten van de omgeving én beeldbepalende elementen overnemen. Deze uitgangspunten worden gerespecteerd bij voorgenomen ontwikkeling.

3.3 Plan (ontwerp en eindsituatie)

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een woning op het braakliggende perceel aan de Kommerstraat, ten noorden van nummer 1. Hierbij wordt rekening gehouden met bovenstaande uitgangspunten voor wat betreft stedenbouw en landschap. Er worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het perceel wordt ontsloten op de Kommerstraat via een nieuw te realiseren oprit. Navolgende afbeeldingen tonen de beoogde situatie.



Schetsontwerp e.b.v. nieuwbouw woning a/d Kommerstraat te Brakel
i.o.v. Dhr. R. van der Zalm, Waaldijk 127, 3505 CD Zaltbommel
Formaat: A4 | Schaal 1:500
Datum: 08-04-2022
Getekend: C.G. van Oijlen
Wijziging C: 27-09-2021
Wijziging D: 04-01-2022



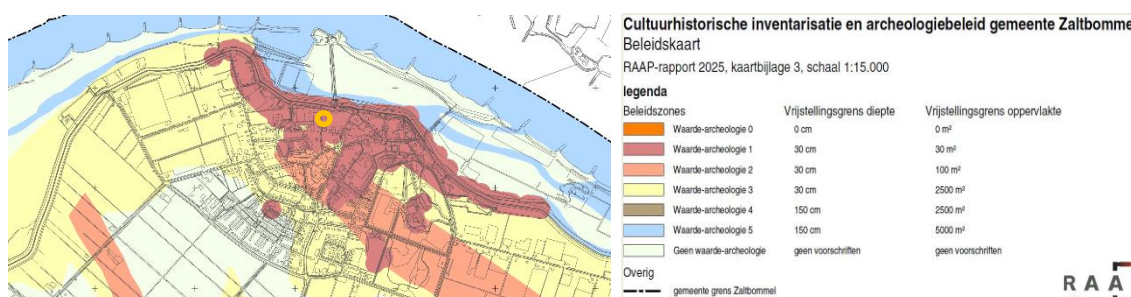
HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

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

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



Uitsnede beleidskaart archeologie. Locatie geel omcirkeld.

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

Zoals af te lezen uit bovenstaande kaart is op het plangebied beleidszone 'Waarde – Archeologie 1' van toepassing. Hiervoor geldt een vrijstellingsdiepte en -oppervlakte van respectievelijk 30 cm en 30 m².

Onderzoek

Uit de toets aan de beleidszone blijkt dat archeologisch onderzoek nodig is met als doel te bepalen of de voorgenomen activiteit archeologische resten in de ondergrond mogelijk aantasten. Door Bureau voor Archeologie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 16 april 2021 met rapportnummer 1024 is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Uit dit onderzoek volgt het volgende.

In het plangebied is een cultuurlaag aanwezig met archeologische resten uit het einde van de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Mogelijk is een vindplaats uit deze periode in het plangebied aanwezig. De graafwerkzaamheden zullen mogelijk tot in en onder de cultuurlaag plaatsvinden. In dat geval bestaat de kans dat behoudenswaardige archeologische resten worden verstoord. Geadviseerd wordt om graafwerkzaamheden dieper dan 20 cm -mv te vermijden.

Om versterking van archeologische waarden te voorkomen, is in overeenstemming met gemeente Zaltbommel gekozen voor in situ behoud. Hiertoe wordt de woning boven het maaiveld gebouwd. Dit is weergegeven in onderstaand dwarsprofiel van de woning. Ook wordt gekozen voor grondvervangende boorpalen (archeologievriendelijk). Voor het archeologisch begeleid graven van kabels en leidingen is een Programma van Eisen (PvE). Het goedgekeurde PvE van Bureau voor Archeologie d.d. 12 januari 2022 met projectnummer 2021120101 is opgenomen als separate bijlage bij deze onderbouwing.



Dwarsprofiel woning

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor voorgenomen ontwikkeling.

