

LT BOUWMANAGEMENT B.V.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

12 WONINGEN WILHELMINALAAN BRAKEL

13 JULI 2023



PROJECTNUMMER
SLM020279

DOCUMENTNUMMER
SLM020279.RAP01.DB, versie V1c

COLOFON

RAPPORTHISTORIE

V0a	26 april 2022	1 ^e opzet (zonder onderdeel 'bodem')
V1	23 mei 2023	Definitieve versie met aanpassingen
V1a	7 juni 2023	Definitieve versie met aanpassingen (ivm opmerkingen gemeente)
V1b	13 juli 2023	Definitieve versie met aanpassingen (ivm opmerkingen gemeente)
V1c	24 oktober 2023	Definitieve versie met aanpassingen (ivm opmerkingen gemeente)

VERANTWOORDING

[tekst]

CONTACTGEGEVENS



AUTORISATIE

PROJECTNUMMER	DOCUMENTNUMMER	VERSIE	STATUS
SLM020279	SLM020279.RAP01.DB	V1c	definitief

OPGESTELD DOOR	FUNCTIE	DATUM	PARAAF

GEVERIFIEERD DOOR	FUNCTIE	DATUM	PARAAF

GOEDGEKEURD DOOR	FUNCTIE	DATUM	PARAAF

INHOUDS- OPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Projectlocatie	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	8
2.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	8
2.3	Regionaal beleid	9
2.3.1	Regionale Woonagenda 2020-2030	9
2.3.2	Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland	9
2.4	Gemeentelijk beleid	10
2.4.1	Woonvisie Bommelerwaard	10
3	BEOOGDE ONTWIKKELING	11
4	OMGEVINGSASPECTEN	12
4.1	Milieueffectrapportage	12
4.2	Geluid	12
4.3	Water	12
4.4	Bodem	14
4.5	Ecologie	14
4.5.1	Gebiedsbescherming	14
4.5.2	Soortenbescherming	15
4.6	Luchtkwaliteit	15
4.6.1	Niet in betekenende mate	15
4.7	Externe veiligheid	17
4.8	Bedrijven en milieuzonering	19
4.9	Archeologie	19
4.10	Cultuurhistorie	21
4.11	Veehouderijen en gezondheid	21
4.12	Verkeer en parkeren	22
5	UITVOERBAARHEID	23
5.1	Financiële en economische uitvoerbaarheid	23
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

OVERZICHT BIJLAGEN

Bijlage A

- Definitief ontwerp

Bijlage B

- Bodemonderzoek

Bijlage C

- Stikstofdepositie

Bijlage D

- Waterparagraaf

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

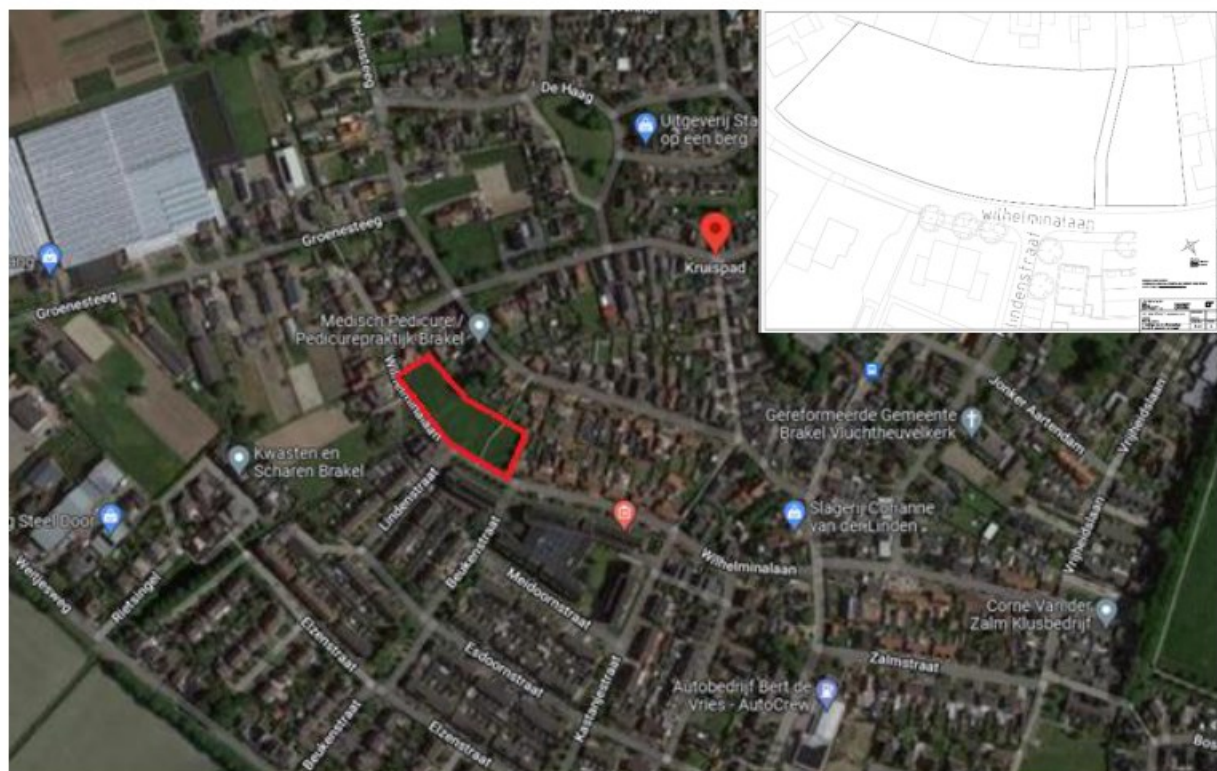
LT Bouwmanagement wilt aan de Wilhelminalaan in Brakel 12 woningen realiseren. De percelen waar de woningen zijn voorzien, hebben al een woonbestemming, maar het type woningen wijkt af van wat het bestemmingsplan nu toelaat.

