

# Bestemmingsplan Zaltbommel,

## De Waluwe Parkeiland

Gemeente Zaltbommel

Toelichting



Bestemmingsplan Zaltbommel, De Waluwe Parkeiland

# Gemeente Zaltbommel

## **Toelichting**

## **Regels**

## **Verbeelding**

Schaal 1 : 2.000

## **Identificatienummer:**

NL.IMRO.0297.ZBMBP20120021-VS01

## **Contactgegevens:**

Contactpersoon opdrachtgever: G.J.J. (Gerard) Rinkel

Contactpersoon Urban Jazz / Dunaro: Jan-Hein Biemans / David van Dun

## **Data:**

Versiedatum: 19 februari 2014

Concept: 17 april 2013

Voorontwerp: 03 juni 2013

Ontwerp: 2 september 2013

Vaststelling: 27 februari 2014

Onherroepelijk:

## Inhoud

1.	Inleiding .....	5
1.1	Ligging.....	5
1.2	Aanleiding.....	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	7
1.4	Plangrens .....	7
1.5	Leeswijzer .....	8
2.	Beleidskader .....	9
2.1	Rijksbeleid.....	9
2.2	Provinciaal beleid .....	10
2.3	Regionaal beleid .....	13
2.4	Gemeentelijk beleid .....	14
3.	Historie .....	16
3.1	Archeologische vindplaatsen en monumenten.....	16
4.	Ruimtelijke karakteristiek.....	19
4.1	Bestaande situatie en functionele karakteristiek.....	19
4.2	Ruimtelijke ontwikkeling.....	19
5.	Milieuaspecten .....	24
5.1	Water.....	24
5.2	Leidingen .....	26
5.3	Bedrijven en milieuzonering.....	26
5.4	Bodem .....	27
5.5	Externe Veiligheid.....	28
5.5.1	Inleiding .....	28
5.5.2	Transportroutes.....	28
5.5.3	Inrichtingen .....	29
5.6	Geluid .....	33
5.7	Geur .....	34
5.8	Luchtkwaliteit.....	35
5.9	Flora en Fauna .....	36
5.10	Verkeer en parkeren.....	38
6.	Juridische planbeschrijving.....	42
6.1	Vormgeving juridisch plan.....	42
6.2	Inhoud juridisch plan.....	42

6.3	Toelichting afzonderlijke bestemmingen .....	43
6.4	Handhaving.....	45
6.5	Toelichting op verbeelding.....	45
7.	Uitvoerbaarheid .....	46
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	46
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	46

Bijlagen:

1. Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, 16 december 2009, nummer 200900687/1/R2 bestemmingsplan De Waluwe II, fase 2.
2. Heroverwegingsbesluit, Gedeputeerde Staten, 26 april 2013 (zaaknummer 2008-008535).
3. Archeologisch onderzoek, Archeological research & consultancy, 8 december 2003 (ARC rapport 2003-46).
4. Wateronderzoek, Waterschap Rivierenland / Grontmij,
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Cauberg-Huygen, 15 augustus 2013 (referentie 20130434-07).
6. Luchtkwaliteitsonderzoek, Peutz, 11 juni 2013 (FA17702-1-RA).
7. Natuurtoets De Waluwe II Zaltbommel, Tauw B.V., 8 juli 2011.
8. Kwantitatieve risicoanalyse SACHEM B.V. te Zaltbommel ten behoeve van het bestemmingsplan Van Voordenpark, Save/Oranjewoud, 19 december 2012.
9. (Water)bodemonderzoek De Waluwe te Zaltbommel, Tauw B.V., 21 juni 2013
10. Eindverslag inspraak inzake bestemmingsplan Zaltbommel, De Waluwe Parkeiland

# 1. Inleiding

## 1.1 Ligging

Aan de zuidzijde van de kern Zaltbommel ligt de nieuwbouwwijk De Waluwe. Deze ligt ingeklemd tussen de bestaande woonwijk De Vergt, de Rijksweg A2 en de N322-Steenweg. In het gebied De Waluwe gelegen tussen A2 en de N322 zijn reeds kantoren (A2-zijde) en woningbouw (zijde watertoren) gerealiseerd.

Het woongebied De Waluwe is onderverdeeld in twee deelgebieden. Deelgebied I is ontwikkeld in de periode vanaf 1995 tot 2006. Voor De Waluwe II is op 24 april 2008 door de gemeenteraad een bestemmingsplan vastgesteld en op 21 november 2008 door Gedeputeerde Staten (kenmerk 2008-008535) goedgekeurd.



Afbeelding: globale ligging plangebied

## 1.2 Aanleiding

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 16 december 2009 uitspraak gedaan over het goedgekeurde bestemmingsplan “De Waluwe II, fase 2” (uitspraak 200900687/1/R2) (zie bijlage 1). Door de uitspraak is het besluit van GS vernietigd voor wat betreft de goedkeuring aan het plandeel met de bestemming Woongebied. Belangrijkste punten daarbij waren externe veiligheid, geurhinder, de aan te houden afstand volgens VNG brochure en verkeer, in relatie tot het gevestigde chemisch bedrijf Sachem aan de oostzijde van de A2.

Op 26 april 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland met inachtneming van het bepaalde in de uitspraak een besluit genomen voor heroverweging ex artikel 8:72 Algemene wet bestuursrecht (zie bijlage 2). Daarbij is het volgende overwogen. Er is een overeenkomst gesloten tussen Sachem Europe B.V., de gemeente Zaltbommel en de provincie Gelderland, waarin een maatregelenpakket wordt geregeld dat voorziet in het oplossen van het veiligheidsknelpunt rond chemiebedrijf Sachem Europe B.V. en in een duurzame ruimtelijke inrichting van het bedrijventerrein Van Voordenpark. De overeenkomst maakt tevens de bouw van de geplande woningen in het plangebied De Waluwe II, fase 2 mogelijk. In de overeenkomst zijn voor partijen verplichtingen opgenomen welke er toe zullen leiden dat in het bestemmingsplan De Waluwe II, fase 2 voorziene woningbouw uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan worden gerealiseerd. Een van de verplichtingen van GS is dat nadat de raad van de gemeente Zaltbommel heeft ingestemd met de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan Zaltbommel, Van Voordenpark, GS alsnog na heroverweging goedkeuring zullen hechten aan het betreffende bestemmingsplan. Het voorontwerp bestemmingsplan Zaltbommel Van Voordenpark is op 13 maart 2013 gepubliceerd. GS is daaropvolgend in het heroverwegingsbesluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan overgegaan. Daarbij is mede overwogen dat de te treffen maatregelen ertoe zullen leiden dat voor de toekomstige bewoners van de in het bestemmingsplan De Waluwe II, fase 2 te realiseren woningen door de te treffen maatregelen een goed woon- en leefklimaat kan worden bereikt.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt met bovenstaande twee punten rekening gehouden. Verder bevat het bestemmingsplan twee belangrijke wijzigingen, namelijk:

1. Een aanpassing van de bebouwing nabij en op het parkeiland. Vanwege een optimalisatie van de grondexploitatie van het plangebied De Waluwe II, fase 2 wordt gekozen voor een andere verkavelingsstructuur: niet meer bouwen op het eiland, maar naast het eiland aan de bestaande wegenstructuur.
2. Een gewenste aanpassing van de verkeersstructuur. Door de voorgenomen aanpassing ontstaat een evenwichtige verkeersstructuur, die recht doet aan het uitgangspunt om verkeersintensiteiten evenwichtig te verdelen over meerdere wegen in de wijk.

Vooruitlopend op het onderhavige bestemmingsplan is reeds met een projectbesluit omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van 64 woningen in de binnenbocht aan de Fiep Westendorpstraat. Dit plan maakt onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

	Vastgesteld	Goedgekeurd
De Waluwe II, fase 2	24 april 2008	26 april 2013
Projectbesluit Fiep Westendorp	29 november 2011	

### 1.4 Plangrens

Het plangebied is gelegen tussen de Hertog Karellaan – Alfred Smithlaan (westzijden), de Van Heemstraweg West (noordzijde), Fiep Westendorp (oostzijde) en de kruising bij de N322 (zuidzijde). Het plangebied is circa 15 ha groot en is op bijgaande afbeelding aangeduid.



Afbeelding: ligging plangebied en overzicht fasering De Waluwe.

## 1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, met bijbehorende toelichting. Op de verbeelding staat de bestemming aangegeven. In de regels staat de juridische regeling. In de toelichting staan de keuzes verwoord die in het wijzigingsplan worden gemaakt. Hierin staat ook beschreven hoe met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden. De verbeelding en de regels vormen samen het bindende deel van het wijzigingsplan.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2, waarin het vigerend beleid voor het plangebied is opgenomen. Hoofdstuk 3 gaat in op de historie. In hoofdstuk 4 staat de ruimtelijke karakteristiek beschreven. De functionele karakteristiek staat in hoofdstuk 5 beschreven. De milieuaspecten komen in hoofdstuk 6 aan bod. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving. Tot slot bevat hoofdstuk 8 de uitvoerbaarheid van het plan.



## 2. Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's. De onderhavige ontwikkelingslocatie is al enkele jaren geleden voorzien en is daarmee niet in strijd met de SVIR.

#### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening***

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011, voor wat betreft de eerstgenoemde aspecten, in werking getreden. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt, zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond rijkswaagen), de

elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied). Het Barro doet geen uitspraken over zaken die in dit bestemmingsplan worden geregeld.

#### *Besluit ruimtelijke ordening*

Bij besluit van 28 augustus 2012 is tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) Opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening). Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering dient te worden voorkomen. Middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (kortweg: duurzaamheidsladder) vindt een toetsing plaats. De ladder bestaat uit drie treden:

1. **Behoefte:** voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. **Binnen- of buitenstedelijk:** indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
3. **Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:** indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

ad 1. De behoefte van het plan is aangetoond in paragraaf 2.4.1.

ad 2. Het plan betreft een vorm van inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied.

ad 3. Het plangebied is voldoende goed bereikbaar.

Gezien het bovenstaande wordt met het onderhavige bestemmingsplan voldaan aan de duurzaamheidsladder.

## **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's" 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 het onderhavige bestemmingsplan.

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 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 projectgebied behoort tot de regio Rivierenland. Voor deze regio geldt als hoofdpoging 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.

#### *Doorwerking projectgebied*

De voorgestelde ontwikkeling past binnen het provinciale beleidskader. Het projectgebied is aangewezen als zoekzone voor wonen. De ontwikkeling voorziet in nieuwe woningen, waarmee wordt ingespeeld op de woningbehoefte. Door deze woningen op een locatie in aan het stedelijk gebied te realiseren, blijft het buitengebied zo veel mogelijk gevrijwaard van verstedelijking. De ontwikkeling tast geen karakteristieke elementen of waardevolle open ruimte aan. Hiermee past de ontwikkeling binnen provinciaal beleid.

