

Gemeente Zaltbommel

Bestemmingsplan "Brakel, Kommerstraat/Kooihoek 10" Vastgesteld



Gorinchem, 16 juni 2022

NL.IMRO.0297.BKLBP20210019-VS01

WELMERS BURG STEDENBOUW

Spijksedijk 8
4207 GN Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Gemeente Zaltbommel

Bestemmingsplan “Brakel, Kommerstraat/Kooihoek 10”
Vastgesteld

Toelichting

Gorinchem, 16 juni 2022

NL.IMRO.0297.BKLBP20210019-VS01

Inhoud

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doelstelling	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Bij het plan behorende stukken	10
1.5	Leeswijzer	10
2	Beleidsaspecten	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.1.1	Nationale Omgevingsvisie	11
2.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	12
2.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
2.1.34	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
2.2	Provinciaal beleid	13
2.2.1	Omgevingsvisie Gelderland	13
2.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	14
2.3	Regionaal beleid	15
2.3.1	Woonagenda	15
2.3.2	Regionale woningbouwprogramma	15
2.4	Gemeentelijk beleid	16
2.4.1	Woonvisie Bommelerwaard	16
2.4.2	Groenbeleidsplan	16
3	Analyse van de bestaande situatie	18
3.1	Historische ontwikkeling	18
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur	19
4	Planontwikkeling	20
4.1	Planontwikkeling	20
4.2	Verkeer en parkeren	21
4.3	Beeldkwaliteit nieuwe vrijstaande woningen	22
5	Onderzoek en verantwoording	24
5.1	Cultuurhistorie en Archeologie	24
5.2	Bodem	29
5.3	Milieu	31
5.3.1	Flora en Fauna	31
5.3.2	Stikstofdepositie	32
5.3.3	Waterparagraaf	33
5.3.4	Wegverkeerslawaaï	35
5.3.5	Bedrijven en Milieuzonering	36
5.3.6	Volksgezondheid	37
5.3.7	Luchtkwaliteit	37
5.4	Externe Veiligheid	37
5.5	Kabels en leidingen	39
5.6	Vormvrije MER beoordeling	39

6	Juridische aspecten	40
6.1	Het juridisch plan	40
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	40
6.2.1	Inleidende bepalingen	40
6.2.2	Bestemmingen	40
6.2.3	Algemene regels en slotbepalingen	41
7	Uitvoerbaarheid	42
7.1	Economische uitvoerbaarheid	42
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

Bijlagen bij de toelichting:

1. Diverse (water)bodemonderzoeken, Kooihoek 10 te Brakel, Verhoeven milieutechniek, projectnr: B19.7439, versie 01, 5 juli 2019
2. Brakel, Kooihoek 10 en Kruispad 2, Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect, projectnummer 19040059, versie 1.2, 20 november 2019
3. Kooihoek te Brakel Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming, EcoTierra Ecologisch Adviesbureau, kenmerk rapport Q2019.067, 11 juni 2019
4. Berekening stikstofdepositie gebruiksfase woningbouwontwikkeling Kooihoek 10 in Brakel, Tritium Advies b.v., Projectnummer: 2201/208/EH-01, 25 januari 2022'
5. Selectiebesluit archeologische monumentenzorg, Gemeente Zaltbommel, 24 februari 2021
6. Beknopte vormvrije m.e.r.-beoordeling 'Kooihoek te Brakel', Welmers Burg Stedenbouw, 15 november 2019

Bijlagen bij de regels:

1. Overzicht aan huis gebonden beroepen, gemeente Zaltbommel
2. Staat van bedrijfsactiviteiten



Figuur 1.1: Ligging plangebied, locatie rood omcirkeld

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan “Brakel, Kommerstraat/ Kooihoek 10” is de voorgenomen ontwikkeling van de eigenaar/initiatiefnemer om hier twee vrijstaande woningen te realiseren. Binnen de geldende beheersverordening ‘Brakel, Gameren ged., Zaltbommel, ged. en Kerkwijk ged.’ ligt hier de bestemming Wonen en mogen er op deze locatie geen nieuwe woningen gerealiseerd worden.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Middels de regels behorend bij dit bestemmingsplan worden er twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt aan de Kommerstraat.

Naast het toevoegen van deze twee woningen verandert de invulling van de gebouwen aan de Kooihoek/Kruispad ook. De huidige fietsenwinkel aan Kruispad 2 zal worden omgezet naar een woning met de mogelijkheid tot daghoreca uitsluitend categorie 3 met een maximaal oppervlak van 75m², de mogelijkheid tot bedrijf aan huis (maximaal milieucategorie 1) en de mogelijkheid tot mantelzorg.

De huidige fietsenwinkel zal dan verhuizen naar een van de twee naastliggende panden aan de Kooihoek 10, dit betreft het zuidelijke pand, dat momenteel wordt gebruikt als bedrijfsgebouw. De huidige bedrijfswoning aan de Kooihoek 10 zal worden omgezet naar een reguliere woning met de mogelijkheid tot een bedrijf aan huis (maximaal milieucategorie 1) en de mogelijkheid tot mantelzorg.

Daarmee worden er met dit bestemmingsplan in totaal 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Waarvan 2 nieuwbouw woningen en 1 woning in bestaande bebouwing (fietsenwinkel).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Voorliggend bestemmingsplan betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als sectie H, nummers 197, 465, 562, 563, 609 en 610 te Brakel. De locatie is gelegen aan de noordzijde van de kern van het Geldersche dorp Brakel (zie figuur 1.1), één van de twaalf kernen in de gemeente Zaltbommel. De percelen hebben een oppervlakte van ca. 5400m². Rondom de percelen, aan de Kommerstraat, de Kooihoek en het Kruispad zijn bestaande woningen gelegen (zie figuur 1.2). Momenteel wordt het plangebied op verschillende manieren gebruikt. Er bevindt zich een bedrijfswoning, een fietsenwinkel, een installatie bedrijf en een deel van het gebied is in gebruik als tuin/boomgaard.



Figuur 1.2: Ligging plangebied, locatie wit omlijnd

1.3 Vigerend bestemmingsplan

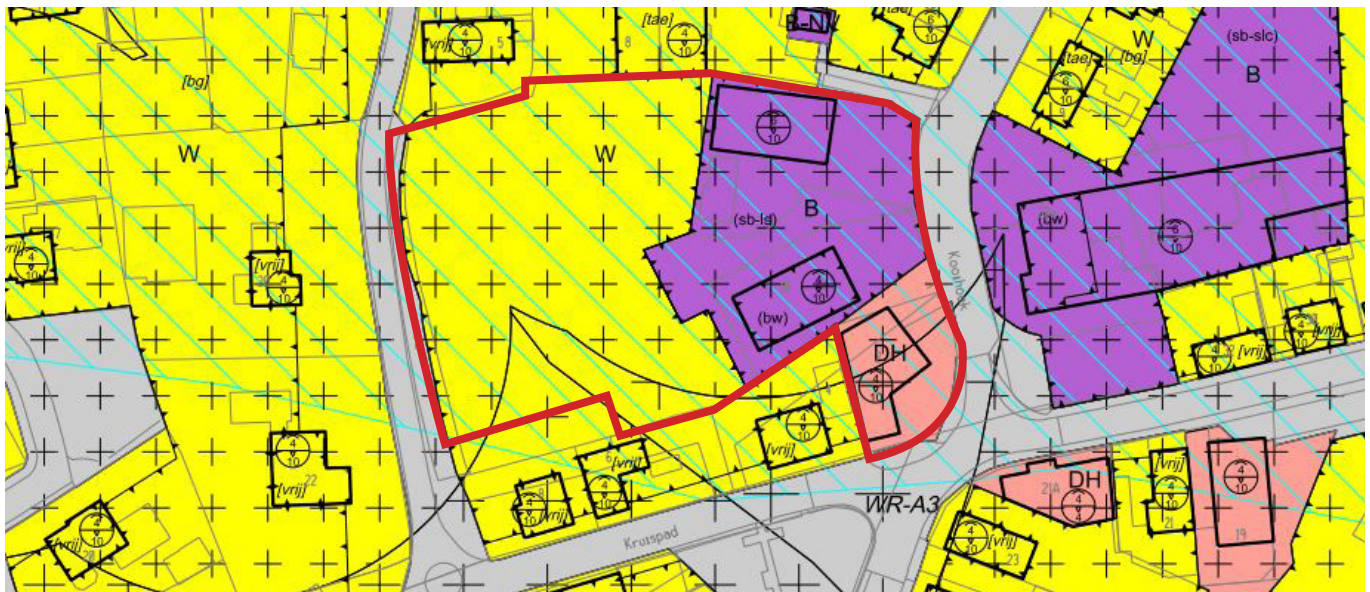
Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan "Brakel", dat is vastgelegd in de beheersverordening "Brakel, Gameren ged., Zaltbommel, ged. en Kerkwijk ged.". Dit bestemmingsplan is vastgesteld in 2005 en op 1 oktober 2015 is de beheersverordening vastgesteld. In het vigerend bestemmingsplan "Brakel" heeft het plangebied de bestemming "wonen", de bestemming "bedrijf" en de bestemming "detailhandel".