De gemeente Zaltbommel heeft in principe medewerking verleend aan het realiseren van 4 tweekappers, 1 vrijstaande woning, 4 rijwoningen en 3 patiowoningen.

Het is de bedoeling de woningen, in afwijking van het bestemmingsplan, mogelijk te maken via een omgevingsvergunning. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet een Ruimtelijke Onderbouwing worden ingediend.

1.2 PROJECTLOCATIE

Het projectgebied ligt aan de Wilhelminalaan in Brakel, gemeente Zaltbommel. Op onderstaande foto is het gebied weergegeven.



Figuur 1-1 ligging projectgebied

Het projectgebied omvat de kadastrale percelen BKL08-O-17, 730, 106 en 376.

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het projectgebied ligt in het plangebied van de beheersverordening 'Brakel, Gameren (ged.), Zaltbommel (ged.) en Kerkwijk (ged.)', vastgesteld in 2015. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de daarbij behorende verbeelding te zien.



Figuur 1-2 Uitsnede verbeelding beheersverordening

Voor het gebied geldt de bestemming Wonen, met een bouwvlak. Binnen het aaneengesloten bouwvlak mogen 12 aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd. Door een deel van het gebied loopt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' en over het gehele gebied ligt een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt het voor deze ontwikkeling relevante beleid beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde ontwikkeling beschreven. De verschillende relevante milieu- en ruimtelijke aspecten komen in hoofdstuk 4 aan de orde. Hoofdstuk 5 ten slotte, gaat over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

2.1 RIJKSBELEID

2.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI)

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Deze opgaven zijn nodig om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons.

De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt samengewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking projectgebied

De NOVI doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot het projectgebied.

2.1.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid Bro).

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van art. 3.1.6 luidt met de inwerkingtreding van de aangepaste ladder als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De ladder is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen. Hieronder wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Doorwerking projectgebied

Het vigerende planologische plan staat de ontwikkeling eigenlijk al toe. Het ruimtebeslag verandert niet in omvang maar enigszins in situering. Al met al is geen sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

2.1.3 **BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (BARRO)**

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het projectgebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van reserveringsgebieden, begrenzings- en vrijwaringszones volgend uit het Barro dan wel de ministeriële uitwerking hiervan in het Barro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening). De ontwikkeling binnen het projectgebied is dan ook in lijn met het gestelde in het Barro/Rarro.

2.2 **PROVINCIAAL BELEID**

2.2.1 **OMGEVINGSVISIE GAAF GELDERLAND**

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (vastgesteld op 19 december 2018) beschrijft de provincie haar ruimtelijke beleid voor de komende jaren. Het doel is een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Bij de uitoefening van provinciale taken legt de provincie de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier ‘spelregels’ of ‘Doe-principes’ – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waar binnen wordt gewerkt en afwegingen gemaakt. De Omgevingsvisie bevat geen specifiek beleid voor de beoogde ontwikkeling, maar bevat aan de andere kant ook geen belemmeringen.

2.2.2 **OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND**

De omgevingsverordening Gelderland (geconsolideerde versie d.d. 12 december 2022) bevat regels om de doorwerking van het provinciale beleid te waarborgen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Wat betreft woningbouw stelt de verordening dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in de vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionale Woonagenda successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. In dit geval is er geen sprake van een 'nieuwe woonlocatie' maar een gewijzigde invulling van een bestaande woonlocatie. Het plangebied ligt verder niet in of in de directe nabijheid van beschermde gebieden, zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie of Natuurnetwerk Nederland.

2.3 REGIONAAL BELEID

2.3.1 REGIONALE WOONAGENDA 2020-2030

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. In de Regionale Woonagenda 2020 -2030 zijn vijf thema's uitgewerkt waarop de acht regio gemeenten de komende jaren willen samenwerken. Deze thema's zijn:

1. Continuïteit in productie
2. Betaalbaarheid van het wonen
3. Flexibiliteit op de woningmarkt
4. Wonen en zorg
5. Duurzaamheid

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.

In de regionale woonagenda Rivierenland wordt er met de prognoses voor het te bouwen aantal woningen gewerkt met een bandbreedte. Voor de gemeente Zaltbommel wil men minimaal 900, en maximaal 1.450 nieuwbouwwoningen toe voegen in de periode tussen 2020 en 2030. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling, met het mogelijk maken van 12 woningen binnen bestaand stedelijk gebied, in speelt op deze ambitie.

2.3.2 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).