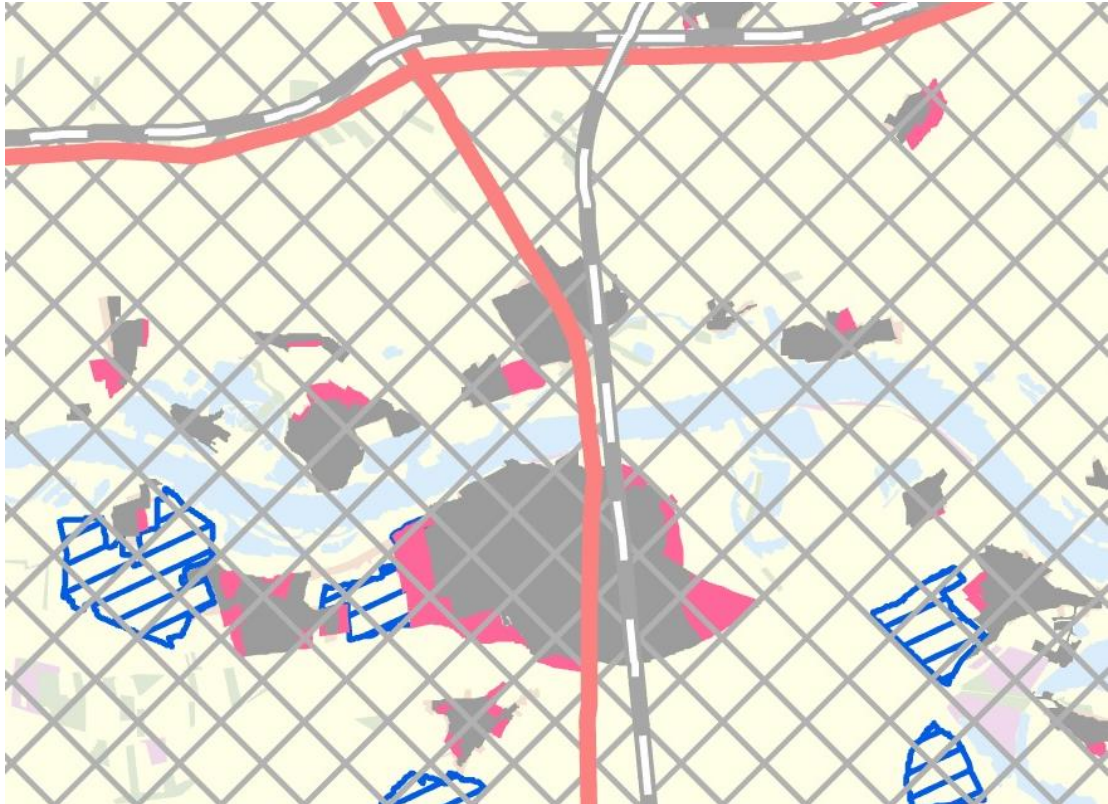
#### ***Ruimtelijke Verordening Gelderland***

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 treekplannuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.



### Legenda

- Uitbreiding kleine kernen
- Woningbouwcontour SAN
- Bestaand stedelijk gebied
- Zoekrichting woningbouw SAN
- Zoekzone bedrijventerreinen SAN
- Zoekzone wonen en werken streekplan
- Zoekzone landschappelijke versterking
- Zoekzone wonen in lage dichtheden
- ▨ Intensiverings- en extensiveringsgebied glastuinbouw
- ▨ Buiten bundelingsgebied

*Afbeelding: uitsnede kaart Verstedelijking geconsolideerd Ruimtelijke Verordening Gelderland*

### *Doorwerking projectgebied*

Het projectgebied bevindt zich binnen het gebied dat op de kaart Verstedelijking van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is aangeduid als bestaand bebouwd gebied. Dit zijn de

gebieden waar volgens de verordening nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken is toegestaan.

### ***Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP)***

Op 12 januari 2010 heeft Gedeputeerde Staten het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP) vastgesteld. Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. Het KWP beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio. De provincie heeft met de gemeenten in de regio Rivierenland de onderstaande behoeften geconstateerd en afspraken gemaakt:

- Er is behoefte aan meer huurwoningen. Afgesproken is dat ten minste 37% van nieuwe woningen tot de huursector behoort.
- Er is behoefte aan meer betaalbare woningen. Afgesproken is dat ten minste 46% van de woningen in de betaalbare segmenten (goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop) worden gebouwd.
- De behoefte aan nultredenwoningen is groot. De woning is een nultredenwoning als deze zowel extern als intern toegankelijk is en daarmee geschikt voor mensen met een beperking. Afgesproken is dat 74% van de woningen voldoet aan de definitie van een nultredenwoning.
- Voorts is afgesproken dat in de periode 2010-2019 in de regio Rivierenland 9.800 woningen netto worden toegevoegd.

## **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 hoofdopgave 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 in bestaand bebouwd gebied. Op deze manier wordt de bebouwingsstructuur compleet gemaakt. De nieuwbouwwoning stimuleert de doorstroming in de woningmarkt, waardoor elders woningen vrijkomen. Daarmee past de ontwikkeling binnen het regionale beleid.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### ***Kwalitatief woningbouwprogramma gemeente Zaltbommel 2010-2019***

Het Kwalitatief woningbouwprogramma gemeente Zaltbommel 2010-2019 (KWP 2010-2019) is het beleidsdocument om programmatisch kaders te kunnen stellen aan de toekomstige woningbouw in de gemeente. Bij het opstellen van het KWP 2010-2019 is het uitgangspunt geweest om voldoende (en de juiste) woningen in alle kernen van de gemeente te bouwen, om aan de behoefte van de diverse doelgroepen op korte en langere termijn te kunnen voldoen. Het bestaande woningbestand en de bestaande bouwplannen zijn mede bepalend voor het KWP 2010-2019. Waar voldoende van is hoeft niet meer gebouwd te worden. In een aantal gevallen moeten bestaande woningen (en woonomgeving) aangepast worden om weer te voldoen aan de eisen van deze tijd of dient 'herstructurering' plaats te vinden. Voor de stad Zaltbommel geldt dit voor de Binnenvergt en Agnietentuin .

Het KWP 2010-2019 van de gemeente Zaltbommel sluit kwantitatief en kwalitatief aan op de uitgangspunten van het KWP van Regio Rivierenland.

### *Woningbehoefte en geplande realisatie 2010-2019 voor de stad Zaltbommel*

In de stad Zaltbommel is volgens het woningbehoefteonderzoek in de periode 2010-2019 behoefte aan ca. 510 woningen. In de planning voor die periode zijn 1.050 woningen opgenomen. Dit zijn aanzienlijk meer woningen dan nodig is om kwantitatief en kwalitatief aan de behoefte, die is gemeten volgens het woningbehoefte onderzoek Bommelerwaard, te kunnen voldoen. In het woningbehoefte onderzoek is echter de compensatie van te slopen woningen niet meegenomen. In deze planperiode zijn/worden in Zaltbommel 266 sociale huurwoningen gesloopt. Dit opgeteld met de gemeten behoefte leidt tot een werkelijke behoefte van 776 woningen. Omdat in de planning 66 onzelfstandige zorgeenheden zijn opgenomen die niet als woning moeten worden meegeteld zijn er in werkelijkheid geen 1.050 maar 989 woningen ingepland. Dit is ca 30% meer dan waar behoefte aan is.

### *Woningbouwrealisatie in afgelopen periode*

In 2005-2009 zijn in Zaltbommel 169 woningen (inclusief 10 onzelfstandige zorgeenheden voor gehandicapten) gereed gekomen. Het merendeel van de woningen zijn gerealiseerd in de categorie koop middelduur (21 stuks) en de categorie koop duur (109 stuks).

*Woningontwikkeling in De Waluwe, Parkeiland*

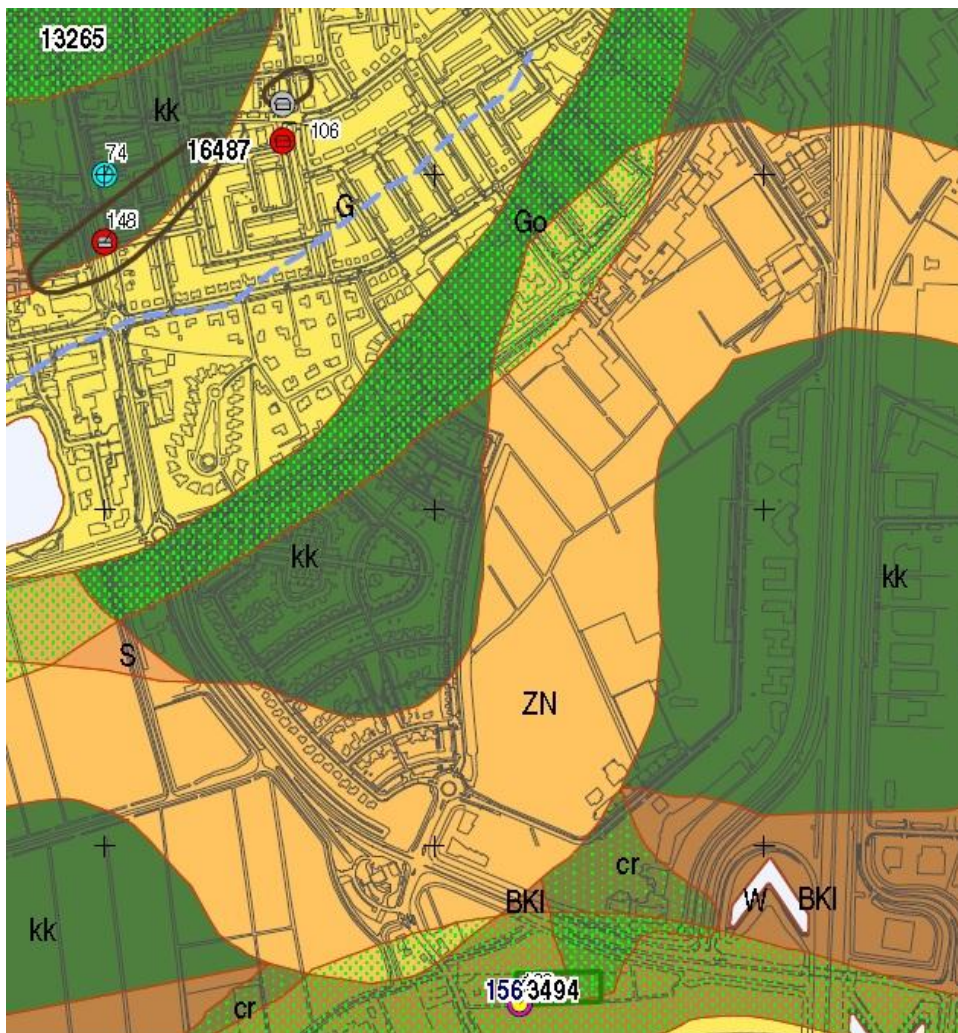
De ontwikkeling van deze locatie is in het KWP opgenomen en voor de ontwikkeling van woningen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gevarieerd woningaanbod;
- Op de klant afgestemde mix van woningen;
- Ca 40% sociaal;
- Beperken van gestapelde (meergezins)woningen vooral in de koopsector;
- Bouwen voor jonge gezinnen, omdat daar de afgelopen jaren niet of nauwelijks voor gebouwd is en het aantal geboorten daarom hard terug lopen;
- Rekening houden met de doelgroepen senioren en eenpersoonshuishoudens;
- Opvangen afname van huurwoningen in de Binnenvergt;
- Rekening houden met doorstroming vanuit de Vergt;
- Rekening houden met overig woningbouwprogramma in Zaltbommel;
- Ontwikkelen van huurwoningen in de categorie duur;
- Mogelijkheden openhouden ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.