Er is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan nodig om het volgende mogelijk te maken:

- Het realiseren van twee vrijstaande woningen aan de Kommerstraat;
- Het omzetten van de fietsenwinkel naar een woning met de mogelijkheid tot kleinschalige daghoreca (uitsluitend categorie 3 met een maximaal oppervlak van 75m²), de mogelijkheid tot bedrijf aan huis (maximaal milieucategorie 1) en de mogelijkheid tot mantelzorg;
- De huidige feitelijke bedrijfswooning (noordelijk pand) aan de Kooihoek 10 zal worden omgezet naar een reguliere woning met de mogelijkheid tot een bedrijf aan huis (maximaal milieucategorie 1) en de mogelijkheid tot mantelzorg. De fietsenwinkel zal verhuizen naar het bedrijfsgebouw aan de Kooihoek 10 (zuidelijk pand)

Tevens zullen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Detailhandel' worden gewijzigd naar de bestemming 'Gemengd'

Naast de vigerende wonen-, bedrijf- en detailhandel-bestemming is ter plaatse eveneens een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie - 1' en 'Waarde- Archeologie - 3' van toepassing. Deze dubbelbestemmingen zijn gericht op het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende hoge archeologische waarden. In de bouwregels van de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie - 1' is vastgelegd dat op gronden met deze dubbelbestemming geen bouwwerken gebouwd mogen worden waarbij de bodem dieper dan 0,3 meter wordt geroerd en groter is dan 30 m². In de bouwregels van de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie - 3' is vastgelegd dat op gronden met deze dubbelbestemming geen bouwwerken gebouwd mogen worden waarbij de bodem dieper dan 0,3 meter wordt geroerd en groter is dan 2.500 m².



Figuur 1.3: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Kern Brakel', locatie in rood omlijnd

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat de inhoud van het vigerend beleid beschreven.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de historische en huidige ruimtelijke structuur en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de planontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid. Het betreft onder andere rijksbeleid, dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau voor zover relevant voor het plangebied gegeven. Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Nationale Omgevingsvisie (11 september 2020)
- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Omgevingsvisie Gelderland (januari 2018)
- Omgevingsverordening Gelderland (januari 2018)

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. De NOVI is vastgesteld op 11 september 2020. De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die er zijn. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op onze leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden om te bouwen aan een mooier en sterker Nederland.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Een uitgangspunt uit de NOVI is het bouwen van sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en het verder ontwikkelen van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Ontwikkelingen vinden plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief.

Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De onderhavige ruimtelijke ontwikkeling betreft een ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied. Het woningaanbod zal in de nieuwe situatie met 3 toenemen en worden verduurzaamd. Daarnaast worden er in het plan bestaande groenvoorzieningen deels gewaarborgd. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de NOVI.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Dit betekent dat respectievelijk provinciale inpassingplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van Infrastructuur en Milieu (I&M) is vastgesteld. In een brief van 9 juli 2012 heeft de minister van I&M bij de Eerste Kamercommissie aangegeven uitvoering aan de SVIR te willen geven. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en heeft als streven "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig" te maken. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking:

In de SVIR is tevens de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.16 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder in werking getreden, waar in de tekst van artikel 3.16 lid 2 van het Bro wordt terug gebracht naar de essentie:

'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 Laddertoets dient te worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip 'woningbouwlocatie', is niet nader gedefinieerd in het Bro. Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRVs) van 28 juni 2017 de hoofdlijnen van haar jurisprudentie uiteengezet. De Afdeling werkt gestructureerd een aantal thema's uit en doet dat aan de hand van jurisprudentie. Zo benadrukt de Afdeling dat een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om aangemerkt te kunnen worden als een stedelijke ontwikkeling. Als het plan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, is die ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken.

Met onderhavig bestemmingsplan worden in totaal 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt in bestaand stedelijk gebied. Gelet hierop voorziet het onderhavige plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling, en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Gesteld kan worden dat de 'ladder duurzame verstedelijking' niet van toepassing is op het onderhavige plan.

2.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in het Gelders Natuurnetwerk (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, EHS), of met het vrijwaren van functies.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het Barro spreekt zich niet nadrukkelijk uit over de ruimtelijke invulling van de locatie. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. De locatie maakt geen onderdeel uit van de beleidslijn Grote Rivieren.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. Na de vaststelling van de visie in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (januari 2018).

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. Een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

1. Duurzame economische structuurversterking

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

2. Borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Met de realisatie van onderhavige ontwikkeling wordt een bestaande woonlocatie, detailhandelslocatie (fietsenwinkel) en bedrijfslocatie getransformeerd naar een kleinschalige woonontwikkeling. Hiermee wordt gevolg gegeven aan het vereiste van kwaliteitsborging van de leefomgeving en wordt bestaand gebied gerevitaliseerd. De geplande ontwikkelingen zijn gebaseerd op de wensen en behoeften vanuit de toekomstige bewoners blijkens de woonvisie. Het beoogde plan betreft dan ook een vraag gestuurde ontwikkeling waarbij wordt gebouwd naar actuele behoefte. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Omgevingsvisie Gelderland.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale Omgevingsvisie Gelderland waarmee de provincie regels (randvoorwaarden) stelt aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Na de vaststelling van de verordening in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2018).

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvan de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, 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 het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.



Figuur 2.1: Omgevingsverordening Gelderland, natuur en landschapsbeleid, locatie rood omcirkeld



Figuur 2.2: Omgevingsverordening Gelderland, Hollandse Waterlinie, locatie rood omcirkeld

Doorwerking in het bestemmingsplan

In de Omgevingsverordening zijn bestaande stedelijke gebieden niet opgenomen in de aanduidingen ten aanzien van nationale landschappen en de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHWL). De Omgevingsverordening kent in bestaande stedelijke gebieden geen regels ten aanzien van deze gebieden.

Het plangebied is niet gelegen in, of grenst niet aan de EHS. Het voorgenomen bestemmingsplan is niet in strijd met de uitgangspunten uit de Omgevingsverordening Gelderland.

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.

Doorwerking in het bestemmingsplan

In de regionale woonagenda Rivierenland wordt er met de prognoses voor het te bouwen aantal woningen gewerkt met een bandbreedte. Voor de gemeente Zaltbommel is aangegeven minimaal 900, en maximaal 1.450 nieuwbouwwoningen toe te willen voegen in de periode tussen 2020 en 2030. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling, met het mogelijk maken van 3 woningen binnen bestaand stedelijk gebied, in speelt op deze ambitie.

De daadwerkelijke realisatie van nieuwbouwwoningen en de ontwikkeling van de plancapaciteit per gemeente worden jaarlijks gemonitord. Dit maakt het mogelijk ontwikkelingen nauwkeurig te volgen en indien nodig bij te sturen. Iedere twee jaar zal het regionaal woningbouwprogramma worden geëvalueerd.

Het regionale woningbouwprogramma wordt in onderstaande paragraaf verder toegelicht.

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).

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 marktvrage. 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.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het initiatief is opgenomen in het Regionaal Woningbouwprogramma in de lijst projecten categorie 2. Voor wat betreft het programma scoort het initiatief goed, omdat er woningen gebouwd worden die voorzien in de woningbehoefte in Brakel. Na het doorlopen van de procedure voor het bestemmingsplan wordt het plan opgenomen in categorie 1.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Woonvisie Bommelerwaard

De gemeente Zaltbommel heeft samen met de gemeente Maasdiel 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.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande dorpskern. In de Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 komt naar voren dat er een kwalitatieve woningbehoefte is aan vrijstaande, twee-aanéén en rijwoningen (zie figuur 2.1). De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in lijn. Daarnaast zullen de nieuwe woningen duurzaam, en zonder gasaansluiting worden gerealiseerd.

Het plan met de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen binnen bestaand stedelijk gebied is passend binnen het beleid van de verschillende overheden.

2.4.2 Groenbeleidsplan

Op 26 januari 2017 heeft de raad het Groenbeleidsplan vastgesteld: 'Groen dicht bij de burger' Groenbeleid Ruimtelijk Beheer 2016-2026. Dit groenbeleidsplan heeft uitsluitend betrekking op het openbaar toegankelijke groen binnen de bebouwde kom. Het beleid gaat onder andere in op de betekenis van groen voor mensen, de verschillende soorten groenvoorzieningen, inrichting, beheer en de hoeveelheid te realiseren groen per woning bij

nieuwe ontwikkelingen. Zo is de richtlijn bij nieuw te realiseren woningen: 75 m² groen per woning, waarvan 30 m² wordt ingericht als gebruiksgroen.

Op basis van het beleid moet bij de bouw van 2 woningen 150 m² groen gerealiseerd worden. In het stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met ca. 940 m² groen. In dit bestemmingsplan is dit terug te zien als de bestemming 'Tuin'. Hiermee wordt voldaan aan de in het beleid gestelde normen voor groenvoorzieningen.

3 Analyse van de bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

Brakel is van oorsprong een terp-esdorp en gelegen op de zogenoemde Gamenenstroomrug. 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 Aronsklerk en flora, zijn sommige delen van het bos niet toegankelijk voor het publiek. Het patroon van het landschap met haar verhogingen en krekens is af te lezen van de plattegrond, zoals de rondingen van de huidige Burgemeester Posweg.



Figuur 3.1: Historische kaart omstreeks 1900, locatie zwart omcirkeld

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt middenin de historische kern Brakel en is gelegen tussen de straten Kooihoek, Kruispad en Kommerstraat. Het gebied heeft een dorps sfeer en uitstraling, met voornamelijk vrijstaande woningen en tweekappers, die bestaan uit één of anderhalve bouwlaag met kap.

