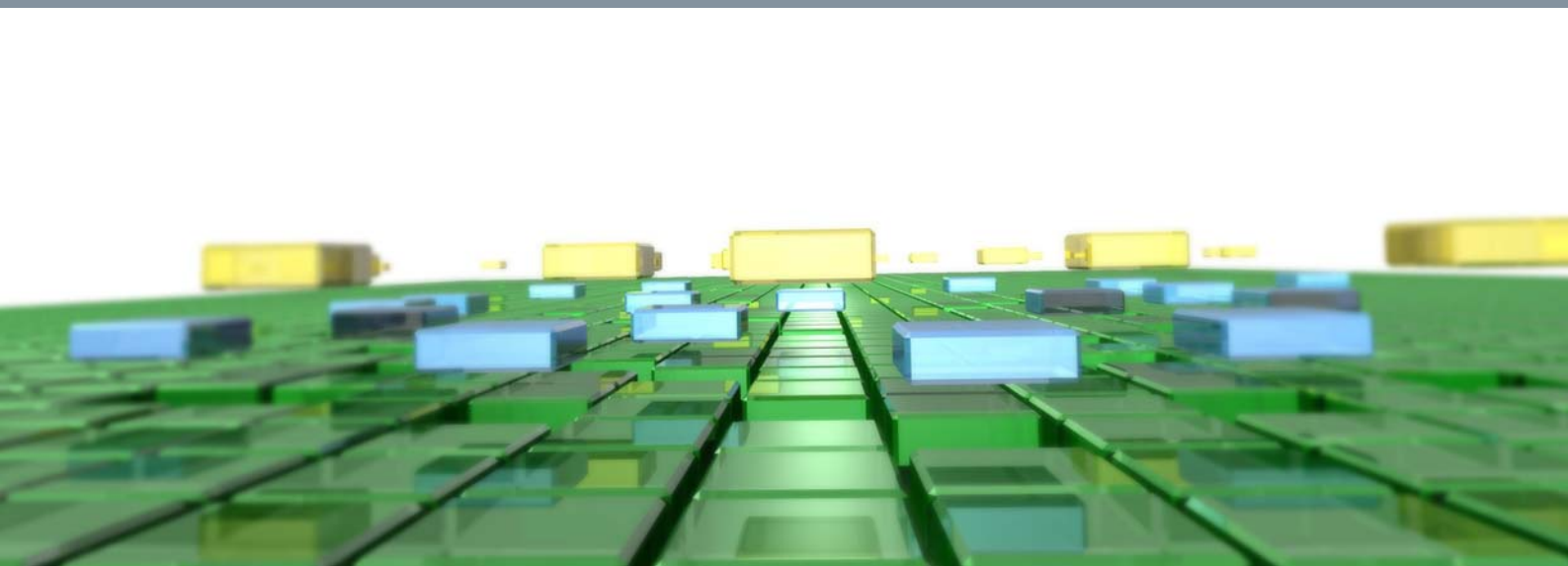


Bestemmingsplan Delwijnen, woonlocatie Gemeent

Gemeente Zaltbommel

Onherroepelijk



Bestemmingsplan Delwijnen, woonlocatie Gemeent

Gemeente Zaltbommel

Onherroepelijk

Rapportnummer:	211x05957.071431_1
Datum:	14 april 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer G.J.J. Rinkel
Projectteam BRO:	De heer J. Rietbergen, mevrouw G. Pepping, mevrouw E. Kramer, mevrouw J. van de Vorstenbosch
Concept:	18 juni 2012
Voorontwerp:	6 juli 2012, 10 oktober 2012
Ontwerp:	19 februari 2013
Vaststelling:	27 juni 2013
Onherroepelijk:	24 februari 2014
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, woningbouw Gemeent, gemeente Zaltbommel
Bron foto kافت:	BRO, Abstract 4

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

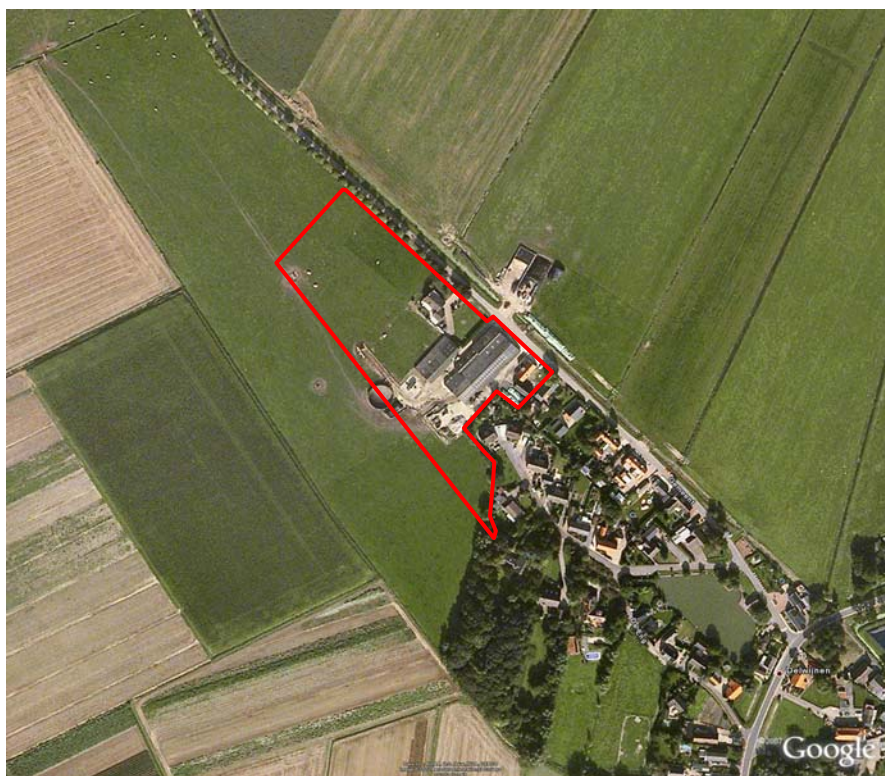
Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Ligging	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Vigerende plannen	4
1.4 Plangrens	5
1.5 Leeswijzer	5
2. BELEIDSKADER	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Regionaal beleid	13
2.4 Gemeentelijk beleid	13
2.5 Relatie met Beeldkwaliteitplan (welstandscriteria)	14
3. HISTORIE	15
3.1 Beschrijving	15
3.2 Archeologische vindplaatsen en monumenten	16
4. RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	17
4.1 Bestaande situatie	17
4.2 Ruimtelijke ontwikkelingen	19
5. FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK	23
5.1 Wonen	23
5.2 Groen	23
5.3 Verkeer	23
6. MILIEUASPECTEN	25
6.1 Water	25
6.2 Leidingen	28
6.3 Bedrijven en milieuzonering en geur	29
6.4 Bodem	29
6.5 Externe veiligheid	31
6.6 Geluid	33

6.7 Luchtkwaliteit	33
6.8 Flora en fauna	34
7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	37
7.1 Vormgeving juridisch plan	37
7.2 Inhoud juridisch plan	37
7.3 Doelstellingen en planopzet	38
7.4 Functies algemeen	38
7.5 Bebouwing algemeen	38
7.6 Toelichting afzonderlijke bestemmingen	39
8. UITVOERBAARHEID	43
8.1 Economische uitvoerbaarheid	43
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING	47
Tekening t.b.v. landschappelijke onderbouwing	47
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 2: Bodemonderzoek	
Bijlage 3: Evaluatierapport bodemsanering	
Bijlage 4: Evaluatierapport asbestsanering	
Bijlage 5: Bodemonderzoek gedempte sloot	
Bijlage 6: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 7: Flora- en faunaonderzoek	
Bijlage 8: Notitie inspraak	
Bijlage 9: Notitie vooroverleg	

1. INLEIDING

1.1 Ligging

Het plangebied bestaat uit de adressen Gemeent 19 en Gemeent 21 en omgeving. Het perceel staat kadastraal bekend onder gemeente Kerkwijk, sectie T, nummers 425, 722 en 723 (gedeeltelijk). In de onderstaande figuur is de ligging van de plangrens indicatief weergegeven.



Figuur 1: indicatieve plangrens

1.2 Aanleiding

Op de locatie Gemeent is de gemeente Zaltbommel voornemens om woningbouw te realiseren. Het bouwplan is van belang voor de ontwikkeling van de kern Delwijnen. Het plan zal zorgen voor een goede stedenbouwkundige afronding van de kern Delwijnen, waardoor er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsslag. De sanering van het agrarische bedrijf zorgt ook voor een ruimtelijke kwaliteitsslag en voor een ver-

betering van het woon- en leefklimaat. Het plan speelt daarnaast in op de toekomstige woningbehoefte in Delwijnen.