### 3. Historie

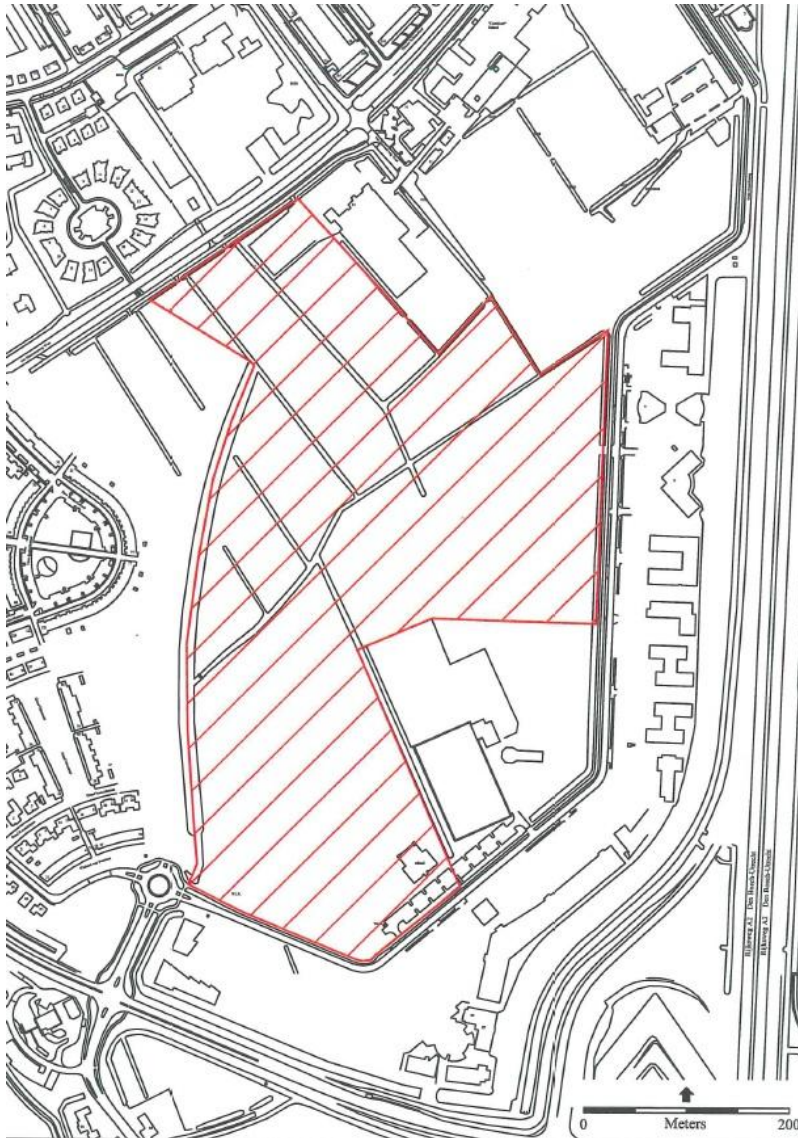
#### 3.1 Archeologische vindplaatsen en monumenten

Op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) bestaat de verplichting om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met archeologie. Op de indicatieve kaart archeologische waarden van de provincie Gelderland is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. Het projectgebied heeft op deze kaart een hoge indicatieve verwachtingswaarde. Om deze reden is een inventariserend archeologisch veldonderzoek verricht door middel van bureauonderzoek en boringen (ARC rapport 2003-46, Archeological research & consultancy, 8 december 2003). Inmiddels heeft de gemeente Zaltbommel een eigen archeologiebeleid, vastgesteld op 7 juli 2011. Het plangebied is aangeduid met de letters ZN, welke staan voor 'meandergordel van Zaltbommel – Nederhemert (2870 voor Chr. – 2210 voor Chr. De archeologische verwachting luidt: hoge archeologische verwachting voor de periode Laat Neolithicum t/m Bronstijd.



Afbeelding: Uitsnede Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel





*Afbeelding: plangebied archeologisch onderzoek*

Hieronder worden de conclusies van het onderzoek uit 2003 weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan.

Uit het Inventariserend Veldonderzoek blijkt dat het gebied deel heeft uitgemaakt van een komgebied waar zandlagen en klei elkaar afwisselen. In het oosten heeft veenvorming plaatsgehad in open water waar ook schepen zijn aangetroffen. In het zuiden komen humeuze kleien voor die resten van waterplanten en vochtminnende plantensoorten bevatten. Het onderzoeksgebied had vermoedelijk een begroeiing met broekbos waarbinnen plaatselijk open water voorkwam. De diepte van de zandondergrond varieert van 1,20 tot meer dan 2,00 meter onder maaiveld. In het onderzoeksgebied zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De kans dat er in het onderzoeksgebied nog archeologische resten aanwezig zijn, is minimaal.

Op basis van het archeologisch vooronderzoek wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. De gemeente Zaltbommel heeft als bevoegd gezag kennis genomen van de inhoud van het archeologisch vooronderzoek en kan hiermee instemmen. Ondanks dat er geen archeologische waarden zijn aangetroffen in het vooronderzoek kunnen bij de uitvoering van de werkzaamheden toch archeologische indicatoren worden aangetroffen. Bij het aantreffen hiervan is op grond van artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht.

## 4. Ruimtelijke karakteristiek

### 4.1 Bestaande situatie en functionele karakteristiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van het nieuwe woongebied De Waluwe II. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Fiep Westendorpstraat met daaraan grenzend een project voor 64 woningen. Hiervoor is een projectbesluit genomen. De eerste woningen zijn inmiddels gerealiseerd. Dit gebied maakt onderdeel uit van het onderhavige plangebied. Het gebied gelegen tussen de Fiep Westendorpstraat en de Hertog Karellaan – Alfred Smithlaan is nu nog gedeeltelijk grasland (voormalig agrarisch gebied). Ten westen van de Hertog Karellaan – Alfred Smithlaan is woongebied De Waluwe I gelegen. Aan de noordzijde is de bestaande woonwijk De Vergt gelegen.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele maatschappelijke voorzieningen gevestigd.

- Aan de Van Heemstraweg-West is een maatschappelijk cluster gevestigd bestaande uit het Streekarchief Bommelerwaard en de huisartsenpost.
- Aan de Prins Clausstraat is een brede school gevestigd met ruimte voor kinderopvang, een buitenschoolse opvang, een peuterspeelzaal, twee basisscholen, opvang voor kinderen met een verstandelijke beperking, een gymzaal en een ontmoetingsruimte voor de buurt.

Behalve maatschappelijke voorzieningen zijn in de omgeving van het plangebied enkele recreatieve voorzieningen gevestigd.

- Aan de Thorbeckestraat is sporthal De Ring en zwembad Akwamarijn gelegen met parkeerterrein.
- Voetbalvereniging N.I.V.O. Sparta is gevestigd aan de Hogeweg. Daar is tevens een parkeerterrein en een clubhuis gevestigd.
- Aan de Hogeweg is Mixed Hockeyclub Bommelerwaard gevestigd.
- Aan de Van Heemstraweg-West is The American Roadhouse (indoor kartbaan, bowling en restaurant) gevestigd.

Ten noorden van het plangebied is buurtwinkelcentrum Portage gelegen aan het Fiep Westendorp plein. Hierin zijn twee supermarkten (Jumbo en Aldi) gevestigd en enkele winkels in dagelijkse goederen.

### 4.2 Ruimtelijke ontwikkeling

De Waluwe II wordt een modern woongebied waarbij leven, ontmoeten en spelen de centrale thema's zijn. Het nieuwe woongebied vormt straks samen met De Waluwe I een eigentijdse en complete woonwijk met een verscheidenheid aan woningtypologieën en krijgt een groen en waterrijk aanzien. De reeds geruime tijd bestaande fase I wordt aan fase II gekoppeld middels het verlengen van de Wichard van Pontlaan aan de zuidzijde en de Van Heemstraweg West aan de noordzijde van het plangebied.

Tussen deze beide wegen, die de noordelijke en zuidelijke begrenzing van het woongebied bepalen, bestaat de ruimte tussen De Waluwe I en De Waluwe II uit een groot wijkpark dat gevormd wordt door een forse waterpartij waarin een eiland ligt dat als recreatieplek zal fungeren. Om het eiland extra interessant te maken voor verblijf wordt er een horecavoorziening met beperkte omvang op het eiland mogelijk gemaakt. Aangezien het water dat het eiland omringd in wintertijd gebruikt kan worden als schaatsbaan met officiële afmetingen kan de horeca zowel in zomer- als wintertijd een toegevoegde waarde hebben.

Met de situering van het parkeiland centraal ten opzichte van De Waluwe I, het toekomstige De Waluwe II en in de directe nabijheid van De Vergt hebben de bewoners van deze drie woongebieden de mogelijkheid in een omvangrijke groenvoorziening te verblijven op korte afstand van de woning. Bovendien ontstaat er bij benadering van De Waluwe vanaf de N322, in het verlengde van de Steenweg een doorzicht op het wijkpark door het op deze locatie te situeren.

De vorm van het parkeiland volgt uit het ontwerp van De Waluwe I. Dit woongebied is aan de oostzijde met de gebogen lijn (Alfred Smithlaan - Hertog Karellaan) begrensd. In het ontwerp van De Waluwe II is die gebogen lijn grofweg gespiegeld, waardoor in het tussenliggende gebied een ellipsvormige, open ruimte ontstaat. Het parkeiland dat in het midden van deze ruimte ligt is bereikbaar via minimaal twee bruggen vanuit De Waluwe I en De Waluwe II.

De gespiegelde, gebogen lijn die de water- en taludlijn aan de oostzijde van het wijkpark vormt is voor het belangrijkste deel bepalend voor de overige verkaveling binnen het plangebied. Met name de Fiep Westendorpplan die het zelfde tracé volgt is in grote mate structuurgevend voor niet alleen dit deel ('Parkeiland'), maar voor de gehele planontwikkeling binnen De Waluwe II. Buiten de voorgaand beschreven noord-zuid georiënteerde hoofdstructuren van het water en de Fiep Westendorpplan bestaan de secundaire structuren uit strakke radialen loodrecht op de gebogen lijn. Deze radialen zijn gelijkmatig verdeeld over de lengte van de gebogen lijn en hebben de vorm van een woonstraat met doorzicht op het park, een doodlopende 'parkeerkoffer' of gesloten binnenhof omringd door achterkanten van kavels.

De middelste radialen die vanuit De Waluwe I en De Waluwe II komen ontmoeten elkaar op het parkeiland en vormen daarmee voor het langzaam verkeer de doorgaande route van west naar oost, en doorsnijdt het complete gebied van De Waluwe. Hierbij is het begin-/eindpunt in het oosten het stadskantoor/gemeentehuis dat daarmee zowel nadrukkelijk onderdeel uitmaakt van beleving binnen het woongebied als langs de kantoorzone aan de Hogeweg. Op het eiland wordt het punt waar de beide radialen elkaar ontmoeten gemarkeerd door de forse oude notenboom die reeds op deze plek herplant is.