Momenteel bevindt zich op de locatie een fietsenmaker, een installatiebedrijf met bijbehorende bedrijfswoning en een deel van het plangebied is in gebruik als weiland/boomgaard.



Figuur 3.2: bestaande fietsenwinkel



Figuur 3.3: bestaande installatiebedrijf met bedrijfswoning



Figuur 3.4: deel gebied in gebruik als weiland/boomgaard



Figuur 3.5: Kommerstraat



Figuur 3.6: Kooihoek



Figuur 3.7: Kruispad

4 Planontwikkeling

4.1 Planontwikkeling

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van nieuwe woningen, maar ook in de herindeling van bestaande bebouwing. Hieronder wordt de planontwikkeling puntsgewijs toegelicht:

- Er worden twee nieuwe vrijstaande woningen toegevoegd aan de Kommerstraat (1).
- Aan de Kooihoek 10 wordt de huidige bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning met tevens de mogelijkheid tot het hebben van een bedrijf aan huis (maximaal milieucategorie 1), en de mogelijkheid tot mantelzorg (2).
- Het huidige bedrijfsgebouw aan de Kooihoek 10 zal gaan functioneren als fietsenwinkel. De huidige fietsenwinkel aan het Kruispad 2 zal zich hier gaan vestigen (3).
- Ten slotte zal de voormalige fietsenwinkel aan het Kruispad 2 plaats maken voor een woning met de mogelijkheid tot kleinschalige daghoreca (uitsluitend categorie 3 met een maximaal oppervlak van 75m²), een mogelijkheid tot het hebben van een bedrijf aan huis (maximaal milieucategorie 1), en de mogelijkheid tot mantelzorg (4).

Daarmee worden er in totaal met dit bestemmingsplan 3 woningen planologisch mogelijk gemaakt.

Ontwikkeling twee vrijstaande woningen

Aan de Kommerstraat worden twee nieuwe vrijstaande woningen toegevoegd. Deze woningen hebben een maximale bouwhoogte van een bouwlaag met kap en staan ruim gepositioneerd in het groen. Deze groene ruimte tussen de twee te ontwikkelen woningen is bepalend voor Brakel en dient onbebouwd te blijven. De twee nieuw toe te voegen woningen passen qua maat en uitstraling goed in het straatbeeld. In de regels van dit bestemmingplan zijn voorwaarden opgenomen betreft de maatvoering en situering van het hoofd- en de bijgebouwen. De goot- en nokhoogte van de hoofdgebouwen mogen respectievelijk maximaal 4 en 8 meter bedragen. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient niet minder dan 4 meter te bedragen.



Figuur 4.1: Indicatieve planopzet, schaalloos

4.2 Verkeer en parkeren

Uitgangspunt is dat er binnen het plangebied voldoende ruimte moet zijn voor het parkeren van auto's.

De ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen vindt plaats vanaf de Kommerstraat. Aan de Kooihoek worden de bestaande opritten behouden.

Verkeer

Voor de berekening van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte van de verkeersgeneratie en parkeerkcijfers zoals opgenomen in de CROW (ASVV, publicatie 381). Daarbij is voor deze locatie het uitgangspunt 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

In onderstaande tabel is het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woonontwikkeling berekend. Bij de berekening van de verkeersgeneratie worden de vrijstaande woning op Kooihoek 10 en de fietsenwinkel niet meegenomen omdat de situatie hier niet veranderd en hiermee geen bijdrage leveren aan de toename van de verkeersgeneratie.

	Verkeersgeneratie per eenheid	aantal woningen	Verkeersgeneratie totaal
Woning, koop, vrijstaand	8,2	3	24,6
Totaal aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van 2 nieuwbouw woningen en het omzetten van de fietsenwinkel naar een woning op perceel 197		3	24,6 (=25)

Als gevolg van de ontwikkeling van de woningen neemt het aantal verkeersbewegingen dus met circa 25 toe. Dit aantal is beperkt en kan via de bestaande straten goed worden afgewikkeld.

Parkeren

In onderstaande tabel is weergegeven met welke parkeeraantallen er voor de nieuwe woningen rekening gehouden dient te worden. Het parkeren is berekend op basis van de parkeernormering, zoals deze is beschreven in de Parkeernota Zaltbommel 2018. Om een totaalbeeld te geven van de parkeeropgave is in onderstaand tabel de bestaande woning op Kooihoek 10 en de fietsenwinkel opgenomen.

	Parkeernorm incl. 0,3 pp bezoekers	aantal woningen	pp benodigd
Koop, vrijstaand (nieuw)	2	3	6
Koop, vrijstaand (bestaand)	2	1	2
Fietsenwinkel (met een oppervlak van ca. 200m2)*	2	-	4
Totaal aantal parkeerplaatsen als gevolg van de realisatie van 2 nieuwbouw woningen en het omzetten van de fietsenwinkel naar een woning op perceel 197		4	12

* (per 100m2 bvo), gebaseerd op functie 'kringloopwinkel'. Omdat er geen specifieke kencijfers aanwezig zijn, is deze functie gehanteerd om het bezoekerspatroon hierbij het beste aansluit.

Vanwege de ruimte opzet van de kavels kan er aan de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning worden voldaan. De bestaande woning aan de Kooihoek 10 en de nieuw te ontwikkelen woningen aan de Kommerstraat hebben brede en diepe opritten en daarmee voldoende ruimte op het perceel voor minstens 2 parkeerplaatsen. Door de ruime omvang van de percelen kan het parkeren voor bezoekers ook opgevangen worden op eigen terrein. De fietsenwinkel die wordt omgezet naar een woning op het Kruispad 2 heeft voldoende ruimte voor het realiseren van twee parkeerplaatsen naast elkaar op een brede oprit.

Voor de fietsenwinkel worden 4 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd voor bezoekers. Voor het laden en lossen kan gebruik gemaakt worden van de zone ten noorden van de fietsenwinkel.

In totaal worden er in het plan 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Vanwege de ruime omvang van de percelen kan geconcludeerd worden dat er aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

4.3 Beeldkwaliteit nieuwe vrijstaande woningen

Ten behoeve van de ontwikkeling van de twee nieuwe woningen is het van belang dat deze aansluiten op het bestaande bebouwingsbeeld aan het dorpslint.

Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- De woningen moeten voldoen aan een 'gewoon dorps' karakter. Dit manifesteert zich in een wat ingetogen architectuur
- Belangrijk daarbij zijn de lage goten (op maximaal 4 meter hoogte), de toepassing van zadeldaken of mansardekappen, en materialisering die aansluit op bestaande bebouwing in de directe omgeving;
- Er dient enige samenhang te zijn tussen de architectuur van de woningen onderling, zowel in opzet als in beeld;
- Aandacht dient nadrukkelijk uit te gaan naar de erfafscheidingen gericht naar het openbaar gebied. Voor de erfafscheidingen wordt aan de voorzijde van de woningen uitgegaan van lage, groene erfafscheidingen in de vorm van een circa 60 centimeter hoge haag.
- Voor erfafscheidingen aan de achterzijde van de woningen, niet grenzend aan de openbare ruimte, wordt uitgegaan van hoge erfafscheidingen in de vorm van een 1,80 meter hoge haag of begroeid hekwerk.

Welstandsnota gemeente Zaltbommel 2017

De bouwplannen voor de te realiseren woningen zal worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

Deze zullen de bouwplannen toetsen aan het welstandsbeleid zoals opgenomen in de Welstandsnota gemeente Zaltbommel 2017, april 2017. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie beleidsniveaus - Keuze, Respect en Behoud. Deze beleidsniveaus zijn richtinggevend voor de te hanteren criteria. De niveaus geven uitdrukking aan de houding die van gemeentewege gewenst wordt bij de planontwikkeling en –beoordeling.

De niveaus onderscheiden zich in de mate van vrijheid in de omgang met de bestaande stedenbouwkundige of landelijke structuur en architectuur. Bij de aanwijzing van een gebied wordt rekening gehouden met de volgende aspecten:

- de mate van authenticiteit;
- de mate van zeldzaamheid van een stedenbouwkundige typologie;
- de mate waarin een gebied beeldbepalend is;
- de mate waarin de stedenbouwkundige structuur en architectuur in een gebied samenhangend zijn.

De planlocatie wordt aangemerkt met het beleidsniveau 'Respect'. Dit beleidsniveau houdt in dat essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw/landschap en architectuur worden gerespecteerd. Hierbij is een uitgangspunt dat het planvoornemen past bij de omgeving. Dit kan bereikt worden door middel van een ontwerp af te stemmen op de omgeving. Bouwmassa's voegen zich binnen uitersten van de omgeving én nemen ook de beeldbepalende elementen over.



Fig. 4.2 Zadeldak, lage goot



Fig. 4.3 Toepassing mansardekap



Fig. 4.4 Helder hoofdvolume met kap



Fig. 4.5 Lage goten van omliggende bebouwing



Fig. 4.6 Topgavel met dwarskap

5 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Kooihoek te Brakel is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat en hun relevantie met deze herziening weerlegd.