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Deze ontwikkeling wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van onderhavige partiële bestemmingsplanherziening.

1.3 Vigerende plannen

De geldende bestemmingsplannen voor het plangebied zijn:

- "Bestemmingsplan Buitengebied 1991, gemeente Kerkwijk", door de gemeenteraad vastgesteld op 31 oktober 1991 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 22 juni 1992.
- "Bestemmingsplan Delwijnen, gemeente Zaltbommel", door de gemeenteraad vastgesteld op 1 maart 2007 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 14 mei 2007.

Ter plaatse vigeren de bestemmingen 'Agrarisch kernrandgebied' (bestemmingsplan Buitengebied 1991) en 'Woondoeleinden' en 'Water' (bestemmingsplan Delwijnen).



Figuur 2 Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Buitengebied 1991, gemeente Kerkwijk" (l) en bestemmingsplan Delwijnen, gemeente Zaltbommel" (r)

1.4 Plangrens

De plangrens is indicatief weergegeven op figuur 1. De exacte plangrens is weergegeven op de plankaart (verbeelding).

1.5 Leeswijzer

In de voorliggende rapportage zal allereerst worden ingegaan op het beleidskader en vindt toetsing plaats aan het geldende rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid (hoofdstuk 2). Hoofdstuk 3 tot en met 5 geven meer informatie over de locatie en de ontwikkeling. Hierbij wordt ingegaan op de historie, ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. In hoofdstuk 6 wordt een integrale afweging gemaakt ten aanzien van de aanvaardbaarheid en wenselijkheid ten aanzien van de plaatselijke waarden en de milieuhygiënische aspecten. Vervolgens geeft hoofdstuk 7 de juridische planopzet weer. Het 8^e hoofdstuk gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het initiatief en geeft een overzicht van de procedure.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hieronder zijn de 13 belangen weergegeven.

1. een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurale besluiten.

¹ vastgesteld op 13 maart 2012

Doorwerking projectgebied

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005, Kansen voor de regio's

Op 29 juni 2005 is door Gedeputeerde Staten van Gelderland het Streekplan Gelderland 2005, Kansen voor de regio's² vastgesteld. Het steekplan is met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van rechtswege, beleidsneutraal, omgezet naar een structuurvisie. Vandaar dat het streekplan nog steeds relevant is voor onderliggende ruimtelijke onderbouwing.

In het streekplan is het 'bundelingsbeleid' een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. Bundeling in Gelderland heeft tot doel:

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;
- een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie;
- kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorgtaken;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

De provincie wil bijdragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als een van de Europese regio's. De volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling zijn hierbij gesteld:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de economische hoofdstructuur versterken;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende wateraanvoer en waterafvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling.

² Provincie Gelderland; 2005; Streekplan Gelderland 2005, kansen voor de regio's.

De verschillen in regionale identiteit en diversiteit zijn kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van Gelderland, evenals het ruimtelijk contrast tussen stad en platteland. Het landelijk gebied van Gelderland bevat vele kwaliteiten die gevrijwaard dienen te blijven van verstedelijking. In regionale structuurvisies kunnen (samenwerkende) gemeenten voorstellen doen voor het behoud van deze kwaliteiten en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Deze regionale visies zullen het kader vormen voor de lokale ontwikkelingen.

Het plangebied behoort tot de regio Rivierenland. Voor deze regio geldt als hoofdopgave het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. Deze structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap. Ook de hoofdinfrastructuur is leidend voor de ruimtelijke ontwikkelingen.

Ten aanzien van de bundeling van verstedelijking wordt de huidige kernhiërarchie voortgezet waarin Tiel een regionale opvangfunctie heeft voor wonen, werken en voorzieningen en de kernen Zaltbommel, Geldermalsen, Culemborg, Druten een subregionale functie hebben.

Waardevol landschap

Op basis van de provinciale structuurvisie is het plangebied gedeeltelijk gelegen in bestaand bebouwd gebied en gedeeltelijk in waardevol landschap. Voor waardevolle landschappen als geheel geldt de algemene voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt en een ja-mits benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Grootschalige verstedelijkingslocaties en andere grootschalige bouwvolumes op nieuwe bouwlocaties taten de kernkwaliteiten onevenredig aan. Een beheerste ruimtedruk op het buitengebied als gevolg van stedelijke uitbreidingen draagt bij aan het behoud van kernkwaliteiten.

Deze beleidsbenadering geeft gedifferentieerde richting aan de ontwikkeling. In de waardevolle landschappen is lokale en regionale ontwikkeling mogelijk. Aard, omvang en vormgeving in samenhang met de kernkwaliteiten zijn bepalend. Ruimtelijke ontwikkeling kan bijdragen aan de versterking van het landschap; bij de ruimtelijke afweging van een nieuwe functie(combinatie) speelt het bijbehorende landschapsontwerp een belangrijke rol om de bijdrage aan de ruimtelijke ingreep aan de versterking van de kernkwaliteiten te bepalen.

De kernkwaliteiten zijn vastgelegd in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten waardevolle landschappen'.

Het plangebied ligt in het Provinciaal Waardevol Landschap 'Kom-Oeverwal ensemble Bommelerwaard. Hieraan zijn de volgende kernkwaliteiten toegekend:

- Gave gradiënten en ensembles van open kommen, kleinschalige oeverwallen en uiterwaarden;
- Gave open kommen met grote openheid en weidebouw, hier en daar onderbroken door verspreid liggende bebouwing, populierenbossen, eendenkooien en grienden; mooie doorzichten;
- Kleinschalige oeverwallen met afwisseling van fruitteelt, glastuinbouw, bedrijvigheid en wonen, in contrast met de open kommen (m.n. bij Bruchem en langs Afgedamde Maas);
- Cultuurhistorische kwaliteiten verweven in het landschap: Hollandse waterlinie nog afleesbaar in forten en inundatievelden; oude boerderijen op pollen, oude kades, slot Loevestein en Ammersoyen;
- Bijzondere aardkundige waarden (zoals oude meander, de wielen, donk) Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap.

Het beleidskader bij waardevolle landschappen (mits geen EHS of open) is 'ja mits' de kernkwaliteiten worden behouden en versterkt. In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op de interactie tussen het bouwplan en de kernkwaliteiten van het provinciaal landschap.

Doorwerking projectgebied

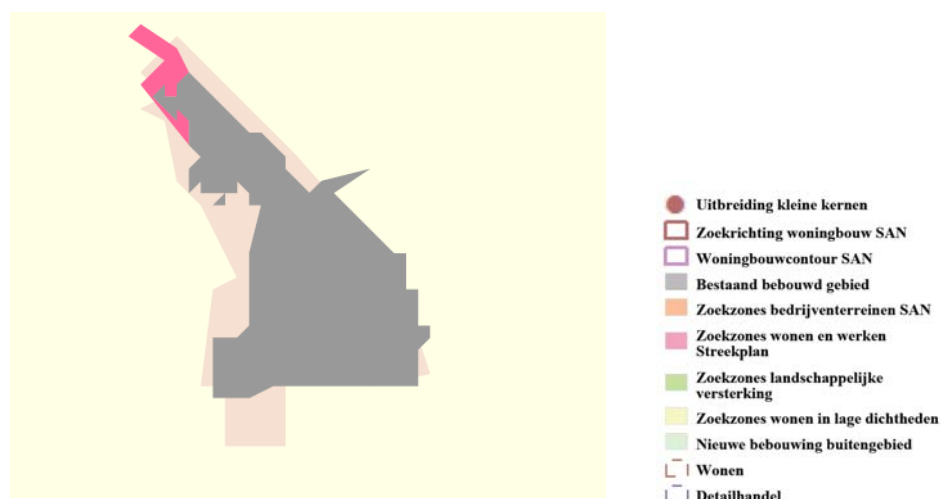
De voorgestelde ontwikkeling past binnen het provinciale beleidskader. De ontwikkeling voorziet in nieuwe woningen, waarmee wordt ingespeeld op de lokale behoefte aan starters- en seniorenwoningen. Dit draagt bij aan het borgen van de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpskern in het landelijk gebied. Door deze woningen op een locatie aan de dorpskern te realiseren en daarmee de dorpskern af te ronden, blijft het buitengebied zo veel mogelijk gevrijwaard van verstedelijking. Overigens was op de onderhavige gronden tot voor kort een agrarisch bedrijf aanwezig, waarvan de bedrijfsbebouwing aan de weg stond. Gelet op de omringende woningen was enerzijds sprake van een belemmering van de groei van het bedrijf. Anderzijds ondervonden omwonenden de effecten van de aanwezigheid van dit bedrijf. De onderhavige ontwikkeling heeft het verplaatsen van dit bedrijf mogelijk gemaakt.