*Afbeelding: stedenbouwkundig ontwerp*

### *Parkeiland*

Tussen De Waluwe I en II wordt een park aangelegd op een eiland ('van weiland naar parkeiland'). Het parkeiland heeft een omvang van circa 1,6 hectare en biedt mogelijkheden voor recreëren, spelen en een landschappelijke inrichting. Verder is er een kleinschalige horecavoorziening mogelijk (bijvoorbeeld een pannenkoekenhuis).

De Waluwe wordt een waterrijke wijk. In de waterparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishouding, waarbij ook de ligging van de watergangen is opgenomen. Het water vormt een kwaliteit voor een aantrekkelijke woonomgeving, maar wordt ook gebruikt als retentievijver voor hemelwater. Het water wordt hierdoor langer in de wijk vastgehouden (in tegenstelling tot afvoer van hemelwater via het rioolstelsel).

### *Verkeer en parkeren*

Het plangebied van De Waluwe Parkeiland wordt voor de hoofdontsluiting op drie punten verbonden met de bestaande omringende wegen. Aan de noordkant wordt aangesloten op de Alfred Smithlaan (nabij Fiep Westendorpplein), aan de oostzijde op de Hogeweg (tegenover gemeentehuis) en aan de zuidzijde op de Hogeweg. Deze drie punten - waar het plangebied voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar wordt gemaakt - worden binnen de plangrenzen direct met elkaar verbonden d.m.v. de gebogen Fiep Westendorplaan.

Deze Fiep Westendorplaan heeft een profiel met één rijbaan, waarlangs zowel langs- als haaksparkeren mogelijk is. Het profiel wordt begeleid met een groenstructuur. De woonstraten sluiten - gelijkmatig verdeeld over de lengte van de gebogen laan - aan op deze belangrijke ontsluitingsas. Tussen het parkeiland en de Fiep Westendorplaan ligt parallel aan de gebogen lijn van de Fiep Westendorplaan een woonstraat die de radiaal geprojecteerde woonstraten onderling verbindt.

De gehele woonwijk wordt ingericht als 30 km-zone. Er wordt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning gehanteerd.

Voor het langzaam verkeer wordt een nieuwe langzaam verkeer-as aangelegd die het plangebied in oost-westelijke richting doorsnijdt. Deze langzaam verkeer-as verbindt de lijn tussen het gemeentehuis en parkeiland.

Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen wordt parkeren op eigen terrein gerealiseerd (waarbij eventuele garages niet meetellen in de parkeernormering). Voor de overige auto's worden voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangelegd. Door de ruime opzet van de wijk en de brede openbare profielen is er voldoende ruimte aanwezig om, mocht dit nodig zijn, in de toekomst het aantal parkeerplaatsen uit te breiden.

### *Woningtypologieën*

Binnen de plangrenzen wordt een zo flexibel mogelijk plan voorgestaan om daarmee over een langere periode in te kunnen spelen op de behoefte in de woningmarkt. De afbeelding in deze toelichting (zie afbeelding 5) geeft daarom een mogelijk eindresultaat weer. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan zijn met name opgesteld om een raamwerk vast te leggen waarbinnen meerdere woningtypologieën mogelijk te realiseren zijn.

Niettemin zijn er plekken binnen het plan waar om verschillende redenen specifieke woningtypologieën gewenst zijn. In deze paragraaf worden deze plekken nader toegelicht. Daarnaast is er tijdens het opstellen van dit bestemmingsplan reeds een bouwinitiatief in uitvoering langs de Fiep Westendorplaan ook dit plan wordt nader toegelicht.

#### Project Fiep Westendorplaan

Een onderdeel van het plangebied vormt het project Fiep Westendorplaan met 64 eengezinswoningen. Circa 30% daarvan zijn koopwoningen in de categorie 'koop-goedkoop' en circa 70% huurwoningen in de categorie 'huur-goedkoop' en/of 'huur-middelduur'. Hiermee wordt ingespeeld op de zeer grote behoefte aan sociale huurwoningen en eengezinswoningen voor starters in de koopsfeer. De eengezinswoningen zijn aaneengebouwde woningen in rijen van minimaal vijf en maximaal tien woningen. Tussen de blokken woningen wordt voorzien in groen met parkeerstroken en langzaam verkeersroutes. De woningen bestaan uit twee lagen met een kap. Daarbij hebben de woningen een zadeldak. Bij de hoekwoningen en in een enkel geval bij de woning centraal in een blok is de kap gedraaid, waardoor er afwisseling en variatie wordt bewerkstelligd.

#### Hogeweg

Aan de zuidzijde dient – bij het knooppunt Fiep Westendorplaan-Hogeweg - een aaneengesloten bebouingswand gerealiseerd te worden, aangezien de woningen hier tevens een geluidswerende functie hebben ten opzichte van de er achterliggende woonpercelen. Rijwoningen liggen op deze locatie dan ook voor de hand. Om de entree naar het woongebied van De Waluwe II en de route over de Fiep Westendorplaan naar het winkelcentrum van de Portage te markeren wordt in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan uitgegaan van een duidelijk herkenbaar bouwaccent op de hoek Hogeweg – Fiep Westendorplaan.

## 5. Milieuaspecten

In dit hoofdstuk worden diverse milieuhygiënische onderwerpen behandeld, die van invloed kunnen zijn op het bestemmingsplan. Om de haalbaarheid van de ontwikkeling aan te tonen, wordt in het navolgende per aspect aangegeven hoe de milieuhygiënische situatie ter plaatse is en wat de gevolgen zijn voor het bestemmingsplan. In het kader van het projectbesluit Fiep Westendorp zijn een aantal belangrijke aspecten reeds verantwoord. Om een goed beeld te geven worden alle relevante aspecten hieronder behandeld.

### 5.1 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan en is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

#### **Beleidskader**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterplan Gelderland 2010 – 2015 van de provincie Gelderland, het Waterbeheersplan 2010 – 2015 van Waterschap Rivierenland, het Nationaal Waterplan 2010 – 2015, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt. Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het (afkoppelen van) hemelwater. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. Het waterschap Rivierenland heeft, naast het Integraal Waterbeheersplan 2010 – 2015, de nota 'Nota Rioleringsbeleid 2005'. Hierin staan normen en ambities opgenomen voor de waterkwantiteit- en kwaliteit. Het waterschap maakt onderscheid naar het schaalniveau van de plannen. In de brochure Partners in Water staat het proces van de watertoets beschreven, zoals waterschap Rivierenland daarmee omgaat. De watertoets en de uitgangspunten daarvoor zijn gebaseerd op landelijk gemaakte afspraken en landelijke documenten, zoals de Nota Anders Omgaan met Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Landelijke Handreiking Watertoets. De watertoets is ook verankerd in de Strategienota Water op Orde van waterschap Rivierenland. Ruimtelijke uitbreidingsplannen in stedelijk gebied met een toename van verharding kleiner dan 500 m<sup>2</sup> hebben geen compensatie voor verlies aan waterberging nodig. Voor herstructureringen geldt de nota Rioleringsbeleid 2005 en de daarin opgenomen hemelwaterbeslisboom. Dit plan betreft een inbreiding binnen bestaand bebouwd gebied.



### **Waterparagraaf**

Op 20 juni 2013 heeft het Waterschap Rivierenland een wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure uitgebracht over het toegestuurde voorontwerp bestemmingsplan. Aangegeven wordt dat voor het parkeiland een grote waterpartij is voorzien. In het vooroverleg is afgesproken, dat deze waterpartij een A-status zal krijgen. Gezien het waterhuishoudkundig belang en de zichtbaarheid van dit A-water, is door het waterschap verzocht om de waterpartij te bestemmen als 'water'. Verder is verzocht om eerdere opmerkingen welke per mail van 11 juni 2013 zijn gemaakt te verwerken.

Deze laatste opmerking heeft geleid tot een nadere notitie van de Grontmij, die verder onderzoek heeft gedaan naar de benodigde waterberging in het plangebied ook in samenhang met de ontwikkeling van het totale gebied van Waluwe II. Het onderzoek gedateerd op 10 juli 2013 is als bijlage 4 toegevoegd. De conclusies uit dit rapport luiden als volgt:

De voor het verhard oppervlak van De Waluwe Parkeiland benodigde compenserende waterberging wordt ruimschoots gerealiseerd door de aanleg van het Parkeiland. Er is berekend dat in het gebied De Waluwe in totaliteit (na volledige realisering van De Waluwe fase II) een compenserende waterberging nodig is van 12.539 m<sup>3</sup>. Deze benodigde waterberging is, binnen de toelaatbare peilstijging van 30 cm, niet in zijn geheel aanwezig in het wateroppervlak zoals dat binnen De Waluwe aanwezig zal zijn na de voorgenomen realisatie van het plangebied Parkeiland. Er resteert dan nog een tekort aan wateroppervlak van 3.242 m<sup>2</sup>. Hierbij is er rekening mee gehouden dat de waterpartij bij het kantorenpark langs de A2 bij een aantal kantoren breder is gemaakt dan wat het ontwerpprofiel aangaf. Het open water zoals het daar is gerealiseerd, heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Water' waardoor de status ervan gewaarborgd is.

Conform de uitgangspunten die waren aangegeven in het rapport 'Natte structuurschets uitbreidingsgebied De Waluwe te Zaltbommel' d.d. januari 1998 is voorgesteld om de waterpartij bij het kantorenpark in zijn geheel de status van A-watergang te geven. De status van A-watergang volgt ook uit de criteria die waterschap Rivierenland momenteel hanteert voor de statustoekenning van wateren gelegen in stedelijk gebied. Immers, via deze waterpartij wordt het overstortwater uit het bergbezinkbassin aan de Oude Bosscheweg afgevoerd.

Het berekende tekort aan wateroppervlak van 3.242 m<sup>2</sup> komt overeen met het benodigde bergend wateroppervlak van ca. 2,3 ha nieuw verhard oppervlak. Dit betekent dat het wateroppervlak na aanleg van het Parkeiland voldoende is tot het moment dat het verhard oppervlak van De Waluwe – fase II voor ongeveer 75% is gerealiseerd. Voor dat moment zal het nog ontbrekende wateroppervlak van 3.242 m<sup>2</sup> elders in De Waluwe bij de verdere voortgang en ontwikkeling van het gebied gerealiseerd worden in de vorm van nog aan te leggen open water. Om de toename van verhard oppervlak in het kader van de realisatie van De Waluwe – fase II te monitoren, zal de gemeente Zaltbommel eenmaal per kwartaal aan het waterschap een overzicht aanleveren waarin is opgenomen hoeveel verharding is aangebracht en wat de prognose is voor de komende periode. Zodra 50% van de totale

verharding van De Waluwe – fase II is gerealiseerd, zal de gemeente een definitief plan maken en aan het waterschap ter goedkeuring voorleggen voor de realisatie van het nog ontbrekende wateroppervlak.

Op 23 juli 2013 heeft het Waterschap ingestemd met deze waterparagraaf.