5.1 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

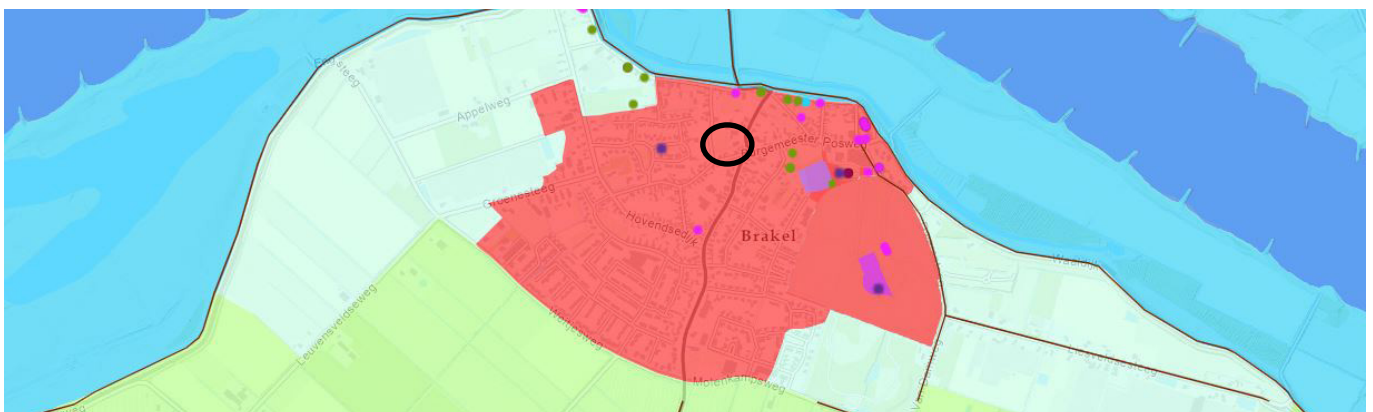
Landelijk beleid

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken en om de aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren te halen. Men is hiermee verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Gelderland

In de provincie Gelderland dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De provincie Gelderland heeft een Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie kaart opgesteld. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

De kaart spreekt zich niet nadrukkelijk uit over de ruimtelijke invulling van de locatie. De locatie wordt aangegeven als ‘Bebouwing’.



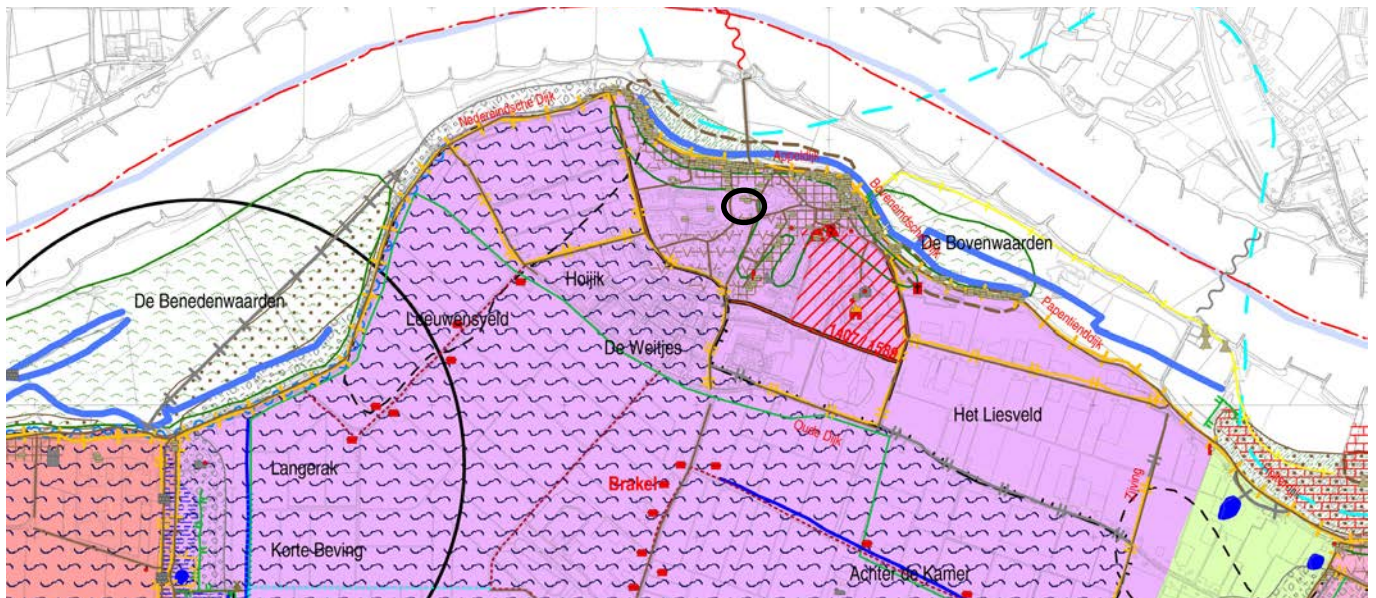
Figuur 5.1: Uitsnede Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologiekaart provincie Gelderland, locatie zwart omcirkeld

Gemeente Zaltbommel

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:

Natuurlijke waarden:

- de Drielsche wetering als restant van een rivierbocht uit de Romeinse tijd;
- de wielen bij de Nieuwendijk, de Maasdijk, de Meidijk, de Kasteellaan bij Nederhemert-Zuid en bij de Gamersedijk bij Zaltbommel (Kloosterwiel);
- de woerden in de verschillende dorpen Kerkwijk, Bruchem, Delwijnen en Nederhemert-Zuid;
- de vluchtheuvels, daterend uit de tweede helft van de 19de eeuw (1861), bij Delwijnen, Kerkwijk en Bruchem;
- de in het landschap nog aanwezige eendenkooien;
- de aardkundige waarden van nationaal belang: Benedenwaarden, de Doornwaard en het gebied tussen Capreton en De Rampert en het noordelijk gebied rondom de Meidijk;
- de aardkundige waarden van provinciaal belang: De Waarden.



Figuur 5.2: Uitsnede Cultuurhistorische inventarisatiekaart gemeente Zaltbommel, locatie zwart omcirkeld

Waterstaat en strijd tegen het water		voorzorg tegen watersnood		buitenpolder		Tweede Wereldoorlog	
dorpspolder/polderdistrict		concentratie huisterpen		boerenland met oude kenmerken		toneel van strijd	
waterkering		verdwenen concentratie huisterpen/dijkbebouwing		Nijverheid		Verbinding	
rivierbanddijk		del; relicten		korenmalen		waterverbindingen	
rivierbanddijk; verdwenen		vloedheuvel; relicten		korenmalen; verdwenen		rivier (Maas en Waal)	
binnendijk/dwarsdijk		uiterwaarden		Geloof		Oude Culemborgse Vaart; relicten	
kade dorpspolder		voormalig meanderbeloop		godshuis		nog bestaande wegen anno 1832	
waterlossing		strang		godshuis; verdwenen		veerpont	
wetering; relicten		waterlossing (in restgeul); relicten		moskee		veerpont; verdwenen	
wetering; verdwenen		zomerdam; relicten		mikwe Zaltbommel		Monumenten	
boezemkade		waterlossing sluis uiterwaarden		kerkepad		gemeentelijk monument	
boezemkade; verdwenen		Plaats van bewoning		begraafplaats		rijksmonument	
boezem; relicten		oude woongronden		Verdediging en oorlog		Rijksbeschermd terrein	
grenspaal dorpspolder		gebouwlocatie 1832		Middeleeuwen - Nieuwe tijd		gemeentelijk beschermd terrein	
sluis; waterlossing		Buitenplaats		kasteel; relicten		Overig	
sluis; waterlossing en inundatie		buitenplaats, al of niet met landhuis		draaiboom, landweer; verdwenen		De Eng toponiem blokstructuur	
watermolen; waterlossing; relicten		buitenplaats Weltevreden		blokhuis/versterkt huis		Kweldam toponiem kade/dam/dijk	
watermolen; waterlossing; verdwenen						Zaltbommel toponiem dorpspolder	

Nieuwe Hollandse waterlinie

Het belangrijkste cultuurhistorische element in het buitengebied wordt gevormd door de restanten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie aan de westzijde van het plangebied. Deze linie moest het westen van Nederland verdedigen tegen indringers uit het oosten en zuiden. Door middel van inundatie van velden ten oosten van de linie en fortten of batterijen op de niet te inunderen plaatsen (accessen), ontstond een aaneengesloten verdedigingslinie.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is in de gemeente Zaltbommel vooral herkenbaar in:

- de defensieve dijken - voorzien van batterijen en groepsschuilplaatsen - met daar tussenin, in het westelijke komgebied, het inundatiegebied;
- een aantal plekken met bijzondere historische context, bijvoorbeeld de plek van de voormalige uitwateringssluis in de Maaskade.

Overige historische waarden:

- de aan de rivieren gerelateerde oeverwallen met bebouwingsstructuren;
- de wetering Capreton;
- beschermde dorpsgezichten (Zaltbommel en Nederhemert Zuid);
- gemeentelijke en rijksmonumenten;
- historische buitenplaatsen (Huis Brakel).

Potentiële Stads- en Dorpsgezichten in Brakel, Gemeente Zaltbommel

Essentieel is dat Brakel nog herkenbaar is als een wat groter esdorp van het rivierengebied, met een complexe ruimtelijke structuur rond meerdere brinkachtige ruimten. De historisch-stedenbouwkundige opzet van het oude dorp is nog goed herkenbaar. Samen met de aan oostzijde van het dorp gelegen historische buitenplaats Huis te Brakel vormt het voor de gemeente Zaltbommel een zeer waardevol ensemble. Hoewel door het afbreken van het merendeel van de buitendijkse woningen en boerderijen is in het dorp nog een groot aantal waardevolle historische panden bewaard gebleven.