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 markt vraag. 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. De beoogde ontwikkeling voorziet in de woningbehoefte in Brakel.

2.4 GEMEENTELIJK BELEID

2.4.1 WOONVISIE BOMMELERWAARD

De gemeente Zaltbommel heeft samen met de gemeente Maasdriel de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 opgesteld. De visie is op 8 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie zetten de gemeenten hun ambities uiteen uit op het gebied van wonen. De centrale thema's van de Woonvisie zijn:

- Snel voldoende woningen: De woningbouwopgave voor de komende 10 jaar bestaat voor Zaltbommel uit ca 1.450 woningen;
- Meer variatie: voor woningbouwontwikkelingen met meer dan 10 woningen wordt een differentiatie gehanteerd, waarmee alle doelgroepen passend bediend kunnen worden. Woningen in verschillende typologieën, huur en koop, in verschillende prijsklassen. Er is aandacht voor de specifieke huisvestingsvragen van doelgroepen zoals arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenbewoners;
- Duurzame woningvoorraad: verduurzaming van de bestaande voorraad, woningen en andere gebouwen aardgasvrij maken. En een klimaatadaptieve, circulaire en natuurinclusieve leefomgeving.
- Wonen en zorg: de realisatie van een breed palet van woningen en woonvormen voor senioren wordt gestimuleerd. Woonvormen, waarbij een passende vorm van zorg geboden kan worden. Woonvormen waar ouderen zich comfortabel en veilig voelen in een vertrouwde omgeving.
- Leefbaarheid: Burgers worden ondersteund om de kracht uit de samenleving te benutten om de kernen aantrekkelijk te houden en mensen zich er thuis te laten voelen en verbonden te laten zijn met elkaar. Met nieuwbouw wordt hier aan bijgedragen door een goede differentiatie van woningen te realiseren.

De ambities en woonthema's zijn in het uitvoeringsprogramma vertaald in uitvoeringsacties. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande dorpskern. In de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 komt naar voren dat er een kwalitatieve woningbehoefte is aan vrijstaande, twee-aanéén en rijwoningen. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in lijn. Daarnaast zullen de nieuwe woningen duurzaam, en zonder gasaansluiting worden gerealiseerd.

3 BEOOGDE ONTWIKKELING

De beoogde ontwikkeling bestaat uit 12 woningen, variërend in aaneengebouwd, twee-onder-één-kap en vrijstaand. Op onderstaande afbeelding is het ontwerp van de woningen weergegeven.



Figuur 3-1 schets nieuwe woningen en buitenruimte (zie voor groter formaat, de bijlage)

De vereiste parkeerruimte is binnen het projectgebied voorzien, op eigen terrein en in een 'parkeerkoffer' tussen bouwkvavels nr. 9 en 10.

Achter de meest zuidelijke woningen is een wadi voorzien, voor de opvang van hemelwater. Alle woningen krijgen een hemelwaterafvoer, die afwatert op deze wadi.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn activiteiten met drempelwaarden opgenomen op basis waarvan de noodzaak van het wel of niet opstellen van een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) of meteen een milieueffectrapportage (onderdeel C) wordt bepaald. In onderdeel C is aangegeven bij welke activiteiten waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor geldt een directe verplichting voor het doorlopen van de m.e.r.-procedure (onderdeel C). Onderdeel D bevat activiteiten waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Als blijkt dat aanzienlijke nadelige milieugevolgen niet zijn uit te sluiten, is alsnog een m.e.r.-procedure nodig. De opgenomen drempelwaarden zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

In dit geval is van belang of de ontwikkeling, de bouw van 12 woningen, als een stedelijke ontwikkeling in de zin van categorie 11.2 bijlage D bij het Besluit milieueffectrapportage kan worden aangemerkt. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat dit afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In dit geval kan de ontwikkeling, gelet op de aard en omvang ervan, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het gebied heeft al een woonbestemming en er worden niet meer woningen gebouwd dan al was toegelaten. Enkel het type woningen verandert, deels. Dit betekent, gelet op de jurisprudentie, dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Een reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

4.2 GELUID

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek moet plaatsvinden naar de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen. De normen uit de Wet geluidhinder hebben tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient dan ook rekening te worden gehouden met het aspect 'geluid'.