## 5.2 Leidingen

Uit een KLIC-melding blijkt dat er een hoofdrioolleiding door het plangebied loopt. Deze behoeft planologische bescherming en is in het plan opgenomen. Voor het overige komen in het plangebied geen kabels en leidingen voor die voor het bestemmingsplan relevant zijn.

## 5.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij het opstellen van een bestemmingsplan waar nieuwe functies worden toegelaten dient een ruimtelijke scheiding te worden gemaakt tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, enerzijds ter bescherming van het leefklimaat en anderzijds ter bescherming van de bestaande bedrijfsvoering van bedrijven. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, stof, en gevaar. Er kan gebruik worden gemaakt van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze uitgave zijn richtafstanden opgenomen tussen gevoelige functies en bedrijven. Het onderhavige gebied is te kenmerken als 'gemengd gebied'.

In de omgeving bevinden zich enkele bedrijven en voorzieningen, te weten:

- voetbalvereniging N.I.V.O. Sparta. De afstand tot het projectgebied is circa 125 meter;
- Mixed Hockeyclub Bommelerwaard aan de Hogeweg. De afstand tot het projectgebied is ruim 50 meter;
- The American Roadhouse (de 'zwaarste' activiteit die hier plaatsvindt betreft een indoor kartbaan in een hal) aan de Van Heemstraweg-West. De afstand tot het projectgebied is circa 30 meter. Vanwege de goede isolatie en de situering van de kartbaan binnen het pand acht de gemeente een dergelijke afstand verantwoord;
- een maatschappelijk cluster bestaande uit het Streekarchief Bommelerwaard en een huisartsenpost aan de Van Heemstraweg-West. De afstand tot het projectgebied is meer dan 150 meter;
- kantoren (waaronder bijvoorbeeld het gemeentekantoor) aan de zuid- en oostzijde van de Hogeweg. De afstand tot het projectgebied is meer dan 120 meter;

De afstand tussen de perceelsgrenzen van deze bedrijven/voorzieningen en het projectgebied dient volgens de VNG-brochure in principe 10 meter (kantoorpanden en artspraktijken), 30 meter (scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs en kinderopvang) dan wel 50 meter (sportvelden met verlichting en kartbanen in een hal) te zijn. De percelen van de bedrijven en voorzieningen bevinden zich op een afstand van meer dan de aangegeven afstand waardoor zij vanuit de optiek van Bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkeling.

### *Sachem Europe BV*

Naast de bovengenoemde bedrijven en voorzieningen bevindt zich aan de oostzijde van de A2 het bedrijf Sachem Europe BV aan het Van Voordenpark 15. De afstand tot het projectgebied is circa 600 meter. Dit bedrijf vervaardigt overige organische basischemicaliën en valt daardoor onder de categorie 'Organische chemische grondstoffenfabrieken' uit de VNG-brochure. Dit betekent dat het een categorie 5.3 bedrijf betreft. Het bedrijf veroorzaakt hinder in de vorm van hinder, stof, geluid en gevaar. De VNG-brochure geeft richtafstanden aan voor een gemiddeld bedrijf in deze branche. Voor wat betreft de aspecten stof en geluid dient de afstand tussen het bedrijf en het projectgebied volgens de VNG-brochure 30 meter respectievelijk 500 meter te zijn. Aangezien de afstand circa 650 meter is, levert het bedrijf voor deze aspecten geen belemmeringen op. Op de aspecten geur en gevaar, waarvoor een aan te houden afstand van 1.000 meter respectievelijk 700 meter wordt aangegeven in de brochure, wordt in de paragrafen Geur en Externe veiligheid van deze toelichting ingegaan.

## **5.4 Bodem**

Tauw heeft een verkennend bodem- en waterbodemonderzoek uitgevoerd in De Waluwe (zie bijlage 9). De aanleiding voor het (water)bodemonderzoek is de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en het bouwrijp maken van De Waluwe. Binnen de planwijziging worden watergangen gedempt, rioleringen en bouwwegen aangelegd, een waterpartij gegraven en kavels opgehoogd. Uit civieltechnisch oogpunt is tevens bodemonderzoek uitgevoerd vanwege de afzet van de grond en de te treffen veiligheidsmaatregelen. Het landbodemonderzoek heeft als doel het vaststellen van de kwaliteit en (indicatieve) hergebruikmogelijkheden van de vrijkomende materialen. Op basis van de kwaliteitsgegevens van de bodem zijn de, voor de grondwerkzaamheden te hanteren, veiligheidsklassen bepaald. Het waterbodemonderzoek heeft tot doel de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodemonderzoek vast te stellen.

### Conclusie te graven waterpartij

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de grond maximaal licht verontreinigd is. Binnen het bodemonderzoek is in de grond visueel geen asbest waargenomen. Het grondwater is maximaal licht verontreinigd. De grond wordt indicatief beoordeeld als vrij toepasbaar. De ondergrond is licht verontreinigd en is tevens indicatief beoordeeld als vrij toepasbaar. Voor de graafwerkzaamheden ter plaatse van de te graven waterpartij zijn geen specifieke veiligheidsmaatregelen noodzakelijk volgens publicatie 132 van het CROW 'werken in en met verontreinigde grond en grondwater' van december 2008.

### Conclusie riooltracé en overig gebied

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de grond maximaal licht verontreinigd is. Binnen het bodemonderzoek is in de grond visueel geen asbest waargenomen. Het grondwater is maximaal licht verontreinigd. De licht puin- en kolenhoudende bovengrond bij monsterpunt 202 en 209 op het noordelijk deel van de locatie wordt indicatief beoordeeld als grond dat voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse industrie. De zandige ondergrond welke plaatselijk aanwezig is wordt tevens indicatief beoordeeld als klasse industrie. De overige

bodemlagen worden indicatief beoordeeld als vrij toepasbaar. De werkzaamheden in klasse industrie grond worden ingedeeld in de basisklasse. Voor de werkzaamheden op het overig deel van de onderzoekslocatie zijn geen specifieke veiligheidsmaatregelen noodzakelijk.

#### Conclusie waterbodem

Het slib en de vaste waterbodem van beide watergangen worden beoordeeld als altijd/vrij toepasbaar voor het toepassen op landbodem/in oppervlaktewater. Het slib van beide watergangen wordt beoordeeld als verspreidbaar op aangrenzend perceel.

#### Eindconclusie

De bodem is ten hoogst licht verontreinigd. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging voldoende is vastgelegd.

## 5.5 Externe Veiligheid

### 5.5.1 Inleiding

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Rond het projectgebied liggen verschillende risicobronnen:

- transportroutes;
- risicovolle inrichtingen.

De spoorlijn Utrecht-'s-Hertogenbosch ligt op ongeveer 750 meter afstand en de rivier de Waal ligt op ongeveer 1.500 meter afstand. Transport over spoor of water is vanwege de ligging ten opzichte van het projectgebied niet relevant en wordt dan ook niet nader beschouwd.

### 5.5.2 Transportroutes

#### **N322**

Op ongeveer 100 meter van het projectgebied ligt de N322. Uit telling van Rijkswaterstaat uit 2009 blijkt dat over deze weg brandbare vloeistoffen worden vervoerd (LF1/LF2). Het invloedsgebied van deze stoffen is ongeveer 50 meter en reikt dus niet tot het plangebied. Uit de telling blijkt niet dat er ook andere stoffen over de weg worden vervoerd. Logischerwijs kan echter worden aangenomen dat ook het nabijgelegen LPG-tankstation via

deze weg wordt bevoorrad. Het invloedsgebied van brandbaar gas (GF3) is 325 meter. Dit reikt tot het plangebied, maar de afstand is dusdanig groot, en de te verwachten vervoerde hoeveelheid GF3 dusdanig klein dat er geen sprake is van een 10-6-contour en een zeer laag groepsrisico. Het plan zelf geeft geen verhoging van het groepsrisico.

## **A2**

Op ongeveer 300 meter van het projectgebied ligt de A2. Conform de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen heeft de A2 geen veiligheidszone (gestandaardiseerde maximale PR 10-6 contour). Plaatsgebonden risico vormt dus geen knelpunt. Het vervoersplafond van de A2 ter hoogte van het plangebied is 4.544 wagens GF3 (brandbaar gas) per jaar. Voor het volledige plangebied "Waluwe II" is het groepsrisico van de A2 berekend (Oranjewoud, Risicoberekening A2 bestemmingsplan Waluwe II, Zaltbommel, mei 2011). Hieruit bleek dat het groepsrisico van de A2 onder de oriëntatiewaarde ligt. Het invloedsgebied van GF3 (waar groepsrisicoberekeningen conform de circulaire op gebaseerd dienen te worden) is maximaal 325 meter. Dit reikt niet tot het plangebied, de geprojecteerde ontwikkeling heeft dus geen toename van het groepsrisico tot gevolg. Omdat geen sprake is van overschrijding van de oriëntatiewaarde of toename van het groepsrisico is de verantwoordingsplicht niet van toepassing.

## **Buisleidingen**

Ten zuiden van het projectgebied ligt op 250 meter afstand een buisleiding van de defensie pijpleiding organisatie (DPO). Het betreft een brandstofleiding met een diameter van 6,63 inch en een druk van 80 bar. De PR 10-6-contour is 0 meter en het invloedsgebied is 95 meter. Het projectgebied ligt buiten het invloedsgebied en heeft dan ook geen invloed op het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de buisleiding vormen geen belemmering voor het projectgebied.

### **5.5.3 Inrichtingen**

In de nabijheid van het projectgebied liggen de volgende risicovolle inrichtingen:

- LPG-tankstation;
- Sachem.

#### **LPG-tankstation**

Op circa 200 meter van het projectgebied ligt LPG-tankstation De Waluwe. Dit LPG tankstation heeft een gelimiteerde doorzet van 1.000 m<sup>3</sup>, een PR 10-6-contour van 45 meter en een invloedsgebied van 150 meter. Het projectgebied ligt buiten het invloedsgebied en heeft dan ook geen invloed op het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vormen geen belemmering voor het projectgebied.

#### **Sachem**

Op het bedrijventerrein Van Voordenpark ligt het chemisch bedrijf Sachem. Zoals in paragraaf 5.3 is opgenomen dient volgens de VNG-brochure voor wat betreft gevaar een afstand van 700 meter aangehouden te worden tussen een organische chemische grondstoffenfabriek en woningen. De VNG-brochure geeft richtafstanden aan voor een

gemiddeld bedrijf in deze branche. Daarnaast is het ook relevant dat de VNG brochure de indicatie 'R' toekent. Dit betekent dat maatwerk moet worden verricht. Bij de milieuvergunning is in februari 2005 een QRA uitgevoerd. Sachem heeft een nieuwe QRA op laten stellen (Kwantitatieve risicoanalyse SACHEM B.V. te Zaltbommel ten behoeve van bestemmingsplan Van Voordenpark, Save/Oranjewoud, 19 december 2012).

#### *Plaatsgebonden risico*

De PR  $10^{-6}$  contour van Sachem ligt buiten de inrichtingsgrens. Het projectgebied ligt niet binnen de PR  $10^{-6}$  contour, waardoor het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor het projectgebied.