Met betrekking tot de stedenbouwkundige structuur zijn van belang:

- het historisch stratenpatroon, bestaande uit de Waaldijk en de daarvan aftakende zijstraten (Nieuwstraat, Koningstraat, Gortstraat, Kooihoek en Kommerstraat), de Burgemeester Posweg, Flegelstraat en Dwarssteeg, met diverse vorkvormige aansluitingen en enkele (driehoekige) brinkachtige plantsoenen en pleintjes;
- het karakteristieke en beleefbare hoogteverschil tussen de dijk en het aangrenzende gebied;
- de doorzichten vanaf de dijk naar de erachter gelegen dorpsdelen en de kerktoren;
- de resterende open onbebouwde ruimten aan de Gortstraat, Kooihoek en Kommerstraat als herinnering aan het agrarische verleden;
- de vluchtheuvel langs de Flegelstraat en de beleefbaarheid ervan;
- de aan de oostzijde van de dorpskom gelegen historische buitenplaats Huis Brakel en het vrije zicht daarop vanaf de Waaldijk;
- het vrije zicht vanaf de oprijlaan naar Het Spijker op de boerderij Flegelstraat 1.

Met betrekking tot het bebouwingsbeeld zijn van belang:

- het gevarieerde, dorps karakter van de dorpsbebouwing, merendeels opgetrokken in één of twee bouwlagen met kap, met zowel kleinere eenvoudige woningen als enkele grotere statige panden;
- de compacte bebouwing van de Nieuwstraat en Koningstraat, met merendeels kleine witgepleisterde woningen;
- het gebruik van ambachtelijke materialen: baksteen, hout en voor de kap gebakken pannen of riet.
- de diverse van rijks- of gemeentewege beschermde monumenten, waaronder de dorpskerk, het Huis Brakel c.a. en diverse monumentale (voormalige) boerderijen en woonhuizen.

Conclusie

In het westelijke deel van het plangebied is een groene, onbebouwde ruimte aanwezig die karakteristiek is voor de agrarische, dorps uitstraling van Brakel en doet herinneren aan het agrarische verleden.

Het bestemmingsplan waarborgt een deel van deze open ruimte zodat dit deel van de Kommerstraat het open, groene karakter niet verliest en er respectvol wordt omgegaan met de bestaande stedenbouwkundige structuur.

In het plan wordt zorgvuldig omgegaan met de inpassing van de nieuwe woningen in deze bestaande structuur.

Dit wordt onder andere gedaan door bouwhoogtes beperkt te houden, een kap toe te passen en aandacht te hebben voor de architectuur/beeldkwaliteit.

Archeologie

Landelijk beleid

In het landelijk beleid betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valletta/Malta getekend waarin behoud van archeologische waarden in situ voorop staat. Met de Wijzigingswet (Wamz 2007) op o.a. de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die naar verwachting in 2021 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Beleid gemeente Zaltbommel

Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad een archeologische inventarisatie en archeologiebeleid met een bijbehorende kaart vastgesteld. Hierin zijn onder meer vrijstellingsgrenzen voor oppervlakten en diepten opgenomen. 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 één op één vertaald in dit wijzigingsplan. Voor het opstellen van de archeologische inventarisatie en beleidskaart zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Het Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS) en de archeologische monumentenkaart;
- (AMK) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE);
- Literatuur en historisch-topografische kaarten;
- Gegevens uit ruim 120 eerdere archeologisch onderzoeken;
- Gegevens van gebiedsspecialisten en amateurarcheologen.

De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart is grotendeels op bureauonderzoek gebaseerd. Wel zijn alle eerdere archeologische onderzoeken en vondstmeldingen verwerkt in de vindplaatsen- en verwachtingskaart. 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 in concrete gevallen aantoont dat het terrein diepgaand is verstoord, geldt voor het verstoorde deel geen onderzoeksverplichting.

Vanuit het bestemmingsplan 'Brakel, Gameren (GED), Zaltbommel (GED) en Kerkwijk (GED; 2015)' van de gemeente Zaltbommel heeft het plangebied een archeologische waarde ('dubbelbestemming waarde-archeologie 1'). Met de herontwikkeling en de bijbehorende bodemingrepen kan deze archeologische waarde worden aangetast. Hierom is archeologisch vooronderzoek nodig om inzicht te krijgen of en in hoeverre de werkzaamheden van invloed zijn op de archeologische waarde in het plangebied. Daarom is archeologisch onderzoek in de vorm van een gecombineerd bureau- en booronderzoek uitgevoerd.

Onderzoek

Transect heeft voor het terrein een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport 'Transect-rapport 2397, Brakel, Kooihoek 10 en Kruispad 2, Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, concept versie 1.2'.

Het plangebied ligt net buiten de historische kern van Brakel, die vanaf de Vroege-Middeleeuwen ontstaan is. In de omgeving zijn op verschillende plekken oude woongronden aangetroffen, waarin vondsten vanaf de Vroege-Middeleeuwen zijn gevonden. Direct ten westen van het plangebied is een vindplaats uit de 16e-18e eeuw aangetroffen.

De exacte locatie van de bewoning is nog onbekend en kan ook in het noordwestelijke gedeelte van onderhavig plangebied liggen. Op de Kadastrale Minuut uit 1811-1832 is het plangebied grotendeels onbebouwd. Ten tijde van het opstellen van deze kaart zijn in de noordoosthoek van het plangebied wel drie gebouwen aanwezig. Bebouwing uit deze tijd is vaak indicatief voor oudere bebouwing. Daarom geldt dat hier mogelijk nog funderingsresten van oudere bebouwing aanwezig kunnen zijn. Dergelijke resten kunnen bestaan uit muurresten, maar ook uit allerlei andere archeologische resten die te koppelen zijn aan de bewoning van de aangrenzende huizen, zoals waterputten en afvalkuilen. Het plangebied heeft dan ook een hoge archeologische verwachting op archeologische waarden uit de periode Vroege-Middeleeuwen-Nieuwe Tijd.

Oeverwallen vormden een aantrekkelijke vestigingsplaats voor (pre)historische samenlevingen. In de ondergrond van het plangebied wordt de Brakel en Gameraen stroomgordel verwacht. De Brakel stroomgordel heeft een theoretische middelhoge archeologische verwachting op archeologische waarden vanaf het Neolithicum en de Gameraen vanaf de Late Bronstijd tot de Late IJzertijd. In de omgeving van het plangebied zijn op deze stroomgordels waarden vanaf de Vroege-Middeleeuwen bekend.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is de hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten in het westelijk deel van het plangebied naar een lage verwachting bij te stellen. In het plangebied is namelijk sprake van een aantasting van de top van de oeverwalafzettingen van de Waal, die als archeologisch relevant niveau voor de periode IJzertijd en Romeinse tijd gelden. De aantasting is waarschijnlijk veroorzaakt door het gebruik van het plangebied als boomgaard. Deze verstoring heeft plaatsgevonden tot een diepte van 70-130 cm -Mv, getuige de aanwezigheid van plastic, puin en sintel in de afzettingen. In de dieper gelegen oeverafzettingen van de Waal is geen sprake van fosfaatvlekken of aanwijzingen voor de aanwezigheid van een “vuile laag” of anderszins archeologisch relevant niveau.

Landschappelijk gezien is vastgesteld dat het onderzochte deel van het plangebied zich ter plaatse van een riviergeul van de Gameraen stroomgordel bevindt, waarop kom- en oeverafzettingen van de Waal zijn aangetroffen. Er is voor zover zichtbaar aan de pakketten geen sprake van een kunstmatige verhoging van het terrein (woonheuvel, terp). In geen van de pakketten is sprake van een archeologisch relevant niveau uit de periode Neolithicum – Nieuwe tijd. Omdat geen sprake is van intacte archeologisch relevante niveaus is sprake van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten in dit deel van het plangebied. Deze lage verwachting betekent een bijstelling naar beneden van de oorspronkelijke hoge verwachting.

In het oostelijk deel van het plangebied dat niet door middel van veldonderzoek onderzocht is, rondom de bestaande woningen aan de Kooihoek, is het voorkomen van een ophogingslaag uit de Late Middeleeuwen of Nieuwe tijd nog niet uit te sluiten. Gezien de relatief hogere ligging van het maaiveld lijkt het zelfs waarschijnlijker dat hier sprake is van dergelijke ophooglagen. Dit gebied behoudt daarom een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode Neolithicum – Nieuwe tijd.

Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek bestond een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden in het plangebied. Er werd verwacht dat hier historische ophooglagen op oeverafzettingen van de Waal of de Gameraen aanwezig zouden zijn. Bij het veldonderzoek is gebleken dat in het westelijk deel van het plangebied een riviergeul aanwezig was, waarschijnlijk van de Gameraen. Hier bevonden zich kom- en oeverafzettingen van de Waal direct bovenop. De oeverwalafzettingen waren hier echter aangetast. Deze aantasting is waarschijnlijk veroorzaakt door het gebruik van het plangebied als boomgaard. De verstoring heeft plaatsgevonden tot een diepte van 70-130 cm -Mv, getuige de aanwezigheid van plastic, puin en sintel in de afzettingen. Er is hier geen sprake van historische ophooglagen (woonheuvel, terp). Verder is geen archeologisch relevant niveau uit de periode Neolithicum tot en met Nieuwe tijd waargenomen: hier deden zich geen fosfaatvlekken of andere aanwijzingen voor de aanwezigheid van een “vuile laag” voor. Zodoende is op basis van het veldonderzoek de hoge archeologische verwachting voor het westelijk deel van het plangebied bijgesteld naar laag.