4.1.2. Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek

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

Conclusie

Hoofdstuk 3.2 beschrijft de stedenbouwkundige uitgangspunten waarin onder meer staat hoe de cultuurhistorische kwaliteiten van de locatie worden meegenomen in het plan. Vanuit cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor voorliggende ontwikkeling.

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 de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele milieuhinderlijke functies waarmee rekening dient te worden gehouden bij voorgenomen ontwikkeling. Het gaat om de volgende bedrijven:

- Kooihoek 10. Deze locatie kent een bedrijfsbestemming met aanduiding 'installatiebedrijf'. Hiervoor geldt milieucategorie 2 en een richtafstand van 30 meter. Hier wordt met 70 meter ruim aan voldaan;
- Burgemeesters Posweg 32a. Deze locatie kent een bedrijfslocatie met aanduiding 'slagerswaren en catering'. Hiervoor geldt maximaal milieucategorie 2 en een richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt ruim voldaan met 110 meter;
- Kooihoek 3. Deze locatie kent een bedrijfsbestemming met aanduiding 'garagebedrijf'. Hiervoor geldt maximaal milieucategorie 2 en een richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt ruim voldaan met 110 meter.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen milieuhinderlijke functies aanwezig die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling.

4.2.2. 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 hoofddeling van geluidgevoelige gebouwen:

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

Planspecifiek

Het 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.

Conclusie

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

4.2.3. 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 op 19 mei 2021 door Verhoeven Milieutechniek B.V. een historisch- en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. De rapportage van dit onderzoek met kenmerk B21.8118/Brfrpp-02/GO is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Met de uitgevoerde onderzoeken is de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie tussen de Waaldijk 107 en Kommerstraat 1 naar inzien van Verhoeven Milieutechniek B.V. in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw.

Bij ontgraven, afvoeren en toepassen elders zijn de regels van de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit van toepassing en worden mogelijk aanvullende keuringen verlangd. Daarnaast kunnen gebiedsspecifiek zowel strengere als minder strenge eisen gelden.

Conclusie

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

4.2.4. Externe Veiligheid

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

Planspecifiek

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de Risicokaart. Hieruit volgt dat zich in de omgeving van de planlocatie geen risicovolle inrichtingen en buisleidingen bevinden.



Uitsnede Risicokaart. Planlocatie geel omcirkeld.

Wel bevindt de locatie zich binnen het invloedsgebied van de Corridor Rotterdam – Duitsland (binnenvaartroute Waal) en de Betuweroute (spoorweg) welke beide onderdeel uitmaken van het Basisnet. Binnen dit invloedsgebied kunnen mensen overlijden als 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 wel worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- De bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroutes;
- 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 31 maart 2022 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Ten eerste heeft dit ruimtelijke besluit betrekking op de bouw van een reguliere woning. Er is daarom geen sprake van een (nog niet aanwezig) “zeer kwetsbaar gebouw”, bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5. 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 als:

- 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 als 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 met een berekening worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden. Ook is in het Besluit NIBM een anticumulatiebepaling 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 toevoeging van één woning. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.6. Besluit milieueffectrapportage

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

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

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

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit

de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Met het opstellen van een plan mogen de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de soortenhabitats niet verslechteren. Het plan mag geen verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Als dat niet kan worden uitgesloten, is een plan m.e.r.-plichtig.

Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het toevoegen van één nieuwe woning op een braakliggend perceel mogelijk. Deze ontwikkeling valt onder een activiteit opgenomen in bijlage II van het Besluit m.e.r. In deze bijlage zijn ook drempelwaarden opgenomen. De activiteit blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden. Ook gelet op de ligging van het plangebied worden geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Om de milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. Deze milieugevolgen zijn ook in samenhang met andere activiteiten in de omgeving bekeken (cumulatie). De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk.

Conclusie

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

4.3. Wet Natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden

Binnen de gemeente Zaltbommel liggen de Natura 2000-gebieden 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem en 'Uiterwaarden Waal'. Het natuurgebied Munnikenland en Loevestein dat onderdeel is van het Natura 2000-gebied 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem' ligt in het westen van de gemeente Zaltbommel. Het Natura 2000-gebied 'Kil van Hurwenen', dat deel uitmaakt van het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal' ligt in het oosten van de gemeente Zaltbommel en, voor het overgrote deel, op het grondgebied van de gemeente Maasdriel.