#### *Groepsrisico*

Het projectgebied ligt binnen het invloedsgebied van Sachem. In de uitgevoerde QRA is de ontwikkeling van het projectgebied meegenomen. Het groepsrisico ten gevolge van de activiteiten van de inrichting van Sachem ligt zowel met als zonder de ontwikkeling van het projectgebied ruim onder de oriënterende waarde zoals gesteld in het Bevi. De QRA is gebaseerd op de volledige ontwikkeling van Waluwe II fase 2. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in slechts een beperkt deel van deze uitbreiding, de rest van de Waluwe is nog niet ingevuld. Daarom geeft de QRA thans nog een overschatting van het groepsrisico Omdat binnen het invloedsgebied van Sachem een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt is wel verantwoording van het groepsrisico verplicht.

#### *Groepsrisicoverantwoording*

De onderdelen die bij groepsrisicoverantwoording aan bod kunnen komen zijn weergegeven in onderstaande tabel. Per onderdeel wordt hieronder ingegaan op de verantwoording van het groepsrisico.

Onderdeel
<p>Aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de risicobron:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Functie-indeling;</li> <li>• Gemiddelde personendichtheid (totaal en per functie/locatie);</li> <li>• Verblijfsduurcorrecties;</li> <li>• Verschil tussen bestaande en nieuwe situatie.</li> </ul>
<p>De omvang van het groepsrisico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Omvang voor het van kracht worden van het besluit;</li> <li>• Omvang na het van kracht worden van het besluit;</li> <li>• Verandering van het groepsrisico ten gevolge van het besluit;</li> <li>• Ligging van de groepsrisicocurve ten opzichte van de oriëntatiewaarde.</li> </ul>
De voor- en nadelen van andere mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico.
De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico bij de betrokken inrichting.
De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in het ruimtelijke besluit.
De mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
De mogelijkheden van personen die zich in het invloedsgebied van de risicobron bevinden om zichzelf in veiligheid te brengen.
De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst.

#### *Aanwezige dichtheid van personen en omvang van het groepsrisico*

In de QRA die als separate bijlage is opgenomen is de dichtheid van personen en de omvang van het groepsrisico berekend.

#### *Alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden*

Een onderdeel van de groepsrisicoverantwoording is een beschouwing van planalternatieven met een lager groepsrisico. Voor het groepsrisico van Sachem geldt dat deze ruim onder de oriëntatiewaarde ligt en nauwelijks toeneemt door de geprojecteerde ontwikkelingen. De afstand tussen Sachem en het plangebied is groter dan ongeveer 600 meter. Er bestaat geen vergelijkbaar alternatief voor de woningbouwontwikkeling met een significant lager groepsrisico.

#### *Groepsrisicobeperkende maatregelen*

De gemeente heeft verschillende mogelijkheden om het groepsrisico in het projectgebied te beperken. Het meest effectief zijn bronmaatregelen die de kans op een calamiteit verkleinen. Echter, veiligheidsmaatregelen bij Sachem gaan de reikwijdte van deze ruimtelijke procedure te boven. Bronmaatregelen worden daarom niet verder beschouwd. Bronmaatregelen kunnen wel worden beschouwd in het kader van de nieuwe aanvraag om de milieubeheervergunning welke Sachem heeft ingediend bij Gedeputeerde Staten.

Naast de bronmaatregelen kunnen in een ruimtelijk plan verschillende maatregelen worden genomen om het groepsrisico te beperken. Voorbeelden hiervan zijn:

- ruimtelijk zoneren;
- beperking omvang personendichtheid;
- getrapt afbouwen van personendichtheden richting risicobron.

Deze maatregelen zijn effectief op korte afstand van een risicobron, maar niet meer op 600 meter. Het effect van personendichthedenverlaging op deze afstand is verwaarloosbaar. Omdat de geprojecteerde bebouwing zich op meer dan 600 meter bevindt, zijn ruimtelijke maatregelen niet effectief.

#### *Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid*

Onderdeel van de groepsrisicoverantwoording is het beschouwen van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het projectgebied. De mate van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid is afhankelijk van het maatgevende scenario dat kan optreden. Bij Sachem is dit het toxisch scenario. Een toxisch scenario ontstaat wanneer door een calamiteit toxische stoffen vrijkomen. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

#### Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen zich tijdig in veiligheid kunnen brengen (vluchten of schuilen) zonder hulp van buitenaf. Voor personen in het projectgebied is schuilen het beste handelingsperspectief om letsel te voorkomen.

In het projectgebied zijn naast woningen ook 117 woonzorgeenheden en 2.000 m<sup>2</sup> zorgvastgoed voorzien. Deze objecten zijn bestemd voor groepen beperkt zelfredzame personen. Het projectgebied ligt onder het bereik van een WASinstallatie (akoestisch waarschuwingssignaal: ramen en deuren sluiten). Mede gezien de grote afstand tot de risicobron en het lage risico wordt dit acceptabel geacht.

#### Bestrijdbaarheid

Binnen en nabij het plangebied, alsmede nabij de risicobronnen in de omgeving is voldoende bluswater beschikbaar. Daarnaast voldoet de opkomsttijd van de brandweer aan de normen.

Voor het onderhavige plangebied bestaat alleen de wettelijke verplichting om advies aan de Veiligheidsregio ten aanzien van het Bevi-bedrijf Sachem te vragen. De Veiligheidsregio heeft echter al op 14 februari 2013 voor het nieuwe bestemmingsplan Van Voordenpark over dit bedrijf geadviseerd. Aangegeven is dat de randvoorwaarden aanwezig zijn om de gevolgeffecten van een incident te bestrijden. Er is gebruik gemaakt van de informatie van het advies ten aanzien van het bestemmingsplan Van Voordenpark. Daarnaast is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

#### *Toekomstige maatregelen*

Sachem is momenteel bezig met het aanvragen van een nieuwe omgevingsvergunning. In het kader van deze aanvraag zullen externe veiligheidsaspecten opnieuw beschouwd worden. Zo zal de groepsrisicoverantwoording opnieuw plaatsvinden.



### *Overleg Veiligheidsregio*

De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft bij brief van 2 juli 2013 aangegeven dat ze geen gebruik maken van hun adviesrecht in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico. De reden hiervoor is dat uit de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan blijkt dat er alleen over het groepsrisico welke veroorzaakt wordt door de inrichting Sachem Europe BV verantwoording afgelegd hoeft te worden. Uit analyse van het maatscenario dat voor externe veiligheidsadvisering wordt gebruikt, blijkt dat de effectafstand van dat scenario niet tot het plangebied reikt. Hoewel dit niet betekent dat incidenten bij Sachem Europe BV in geen geval tot het plangebied reiken, acht de Veiligheidsregio het niet opportuun om een uitgebreide analyse van de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid op te stellen.

## 5.6 Geluid

Voor wat betreft het aspect geluid kan sprake zijn van geluidhinder van wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en spoorweglawaaï. De locatie is niet gelegen nabij een spoorweg of zoneringsplichtig industrieterrein. Voor het onderhavige plangebied beperkt het aspect geluid zich tot wegverkeerslawaaï.

Indien een geluidgevoelige ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen geluidzones van wegen, zal moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet zodanig is dat de in de Wet geluidhinder opgenomen voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

In het projectgebied zijn nieuwe woningen geprojecteerd die binnen de wettelijke geluidzones van wegen liggen. Het betreft de Rijksweg A2, de provinciale weg N322 en de Hogeweg. Derhalve dient een akoestisch onderzoek naar het wegverkeer plaats te vinden.

In opdracht van de gemeente Zaltbommel is door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5) naar de optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeer op de gevels van de nieuw te bouwen woningen in het bestemmingsplan Waluwe Parkeiland te Zaltbommel (Cauberg-Huygen, Bestemmingsplan Waluwe Parkeiland Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, 15 augustus 2013). Het onderzoek is noodzakelijk aangezien het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Rijksweg A2 aan de oostzijde. Daarnaast ligt het bouwplan binnen de geluidzone van de Hogeweg (ten zuiden en ten oosten), de provinciale weg N322 (ten zuidwesten) en de Van Heemstraweg West (ten noorden). Blijkens de informatie van de opdrachtgever zijn en worden de overige wegen rondom en in het bestemmingsplan als een 30-km/uur zone ingericht. In de Wet geluidhinder is gesteld dat rondom deze wegen geen zone is gelegen. De geluidemissie van 30 km/uur wegen behoeft in het kader van de Wet geluidhinder niet beoordeeld te worden. De geluidbelasting is inzichtelijk gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- Op één of meer gevels van 58 woningen wordt de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op de Rijksweg A2 overschreden;
- Op de gevels van de 'hoogbouwvlak' in veld 0 en op de 'hoogbouw-oostelijke zijde' wordt de voorkeursgrenswaarde eveneens overschreden ten gevolge van het verkeer op de rijksweg A2;

- Op de zuidgevels van de meest zuidelijk gelegen woningen in het zuidelijke deel van het plangebied (veld 0) wordt, ten gevolge van verkeer op de Hogeweg en de provinciale weg N322 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden;
- De maximaal te ontheffen waarden worden niet overschreden.

Als gevolg van de overschrijding stelt de Wet geluidhinder dat onderzocht dient te worden of de geluidbelasting door middel van maatregelen aan de bron, de overdracht of ter plaatse van de ontvanger gereduceerd kan worden. In hoofdstuk 5 is aangegeven dat het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en er voor deze overschrijdingen een hogere waarde procedure gevolgd dient te worden bij de gemeente Zaltbommel.

De berekeningen tonen aan dat voor alle grondgebonden woningen waarvoor een hogere waarde afgegeven dient te worden, beschikken over een geluidluwe zijde/gevel. Uitgezonderd hierop is mogelijk het ontwerp van de 'hoogbouw' in veld 0 (hoek Fiep Westendorp laan met de Hertog Karellaan). Afhankelijk van de indeling van dit gebouw kan mogelijk geen geluidluwe gevel aanwezig zijn. Hier dient extra onderzoek naar gedaan te worden bij het ontwerp van de woningen/appartementen.

Voor die woningen waarvoor een hogere waarde wordt verleend, dient bij de bouwvergunningaanvraag aangetoond te worden dat aan de gestelde geluideisen zoals genoemd in artikel 3.3 van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan. De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies dient te worden bepaald conform NEN 5077. Dit zal aan de hand van een aanvullend gevelisolatie-onderzoek aangetoond dienen te worden, waarbij uitgegaan wordt van de gecumuleerde geluidbelasting inclusief de omliggende 30 km/uur wegen zoals weergegeven in bijlage III-1 van het rapport.

## 5.7 Geur

Zoals in paragraaf 5.3 is opgenomen dient volgens de VNG-brochure voor wat betreft geur een afstand van 1.000 meter aangehouden te worden tussen een organische chemische grondstoffenfabriek en woningen. De VNG-brochure geeft richtafstanden aan voor een gemiddeld bedrijf in deze branche.

Om te bepalen wat de afstand voor een specifiek bedrijf is, kan uitgegaan worden van de milieuvergunning. De geurbelasting van het bedrijf Sachem Europe BV is op 30 september 2010 onderzocht ten behoeve van de aanvraag van een milieuvergunning. De 1 ge/m<sup>3</sup> als 98-percentiel is berekend. In navolgende figuur is de geurcontour opgenomen. Uit de berekening blijkt dat de richtwaarde voor aaneengesloten woonbebouwing van 1 ge/m<sup>3</sup> als 98 percentiel niet wordt overschreden.