In het oostelijk deel van het plangebied is de verwachting uit het bureauonderzoek niet getoetst door middel van een veldonderzoek, aangezien hier geen ingrepen in de ondergrond voorgenomen zijn. Gezien de relatief hoge ligging van dit deel van het plangebied ten opzichte van het westelijk deel van het plangebied lijkt het waarschijnlijker dat hier ook daadwerkelijk sprake is van historische ophooglagen.

Dit gebied behoudt daarom een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode Neolithicum – Nieuwe tijd. Dit betekent dat hier de bestaande verwachting uit het bureauonderzoek kan worden gehandhaafd.

In het plangebied is vastgesteld dat sprake is van twee verwachtingen op het aantreffen van archeologische resten. Daarom worden ten aanzien van de bestemmingsplanwijzing twee verschillende zaken geadviseerd:

- In het oostelijk deel van het plangebied – waar sprake is van een hoge verwachting – wordt geadviseerd om de bestaande dubbelbestemming archeologie te handhaven. Wanneer hier in de toekomst ingrepen in de ondergrond worden voorgenomen, wordt geadviseerd om aanvullend archeologisch veldonderzoek uit te voeren. Een dergelijk onderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek, verkennende en karterende fase (IVO-O). Een dergelijk onderzoek moet dan specifiek gericht worden op het opsporen van historische ophooglagen.
- In het westelijk deel van het plangebied – waar sprake is van een lage verwachting – wordt geadviseerd om geen nieuwe dubbelbestemming archeologie op te nemen in het bestemmingsplan. Eventuele toekomstige ingrepen, zoals de bouw van woningen (voorzien van kelder) in dit deel van het plangebied kunnen zodoende plaatsvinden zonder een aanvullend archeologisch onderzoek. Wel wijzen wij de initiatiefnemer en de uitvoerder van de werkzaamheden op de wettelijke plicht eventuele archeologische toevalsvondsten direct te melden bij de bevoegde overheid, de gemeente Zaltbommel (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Het bovenstaande vormt een advies. De gemeente Zaltbommel, heeft op basis van de resultaten van dit rapport een selectiebesluit genomen over de daadwerkelijke omgang met eventuele archeologische waarden in het plangebied. Dit selectiebesluit wordt hieronder toegelicht en is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Selectiebesluit archeologische monumentenzorg gemeente Zaltbommel

Op basis van het archeologisch vooronderzoek is ingestemd met de conclusies van het rapport en het onderzochte gebied, het westelijk deel van het plangebied, vrij te geven.

Op het oostelijk deel van het plangebied dient de dubbelbestemming archeologie te worden gehandhaafd.

Archeologische toevalsvondst

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

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

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

5.2 Bodem

Verhoeven milieutechniek heeft een verkennend (water)bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport 'Diverse (water)bodemonderzoeken, Kooihoek 10 te Brakel, Verhoeven milieutechniek, projectnr: B19.7439, versie 01, 5 juli 2019'. Doel van het onderzoek is een indicatie te verkrijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem (inclusief asbest) op de onderzoekslocatie en vast te stellen of vanuit milieuhygiënisch oogpunt bezwaren bestaan tegen de voorgenomen herontwikkeling en/of bestemmingsplanwijziging.

Onderzoek

Uit het historisch onderzoek en locatiebezoek blijkt het volgende:

- In de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn bij voorgaande bodemonderzoeken maximaal licht verhoogde gehalten voor PAK en/of zware metalen aangetoond in de grond. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond voor tetrachlooretheen en EOX;
- Op de onderzoekslocatie is één huidige watergang aanwezig;
- Van de watergang op de onderzoekslocatie zijn geen waterbodemkwaliteitsgegevens bekend;

- Daarnaast zijn nog vier slootdempingen aanwezig;
- Op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving zijn boomgaarden aanwezig (geweest);
- Op één van de woningen is asbestverdachte dakbedekking met goede afwatering aanwezig, daarnaast zijn er diverse verhardingen op het oostelijke gedeelte van de onderzoekslocatie en geeft de asbestkansenkaart een matige kans voor het voorkomen van asbest aan.

Op basis van de historische informatie wordt uitgegaan van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging. Daarnaast vormen de gedempte sloten aandachtspunten en de (voormalige) boomgaarden, waarvoor aanvullende werkzaamheden worden uitgevoerd.

Met betrekking tot asbest wordt eveneens uitgegaan van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een asbestverontreiniging.

Met betrekking tot de waterbodem uit de sloot wordt uitgegaan van verspreidbare waterbodem, wel vormen bestrijdingsmiddelen (OCB) hier een aandachtspunt.

Algemene bodemkwaliteit

Voor de algemene bodemkwaliteit is de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten kan de gestelde hypothese worden verworpen, aangezien in de boven- en ondergrond alsmede in het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten zijn aangetoond. Daarnaast is in de (oorspronkelijke) teeltlaag maximaal een licht verhoogde gehalte voor een OCB parameter aangetoond.

De verhoogde gehalten betreffen overschrijdingen van de betreffende achtergrond- en streefwaarde. Aangezien de (gestandaardiseerde) meetwaarden de index van 0,5 niet overschrijden, zijn geen vervolgstappen in het kader van de Wbb noodzakelijk.

Waterbodem

Met betrekking tot de waterbodem is de hypothese gesteld van een verspreidbare waterbodem. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese verworpen, aangezien in de waterbodem (slib) een sterk verhoogd gehalte voor PAK is aangetoond. De waterbodem is geclassificeerd als klasse 'niet toepasbaar' op de bodem (T1) en 'nooit toepasbaar' in zoet oppervlaktewater (T3). Tevens is het monster als 'nooit verspreidbaar' geclassificeerd voor verspreiding op het aangrenzende perceel (T5).

Verkennend onderzoek naar asbest

Voor wat betreft asbest in de bodem is de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een asbestverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese verworpen, aangezien zowel zintuiglijk als analytisch uiteindelijk geen asbest is aangetoond. Het aangetroffen plaatmateriaal op maaiveld betrof geen asbest.

PFAS onderzoek

Op maandag 8 juli 2019 heeft de Staatssecretaris van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat een 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' aangeboden aan de Tweede Kamer. Het handelingskader is gericht op het aantreffen van de stoffen PFOA (Perfluorooctaanzuur), PFOS (Perfluorooctansulfonaat) en GenX (HFPO-DA). Op basis van de stukken blijkt dat de bovengrond en geroerde bodems in heel Nederland verdacht zijn op het (diffuus) voorkomen van PFAS. Hierdoor geldt per direct dat onderzoek op PFAS verplicht is, tenzij kan worden aangetoond dat de grond of baggerspecie onverdacht is.

Conclusie

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voor de onderzoekslocatie gelegen aan de Kooihoek 10 te Brakel in voldoende mate vastgesteld.

De kwaliteit van de (water)bodem in de sloot is, volgens Verhoeven milieutechniek, in voldoende mate vastgesteld, rekening houdend met onderstaande aandachtspunt.

Afhankelijk van de voorgenomen herontwikkeling dient rekening gehouden te worden met eventuele sanerende maatregelen ter plaatse van de sloot en het verrichten van de benodigde meldingen bij het bevoegd gezag, in verband met het sterk verhoogd gehalte voor PAK in de waterbodem (slib).

Voor wat betreft de landbodem (inclusief asbest, exclusief PFAS) bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling en/of bestemmingsplanwijziging.

In het kader van het PFAS zal bij de afvoer van grond nader onderzoek noodzakelijk zijn. Er wordt met een gesloten grondbalans gewerkt. Nader onderzoek wordt hierdoor niet noodzakelijk geacht.

5.3 Milieu

5.3.1 Flora en Fauna

In het kader van de natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van beschermde (natuur)gebieden zoals het GNN (Gelders NatuurNetwerk, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur), wel ligt het terrein nabij een Natura-2000 gebied.

EcoTierra Ecologisch Adviesbureau heeft voor het terrein een natuurscan uitgevoerd. De resultaten zijn vevat in het rapport 'Kooihoek te Brakel Quicksan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming, EcoTierra Ecologisch Adviesbureau, kenmerk rapport Q2019.067, 11 juni 2019'.

Conclusie en advies

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het GNN, de Nee-tenzij toets is derhalve niet aan de orde. Het plangebied betreft tevens geen weidevogelgebied of een ander gebied dat is beschermd overeenkomstig het provinciale natuurbeleid. Dergelijk beschermd gebied zal derhalve niet verloren gaan of aangetast worden.

Het plangebied is gelegen nabij het Natura 2000-gebied 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem'. De verwachting is echter dat er geen rechtstreekse aantasting zal plaatsvinden op de soorten die voor dit Natura2000-gebied zijn aangewezen. Om dit met zekerheid uit te sluiten wordt een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 5.3.2.

Er worden in het kader van de voorgenomen ingrepen mogelijk enkele bomen gekapt. Het onderdeel 'houtopstanden' van de Wet natuurbescherming is in onderhavige situatie echter niet van toepassing.

Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde planten, jaarrond beschermde nesten van vogels of beschermde verblijfplaatsen van Habitatrichtlijnsoorten of niet vrijgestelde soorten waargenomen. Tevens zijn er geen exemplaren van dergelijke soorten waargenomen. Het plangebied betreft geen significant foerageergebied voor vleermuizen of vogels. Er wordt door algemeen voorkomende vogelsoorten gebroed binnen en nabij het plangebied.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er in de onderzochte situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen.

- Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- Een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- De zorgplicht is altijd van toepassing.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan waarschijnlijk ook al uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten.

Checklist natuurvriendelijke maatregelen

Bij het ontwerp van de nieuw te bouwen woningen wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming. Diverse natuurbeschermingsinstanties en bedrijven geven hier meer informatie over.

Erfbeplanting

Indien er een erfbeplanting is gepland of wordt vernieuwd, adviseren wij deze met inheemse en streekeigen soorten bomen en struiken te realiseren. Informeer hiervoor bij uw provincie of gemeente.

5.3.2 Stikstofdepositie

De diversiteit van de natuur gaat in Europa al lange tijd achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna wordt daarom op Europees niveau als noodzakelijk gezien en heeft vorm gekregen in Natura 2000. Dit is een netwerk van waardevolle natuurgebieden in de Europese Unie. Nederland heeft ruim 160 Natura 2000-gebieden. In Nederland is het Programma Aanpak Stikstof opgezet om de doelen van Natura 2000 te realiseren en ook tegelijkertijd ruimte voor economische ontwikkeling toe te staan. Het plangebied ligt niet in een Natura 2000 gebied.

Het meest nabij gelegen Natura 2000 gebied is de Loonse- en Drunense duinen & Leemkuilen op een afstand van circa 150 meter. Ten aanzien van Natura 2000 gebieden dient zekerheid geboden te worden omtrent het niet optreden van een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel de verstoring van soorten. Als gevolg van de werkzaamheden in het plangebied kunnen storingsfactoren optreden als geluid, optische verstoring, trillingen etc.

Vanaf 1 juli aanstaande zijn alle tijdelijke bouw- en sloopactiviteiten, voor wat betreft stikstofdepositie, vrijgesteld van de vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming op grond van artikel 2.7, tweede lid Wnb. Voor deze activiteiten hoeft dan ook geen onderzoek naar stikstofdepositie meer te worden uitgevoerd. Dit betekent dat de realisatiefase niet meer hoeft te worden meegenomen in de AERIUS stikstofberekening naar de depositiebijdrage van een project. De gebruiksfase van je project is niet vrijgesteld en blijft dus wél onderwerp van onderzoek. Ook andere mogelijke verstoringfactoren zoals licht, geluid, trillingen etc. moeten in het kader van de Wet natuurbescherming getoetst blijven.

Voorgaande is een resultaat van de wetwijziging Wet natuurbescherming en het Besluit natuurbescherming. Artikel 2.9a Wnb en 2.5 Bnb worden toegevoegd/gewijzigd om voorgaande te regelen.

Beoordeling planvoornemen

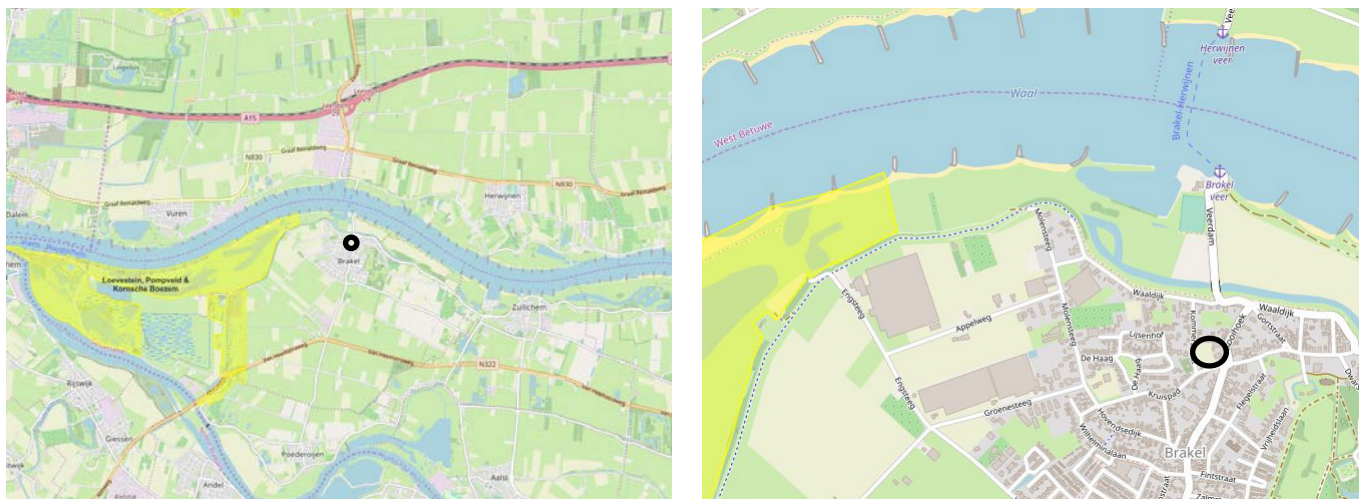
In de nabije omgeving van het plangebied zijn Natura 2000-gebieden aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem op ca. 950 m. Voor het terrein zal een berekening stikstofdepositie worden uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen worden verrat in een rapport en dit zal worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Onderzoek

Tritium Advies b.v. heeft een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verrat in het rapport 'Berekening stikstofdepositie gebruiksfase woningbouwontwikkeling Kooihoek 10 in Brakel, Tritium Advies b.v., Projectnummer: 2201/208/EH-01, 25 januari 2022'.

Conclusie

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2021 blijkt dat er ten gevolge van het planvoornemen geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.



Figuur 5.3 en 5.4: Nabij liggende Natura-2000 gebieden, planlocatie zwart omcirkeld

5.3.3 Waterparagraaf

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater.

De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'her-gebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

Het waterschapsbeleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en op het tegengaan van verdroging en het daar waar mogelijk bevorderen van vernatting.

Voor de waterkwantiteit is het beheer gericht op voldoende afvoer om wateroverlast te voorkomen en om met peilbeheer een acceptabele grondwaterstand te houden en op waterconservering om verdroging te voorkomen.

Beleid Waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterberging

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. Het waterschap hecht groot belang aan het zoveel mogelijk instandhouden van en compenseren in open water als onderdeel van het watersysteem.

Grondwater

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend.

Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseert het waterschap om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen.

Waterkeringen en watergangen

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

De primaire waterkering kent ook een buitenbeschermingszone, waarop de keur van Waterschap Rivierenland van toepassing is. Het aangegeven plangebied ligt in de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. In deze buitenbeschermingszone zijn de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning; afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.



Figuur 5.5: Categorie C-watergang aan de Kommerstraat met zonering



Figuur 5.6: Buitenbeschermingszone Waaldijk

Waterbergingsopgave

De planlocatie heeft een totaal oppervlak van circa 5.190 m² en wordt aan de westzijde begrensd door een categorie C waterloop. In de bestaande situatie is in totaal circa 1.940 m² verhard. Hiervan is circa 720 m² bebouwd en 1.220 m² overige verharding (opritten, terras, voetpad). Met de beoogde ontwikkeling worden er nieuwe planologische mogelijkheden geregeld omtrent bebouwing en verharding.

Om een totaalbeeld te krijgen over de toename aan verharding als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is een berekening van het toekomstig verharde oppervlak gemaakt. Bij deze berekening is voor de twee nieuwbouw woningen uitgegaan van de maximaal toegestane bebouwing (hoofd- en bijgebouwen) per perceel. Voor hoofdgebouwen is het maximaal toegestane oppervlak 130 m², voor bijgebouwen maximaal 100 m².

De bebouwing zal daarmee in de nieuwe situatie maximaal toenemen met 460 m².

In de toekomstige situatie zal er bij de nieuwe woningen aan de Kommerstraat overige verhardingen (oprit, terras) worden gerealiseerd.

Daarnaast zal er in de toekomstige situatie in het oostelijk deel van het plan, aan de Kooihoek, overige verharding (bestrating) afnemen.

Deze toename en afname van overige verhardingen in het plan balanceren elkaar uit, waardoor de totale toename aan verharding 460 m² bedraagt.

Conclusie

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak toenemen met circa 460 m².

Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, een enkele woning etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor ontwikkelingen in het stedelijk gebied. Na toepassing van deze eenmalige vrijstelling is er geen sprake van een bergingsopgave.

Aangezien er in het plan en in de omgeving in algemene zin weinig verhard oppervlak aanwezig is, vormt de geringe toename aan verharding als gevolg van het plan geen probleem voor de afwatering in de directe omgeving.

Overtollig hemelwater kan worden opgevangen en afgevoerd via de aangrenzende C- watergang. Deze aangrenzende C-watergang is aangesloten op een A- watergang aan de overzijde van de Kommerstraat.

Waterkeringen en watergangen

De buitenbeschermingszone van de primaire waterkering wordt aangeduid als 'vrijwaringszone - dijk'. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Watervergunning

De twee nieuwe woningen zijn gelegen langs een C-watgang. Om deze woningen via de Kommerstraat te ontsluiten zijn toegangsdammen (dammen met duikers) nodig. Volgens de Keur van het waterschap Rivierenland is door de aanleg van toegangsdammen een watervergunning nodig.

