

# Zakelijke beschrijving

## ZAKELIJKE BESCHRIJVING BEHOREND BIJ DE (ONTWERP) ONTEIGENINGSBESCHIKKING INZAKE WONINGBOUW BRAKEL WEST

### 1. Onteigeningsbelang

De regio Rivierenland (waar Zaltbommel onder valt) moet de komende jaren duizenden woningen realiseren. De gemeente Zaltbommel heeft een grote woningbehoefte, ook in het dorp Brakel. Brakel-West is aangewezen als strategische uitbreidingslocatie die hieraan een bijdrage levert. Deze locatie kwam naar voren als beste optie na afweging van alternatieven ten aanzien van: ruimte, infrastructuur en landschappelijke inpassing. In september 2023 stelde het college van B&W hiervoor een structuurvisie vast. Het plan voorziet in maximaal 254 woningen en 16 intramurale zorgeenheden. Ook na het realiseren van deze woningen en de huidige harde planvoorraad blijft er een ruime resterende vraag over. Daarnaast wordt met de voorgenomen ontwikkeling bijgedragen aan de kwalitatieve vraag naar met name sociale huurwoningen en woningen in het lage en midden segment zoals beschreven in gemeentelijke en regionale doelen. Met de komst van een beperkt aantal intramurale zorgeenheden wordt kwantitatief en kwalitatief bijgedragen aan het leveren van zorg op maat in de regio. De geplande 28 intramurale zorgeenheden kunnen voorzien in een deel van dit tekort. Daarnaast leveren ze een belangrijke bijdrage aan het zo lang mogelijk blijven wonen in de buurt en zorg in de omgeving, waarbij een belangrijke kwalitatieve bijdrage wordt geleverd aan het realiseren van de woonzorgvisie.

De gemeente heeft in een eerder stadium het voorkeursrecht gevestigd op de gronden in Brakel-West en voert in beginsel actieve grondbeleid. Voor de woningbouw is een bestemmingsplanherziening nodig gebleken, aangezien het huidige bestemmingsplan uitgaat van agrarisch gebruik.

Het op 23 januari 2025 vastgestelde bestemmingsplan onder nummer: biedt de juridisch-planologische basis voor de realisatie.

#### Planning en urgentie

Volgens de gemeentelijke projectplanning (via "woningbouw Brakel-West"-pagina):

- Fase 3 (grondverwerving) doorlopend, gestart in oktober 2022
- Fase 4 (stedenbouwkundige visie) liep tot mei 2023
- Fase 5 (bestemmingsplan opstellen) liep tot juli 2024
- Fase 6 (ontwerpfase, inrichtingsplan) loopt tot september 2026
- Fase 7 (voorbereiding bouw, tenderuitvraag) loopt van oktober 2026 tot maart 2027
- Fase 8-9 (realisatie en oplevering) plannen van 2028-2033

## 1.1 Noodzaak tot onteigening

Om het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat de gemeente de eigendom, vrij van lasten en rechten, verkrijgt van de onroerende zaken die zijn vermeld in de bij deze beschikking behorende lijst.

### Uiterst middel wateropvang

De wetgever heeft in de toelichting van de Omgevingswet expliciet beschreven dat bij een eventuele onteigening moet worden afgewogen of het voeren van een gedoogplichtprocedure meer in de rede ligt. De wetgever legt een connectie tussen de toets ex art. 10.11 sub d Omgevingswet namelijk de vraag of de belangen van de rechthebbende redelijkerwijs onteigening niet vorderen, en het onteigeningsbelang ex art. 11.6 Omgevingswet. In de memorie van toelichting is opgemerkt dat het onteigeningsinstrument niet kan worden ingezet wanneer het algemeen belang kan worden gediend door de uitoefening van een minder ingrijpende bevoegdheid, zoals het opleggen van een gedoogplicht.

In het onderhavige geval wordt overwogen dat voor de betrokken gronden en op te richten werken niet kan worden volstaan met een gedoogplicht.

Ten behoeve van de wateropvang in het plangebied is in het bestemmingsplan een Watertoets opgesteld. Deze is verder aangevuld met een waterhuishoudkundig plan waaruit de noodzaak blijkt voor een centrale waterbergingssysteem in het plangebied en op het perceel ten zuiden van de Groenesteeg (grondplannummer 18).

### Minnelijke onderhandelingen

Vanaf november 2022 is de gemeente gestart met de minnelijke verwerving teneinde de gronden in eigendom te verkrijgen. Meerdere overleggen en gesprekken door en namens de gemeente hebben plaatsgevonden.

Door en namens de gemeente Zaltbommel is met alle eigenaren en rechthebbenden overleg gevoerd waarbij tenminste één schriftelijk bod is uitgebracht. Met geen enkele eigenaar/rechthebbende is tot overeenstemming gekomen waardoor onteigening noodzakelijk is.

## 2. Planologische grondslag

Ladder voor duurzame verstedelijking: Ontwikkeling is noodzakelijk en past niet beter elders.

Omgevingsvisie Bommelerwaard: Sluit aan op ambities rond wonen, zorg, duurzaamheid en leefbaarheid.

Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 en addendum: Draagt bij aan woningproductie, variatie, duurzaamheid en leefbare kernen.

Woonzorgvisie 2020-2024: Realisatie van zorgeenheden sluit aan op doelstelling om langer zelfstandig wonen met zorg mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan en het daarbij horende exploitatieplan zijn op 23 januari 2025 definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Zaltbommel. Op 6 februari 2025 is een herstelbesluit gepubliceerd ter verbetering van planregels rondom de hoofdontsluitingsweg en verkeersmaatregelen. Deze besluiten lagen ter inzage van 6 februari t/m 19 maart 2025 (de beroepstermijn).

Na bezwaren op het oorspronkelijke vaststellingsbesluit van juli 2024 is een herstelbesluit voorbereid: De exacte ligging van de hoofdontsluitingsweg is nu vastgelegd op de verbeelding. Een voorwaardelijke verplichting is toegevoegd: omliggende wegen moeten worden aangepast (30 km/u en erftoegangswegen) vóór de woningbouw doorgaat.

Tegen het bestemmingsplan is beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze is dan ook nog niet onherroepelijk. Op 9 februari 2026 is deze bij de Raad van State behandeld. Een uitspraak is nog niet binnen.

Ten aanzien van het te onteigenen grondplannummer gelden de volgende functies, maatregelen en bijbehorende planologische grondslag. Ten aanzien van het te onteigenen grondplannummer gelden de volgende functies, maatregelen en bijbehorende planologische grondslag.

Grondplannummer	Maatregelen en bestemming
1	Woongebied met groen
2	Woongebied met groen
3	Woongebied met groen
4	Woongebied met groen
5	Woongebied met groen
6	Woongebied met groen
7	Woongebied met groen
8	Woongebied met groen
9	Woongebied met groen
10	Woongebied met groen
11	Woongebied met groen
12	Woongebied met groen
13	Woongebied met randje groen
14	Woongebied
15	Woongebied ten zuiden van de Groenensteeg
16	Woongebied ten zuiden van de Groenensteeg
17	Woongebied met groen
18	Waterberging en groen ten zuiden van de Groenensteeg
19	Woongebied met groen
20	woongebied

Het bestemmingsplan maakt deel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (artikel 4.6, eerste lid onder c Invoeringswet) en is derhalve een grondslag voor het onteigeningsbelang.

## 2.1 Plangebied

De gemeente Zaltbommel ontwikkelt het gebied Brakel-West tot een nieuwe woonwijk, ontsloten via de Appelweg, Engsteeg, Groenesteeg en Weitjesweg. De infrastructuur is gericht op langzaam verkeer, met een groene, centrale zone en verbindende 'groene wiggen'. Parkeren gebeurt grotendeels uit het zicht, op eigen terrein en in groene parkeercoffers.

Plangebied Gelegen ten westen van Brakel, deels binnen UNESCO-werelderfgoedgebied (Nieuwe Hollandse Waterlinie).

### **3. Toelichting ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving**

#### 3.1 Bestaande situatie

Huidige situatie: agrarisch gebruik met kassen, glastuinbouw en enkele (bedrijfs)woningen.

Bestemmingen in het gebied variëren van 'Agrarisch' tot 'Wonen', 'Groen' en 'Bedrijf'.

#### 3.2 Wijze van planuitvoering

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld met richtlijnen voor bebouwing en openbare ruimte. Het ontwerp sluit aan op de bestaande dorpsstructuur van Brakel. Groenstructuren en openbare verblijfsruimten bevorderen ontmoeting en leefbaarheid.

##### Stedenbouwkundig plan

De bestaande bebouwing wordt gesloopt. Ontwikkeling vindt gefaseerd plaats in drie gebieden met aandacht voor landschap, water, groen en dorpse aansluiting.

Verdeling woningen: 30% sociale huur, 15% betaalbare koop, 45% middel durehuur/-koop, 10% dure huur/koop.

Openbare ruimte wordt klimaat-adaptief en functioneel ingericht (ontmoeting, waterberging, 75 m<sup>2</sup> groen per woning).

Deze opzet sluit aan bij de lokale woningbehoefte en zorgt voor doorstroming binnen de regio Rivierenland en de gemeente Zaltbommel.

##### Verkeer en parkeren:

- Wegen rond het plangebied worden ingericht als erftoegangswegen (30 km/uur).
- De verkeersstructuur zorgt voor eenrichtingsverkeer op de Appelweg en Groenesteeg.
- Parkeernorm: 2 parkeerplaatsen per woning → 540 plaatsen; deze worden groen en uit het zicht ingepast.

##### Financiële uitvoerbaarheid:

- De kosten van de ontwikkeling zijn hoger dan de opbrengsten (macro-aftopping).
- Geen anterieure overeenkomsten of verwerving van gronden.
- Een exploitatieplan is opgesteld; het tekort wordt door de gemeente gedekt uit eigen middelen.

#### **4. Tenaamstelling onteigening**

De onteigening zal gescheiden ten name van de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Zaltbommel. De gronden worden te naam gesteld van de gemeente Zaltbommel.