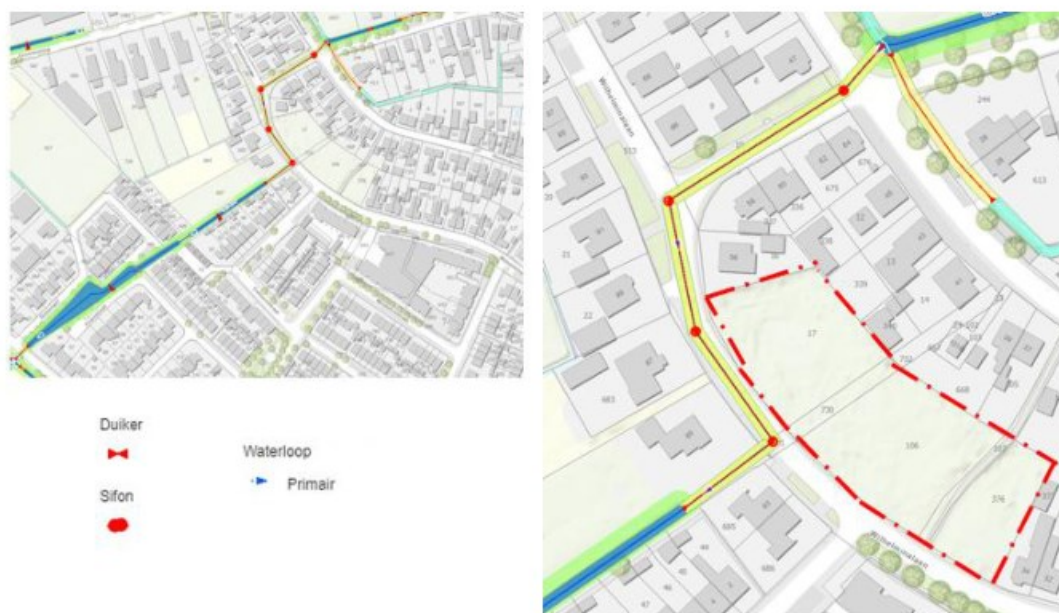
In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Het projectgebied ligt niet binnen een geluidzone van weg, spoorweg of industrieterrein. De omliggende wegen hebben een maximale snelheid van 30 km/uur en dat betekent dat een formele toets aan de Wet geluidhinder niet aan de orde is. Gezien de aard van de omgeving, een woonwijk, kan worden gesteld dat uit het oogpunt van geluid, een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden.

4.3 WATER

In het kader van een ruimtelijke ontwikkeling moet het aspect 'water' worden betrokken. Voor dit project is een zogenaamde 'Waterparagraaf' gemaakt. Van belang in dit project is met name de toename van de verharding en de afvoer van het hemelwater daarop in extreme situaties. Op dit moment is het plangebied niet verhard en door de plannen neemt de verharding dus relevant toe. Voor het gehele plangebied beslaat het bebouwde gedeelte ca. 12 keer 80 m² is 960 m². De particuliere bestrating heeft een totaaloppervlak van 540 m² en de centrale parkeergelegenheid heeft een oppervlak van 175 m². In totaal gaat het om ongeveer 1675 m².

Uit de Waterparagraaf blijkt dat de bodem, net als elders in het rivierengebied, slecht doorlatend is, waardoor een snelle infiltratie van regenwater niet mogelijk is. In de omgeving is een A-watergang aanwezig.



Figuur 4-1 Ligging duiker en de A-watergang in relatie tot het plangebied

Bij ruimtelijke ontwikkelingen met omvang verhard oppervlak $< 5.000 \text{ m}^2$ in stedelijk gebied (dat is hier het geval) hanteert het Waterschap Rivierenland de vuistregel dat ter compensatie 436 m^3 waterberging per hectare verharding nodig is in open water, of 664 m^3 in een technische voorziening als wadi's of kratten. Vertaald naar dit project met ca. 1.675 m^2 bebouwd/bestraat betekent dit **73 m^3 extra** berging ter compensatie in open water (of 111 m^3 in technische voorzieningen).

Het beleid van de gemeente is verwoord in het Water en Rioleringsplan 2017 – 2021. Voor dit project hanteert de gemeente het uitgangspunt dat een deel van de neerslag op verharde en bebouwde oppervlakken moet worden geborgen op eigen terrein, en dat het resterende deel van de wateropgave mag worden afgevoerd via de nabijgelegen duiker op de A-watergang.

Hemelwaterafvoer en wadi

Achter de drie meest zuidelijk gelegen woningen wordt een **wadi** aangelegd met een oppervlakte van ca. 218 m^2 en een diepte van $0,85 \text{ m}$ (187 m^3). Deze voorziet ruim in de vereiste wateropgave. Zie ook figuur 3-1 en de bijgevoegde ontwerp-tekening. De woningen worden aangesloten op een hemelwaterafvoer, die uitkomt in de wadi. Ook het hemelwater van de parkeervoorziening komt hierin terecht.

Watergang

Gemeente en waterschap hanteren het uitgangspunt dat $43,6 \text{ mm}$ van het verharde/bebouwde oppervlak in het plangebied mag worden afgevoerd op de watergang. Dit betekent dat een extra hoeveelheid van $(1.675 \times 0,0436 =) 73 \text{ m}^3$ hemelwater op het watersysteem zou mogen worden afgevoerd. Zoals aangegeven is dit niet aan de orde.

Conclusie:

Het aspect 'water' vormt, naar verwachting, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. In het projectgebied wordt een wadi aangelegd met een inhoud van ca. 187 m^3 , ruim voldoende in relatie tot de totale verharding die wordt aangelegd.