5.3.4 Wegverkeerslawaai

Beleid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

In de Wet Geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (Lden) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaai vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB voor het binnenstedelijk gebied.

Conclusie

De woningen zijn gelegen aan een aantal rustige wegen, de Kommerstraat, met een 30-km-regime. Voor 30 km/u wegen geldt op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht.

Aan de oostzijde van de locatie ligt de Kooihoek. Ook hiervoor geldt, doordat het een 30 km/u weg betreft, op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht. De Burgemeester Posweg is een 50 km/u weg, en is wel onderzoeksplichtig. Vanwege de grote afstand van de weg tot het perceel (ca. 700 meter) en het feit dat er (woon) bebouwing tussen de locatie en de weg bevindt, wordt onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De woningen zullen aan het binnenniveau van 33 dB moeten voldoen.

Daarmee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.3.5 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel).

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Adres	Categorie	Richtafstand	Richtafstand bij toepassing gemengd gebied	Feitelijke afstand tot plangebied	Voldoet
Burgemeester Posweg 32A	2	30m	10m	ca 13m	ja

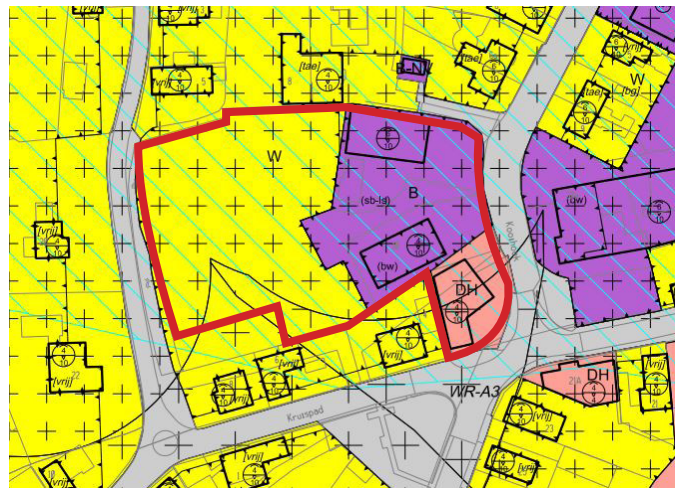
Aan de oostzijde van het plangebied op locatie Burgemeester Posweg 32A is planologisch gezien een bedrijf mogelijk. Het betreft slagerij De Vries catering. Op deze locatie is specifiek een bedrijf mogelijk voor slagerswaren en catering. Dit type bedrijf is in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG onder categorie 2 opgenomen. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter.

Gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.



Figuur 5.7: Bedrijf in directe omgeving van het plangebied



Figuur 5.8: Bedrijf in directe omgeving van het plangebied

Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Classificatie omgevingstype plangebied Kommerstraat, Kooihoek 10

Het plangebied is gelegen aan de Kooihoek, een van de linten van de kern Brakel. Hier komen op een relatief korte afstand verschillende functies voor. Zo zijn in de omgeving van het plangebied onder meer een woongebied, detailhandel, bedrijven, maatschappelijke bestemmingen en horeca gelegen.

Gelet op het gemengd voorkomen van deze functies kan het gebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. De richtafstanden als opgenomen in de VNG-publicatie kunnen hierdoor met één afstandsstap worden teruggebracht, namelijk naar een richtafstand van 10 meter.

Conclusie

Omdat de directe omgeving van het plangebied verschillende functies heeft kan worden uitgegaan van een 'gemengd gebied'. Gelet op het voorstaande kan geconcludeerd worden dat kan worden voldaan aan de richtafstand voor het bedrijf aan de Burgemeester Posweg 32A. Deze richtafstand kan nu een afstandsstap verkleind worden en bedraagt nu 10 meter.

Darnaast liggen er op een kleinere afstand meerdere kwetsbare objecten (woningen) waardoor het bedrijf niet in de bedrijfsvoering beperkt wordt door de beoogde ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect "milieuzonering bedrijven" er geen beperkingen zijn voor de geplande ontwikkeling ter plaatse van de planlocatie.

5.3.6 Volksgezondheid

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. Een wat positiever onderzoeksresultaat is dat bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen astma en neusallergie minder voor komen.

Geitenhouderij

Een toetsingskader voor geitenhouderijen ontbreekt op dit moment. Eerst moet bovendien de exacte oorzaak nog in beeld komen. Daarvoor vindt nu (vervolg)onderzoek plaats. De vervolgonderzoeken hebben ernstige vertraging opgelopen door de coronapandemie. Sommige deelstudies zijn uitgesteld. Naar verwachting kunnen de resultaten in 2024 worden gepubliceerd.

Het plangebied ligt op circa 1.250 meter afstand van een geitenhouderij aan de Kooiweg 2 in Brakel. De planlocatie ligt dus binnen de zone van 1,5 tot 2 km van de geitenhouderij. 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 1.250 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. Het onderhavige initiatief met 2 á 3 woningen draagt bij aan het voorzien in deze grote maatschappelijke behoefte.

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.

5.3.7 Luchtkwaliteit

Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekenende mate wordt bijgedragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van twee nieuwe woningen wordt de grens zoals gesteld in de Regeling- NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB-NIBM), de grens van 1500 woningen, niet overschreden. Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden.

Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden.

Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.



Figuur 5.9: Uitsnede Risicokaart, locatie zwart omljnd

Risicovolle bedrijven

Binnen de bestemmingen “Wonen” en “Gemengd” passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. De vestiging van een Bevi-inrichting of een daarmee vergelijkbare inrichting binnen het plangebied is daarmee uitgesloten. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

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

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroutes,
- 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 4 maart 2021 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) “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.

Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal en de Betuweroute. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.”

5.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

5.6 Vormvrije MER beoordeling

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een

indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, áltijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden.

Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op die op de D-lijst zijn vermeld volgt óf een m.e.r.-beoordelingsplicht óf een motivering dat een m.e.r.(beoordeling) niet noodzakelijk is. Hierbij is de bij de activiteit behorende drempelwaarde onder andere van belang.

Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het soort ontwikkeling van het plan van belang, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimte (SVIR). Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan.

De activiteiten die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt behoren niet tot de C-lijst, waardoor er geen directe m.e.r.-plicht is. De voorgenomen ontwikkeling, behoort echter wel tot de D-lijst, namelijk onder nummer 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein'.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r.. Voor projecten groter dan 75 hectare en meer dan 2000 woningen dient altijd een m.e.r.- beoordeling plaats te vinden. De omvang van de woningbouw is zodanig beperkt dat er geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden. Voor de voorgenomen ontwikkeling dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden. De resultaten van deze uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn weergegeven in de bijlage van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Gelet op de geringe omvang van het project, de in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde analyses en onderzoeken (zie ook de voorgaande paragrafen) én het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit (vanaf 75 ha.), kan geconcludeerd worden dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Wel is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

6 Juridische aspecten

6.1. Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied van deze herziening.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012.

Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is niet zeer gedetailleerd, maar wel gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan biedt nog enige flexibiliteit.

Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Één en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2. Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Bestemmingen

Gemengd

Binnen de bestemming Gemengd zijn de functies bedrijven categorie 1, detailhandel geen supermarkt zijnde, daghoreca in categorie 3 en wonen toegestaan. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen als wegen, parkeerplaatsen en groen- en watervoorzieningen toegestaan en is mantelzorg toegestaan.

Gebouwen moeten worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte zijn tevens op de verbeelding aangegeven en bedragen 4 meter en 8 meter.

Wonen

Op de gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn woningen toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd. Er mag maximaal 1 vrijstaande woning per bouwvlak worden gerealiseerd.

Maximale goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding aangegeven en bedragen 4 meter en 8 meter. Er is binnen de bestemming ‘Wonen’ een aanduiding opgenomen om aan te geven waar bijgebouwen mogen worden gerealiseerd.

Waarde-Archeologie-1

Voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische hoge (verwachtings) waarden is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 1’ opgenomen. Voor gebouwen en bouwwerken groter dan 100 m² en die dieper gaan dan 0,5 m geldt een omgevingsvergunningplicht.

6.2.3 Algemene regels en slotbepaling

Anti-dubbelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die slechts als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen en met betrekking tot overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene aanduidingsregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Overige regels

In artikel 10 zijn regels ten aanzien van parkeervoorzieningen opgenomen waarbij, bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning, moet worden voldaan aan de gemeentelijk vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren.

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Brakel, Kommerstraat/Kooihoek 10".

7 Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om onder andere nieuwbouwplannen, zoals thans aan de orde. Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is.

In het voorliggende geval zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. De gemeente zal, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemers. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor. Indien er geen exploitatieplan opgesteld wordt en het kostenverhaal aldus via een anterieure overeenkomst 'anderszins verzekerd is', moet de gemeenteraad hierover een besluit nemen. Dit kan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan geschieden.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden naar de vooroverleginstanties. Daarnaast heeft het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig de procedure vanaf 4 februari 2022 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Er is een zienswijze ingediend door het Waterschap Rivierenland. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het stedenbouwkundig plan. In overleg met het Waterschap Rivierenland is de waterparagaaf zoals beschreven in hoofdstuk 5.3.3 opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het plan is daarmee op 16 juni 2022 gewijzigd vastgesteld.