De ontwikkeling tast geen karakteristieke elementen of waardevolle open ruimte aan. Hiermee past de ontwikkeling binnen provinciaal beleid.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Ruimtelijke Verordening Gelderland is op 2 maart 2011 in werking getreden. In de verordening is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan in een bestemmingsplan indien:

- het plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied;
- het plangebied is gelegen binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- het plangebied is gelegen binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt,
- het plangebied is gelegen binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,
- het plangebied is gelegen binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.



Figuur 3 Uitsnede kaart Ruimtelijke Verordening Gelderland - Verstedelijking

Doorwerking projectgebied

Het plangebied bevindt zich grotendeels binnen het gebied dat op de kaart Verstedelijking van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is aangeduid als "zoekzone wonen en werken" Streekplan. Dit zijn de gebieden waar volgens de verordening nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken is toegestaan. Tot voor kort was op de onderhavige gronden een agrarisch bouwperceel met agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Ten behoeve van een goede afronding van de noordkant van de kern Delwijnen is in overleg met de provincie Gelderland onder andere een deel van het voormalig agrarisch bouwperceel binnen de zoekzone verstedelijking van de streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' opgenomen. Deze streekplanuitwerking is op 12 december 2006 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland.



Figuur 4: agrarische bedrijfsbebouwing

Het gedeelte buiten deze begrenzing is niet voor wonen bestemd, maar als onbebouwde tuinen (bestemming 'Tuin').

2.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Rivierenland 2004 – 2015

De gemeente Zaltbommel maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 (januari 2004) formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

In de structuurvisie is het principe van kwantitatieve benadering, bij de bouw van woningen, verlaten. Er heeft een verschuiving plaatsgevonden naar een kwalitatieve benadering, oftewel de juiste woning, op de juiste plaats en op het juiste tijdstip. Vanuit de structuurvisie worden enkele aandachtspunten gegeven met betrekking tot het woningbouwprogramma:

- de verhouding tussen het aantal te bouwen huur- en koopwoningen. Een groter aandeel huurwoningen dan in de periode 2000-2004 is naar verwachting nodig;
- meer mogelijkheden creëren voor starters op de huur en koopmarkt;
- de positie van senioren op de Rivierenlandse woonmarkt. De omvang van deze groep neemt toe;
- de verhouding tussen het aantal eengezinswoningen en meergezinswoningen;
- herstructureringsmogelijkheden in de bestaande bouw.

Doorwerking in het projectgebied

De ontwikkeling betreft een locatie aansluitend op bestaand bebouwd gebied. Op deze manier wordt de bebouwingsstructuur compleet gemaakt. Er wordt een duidelijke beëindiging van het bebouwingslint gecreëerd. De nieuwbouwwoningen voorzien in een lokale behoefte aan starters- en seniorenwoningen, waardoor de vitaliteit en leefbaarheid van de dorpskern in het landelijk gebied wordt geborgd. Daarmee past de ontwikkeling binnen het regionale beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

KWP 2010-2019

Op 19 januari 2012 is het KWP 2010-2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Het KWP geeft het meest actuele beeld van het woningbouwprogramma waarin de projecten zijn verwerkt. In het programma is de behoefte in beeld gebracht, de wo-

ningbouwplanning en het programma per kern. Het project Delwijnen is voor de periode 2013-2019 ingepland voor circa 30 woningen.

Doorwerking projectgebied

De voorgestane ontwikkeling is opgenomen in het KWP 2010-2019. Het is een uitbreiding van de kern Delwijnen, waarmee de gemeente bijdraagt aan haar taakstelling.

2.5 Relatie met Beeldkwaliteitplan (welstandscriteria)

Om sturing te geven aan de inrichting van het plangebied en vormgeving van de bebouwing hanteert de gemeente Zaltbommel naast onderhavig bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan. Waar in het bestemmingsplan vooral kwantitatieve eisen worden geregeld zoals situering, bouwhoogte, diepte, oppervlakte en dergelijke, is het beeldkwaliteitplan het toetsingsinstrument voor kwalitatieve aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, vorm en massa.

Het beeldkwaliteitplan voor het Gemeent dient als het belangrijkste kader- en toetsingsdocument ten aanzien van welstand. Dit biedt de mogelijkheid om inspirerend en sturend te zijn op het gebied van beeldkwaliteit. Daarnaast kan het beeldkwaliteitplan eveneens worden gebruikt als inspiratiekader voor die gebieden waar het met name gaat om inrichtingsaspecten, zoals op de overgang van het private perceel naar de openbare ruimte als in het openbare gebied.

Alle bouwinitiatieven van alle initiatiefnemers in het plangebied worden getoetst aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan met als doel om de bouwplannen op elkaar af te stemmen zodat er een gebied ontstaat met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Hierin spelen zowel de stedenbouwkundige ordening, als de inrichting van openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing een rol.

Het beeldkwaliteitplan wordt/is evenals onderhavig bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld en heeft de status van een beleidsnota. Het beeldkwaliteitplan wordt/is als aanvulling op de algehele welstandsnota van de gemeente Zaltbommel voor het nieuwe woongebied Gemeent vastgesteld en vormt daarmee het wettelijk kader voor de welstandstoetsing.

3. HISTORIE

3.1 Beschrijving

De wegenstructuur van Delwijnen laat goed de ouderdom en ontwikkeling lezen. Het is gelegen op de uitloper van de Bruchemse stroomrug die van Bruchem via Kerkwijk naar Delwijnen loopt en vervolgens langs de noordkant richting Aalst loopt.

De eerste vermelding van de naam Delwijnen komt uit 1205, onder de naam Dilewinne. De verklaring van die naam is als volgt: 'dile' of 'del' betekent 'laaggelegen', terwijl 'winne' voor 'weiland' staat. De naam zou dus herleid kunnen worden tot laaggelegen weidegronden.³



Figuur 5: historische kaart uit 1928 met aanduiding plangebied

Delwijnen bestond oorspronkelijk uit Boven Delwijnen en Beneden Delwijnen. Boven Delwijnen bestond omstreeks 1850 uit een kleine concentratie van boerderijen aan het uiteinde van de Achtersteeg, nu Kruisstraat in Kerkwijk. In Beneden Delwijnen stond de bebouwing omstreeks 1850 verspreid nabij het kruispunt Delwijnsestraat-Gemeent en de del, langs de Kapelstraat en langs de Delwijnsche kade. Tegen-

³ Cultuurhistorische waardenkaart

woordig wordt niet meer gesproken van Boven en Beneden Delwijnen. Boven Delwijnen maakt nu onderdeel uit van de kern Kerkwijk, het vroegere Beneden Delwijnen heet nu Delwijnen.⁴

In de huidige structuur is de historie nog goed af te lezen. De belangrijkste voor het plangebied is de kronkelende loop van de Eng die eindigt in het plangebied.

3.2 Archeologische vindplaatsen en monumenten

RAAP archeologisch adviesbureau heeft een bureau- en inventariserend onderzoek uitgevoerd⁵. Dit onderzoek is als bijlage 1 van het separate bijlagenboek opgenomen. Hieronder worden enkel de belangrijkste conclusies weergegeven.

Binnen het plangebied bevindt zich een deel van een AMK-terrein van hoge archeologische waarde. Het AMK-terrein en het deel van het terrein met een hoge archeologische verwachtingszone is middels boringen onderzocht. Hieruit blijkt dat in de zuidwestzone van het plangebied archeologische indicatoren zijn waargenomen. Het betreft een nederzettingsterrein, waarvan de totale omvang niet kan worden vastgesteld, omdat het terrein zowel in noordelijke als zuidelijke richting buiten het plangebied uitstrekt. De gaafheid en de conservering van de archeologische resten is goed.

De gronden ter hoogte van de vindplaats worden beschermd door middel van een dubbelbestemming. 'Waarde-Archeologie'. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 30 m² en dieper dan 30 centimeter beneden het maaiveld, moet een archeologisch onderzoek worden aangeleverd voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Voor een gedeelte van het plangebied is aangegeven dat de graafwerkzaamheden onder archeologische begeleiding moeten plaatsvinden. Dit wordt bij de omgevingsvergunning vastgelegd.

⁴ M.I.P.

⁵ Plangebied Gemeente 21 te Delwijnen gemeente Zaltbommel, archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, RAAP archeologisch adviesbureau, 19-01-2007.

4. RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

4.1 Bestaande situatie

De gemeente Zaltbommel ligt in de provincie Gelderland, aan de A2, ten noorden van 's-Hertogenbosch. Het plangebied is gelegen in de kern Delwijnen, ten zuidwesten van Zaltbommel.

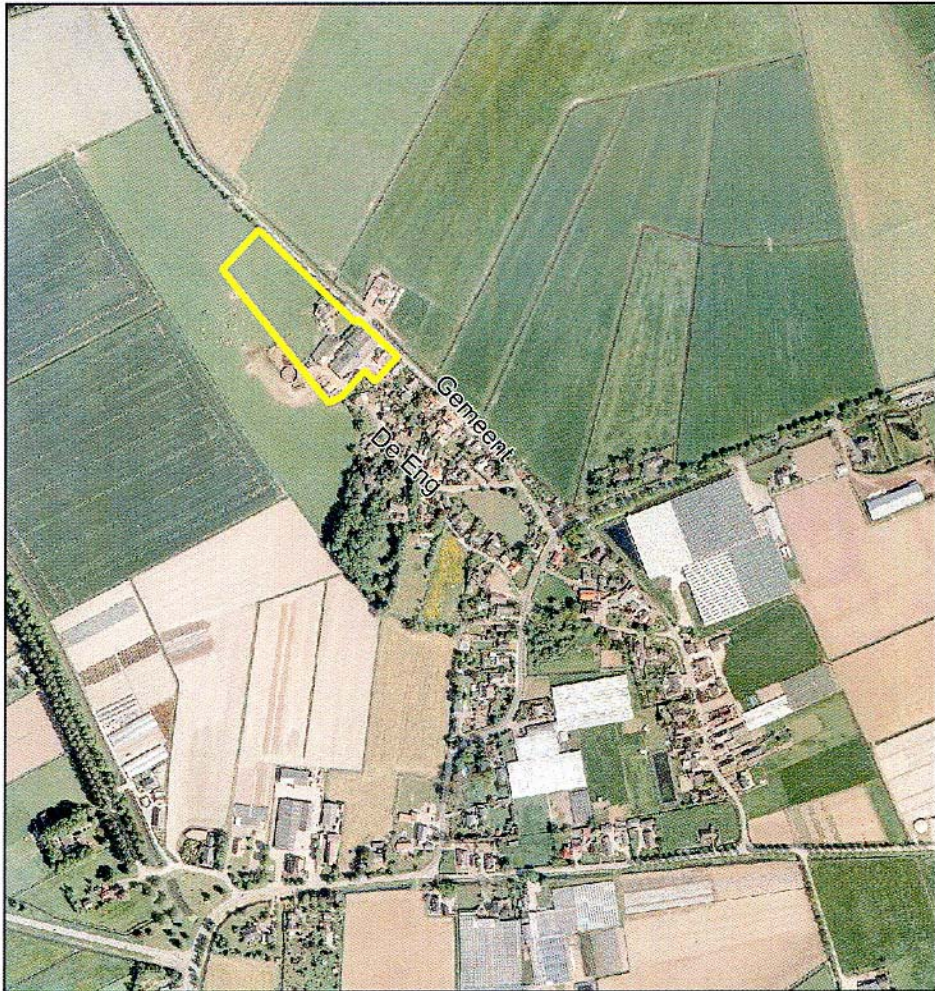
Ontstaansgeschiedenis en ondergrond

Het rivierengebied valt uiteen in twee grote landschapseenheden, de stroomruggen en de kommen. De locatie van de eenheden is afhankelijk van de loop de rivier, waar die snel stroomde werd zand afgezet en waar de rivier langzaam stroomde werd klei afgezet. In het rivierengebied liggen van origine de nederzettingen op de hoog en droog gelegen stroomruggen. Omdat deze hoge gronden vruchtbaar waren lagen hier ook de akkers en de boomgaarden. De kommen waren nat en de kei in de ondergrond te zwaar om goed te bewerken. Daarom waren dit de weidegronden voor het vee.

Door deze verdeling was er sprake van een sterk contrast tussen de kleinschalige ruggen waar vrijwel alle massa's van opgaande elementen zoals bebouwing en beplanting geconcentreerd waren en de open en grootschalige komgebieden.

Delwijnen is gebouwd op een stroomrug die door het midden van de Bommelerwaard loopt en waarop ook Bruchem en Kerkwijk zijn gelegen. Deze rug is ontstaan langs het riviertje de Alm, dat in de Bommelerwaard voor 1200 verzandde. Dit is vermoedelijk een oude loop van de Maas.

De Gemeent en de Eng zijn een typisch voorbeeld van hoe bebouwing en beplanting aan een stroomrug 'kleeft'. Het gebied aan weerskanten is relatief open. Ten zuidwesten loopt de Drielse Wetering, een oude rivierloop. De Drielse Wetering wordt begeleidt door opgaande beplanting van de Eendenkade en heeft daardoor een compartimenterende werking op het landschap. De Gemeent heette vroeger de Groene Steeg, en op de kaart van 1905 is te zien dat de hele weg geflankeerd door laanbeplantingen. Die zijn nu grotendeels verdwenen.



Figuur 6: Afbeelding: locatie plangebied

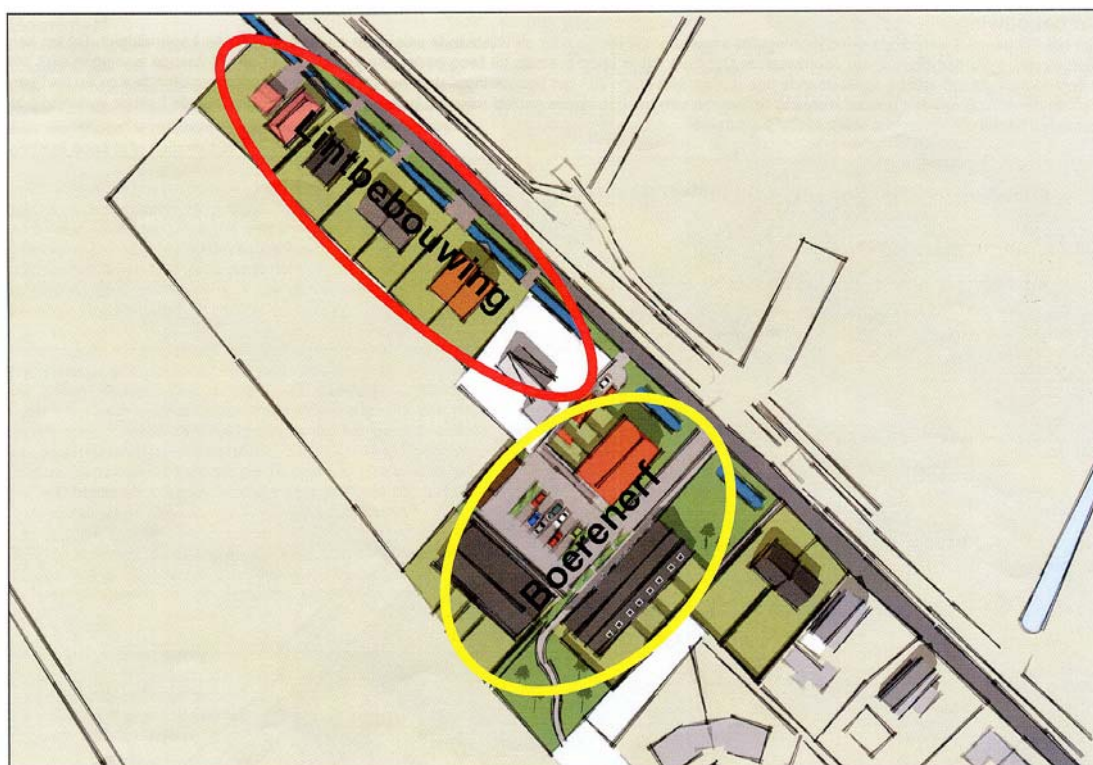
Huidige situatie

De gemeente Zaltbommel heeft ongeveer 27.000 inwoners, waarvan er ongeveer 400 in de kern Delwijnen wonen. De kern is gelegen in een open landelijk gebied. Natuurwaarden en agrarische functies zijn dominant in de nabije omgeving aanwezig.

Het plangebied ligt in het noorden van Delwijnen aan het Gemeent en bestaat voor een groot deel uit landbouwgrond. In het plangebied staat een woning en stond tot voor kort een bedrijfsgebouw.