Voor Natura 2000-gebieden kan sprake zijn van externe werking. Dat betekent dat ontwikkelingen buiten deze gebieden van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelen binnen de Natura 2000-gebieden.

Gebiedsbescherming

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

Soortbescherming

Een ander doel van de Wet Natuurbescherming is het in stand houden van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Beschermde diersoorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen. De bescherming wordt geregeld op drie manieren. Ten eerste via het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen. Ten tweede kunnen kleine objecten (bijv. grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort. En ten derde moet voor ingrepen, waarbij soorten of objecten zijn betrokken die vallen onder de Wet Natuurbescherming, een ontheffing worden aangevraagd.

Bescherming houtopstanden

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

Planspecifiek

Het initiatief bevindt zich niet in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelzone (GO). De locatie bevindt zich op ca. 900 meter van Natura 2000-gebied Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem. Daarom is op voorhand niet uit te sluiten dat als gevolg van stikstofdepositie negatieve effecten op dit natuurgebied ontstaan. Om deze effecten uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit de met toepassing van AERIUS Calculator gemaakte berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het gebruik van de nieuwe woningen op de locatie aan de Kommerstraat te Brakel niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. De resultaten van deze berekening alsook een begeleidende memo zijn opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting.

Gezien de centrale ligging in de bebouwde kom, de huidige inrichting en het gebruik van het perceel is de ecologische waarde ervan, en daarmee kans op zwaarder beschermde planten en dieren, klein. Bovendien is geen sprake van de sloop van bebouwing en/of verwijdering opgaande begroeiing. Daarmee is de kans verwaarloosbaar dat van beschermde soorten worden verstoord.

Echter zullen wel werkzaamheden plaatsvinden in de directe nabijheid van de aanwezige groenstrook. Het is daarom niet uit te sluiten dat eventuele broedende vogels in deze groenstrook verstoord worden en hetgeen kan leiden tot het falen van de broedsels. Een overtreding van de Wet natuurbescherming kan worden voorkomen door in het broedseizoen (loopt globaal van 15 maart tot 15 juli) niet te werken of vlak vooraf aan de start een broedvogelcontrole uit te voeren.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief, mits bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende rekening wordt gehouden met het broedseizoen.

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 Arbowetgeving 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 (zie navolgende afbeelding) bevindt de projectlocatie zich in 'onverdacht' gebied. Er zijn geen feitelijk aanwijzingen voor de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven in (en in de directe omgeving van) de projectlocatie. Het projectgebied kan daarom worden beschouwd als onverdacht op de aanwezigheid van CE. De voorgenomen werkzaamheden kunnen zonder extra maatregelen met betrekking tot explosieven worden uitgevoerd. Wel dient in alle gevallen het Protocol Toevalsvondst te worden nageleefd.



Explosievenkansenkaart Zaltbommel 2016

Conclusie

Er is geen onderzoek in de vorm van een projectgebonden risicoanalyse voor deze locaties noodzakelijk.

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.

Onderzoek

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 zijn 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.

Onderhavig perceel heeft een oppervlakte van minder dan 500 m² en is daarmee vrijgesteld van bovengenoemde compensatieplicht. Dit betekent dat geen sprake is van een wateropgave.

Watergangen en status watergangen

In en rond het plangebied bevinden zich geen watergangen.

Drooglegging

In verband met het bouwplan vinden geen graafwerkzaamheden beneden maaiveld plaats en vindt daarom geen drooglegging plaats. Dit aspect vormt daarom geen belemmering.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd op het bestaande riool.

Hemelwater

Het uitgangspunt is dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.