4.4 BODEM

Om te beoordelen of de bodem geschikt is voor de beoogde functie is een bodemonderzoek uitgevoerd.¹

Uit het bodemonderzoek blijkt het volgende:

- De bovengrond op het westelijke terreindeel bevat alleen licht verhoogde gehalten zink en lood. Dit heeft geen consequenties;
- De bovengrond op het middenterrein bevat licht verhoogde gehalten kwik en PAK. Ook deze verhogingen hebben geen consequenties;
- De bovengrond op het oostelijke terreindeel bevat licht verhoogde gehalten lood en zink. Ook deze verhogingen hebben geen consequenties;
- De bovengrond ter plaatse van de gedempte sloot bevat een licht verhoogd gehalte aan PAK. Dit heeft geen consequenties;
- In de ondergrond zijn alle parameters uit het standaard NEN-5740-parameters in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;
- In het grondwater is barium licht verhoogd aangetroffen. Deze gangbare verhoging is niet relevant.
- Vanwege de licht puinhoudende top laag is ook asbestonderzoek uitgevoerd (door Adcim BV). Er is geen asbest aangetroffen.

Conclusie:

Op grond van de resultaten van het onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bouw van woningen.

4.5 ECOLOGIE

De Wet natuurbescherming (Wnb) voorziet in de bescherming van Europese Natura 2000-gebieden en planten- en diersoorten (bijlage 1). De basis wordt gevormd door de zorgplicht (artikel 1.11), waarin gesteld wordt dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

4.5.1 GEBIEDSBESCHERMING

In een zogenaamde voortoets wordt bepaald of al dan niet op voorhand kan worden uitgesloten of een plan of project significante gevolgen kan hebben op beschermde gebieden. Als dit niet op voorhand kan worden uitgesloten, kan, conform art. 2.8 lid 1 Wnb, over het plan of project pas worden besloten nadat een passende beoordeling is opgesteld waarin rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen voor het betreffende Natura 2000-gebied. Deze passende beoordeling moet de zekerheid geven dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast.

Gezien de grote afstand ten opzichte van beschermde gebieden, zijn effecten van bijvoorbeeld geluid of licht, niet aan de orde. Stikstofdepositie kan zich echter ook vanaf grotere afstand nog manifesteren. Daarom is naar dit aspect gekeken².

¹ Verkennend bodemonderzoek Wilhelminalaan 36-54 Brakel, toegevoegd in bijlage B

² Memo Onderzoek Stikstofdepositie, SLM020279.NOT001.NG, toegevoegd in bijlage A



Figuur 4-2 Ligging project (1) ten opzichte van nabijgelegen Natura 2000-gebied Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem

Er zijn berekeningen uitgevoerd om te bepalen of het plan in de bouwfase en in de gebruiksfase, als gevolg van de verkeersaantrekkende werking, leidt tot een toename van stikstofdepositie op een daarvoor gevoelig Natura 2000-gebied. Uit de berekeningen blijkt dat dit niet het geval is. Dit betekent dat significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Conclusie:

Het aspect 'gebiedsbescherming' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5.2 SOORTENBESCHERMING

Het projectgebied, ligt tussen bestaande woningen Het is op dit moment niet (meer) bebouwd en ligt braak. Er zijn geen bomen of ander hoog opgaand gewas aanwezig. De aanwezigheid van beschermde soorten planten en/of dieren kan worden uitgesloten. Verder onderzoek is niet aan de orde.

4.6 LUCHTKWALITEIT

4.6.1 NIET IN BETEKENENDE MATE

Bij de besluitvorming in het kader van een ruimtelijk plan dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteitsaspecten die samenhangen met het plan in acht te nemen. Dit betekent dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit die samenhangen met de nieuwe functies getoetst dienen te worden aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Ingevolge de systematiek van deze wet vormen de luchtkwaliteitseisen in ieder geval geen belemmering voor een ontwikkeling indien deze niet in betekenende mate (hierna NIBM) bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Dit is het geval indien aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De 3%-grens van een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt', is ook omgezet in een getalsmatige grens. Als deze getalsmatige grens (hieronder) niet wordt overschreden, wordt deze 3%-grens gerespecteerd.

- kantoorlocaties:
100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen. (voorschrift 3A.1);
- woningbouw:
1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.2).

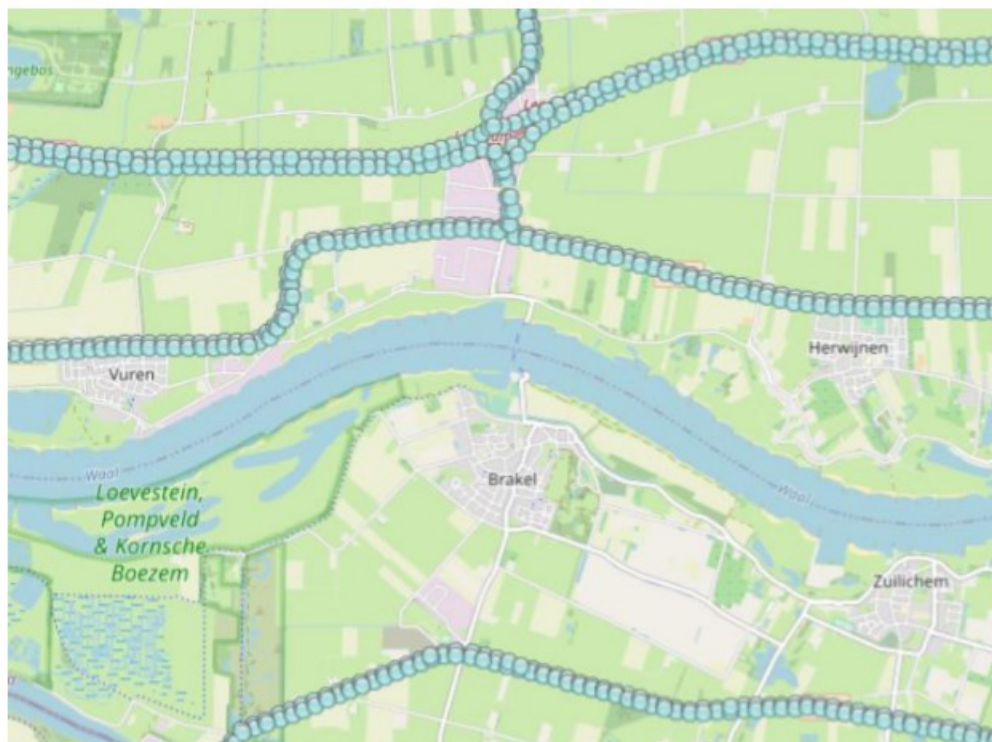
De beoogde ontwikkeling ziet op het realiseren van 12 woningen. Deze hoeveelheid woningen draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het planologische besluit om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen over de luchtkwaliteit.