4.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

In het onderhavige plan wordt planologisch en juridisch 'ruimte' gemaakt voor de bouw van meerdere woningen. De woningen worden allen ten westen van het Gemeent gesitueerd in twee deelgebieden: lintbebouwing en boerenerf. Daarnaast wordt de bestaande woning Gemeent ingepast.



Figuur 7: stedenbouwkundig plan lintbebouwing en boerenerf

Lintbebouwing

Aan het Gemeent staat lintbebouwing die bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in het doorzetten van de lintbebouwing met dezelfde woningtypes. Het verlengde bebouwingslint wordt in het noordwesten afgesloten met een vrijstaande woning om op die manier een overgang met het buitengebied te creëren. Bouwhoogte is hier maximaal anderhalve bouwlaag met kap. De laatste woning kan hoger worden, twee bouwlagen met kap. De woningen moeten gebouwd worden in of maximaal 1 meter achter de voorste bouwvlakgrens.

Boerenerf

Om plaats te bieden aan starters- en seniorenwoningen wordt een deel van het plangebied ingericht als boerenerf. De woningen zijn hier ondergebracht in 3 volumes: één "hoofdgebouw" en twee "bijgebouwen". Het "hoofdgebouw" is gericht op het Gemeent en is qua vorm en massa onderscheidend. De "bijgebouwen" zijn ruimtelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw en zijn gericht op het erf. Om een zekere privacy te waarborgen is een minimale afstand van 8 meter tussen de nieuwbouw (hoofdmassa's) en de tuinen van de bestaande woningen voorgeschreven. Als afronding van het boerenerf aan de noordzijde is ook een bouwmassa geprojecteerd. In deze bouwmassa zijn geen woningen, maar andere functies (zoals garages/bergingen) voorzien.

Verweving met het landschap

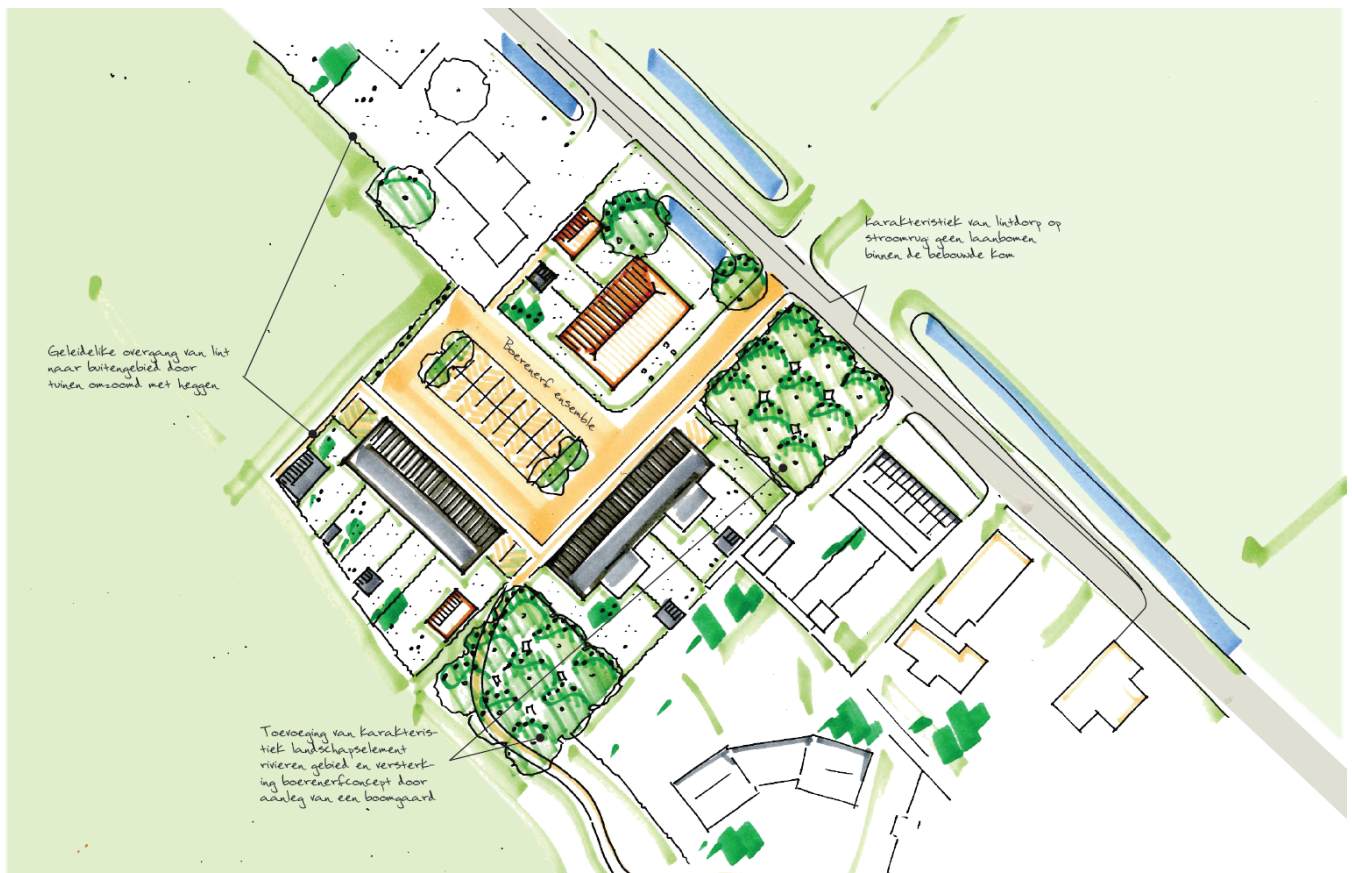
Het plangebied ligt binnen een landschap waar het contrast tussen kom en rug nog goed herkenbaar is. Daarom is het gebied aangewezen als Provinciaal Waardevol Landschap genaamd 'Kom-Oeverwal ensemble Bommelerwaard. Van de kernkwaliteiten die benoemd zijn is hier met name het gradiënt van open kom naar kleinschalige oeverwal (met daarop afwisseling van fruitteelt, glastuinbouw, bedrijvigheid en wonen) van belang.

Doordat de locatie in het verlengde van het bebouwingslint en op een oeverwal ligt zorgt het toevoegen van bebouwing en beplanting voor een versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Door het ontbreken van laanbeplanting maakt de locatie onmiskenbaar onderdeel uit van de bebouwde kom, pas daarbuiten begint de eenzijdige laanbeplanting van essen. Aan de achterzijde ontstaat een gradiënt van lint naar buitengebied door de achtertuinten met bijbehorende beplantingen en hagen.

Een bijzondere plaats wordt ingenomen door het erfensemble op de locatie van de voormalige boerderij. Door het bouwen van een 'hoofdvolume' wat zich van de 'bijgebouwen' onderscheidt in hoogte, materialisering en detaillering wordt de karakteristieke hiërarchie die passend is voor boerenerven gehandhaafd.

Om een verdere aansluiting te krijgen bij de landschapskarakteristiek moeten ook opgaande beplantingen worden toegevoegd. Dat is gedaan door de aanleg van een fruitgaard aan de voor- en achterzijde van een van de 'stallen'. Door ook de achtertuinten van het woongebouw aan de achterzijde van het erf te omzomen met hagen wordt ook hier de geleidelijke overgang van lint naar buitengebied gewaarborgd.

De kernkwaliteiten van het landschap worden door het aanzetten van de karakteristiek van het (agrarisch) lintdorp op de oeverwal gehandhaafd en versterkt.



Detailuitsnede van inrichting en beplanting van het erfensemble ten behoeve van de handhaving van de kernkwaliteiten van het provinciaal landschap.

5. FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK

5.1 Wonen

In het gedeelte van het plangebied wat ingericht wordt als lintbebouwing kunnen vrijstaande en twee- aaneenwoningen gebouwd worden. Aan het boerenerf worden rijwoningen gerealiseerd. In het "hoofdgebouw" kunnen meerdere wooneenheden gerealiseerd worden. In de "bijgebouwen" worden starters- en seniorenwoningen gerealiseerd.

5.2 Groen

Het pad met groen tussen het Boerenerf en de Eng is een groene afronding en zorgt voor de inpassing van het boerenerf.

5.3 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door het Gemeent. De in- en uitritten van de lintbebouwing grenzen direct aan het Gemeent. De starters en seniorenwoningen aan het boerenerf worden ontsloten door een nieuwe weg.