Waterkering

Het plangebied ligt in de buitenbeschermingszone. Dit betekent dat voor alle voorgenomen werkzaamheden vanuit dit oogpunt een vergunning Waterwet benodigd is. Deze wordt aangevraagd. De eisen hiervoor moeten nog nader worden afgestemd met het waterschap. Als eerste richtlijn geldt dat graafwerkzaamheden mogelijk een risico kunnen vormen voor de stabiliteit van de dijk. Er moet

dus onderbouwd worden dat eventuele graafwerkzaamheden de stabiliteit van de dijk niet verminderen. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden is hier een stabiliteitsberekening voor nodig. Daarnaast moet er rekening mee worden gehouden dat het beheer en onderhoud van de waterkering niet gehinderd wordt. Tenslotte is de toekomstbestendigheid van de waterkering van belang. Bij ontwikkelingen moet er rekening mee worden gehouden dat in de toekomst de dijk mogelijk verhoogd wordt of ter voorkoming van piping verbreed wordt. Dit houdt in dat de woningen op minimaal de hoogte van het profiel van de vrije ruimte (PVVR) moeten liggen dan wel buiten het PVVR. Om ruimte te reserveren voor toekomstige maatregelen voor piping mag niet worden gebouwd tussen de bouwgrans en de dijk. Een uitzondering hierop zijn de zogeheten 'leggervlakken'; binnen deze gebieden is rekening gehouden met bestaande (bouw)rechten. De inrichting van het plan is zodanig dat de woningen (juist) buiten het PVVR 2016 en buiten de bouwgrans liggen. Er wordt dus voldaan aan de gestelde eisen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling, mits een watervergunning wordt verkregen voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering.

4.5.2. Ruimtelijke adaptatie

Op 30 september 2021 heeft de gemeente Zaltbommel het Lokaal Adaptatie Programma (LAP) Zaltbommel vastgesteld. Hierin zijn beleidsuitgangspunten opgenomen voor onder andere nieuwbouw. Doel is dat toekomstige risico's vanuit klimaatverandering (droogte, hitte, wateroverlast en overstromingen) voldoende meegewogen en meegenomen zijn in de ontwikkeling.

Beleidsuitgangspunten hierbij zijn dat inbreidingen in beginsel alleen worden toegestaan na een klimaattoets door de initiatiefnemer waarin de waarde van het te bebouwen groen wordt onderzocht.

Ontwikkelingen mogen geen negatieve bijdrage hebben aan het leefklimaat in stad en dorp. Bestaande groenstructuren worden als uitgangspunt ingepast. Dit was ten tijde van de aanvraag nog niet aan de orde en is dus hier niet expliciet meegenomen. Bij de ontwikkeling is wel rekening gehouden met het behouden van zoveel mogelijk open groene ruimte aansluitend op de bestaande groene ruimte.

Verder dient de het vloerpeil voldoende hoog ten opzichte van de openbare weg te worden aangelegd. En dient het dakoppervlak voor hemelwater afgekoppeld te worden op het eigen particulier terrein. De particuliere verharding mag niet meer dan 50% van het perceel bedragen. En eventuele platte daken dienen te worden voorzien van een groen dak. In de komende periode zullen de beleidsuitgangspunten nog verder uitgewerkt worden in een Handreiking klimaat adaptief bouwen.

4.6. Leidingen

Planspecifiek

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

Conclusie

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

4.7. Verkeer en parkeren

Een nieuwe woning brengt verkeersbewegingen teweeg. De verkeersaantrekkende werking wordt bepaald aan de hand van de kencijfers uit de CROW-publicatie "Toekomstig bestendig parkeren", d.d. december 2018. Volgens deze publicatie genereert een vrijstaande woning in de rest bebouwde kom

van weinig stedelijke gemeente Zaltbommel maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. De omliggende infrastructuur waaronder de Kommerstraat en de Waaldijk zijn toereikend om te voorzien in de afwikkeling van deze verkeersbewegingen.

Ook brengt een nieuwe woning een parkeerbehoefte met zich mee. Op basis van de Parkeernota Zaltbommel 2018 kent een grondgebonden woning in de rest bebouwde kom een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. Hierin wordt met deze ontwikkeling op eigen terrein voorzien.

HOOFDSTUK 5: EINDCONCLUSIE

Uit de beleidsmatige beoordeling (hoofdstuk 2), de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing (hoofdstuk 3) en de beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 4) van het initiatief blijkt dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarom kan een omgevingsvergunning worden verleend op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectafwijkingsbesluit).

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Economisch

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

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

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

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