4.6.2 LUCHTKWALITEIT EN WOON- EN LEEFKLIMAAT

Om te bepalen of de luchtkwaliteit in het plangebied zodanig is dat qua luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden is gebruik gemaakt van de NSL Monitoring (Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht), ronde 2021. Het plangebied zelf bevat geen rekenpunten, omdat het niet is gelegen langs wegen die in het NSL voorkomen. Gekeken is daarom naar de situatie in rekenpunten in de omgeving van het plangebied, langs de N322 (van Heemstraweg) ten zuiden van het plangebied en de N830 (Graaf Reinaldweg) ten noorden van de Waal.



Figuur 4-3 Uitsnede Kaart NSL Monitoringstool

Conclusie:

Uit de gegevens op de rekenpunten langs de genoemde wegen blijkt dat de waarden voor de relevante luchtverontreinigende stoffen (NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}) ruim onder de grenswaarden blijven. Dit betekent dat in het plangebied, voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit, een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden.

4.7 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid beschrijft de omvang van het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico: het risico op een plaats buiten een inrichting, een transportroute of een buisleiding, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting, op die transportroute of met die buisleiding, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is vastgesteld op ten hoogste 1×10^{-6} per jaar voor kwetsbare objecten.

Groepsrisico: de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting, een transportroute of een buisleiding en een ongewoon voorval binnen die inrichting, op die transportroute of met die buisleiding waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

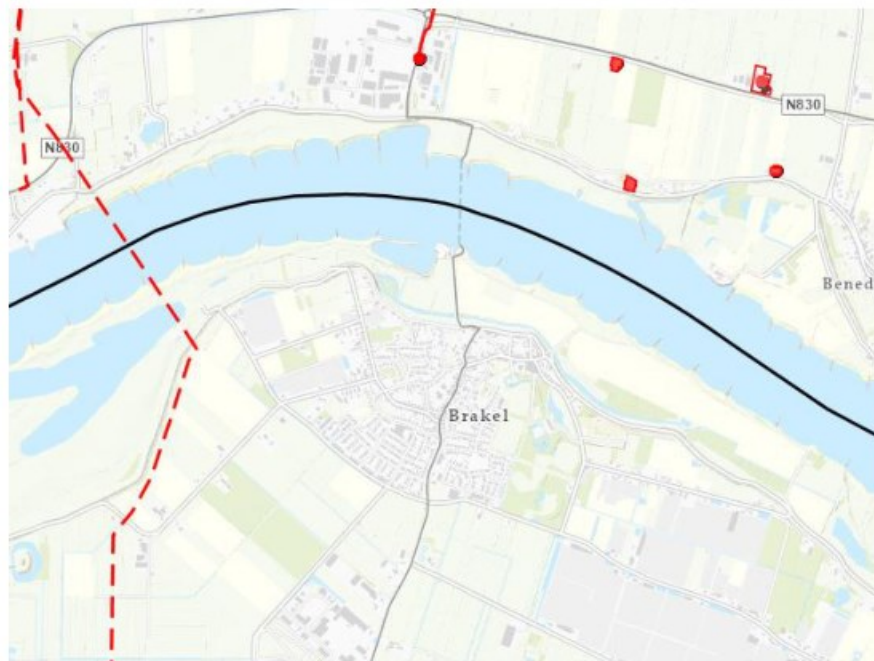
Het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde:

- 10-5 per jaar voor 10 dodelijke slachtoffers
- 10-7 per jaar voor 100 dodelijke slachtoffers
- 10-9 per jaar voor 1000 dodelijke slachtoffers

De oriëntatiewaarde is het ijkpunt in een systeem waarin gezocht moet worden naar maatschappelijk aanvaardbare grenzen. Een toename van het groepsrisico dient dan ook verantwoord te worden.

Risicobronnen in de omgeving van het plangebied

Onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart Nederland (www.risicokaart.nl).