Parkeren vindt bij de lintbebouwing plaats op eigen terrein. De woningen aan het boerenerf kunnen gebruik maken van de nieuw te creëren parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Er geldt een algemene parkeernorm van minimaal:

- 2 parkeerplaatsen per vrijstaande en twee-aaneengebouwde woning, waarvan bij twee-aaneen, of door middel van bijmassa's geschakelde of vrijstaande woningen per woning minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein dient te worden gerealiseerd, waarbij bijmassa's (zijnde garages) niet worden meegeteld als zijnde parkeerplaats;
- 1,7 parkeerplaatsen per aaneengebouwde woning.

6. MILIEUASPECTEN

6.1 Water

Beleid

In de toelichting bij het bestemmingsplan dient o.a. een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop in de ontwikkeling rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Dit is de zogenaamde waterparagraaf of water-toets⁶: de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem in 2001 geïntroduceerd door de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw. De gemeente en het waterschap maken daarbij onderscheid naar het schaalniveau van de plannen. Ruimtelijke plannen met een toename van verharding kleiner dan 500 m² (in stedelijk gebied) hebben geen compensatie nodig voor verlies aan waterberging. Voor plannen met een toename van verharding tot 5000 m² geldt compensatie op basis van een door het waterschap vastgestelde vuistregel waarbij de berging bij voorkeur in de vorm van open water binnen het plangebied gevonden moet worden.

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het verlengde van de bebouwing aan de Gemeent en De Eng ten noordwesten van de kern Delwijnen. Het oppervlak van het totale plangebied is in ruim 8000 m² en was deels bebouwd totdat de gemeente in 2010 de agrarische bebouwing heeft opgekocht en gesloopt.



Figuur 8: plangebied met voormalige agrarische bebouwing

⁶ RPS, Waterparagraaf Delwijnen, d.d. 5 november 2012. Projectnummer: NC12260702

Het grondgebied van de gemeente Zaltbommel bevindt zich binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het peilbesluit Bommelerwaard van toepassing. Hierin is vastgesteld welke waterstanden gedurende daarbij aangegeven perioden worden gehandhaafd. Het plangebied is gelegen in het peilgebied BOM164 en heeft een zomer- en winterstreefpeil van NAP + 1,00 m. Aan de rand van het plangebied is een watergang aanwezig. Deze doodlopende c-watergang parallel aan de Gemeentewatert af richting een b-watergang in het noordwesten. Aan de overzijde van de weg ligt een doorgaande c-watergang met haaks daarop enkele b-watergangen. De c-watergangen zijn onderdeel van de aansluitende percelen en niet schouwplichtig of in eigendom van het waterschap.

Het watersysteem in de Bommelerwaard is karakteristiek voor het rivierengebied en staat onder invloed van de waterstanden van Maas en Waal. De geologische bodemopbouw is door regelmatige afzettingen vanuit de rivieren divers. Afhankelijk van de afstand tot de rivier en de dikte van de deklaag (zandbanen) leidt dit in meer of mindere mate tot hoge grondwaterstanden. Bij hoge rivierwaterstanden treedt binnendijs meer kwel op en droge perioden leiden tot lage grondwaterstanden en wegzijging. Voor de beoogde ontwikkeling is sprake van een intermediair gebied tot een gebied met matige kwel. In het plangebied is kans op extra kwelbewegingen indien het bestaande maaiveld wordt geroerd of ontgraven.

In het bebouwde gebied van Delwijnen ligt een gemengd rioleringsstelsel. Het ingezamelde huishoudelijke afvalwater en hemelwater worden daarmee afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie in Aalst. De riolering in het stedelijk gebied is in beheer van de gemeente.



Figuur 9: beoogde ontwikkeling

Toekomstige situatie

Voor de ontwikkeling van het plangebied is een ruimtelijk concept opgesteld. Dit concept is op te delen in twee deelgebieden. Ten eerste het doortrekken van het reeds aanwezige bebouwingslint langs de Gemeent en ten tweede de realisering van bebouwing in de stijl van een "boerenerf". In figuur 9 is de toekomstige situatie schematisch weergegeven.

Afkoppelen van daken, ontsluitingswegen, parkeerplaatsen en overige verharde oppervlakken binnen het plangebied zijn wenselijk. Infiltratie van neerslag in de bodem is echter vanwege de grondwatersituatie niet mogelijk. Afgekoppelde neerslag uit het plangebied stroomt daarom via berging en vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater. Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gedempt. Verder is hydrologisch neutraal bouwen een aandachtspunt om de kans op extra kwelbewegingen en grondwateroverlast te voorkomen.

Met het oog op het duurzaam waarborgen van een goede grond- en oppervlaktewaterkwaliteit, mogen oppervlakken die in contact komen met hemelwaterstromen niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen. Indien dergelijke materialen wel worden toegepast, dient een coating te worden toegepast die het uitlogeren tegengaat.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater riolering worden aangelegd. Hierbij kan worden aangesloten op de riolering van het aangrenzende gebied. Met nadruk wordt hemelwater niet afgevoerd via deze riolering.

De onverharde oppervlakken en verhardingen in de huidige en toekomstige situatie zijn in Tabel 1 weergegeven.

Oppervlak	Huidige situatie (m²)	Toekomstige situatie (m²)
Onverhard	6088	4937
Schuin dak	1988	1731
Overig verhard	133	1522
Totaal plangebied (verhard)	8190 (2102)	8190 (3253)

Tabel 1: oppervlakken huidige en toekomstige situatie

Waterbergingsopgave

Een toename aan verhard oppervlak mag niet leiden tot een hogere afvoer van water uit het gebied. Het ontwikkelen van gebieden met bebouwing brengt daardoor een extra wateropgave met zich mee. Dit betekent dat er maatregelen genomen moeten worden om water zo veel mogelijk lokaal vast te houden. Voor plannen met een toename aan verharding tot 5000 m² kan de vuistregel van 436 m³ waterberging per hectare verharding worden gebruikt, mits er geen complicerende zaken zoals

kwel aan de orde zijn. Gezien het hydrologisch neutraal bouwen hoeft bij de berekening geen rekening te worden gehouden met extra kwel. De benodigde bergingscapaciteit wordt berekend op basis van de totale toename van verhard oppervlak, waarbij de eerste 500 m² op grond van de Keur van het Waterschap in mindering mogen worden gebracht.

De totale bergingsopgave wordt daarmee: $(1151-500)\text{m}^2 \times 0.0436\text{m}^3/\text{m}^2 = 28 \text{ m}^3$

Bij een toegestane peilstijging van 0,30 m wordt de benodigde oppervlaktecompensatie: $(1151-500)\text{m}^2 \times 0.0436 \text{ m}^3/\text{m}^2 / 0,3 \text{ m} = 95 \text{ m}^2$

De berging van het hemelwater wordt in principe binnen het plangebied gerealiseerd. Wanneer hier geen mogelijkheden toe zijn, kan de compensatie binnen hetzelfde peilgebied gerealiseerd worden. Bij gebruik van bestaande watergangen gaat de voorkeur uit naar b-watergangen boven a-watergangen. Er wordt bij voorkeur niet gecompenseerd in c-watergangen tenzij deze na compensatie kunnen worden opgewaardeerd tot een b-watergang. Mogelijk kan de c-watergang aan de noord-oostzijde van het plangebied vergroot en opgewaardeerd worden om de benodigde berging te creëren. De te realiseren profielen zullen daarbij in overleg tussen het waterschap en de gemeente worden bepaald.

6.2 Leidingen

Binnen het plangebied dienen graafwerkzaamheden te worden verricht ten behoeve van de realisatie van de woningen. Binnen het plangebied zijn de volgende (hoofd)leidingen gelegen:

- KPN en UPC, datatransport;
- Liander, gasleiding;
- Liander, laagspanning;
- Vitens, water.

De gasleiding is opgenomen op de verbeelding en heeft ter bescherming van de leiding een dubbelbestemming 'Leiding-Gas' gekregen.

Bij het verrichten van graafwerkzaamheden dient met de leidingen rekening te worden gehouden. De leidingen vormen geen belemmering voor de voorziene ontwikkeling van de woningen.

Het plangebied is niet gelegen in een straalpadzone op basis waarvan beperkingen aan de bebouwingshoogte dienen te worden gesteld.

6.3 Bedrijven en milieuzonering en geur

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁷.

Omgevingstype

Het plangebied is aan de rand van de kern gelegen en omgeven door rustig buitengebied. Afgezien van enkele agrarische bedrijven en een rioolgemaal komen naast woningen vrijwel geen andere functies voor. Het gebied kan daarom aangemerkt worden als een rustig buitengebied oftewel rustige woonwijk. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn van toepassing en worden niet verkleind.

Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Bij het onderzoek naar de woningen in het plangebied dient enerzijds bepaald te worden of er ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en anderzijds dienen de bedrijven in de omgeving van het plangebied niet gehinderd te worden in de bedrijfsvoering.