*Afbeelding: vergunde geurcontour van Sachem berekend in 2010 door de provincie*

## 5.8 Luchtkwaliteit

Om de haalbaarheid van het project aan te tonen dient ingegaan te worden op de gevolgen voor de luchtkwaliteit door toedoen van onderhavig project. De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden (onderdeel van de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5 titel 2). Conform deze Wet luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof en stikstofdioxide. Dit komt overeen met  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor zowel fijn stof als stikstofdioxide. Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1.500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen.

Het onderhavige project is dusdanig beperkt van omvang dat het als een project gezien kan worden dat een niet in betekende mate toename van de concentratie wordt veroorzaakt.

Op de website van het milieu- en natuurplanbureau zijn grootschalige concentratiekaarten (GCN-kaarten) van luchtverontreinigende stoffen opgenomen. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en hebben betrekking op zowel recente als toekomstige

jaren. Voor het jaar 2020 is de achtergrondconcentratie in het projectgebied voor stikstofdioxide 20,3 µg/m<sup>3</sup> en voor fijn stof is dit 25,2 µg/m<sup>3</sup>.

De grenswaarden zijn in 2020 voor stikstofdioxide 40 µg/m<sup>3</sup> en voor fijn stof 40 µg/m<sup>3</sup>. Dit betekent dat de achtergrondconcentraties ver onder de normen blijven.

Een en ander betekent dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is en dit aspect geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

Door Peutz is een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteitsaspecten van de realisatie van ca. 360 woningen in het project De Waluwe te Zaltbommel (Peutz, Luchtkwaliteitsonderzoek ten behoeve van de realisatie van 360 woningen in het project De Waluwe te Zaltbommel, 11 juni 2013). Dit rapport is als bijlage 6 toegevoegd bij dit bestemmingsplan. Uit de beschouwing in het kader van het Besluit NIBM is gebleken dat het woningbouwplan als NIBM kan worden aangemerkt. Uit de rekenresultaten naar de luchtkwaliteit in het plangebied (zie paragraaf 4.2.2) is bovendien gebleken dat voor alle beschouwde jaren ruimschoots wordt voldaan aan de in de Wet milieubeheer gestelde grenswaarden. Uit het onderzoek wordt derhalve geconcludeerd dat:

- het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de omgeving;
- ter plaatse van het plan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Inzake luchtkwaliteit bestaan er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van de ca. 360 woningen in het project De Waluwe te Zaltbommel.

## 5.9 Flora en Fauna

### *Natuurwetgeving*

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt en ook in het bestemmingsplan dient te worden vastgelegd.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of

verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

### **Doorwerking projectgebied**

In het kader van het bestemmingsplan voor De Waluwe II is in 2003 onderzoek gedaan (Natuuronderzoek Woningbouwplan Waluwe II, BRO, 8 augustus 2003). Dit onderzoek is in 2005 geactualiseerd (Natuuronderzoek Woningbouwplan Waluwe II, BRO, 7 november 2005). Ten behoeve van het bouwrijp maken van de gronden is in 2011 een nieuwe natuurtoets uitgevoerd (Natuurtoets De Waluwe II Zaltbommel, Tauw B.V., 8 juli 2011) die als bijlage 7 is toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Hierna volgen eerst de conclusies van de onderzoeken uit 2003 en 2005 zoals deze ook in het bestemmingsplan voor De Waluwe II en in de ruimtelijke onderbouwing voor de Fiep Westendorpplan waren opgenomen. Daarna volgen de conclusies van het onderzoek uit 2011. In het rapport uit 2003 en vervolgens ook de geactualiseerde versie 2005 wordt geconcludeerd dat naast beschermde planten ook beschermde diersoorten uit de soortgroepen amfibieën vogels en zoogdieren voorkomen. Aanvullend onderzoek zou moeten uitwijzen welke effecten de voorgenomen plannen hebben op deze soorten om een op basis hiervan een ontheffing ex. Artikel 75 lid. C van de Flora en faunawet aan te vragen. Sinds bovenstaande conclusie is getrokken is nieuwe wetgeving in werking getreden. Met deze nieuwe wetgeving vallen, met uitzondering van de vleermuizen, alle soorten welke mogelijk binnen het projectgebied voorkomen bij de huidige wetgeving onder beschermingsniveau 1. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ingrepen en inrichting een algemene vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet, waardoor hiervoor geen ontheffing meer hoeft te worden aangevraagd en ook het aanvullend onderzoek niet hoeft te worden uitgevoerd.

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn opgenomen in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en vallen daarom onder beschermingsniveau 3 (uitgebreide toets). Boombewonende vleermuizen hebben hun nest- en rustplaatsen bij voorkeur in volwassen eiken of beuken. Deze bomen komen niet voor binnen het projectgebied. Lijnvormige elementen als bomenlanen kunnen onderdeel uitmaken van vaste vliegroutes van vleermuizen. Deze elementen zijn dan essentieel voor de oriëntatie en beschutting van de beesten. De onderbroken bomenlaan aan de noordoostzijde van het projectgebied blijft gehandhaafd en wordt zelfs versterkt door nieuwe aanplant.

### **Conclusie**

Binnen het projectgebied komen waarschijnlijk alleen veelvoorkomende zoogdieren en amfibieën voor welke vallen onder beschermingsniveau 1. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ingrepen en inrichting een algemene vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Indien eventuele verwijdering van opgaande beplanting plaatsvindt buiten het broedseizoen leidt dit niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Aanvragen van een ontheffing is derhalve overbodig. Te allen tijde is de algemene zorgplicht

ex. artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna achterwege moeten blijven. Indien bijvoorbeeld overgegaan wordt tot het rooien van beplantingen, het slopen van bouwwerken of het dempen van watergangen moet men daarom altijd bedacht zijn op de mogelijk aanwezigheid van beschermde soorten.

### **Conclusies onderzoek 2011**

In de Natuurtoets 2011 zijn de volgende conclusies opgenomen:

- De kleine modderkruiper (tabel 2-soort) komt voor in de te dempen watergangen. Om deze reden dienen de werkzaamheden zodanig te worden uitgevoerd dat negatieve effecten op de soort worden voorkomen. De te hanteren werkwijze dient te worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol en door een ter zake kundig ecooloog te worden vastgesteld.
- De algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet is van toepassing.
- De aanwezigheid van algemene broedvogels kan niet worden uitgesloten. Om verstoring te voorkomen dienen werkzaamheden uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen.

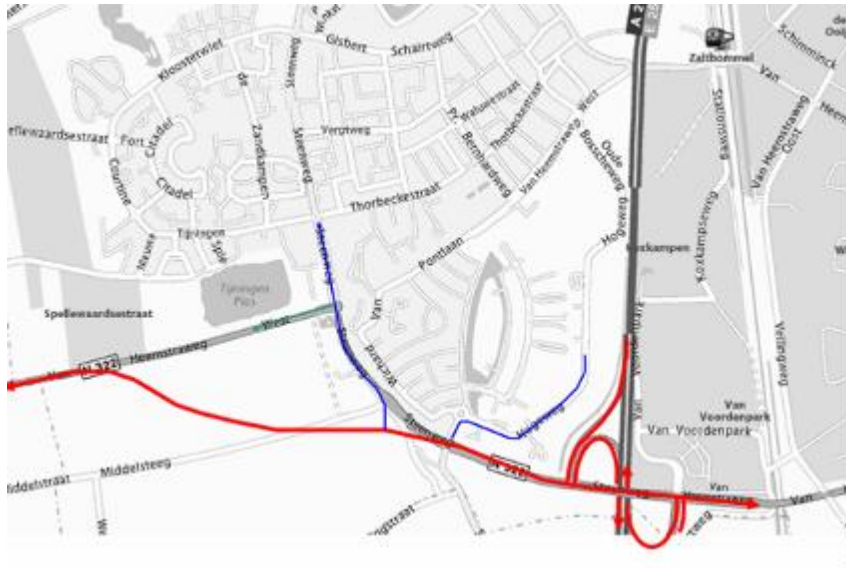
Gelet op deze onderzoeken en de vergelijkbaarheid van het aansluitende gebied wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk geacht. De conclusies en aanbevelingen uit het genoemde onderzoek uit 2011 worden voor het gehele plangebied van toepassing verklaard.

## **5.10 Verkeer en parkeren**

### **Verkeer**

De totale woonwijk De Waluwe wordt via twee gebiedsontsluitingswegen ontsloten, te weten de Hogeweg/Oude Bosscheweg en de Steenweg. Beide wegen sluiten aan op de N322, de provinciale verkeersader die door de gehele gemeente loopt en in een aansluiting op de A2 voorziet. De provincie heeft besloten om de capaciteit van de N322 te vergroten, mede om de toenemende verkeersintensiteit als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen zoals De Waluwe te kunnen faciliteren. Hiermee is ook in de toekomst de verkeersafwikkeling van en naar het projectgebied gewaarborgd. De capaciteitsvergroting houdt in dat het gedeelte tussen de Hogeweg en de A2-afrit oost (incl. viaduct) wordt verbreed en dat ten westen van de Hogeweg een nieuwe brede omlegging wordt gerealiseerd. Dit ontlast de route naar de binnenstad via de rotonde Steenweg.

In onderstaande afbeelding wordt de hoofdontsluitingsstructuur voor de nieuwe situatie 2015 weergegeven.



*Afbeelding: Hoofdontsluitingsstructuur met ontsluitingswegen nieuwe situatie 2015.*

### Opzet verkeersstructuur De Waluwe

Het uitgangspunt in de woonwijk De Waluwe, evenals in de naastgelegen wijk De Vergt, is dat het verkeer verdeeld wordt over meerdere wegen in de wijk. Dit houdt in dat geen wegen worden afgesloten of geknipt. Alle bestaande en nieuwe wegen in de wijk zijn onderdeel van de 30 km/u- zone. Echter een aantal woonstraten in de wijk heeft een verzamelfunctie: het verzamelen van wijkverkeer tussen de bestemming en de gebiedsontsluitingsweg. Er is sprake van uitwisseling van verkeer tussen de wijken Vergt en Waluwe. Dat gaat over en weer (afhankelijk van herkomst en bestemming) en betreft intern verkeer en is acceptabel op het wegennet. Ook verkeer van buiten de Waluwe en Vergt dat naar voorzieningen in deze wijk(en) rijdt, is geen sluipverkeer want heeft daar zijn bestemming. Voor al dit verkeer is het wenselijk dat er meerdere (verzamel)wegen beschikbaar zijn zodat de drukte verdeeld wordt.

Vanuit dit uitgangspunt is al eerder besloten om de Wichard van Pontlaan door te trekken en aan te sluiten op de rotonde Steenweg. Hiermee worden de bestaande routes van/naar de Steenweg ontlast.