Figuur 4-4 uitsnede risicokaart

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 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 21 april 2023 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaard situatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NLalert. 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 onderwerp externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de omgeving van het projectgebied bevindt zich één bedrijfsbestemming (Bedrijf – Nutsvoorziening), achter de Hovendsedijk 39 en 41. Deze gronden zijn bestemd voor openbare nutsvoorzieningen met de bijbehorende voorzieningen (SBI-code 35/C1 of SBI-code 35/D4, milieucategorie 2, richtafstand van 30 meter). Het plangebied heeft al een woonbestemming met bouwvlak, zodat er voor wat betreft de milieuzonering geen nieuwe situatie optreedt.

De afstand tussen deze nutsvoorzieningen en de nieuwe woningen is verder groter dan die ten opzichte van de bestaande woningen aan de Hovendsedijk. Voor wat betreft dit aspect is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.9 ARCHEOLOGIE

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd: archeologisch erfgoed betreft een onvervangbaar onderdeel van ons cultureel erfgoed. De **Erfgoedwet** legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De taken in het kader van de Erfgoedwet behelzen o.a. het meewegen van archeologie in de besluiten op het gebied van de ruimtelijke ordening (zoals omgevingsvergunning) en de koppeling tussen bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen. In artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bepaald dat in de toelichting bij een ruimtelijk plan ten minste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

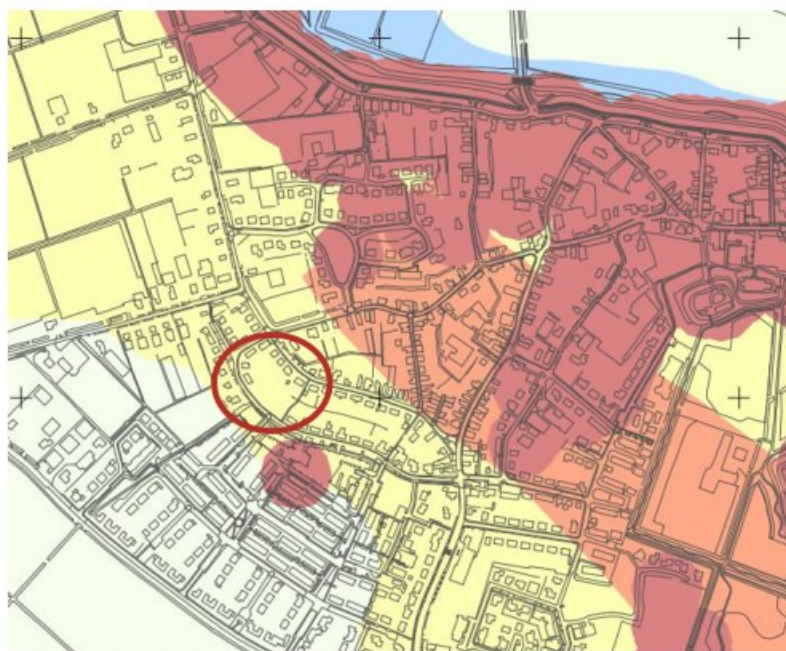
De gemeente Zaltbommel heeft op 7 juli 2011 een eigen archeologiebeleid vastgesteld, om op basis van een meer gespecificeerde inventarisatie- en beleidskaart maatwerk te kunnen bieden. Voor het hele grondgebied van de gemeente Zaltbommel is het archeologiebeleid vastgesteld. Hierin zijn de verwachtingswaarden in verschillende beleidszones weergegeven en zijn uitspraken gedaan over de noodzaak van aanvullend archeologisch onderzoek bij ontwikkelingen.

Beleidszones	Vrijstellingsgrens oppervlakte	Vrijstellingsdiepte
Waarde - Archeologie 0	0 m ²	0 cm
Waarde - Archeologie 1	30 m ²	30 cm
Waarde - Archeologie 2	100 m ²	30 cm
Waarde - Archeologie 3	2.500 m ²	30 cm
Waarde - Archeologie 4	2.500 m ²	150 cm
Waarde - Archeologie 5	5.000 m ²	150 cm
Geen Waarde - Archeologie	Geen voorschriften	Geen voorschriften

Overzicht Beleidszones archeologische beleidskaart gemeente Zaltbommel, vastgesteld 7 juli 2011

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

Het projectgebied ligt volgens de archeologische beleidskaart binnen de 'Waarde - Archeologie 3' (zie onderstaande afbeelding).



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		

RAAP
2011

Figuur 4-5 uitsnede archeologische beleidskaart Zaltbommel (plangebied in rode cirkel)

De waarde die volgens de beleidskaart geldt, is ook in het vigerende bestemmingsplan overgenomen in de vorm van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Het overleggen van een rapport is niet noodzakelijk indien de werkzaamheden die samenhangen met het bouwen niet dieper dan 30 cm beneden het maaiveld plaatsvinden.

Er is in 2002 een archeologisch booronderzoek uitgevoerd op dit perceel in opdracht van een woonstichting. Er zijn 4 boringen gezet (boring 19-22). Er zijn bij het onderzoek geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats of andere archeologische resten. Het advies destijds was om het plangebied vrij te geven voor verdere planontwikkeling. Verder archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie:

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 CULTUURHISTORIE

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie.