Uit onderzoek is gebleken dat aanwezige bedrijven dusdanig ver van het projectgebied liggen, dat dit geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig project. Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de aspecten 'bedrijven en milieuzonering' en 'geur' geen belemmeringen vormen voor de realisatie van het onderhavige project.

6.4 Bodem

Bij een bestemmingswijziging dient bepaald te worden of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe is een historisch, verkennend en nader bodemonderzoek⁸ uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 van het bijlagenboek bij dit bestem-

⁷ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

⁸ Verkennend en nader bodemonderzoek (fase 1), Het Gemeent 21 te Delwijnen, Verhoeven Milieutechniek B.V., 6 december 2007.

mingsplan opgenomen. Hieronder worden enkel de belangrijkste conclusies weergegeven.

Grond

In het plangebied is een voormalige bovengrondse tank voor dieselolie en een beerput aanwezig. In de nabijheid hiervan zijn zintuiglijk lichte tot matige olie-waterreacties waargenomen. De zintuiglijke waarnemingen worden analytisch niet bevestigd. In de overige gedeelten van het plangebied zijn maximaal licht verhoogde gehalten bodemverontreinigde stoffen aangetroffen.

Grondwater

In het grondwater is ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank voor dieselolie een sterk verhoogd gehalte minerale olie aangetoond in het grondwater. In het diepere grondwater zijn geen verhoogde gehalten voor minerale olie aangetoond. De laagdikte van de sterke grondwaterverontreiniging met minerale olie wordt geschat op circa 1,0 meter en is verspreid over een oppervlakte van circa 40 m².

Er heeft een sanering van de sterke verontreiniging van het grondwater en de lichte verontreiniging van de grond plaatsgevonden. In een evaluatierapport⁹ zijn de uitgevoerde werkzaamheden en de resultaten van de sanering van de bodemverontreiniging met minerale olie beschreven. Het evaluatierapport is als bijlage 3 van het bijlagenboek bij dit bestemmingsplan gevoegd. De sanering is uitgevoerd door middel van ontgraving van de verontreinigde grond/grondwater. Het ontgravingsvlak is daarna aangevuld met schone grond. Er zijn twee controle peilbuizen geplaatst. In de grondwatermonsters van deze peilbuizen zijn geen verhoogde gehalten voor minerale olie ten opzichte van de terugsaneerwaarde (streefwaarde) aangetoond. De sanering kan derhalve als afgerond worden beschouwd.

Asbest

Op de diverse opstallen zijn asbestverdachte daken aanwezig. Daarnaast is een asbestverdachte puinstabilisatie aanwezig onder de klinkerverharding. Tenslotte is op de locatie een gedempte sloot aanwezig, welke mogelijk is gedempt met asbestverdacht materiaal. Op basis hiervan is een verkennend onderzoek naar asbest uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging en bestaat er een noodzaak tot saneren.

De sanering van het asbest is uitgevoerd. In een evaluatierapport¹⁰ wordt verslag gedaan van deze sanering. Het evaluatierapport is als bijlage 4 opgenomen van het bijlagenboek. In totaal is 1.685,7 ton asbest houdende verharding ontgraven en af-

⁹ Evaluatierapport bodemsanering, Het Gemeent 21 te Delwijnen, Verhoeven Milieutechniek B.V., 25 mei 2010.

¹⁰ Evaluatierapport sanering verhardingslaag Gemeente 21 te Delwijnen, Verhoeven milieutechniek B.V., 25 mei 2010.

gevoerd naar de Grondbank Noord-Oost Brabant BV. Daarnaast is 644 losse m³ schone grond geleverd. In de controlemonsters zijn geen verhoogde gehalten asbest ten opzichte van de restconcentratienorm aangetoond. Op basis van de zintuiglijke waarnemingen van de milieukundig begeleider en de analyseresultaten van de controlemonsters wordt geconcludeerd dat de met asbest verontreinigde verhardingslaag in voldoende mate is ontgraven. De sanering kan daarmee als afgerond worden beschouwd.

Gedempte sloot

In een indicatief bodemonderzoek¹¹ is bepaald of er in het plangebied een gedempte sloot aanwezig is. Het bodemonderzoek is als bijlage 5 opgenomen in het bijlagenboek. Om vast te stellen of de gedempte sloot aanwezig is zijn proefsleuven gegraven. Op basis van de zintuiglijke waarnemingen blijkt dat ter plaatse van de gegraven proefsleuven geen gedempte sloot aanwezig is.

6.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op basis van twee criteria, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

¹¹ Indicatief bodemonderzoek, gemeente Delwijnen, Verhoeven Milieutechniek B.V., 13 oktober 2010.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico dienen andere kwalitatieve aspecten te worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Doorwerking plangebied

De geplande woningen zijn kwetsbare objecten. Het onderhavige project dient derhalve getoetst te worden op het aspect externe veiligheid.

Transportroutes van risicovolle activiteiten

In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen specifiek daartoe aangegeven transportroutes in de vorm van wegen, vaarwegen, spoorlijnen en/of buisleidingen.

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het onderhavige project.

6.6 Geluid

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van het Gemeent. Er is daarom een onderzoek naar wegverkeerslawaai¹² uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 6 van het bijlagenboek bij dit bestemmingsplan gevoegd. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten de bebouwde kom. Gemeent 21 en de woningen ten zuiden hiervan liggen binnen de bebouwde kom. De overige woningen buiten de bebouwde kom. Uit het onderzoek volgt dat de 48 dB-contour (voorkeursgrenswaarde) binnen de bebouwde kom nabij de rand van de weg ligt en buiten de bebouwde kom op 11 meter uit de as van de weg ligt.

Alle woningen worden buiten de 48 dB-contour gerealiseerd. Geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningbouw.

6.7 Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ruimtelijke plannen is het van belang rekening te houden met het effect ervan op de luchtkwaliteit. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet *aannemelijk gemaakt* worden, dat luchtkwaliteit ‘niet in betekenende mate’ aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

¹² Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai: Bouwplan Gemeent Delwijnen, Regio Rivierenland, 7 juni 2012.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Eén van deze categorieën betreft de realisatie van 1500 woningen.

Conclusie

Het onderhavige project betreft de realisatie van veel minder dan 1500 woningen. Daarmee valt het project onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Het effect van de realisatie van de beoogde ontwikkeling draagt daarom niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

6.8 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend natuurwaardenonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Het verkennend natuurwaardenonderzoek is op 31 mei 2012 uitgevoerd¹³ en als bijlage 7 van het separate bijlagenboek bijgevoegd. Onderstaand zijn de bevindingen en de conclusie van het onderzoek opgenomen.

EHS

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Aan de overzijde van het Gemeent ligt een EHS-verwevingsgebied. Door de realisatie van de woningen is geen sprake van directe aantasting (oppervlakte) van de EHS. Ook is geen sprake van externe werking op de EHS, doordat er maar een beperkt aantal woningen wordt gerealiseerd en de verkeersafwikkeling plaatsvindt over het Gemeent. Naar verwachting zal dit leiden tot een beperkte toename van verstoring (geluid, beweging) van het weidevogelgebied. Er is echter geen sprake van significant negatieve effecten op het functioneren van de EHS als weidevogelgebied.

Natuurbeschermingswet

Het plangebied ligt niet in of in de directe omgeving van een beschermd natuurgebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op minimaal 8 kilometer afstand.

¹³ Bureau Waardenburg, Notitie – Natuurwaardenonderzoek Gemeent te Delwijnen, 31 mei 2012

Soortenbescherming

In het plangebied komen mogelijk strikt beschermde soorten voor. Bij de ontwikkeling van het gebied zal met deze soorten rekening gehouden moeten worden. Het is echter de verwachting dat deze soorten en functies bij realisatie van het plan behouden kunnen blijven.

Aangezien de bestaande woning, sloot en bomenlaan behouden blijft hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. Verstoring van broedvogels wordt voorkomen door bomen en struiken buiten het broedseizoen te verwijderen en/of bebouwing buiten het broedseizoen te slopen.

7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Vormgeving juridisch plan

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Delwijnen, woonlocatie Gemeent' van de gemeente Zaltbommel bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, aangevuld met een toelichting op het beleid, de milieuaspecten en een korte beschrijving van de uitvoerbaarheid.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de bestemming zijn hierin opgenomen. Daarnaast zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen en mogelijkheden om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Wonen' en 'Woongebied' opgenomen. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. De regels en verbeelding zijn niet los van elkaar te lezen.