In de vroege jaren van de vorige eeuw was het plangebied akkerlandschap en maakte het onderdeel uit van de Hollandse Waterlinie. Rond 1957 is het dorp Brakel uitgebreid en is de Wilhelminalaan gerealiseerd, deze is door de jaren heen verder gegroeid. Het plangebied ligt inmiddels midden in een woonwijk die vanaf 1957 tot stand is gekomen.

Conclusie

De woonwijk waarbinnen het plangebied zich bevindt is een toevoeging van 1957 en bevat geen cultuurhistorische aspecten. De plannen hebben geen negatieve invloed op Cultuurhistorie.

4.11 VEEHOUDERIJEN EN GEZONDHEID

Veehouderijen in de buurt van het plangebied kunnen van invloed zijn op de volksgezondheid en daarmee op een acceptabel woon- en leefklimaat. Van het plan zelf gaan geen negatieve effecten voor de volksgezondheid uit naar de omgeving, omdat sprake is van een relatief klein plan voor uitsluitend woningbouw. Uit landelijk onderzoek "Veehouderij en gezondheid omwonenden", afgekort VGO, blijkt dat binnen een zone van 1,5 tot 2 km rond pluimveehouderijen en geitenhouderijen vaker longontstekingen voorkomen. Bij pluimvee wordt dit waarschijnlijk veroorzaakt door fijnstof en endotoxinen. Bij geiten is de oorzaak niet bekend. Hier wordt vervolgonderzoek naar gedaan (RIVM). Een wat positiever onderzoeksresultaat is dat bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen astma en neusallergie minder voor komen. Het plangebied ligt op circa 1.100 meter afstand van een geitenhouderij aan de Kooiweg 2 in Brakel en dus binnen de aangegeven relevante zone.

Een woningbouwplan op deze afstand van de geitenhouderij is afgewogen tegen het belang van de volksgezondheid:

1. Het risico op longontsteking is groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Het risico op longontsteking is het hoogst binnen 500 meter. Dit plan is op ca 1.100 meter van de geitenhouderij gesitueerd en valt ruim buiten de zone waarbinnen het risico het hoogst is.

2. De betreffende geitenhouderij heeft slechts een bescheiden omvang van 1.140 melkgeiten en 244 opfokgeiten. Dit in tegenstelling tot geitenhouderijen van soms wel meer dan 5.000 geiten.
3. Het sociaal-maatschappelijk belang van de met het plan beoogde woningbouw in Brakel is groot. Er is een grote woningbehoefte in Brakel. Uit het Woningbehoefteonderzoek van Companen uit 2018 blijkt een behoefte voor de kern Brakel van 175 woningen. In de afgelopen jaren zijn er enkel wat kleine en particuliere plannen gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling, 12 woningen, draagt bij aan het voorzien in deze grote maatschappelijke behoefte;
4. Het plangebied is verder al volledig omsloten door bestaande woonbebouwing en heeft nu ook al een woonbestemming.

In de omgeving van het plangebied zijn, buiten de geitenhouderij, enkel een beperkt aantal kleinschalige veehouderijen aanwezig waar alleen dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden. Risico's voor de gezondheid zijn vanwege deze veehouderijen niet aan de orde.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het maatschappelijk belang van de realisatie van de woningen groot is en in het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verzekerd is. Er doen zich geen onaanvaardbare risico's voor de volksgezondheid voor.

4.12 VERKEER EN PARKEREN

Het toevoegen van 12 woningen in de bestaande woonomgeving leidt niet tot een zodanige verkeersaantrekkende werking dat de verkeersafwikkeling in en rondom het plangebied wordt belemmerd.

Volgens het vigerende bestemmingsplan (artikel 29.2) moet worden voorzien in 'voldoende parkeergelegenheid'. Wat voldoende is, is niet nader gespecificeerd. Daarom wordt aangesloten bij de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'.

Uitgaande van deze kencijfers en woonprogramma gelden de volgende parkeernormen:

programma	CROW kencijfer (min-max)	Totaal
Vrijstaande woning	1,8 – 2,6	1,8 – 2,6
4 (twee-onder-een-kap)	1,6 – 2,5	5,2 – 10
4 + 3 rijwoningen	1,5 – 2,3	10,5 – 23
Totaal		17,5 – 35,5

In het plangebied worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd, deels op eigen terrein en deels in het parkeerhofje tussen nummer 9 en 10. Dit is ruim voldoende.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 FINANCIËLE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De initiatiefnemer en de gemeente hebben afspraken gemaakt over kostenverhaal die in een anterieure overeenkomst juridisch worden vastgelegd.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, is inzicht nodig of in de voorliggende situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit de planmaatregel voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Gezien de huidige woonbestemming en de beoogde ontwikkeling is er geen risico op planschade.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In die periode kan een ieder een zienswijze indienen. Ingediende zienswijzen worden betrokken bij de definitieve besluitvorming.

OVERZICHT BIJLAGEN

Bijlage A

- Definitief ontwerp

Bijlage B

- Bodemonderzoek

Bijlage C

- Stikstofdepositie

Bijlage D

- Waterparagraaf

BIJLAGE

A

DEFINITIEF ONTWERP



BIJLAGE

B

BODEMONDERZOEK



BIJLAGE



STIKSTOFDEPOSITIE



BIJLAGE

D

WATERPARAGRAAF