7.2 Inhoud juridisch plan

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. In de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

7.3 Doelstellingen en planopzet

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.
- In hoofdstuk 2 - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen worden verleend.
- In hoofdstuk 3 'Algemene regels' zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

7.4 Functies algemeen

De indeling in bestemmingen is gebaseerd op de gewenste hoofdfuncties van het gebied. Voor dit bestemmingsplan is wonen de hoofdfunctie, waarbij tevens een strook voor groen en tuin is opgenomen op de verbeelding. Daarnaast zijn op de verbeelding functieaanduidingen en bouwaanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen. In het zuidwesten is een beschermingszone voor de archeologische waarde opgenomen door middel van een dubbelbestemming.

7.5 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de situering en maatvoering van gebouwen is het belangrijk dat er bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot:

- goot- en bouwhoogte; de maximale goot- en bouwhoogte zijn deels aangegeven op de verbeelding en deels verbaal geregeld in de toelichting;
- situering gebouwen; hoofdgebouwen zijn binnen de bestemming 'Wonen' uitsluitend toegestaan ter plaatse van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Aangebouwde bijgebouwen zijn zowel binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding 'bijgebouw' toegestaan. Vrijstaande bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'bijgebouw'. Voor de bestemming 'Woongebied' is dit verbaal in de regels geregeld;

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

7.6 Toelichting afzonderlijke bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan. Zo hebben we de begrippen 'voorgevel hoofdmassa' en 'voorgevel woning' opgenomen. Het verschil zit in het feit dat 'voorgevel hoofdmassa' ruimtelijk is ingestoken, daarbij is onder andere de architectuur en de uitstraling van belang. Meerdere woningen kunnen dus één hoofdmassa hebben en één 'voorgevel hoofdmassa'. 'Voorgevel woning' is daarentegen functioneel ingestoken, daarbij wordt als voorgevel de gevel van de woning bedoeld waar de voordeur is gesitueerd.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Groen

De bestemming 'Groen' betreft gronden waar onder andere groenvoorzieningen, paden en water zijn toegestaan. De groenvoorzieningen hebben een structureel groen karakter en dienen dat te behouden.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Wonen

Op deze gronden zijn woningen en bijbehorende voorzieningen toegestaan. De woningen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogtes en de type woningen opgenomen.

Er geldt een algemene parkeernorm van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. Van deze parkeerplaatsen moeten per woning minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Bijmassa's (zijnde garages) worden niet meegeteld als parkeerplaatsen. Daarnaast moeten de parkeerplaatsen – om zoveel mogelijk te waarborgen dat de parkeerplaatsen ook daadwerkelijk gebruikt worden – op het perceel naast elkaar zijn gesitueerd. Hierdoor zijn per woning beide parkeerplaatsen onafhankelijk van elkaars bezetting te verlaten

Woongebied

De bestemming 'Woongebied' is een bestemming die meer flexibiliteit biedt. De ligging van de woningen is niet op de verbeelding aangeduid en is ligt derhalve niet vast. Om de flexibiliteit enigszins in te perken is zijn er bepalingen opgenomen zoals een maximum aantal wooneenheden, een maximale goot- en bouwhoogte en het type woningen. Het woongebied zal hierdoor de uitstraling van een boerenerf krijgen.

Dubbelbestemming Leiding - Gas

De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is opgenomen. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is opgenomen. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Anti-dubbelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Hierin is een regeling opgenomen ten behoeve van ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen. Ondergeschikte bouwdelen mogen namelijk de bouwgrenzen overschrijden.

Algemene afwijkingsregels

Hierin wordt de bevoegdheid gegeven om beperkt af te wijken van de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de in het plan opgenomen bestemming te wijzigen. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, wordt beschreven in de regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotbepalingen

Overgangsbepalingen

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotbepaling

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

8. UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet verplicht, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn doordat de gronden in eigendom zijn van de gemeente.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling dient financieel haalbaar te zijn. De gronden van het plangebied zijn in handen van de gemeente..

De gemeente draagt de bouwrijpe grond over. De gemeente treft hiervoor voorzieningen en neemt de daarbij gepaard gaande kosten voor het ontsluiten en het woonrijp maken voor haar rekening. De gemeente heeft een exploitatie-opzet opgesteld, welke sluit met een fors negatieve exploitatie. Het negatieve resultaat wordt ten laste van de reserve grondexploitaties gebracht. De exploitatieopzet is vastgesteld door de gemeenteraad.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor dit plan is ervoor gekozen om inspraak wel te laten plaatsvinden.

Van 18 oktober tot en met 31 oktober 2012 heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegen.

Inspraakavond

Op 24 oktober 2012 is een informatie-inspraakavond gehouden. Tijdens deze avond is de procedure toegelicht en heeft Reuvers Bouw en Ontwikkeling een presentatie gegeven van de woningbouwplannen op een gedeelte van het terrein.

Reacties

In de periode van terinzagelegging zijn 5 schriftelijke inspraakreacties en 6 mondelinge reacties kenbaar gemaakt. In het 'Eindverslag inspraak inzake bestemmingsplan "Delwijnen, woonlocatie Gemeent", dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan hoort, zijn de ingekomen inspraakreacties samengevat en voorzien van commentaar. Voorliggend bestemmingsplan is, waar nodig, aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties.

Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Tijdens de periode van vooroverleg hebben de volgende organisaties inhoudelijk gereageerd:

- De Gasunie (bij e-mail van 17 oktober 2012). Op grond van toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van hun dichtsbij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.
- De Provincie Gelderland (bij brief van 31 oktober 2012). Het plangebied is gelegen in het provinciale Waardevolle Landschap – Kom – Oeverwal ensemble Bommelerwaard. De afdelingen missen in de Toelichting dat het plangebied is gelegen in dit waardevolle landschap. Het provinciale beleid voor waardevolle landschappen is opgenomen in paragraaf 2.12 van de structuurvisie. Binnen waardevolle landschappen geldt de Ja-Mits benadering. Dit betekent dat de bestemmingsplanwijziging is toegestaan als daarmee de kernkwaliteiten worden behouden en versterkt. Deze kernkwaliteiten worden behouden en versterkt. Deze kernkwaliteiten zijn vastgelegd in de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten waardevolle landschappen" 2006;
- Het Waterschap Rivierenland (bij brief van 12 december 2012). Het waterschap adviseert positief over het voorontwerpbestemmingsplan.

Vaststelling

Met de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan "Delwijnen, woonlocatie Gemeent", op grond van artikel 3.8 Wro is de formele procedure voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan van start gegaan.

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Delwijnen, woonlocatie Gemeent", heeft met ingang van donderdag 28 februari 2013 tot en met woensdag 10 april (6 weken) voor het inbrengen van zienswijzen ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze kenbaar gemaakt.

Gelijktijdig met de plaatsing van de kennisgeving is het ontwerpbestemmingsplan langs elektronische weg toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, en aan de betrokken waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan belanghebbende gemeenten. Van deze instanties is geen reactie ontvangen.

In de 'Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan' (die als separate bijlage bij dit bestemmingsplan hoort), is de ingekomen zienswijze samengevat en voorzien van commentaar. De ingebrachte zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om voorliggend bestemmingsplan aan te passen.

Wel zijn de navolgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Groen" wordt 'tuinen' toegevoegd, zodat deze naast woningen gelegen gronden – mocht sprake zijn van verkoop / verhuur aan particulieren – zonder zware planologische procedure als tuin in gebruik genomen kunnen worden. Aan de bouwregels van de bestemming "Groen" wordt het volgende toegevoegd: *"de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen"*;
- De bestemmingsomschrijving van de bestemming Tuin wordt vervangen door: *'De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij het op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw c.q. tuinen behorende bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen'*;
- De strook die achter De Eng 7 en voor een klein gedeelte achter de woning De Eng 26 ligt krijgt op de verbeelding in plaats van de bestemming "Woongebied" de bestemming "Groen".

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Tekening t.b.v. landschappelijke onderbouwing

Geleidelijke overgang van lint naar buitengebied door tuinen omzoomd met heggen

Karakteristiek van lintdorp op stroomrug; geen laanbomen binnen de bebouwde kom

Toevoeging van karakteristiek landschapselement rivieren gebied en versterking boerenerfconcept door aanleg van een boomgaard

0 5 10 15 20 25m

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Archeologisch onderzoek

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Evaluatierapport bodemsanering

Bijlage 4: Evaluatierapport asbestsanering

Bijlage 5: Bodemonderzoek gedempte sloot

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek

Bijlage 7: Flora- en faunaonderzoek

Bijlage 8: Notitie inspraak

Bijlage 9: Notitie vooroverleg

Regels