### Zuidelijke ontsluiting De Waluwe – Fiep Westendorpplan

In de oorspronkelijke plannen boog de Fiep Westendorpplan aan de zuidzijde af richting het westen en werd aangesloten op de Hertog Karellaan. De rotonde die nu de Hogeweg, Wichard van Pontlaan en Hertog Karellaan met elkaar verbindt, zou vervangen worden door een kruispunt met verkeerslichten. Deze oplossing werd gekenmerkt door een aantal bochten en aansluitingen kort achter elkaar. Hier zouden dan verschillende routes bij elkaar komen. Bij nadere bestudering van de ontsluiting is gebleken dat het wenselijker is om de Fiep Westendorpplan rechtstreeks aan te sluiten op de Hogeweg. Het toekomstige kruispunt Hogeweg, Wichard van Pontlaan en Hertog Karellaan (huidige rotonde) vervalt en zal plaats maken voor een directe verbinding (bocht) tussen de Steenweg en Hogeweg. De meest logische verbinding van zuid naar noord door het plangebied wordt daarmee het tracé van de Fiep Westendorpplan. Deze weg heeft een voldoende ruim profiel, met parkeren naast (niet

op) de rijbaan en is daarmee geschikt om verkeer binnen de wijken af te wikkelen maar is nadrukkelijk geen gebiedsontsluitingsweg. Deze wijzigingen zorgen voor een overzichtelijkere ontsluitingsstructuur van/naar de Hogeweg en N322. De Fiep Westendorp krijgt daarmee meer een verzamel functie en zal tevens de route Hertog Karellaan – Alfred Smithlaan ontlasten.

De aansluiting van de Fiep Westendorp op de Hogeweg wordt als T-splitsing vormgegeven. Aan de hand van het verkeersmodel zijn berekeningen uitgevoerd om in te schatten wat de toekomstige verkeersafwikkeling op deze kruising wordt. Op basis hiervan is geconstateerd dat een T-splitsing het verkeer afdoende kan afwikkelen. Bij deze berekeningen is als uitgangspunt meegenomen dat de capaciteit van de N322 en het kruispunt N322-Hogeweg is verbeterd.

De aansluiting van de Fiep Westendorp via de Thijs de Torenwachterstraat, aan de oostzijde van het plangebied, wordt conform de oorspronkelijke plannen gerealiseerd.

#### Fiep Westendorp aan noordzijde

Door de gewijzigde aansluiting van de Fiep Westendorp aan de zuidzijde krijgt de Fiep Westendorp meer een verzamel functie in de wijk en vindt een intensivering plaats van het verkeer op deze route. Bij de heroverweging over de ontsluitingsstructuur is daarom geconcludeerd dat het niet wenselijk is om dit verkeer via het parkeerterrein te laten rijden waarna het via de uitritten van het parkeerterrein zijn weg moet vervolgen. De Fiep Westendorp kan beter op een andere woonstraat worden aangesloten dan op een parkeerterrein. Daarom is besloten om de Fiep Westendorp voor het parkeerterrein af te buigen en aan te sluiten op de Alfred Smithlaan. Voor het verkeer van de Fiep Westendorp dat de wijk in- of uitrijdt, is de route via de Alfred Smithlaan veiliger dan via het parkeerterrein. Dit bevordert ook een rustiger verkeersbeeld op het parkeerterrein. Deze oplossing verdient in de detaillering extra aandacht qua ontwerp van de nieuwe kruispuntsituatie Fiep Westendorp met Alfred Smithlaan, ook in gezamenlijkheid met de nabijgelegen kruising Alfred Smithlaan met Prins Clausstraat en de uitrit van het parkeerterrein.

#### Langzaam verkeer

Zoals gebruikelijk in een 30 km/u-zone maakt het fietsverkeer van dezelfde rijbaan gebruik als het gemotoriseerd verkeer.

Een nieuwe oost-west-verbinding wordt gerealiseerd voor het langzaam verkeer. Deze route doorsnijdt het plangebied en verbindt het parkeiland met de woongebieden aan beide zijden van het parkeiland. Deze route sluit via de Thijs de Torenwachterstraat aan op het vrijliggende fietspad langs de Hogeweg.

#### **Parkeren**

Er dient een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning te worden gehanteerd. Door middel van stedenbouwkundige studies is met behulp van een proefverkaveling onderzocht wat de maximale capaciteit aan woningen is dat binnen de bouwvelden gerealiseerd kan worden. Het maximum aantal woningen is daarmee bepaald op 218 woningen. Dit betekent



dat er voor dit aantal woningen binnen het projectgebied 436 parkeerplaatsen aangelegd moeten kunnen worden.

De proefverkaveling heeft aangetoond dat in de openbare ruimte binnen het projectgebied voorzien kan worden in deze parkeerbehoefte.

Door deels op eigen terrein te parkeren of door het realiseren van een kleiner aantal woningen kan de benodigde parkeeropgave in de openbare ruimte geringer uitvallen.

De aanleg van de parkeerplaatsen voor de 64 te realiseren woningen aan de Fiep Westendorpstraat is reeds planologisch mogelijk gemaakt door middel van een projectbesluit.

Voor het parkeren wordt in de regels verwezen naar artikel 13 van de regels 'Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening'. Hierin is bepaald dat de bouwverordening van toepassing is voor wat betreft onder andere de parkeergelegenheid. In de bouwverordening van Zaltbommel staat een koppeling opgenomen met het gemeentelijke parkeerbeleid. Deze constructie wordt in den lande veel toegepast. Daardoor is het niet noodzakelijk om parkeernormen op te nemen in bestemmingsplannen.

## 6. Juridische planbeschrijving

### 6.1 Vormgeving juridisch plan

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Verder is er een toelichting opgenomen. De toelichting heeft géén bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Bij de opzet van de toelichting en regels is het Handboek digitale ruimtelijke plannen, d.d. 30 januari 2012 van de gemeente Zaltbommel uitgangspunt geweest. Verder is aansluiting gezocht bij het projectbesluit voor de Fiep Westendorpplan en bij het bestemmingsplan 'De Waluwe II, fase 2'. De regels en verbeelding voldoen aan de landelijke standaard 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

### 6.2 Inhoud juridisch plan

De voorschriften zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels' omvat twee artikelen; een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel, regelende de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels' geeft regels die betrekking hebben op het bouwen en het gebruik van de gronden.

De bestemmingen kunnen de volgende indeling hebben:

- een bestemmingsomschrijving (een specificatie en omschrijving van de bestemming);
- de bouwregels waarin regels zijn gesteld ten aanzien van de (hoofd en bij)gebouwen, alsmede overige bouwwerken;
- een bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders tot het stellen van nadere eisen.

Deze bevoegdheid is opgenomen om bij de invulling van het plan een verantwoorde stedenbouwkundige opzet te waarborgen. Nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering en afmetingen van bouwwerken, de verkaveling en het parkeren op eigen terrein; gebruiksvoorschriften alsmede een eventuele vrijstelling voor ander gebruik.

Hoofdstuk 3: 'Algemene voorschriften' bevat o.a. de volgende bepalingen:

- anti-dubbelregel: deze regel voorkomt dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- algemene bouwregels: in dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat om regels voor bestaande afwijkingen en ondergronds bouwen;
- algemene gebruiksregels: Hierin wordt genoemd wat in ieder geval strijd gebruik is;
- algemene afwijkingsregels. Het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;
- algemene wijzigingsregels: In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken;
- uitsluiting aanvullende werking bouwverordening: De bouwverordening is van toepassing met uitzondering van de genoemde onderwerpen.

Hoofdstuk 4: 'Overgangs- en slotregels' bevat de volgende bepalingen:

- overgangsrecht: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- slotregel: als laatste is de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

### 6.3 Toelichting afzonderlijke bestemmingen

#### Groen

De bestemming Groen is gelegd op het parkeiland. Binnen de bestemming is onder andere groenvoorzieningen, parkeren en horeca mogelijk. Wat horeca betreft wordt gedacht aan bijvoorbeeld een pannenkoekenhuis.

#### Water

De bestemming Water is gelegd op het water rond het parkeiland. De oostzijde van de bestemming wordt gevormd door een kering (bijvoorbeeld een damwand), welke een harde grens vormt tussen het water en het woongebied. De westzijde sluit aan op de ontsluitingsweg Hertog Karellaan – Alfred Smithlaan. In de bestemming is een minimale oppervlakte voor water vastgelegd om te voldoen aan de watertoets.

#### Woongebied

Voor de regeling ten behoeve van het nog te ontwikkelen woongebied is de vorm van een zogenaamd globaal eindplan (bestemming Woongebied) gekozen. Deze globale planvorm biedt inzicht in de mogelijke invulling van het gebied zonder de eindvorm definitief vast te

leggen. Het geschetste beeld kan (binnen de in het plan gestelde randvoorwaarden) tijdens de realiseringsfase worden aangepast. Met deze opzet heeft het plan een zo groot mogelijke flexibiliteit en worden extra procedures vermeden. Een globale eindbestemming hoeft niet te worden uitgewerkt. Dit betekent dat het gebied een directe bouwtitel heeft. Ten westen van de bestemming Water is een strook van circa 14 m bestemd tot woongebied. Deze gronden kunnen onder andere ingericht worden als groen of parkeren.

### **Gebruik**

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming is een specificatie en omschrijving van de bestemming opgenomen. In hoofdzaak gaat het daarbij om woonvoorzieningen. Daarnaast zijn ook verkeers- en verblijfsgebied, groenvoorzieningen, waterpartijen en -gangen e.d. toegelaten binnen de bestemming. Naast wonen is het gebruik ten behoeve van 'aan huis verbonden beroepen' en 'aan huis verbonden bedrijven' geregeld. De uitoefening van een aan huis verbonden beroep is altijd toegestaan, mits de woonfunctie in overwegende mate behouden kan worden. Dit is geconcretiseerd in een absolute maatvoering met een oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup>.

De uitoefening van aan huis verbonden bedrijven is slechts mogelijk na afwijken van de gebruiksregels, zowel als het betreft de uitoefening in de woning als in een bijmassa. Aan het afwijken is een aantal voorwaarden gesteld:

- de woonfunctie moet in overwegende mate behouden blijven;
- er mag geen onevenredige schade worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu (in principe geen milieuvergunningplichtige bedrijven);
- het mogen geen sterk verkeersaantrekkende functies betreffen, waardoor een te grote parkeerdruk e.d. op de woonomgeving ontstaat;
- detailhandel mag alleen als ondergeschikte nevenactiviteit worden uitgeoefend;
- de oppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf mag maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen.

### **Bouwen**

De bouwvoorschriften zijn onderscheiden naar:

- de woningen, zijnde de hoofdgebouwen;
- bijmassa (bijgebouwen);
- kleine bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut;
- overige bouwwerken (voorheen bouwwerken, geen gebouwen zijnde genoemd).

### Leiding - riool

De rioolleiding is voorzien van een beschermende dubbelbestemming die is gelegen over de zakelijke rechtstrook. Bouwen is hier afhankelijk gesteld van een omgevingsvergunning, waarbij de leidingbeheerder moet worden geconsulteerd. Ook voor aanlegactiviteiten is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

## 6.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

*Preventieve handhaving* bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

*Repressieve handhaving* bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

### **Vertaling naar bestemmingsregeling**

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik, bijvoorbeeld ten aanzien van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven. Vervolgens is door middel van het opnemen van diverse flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen. De verbeelding, de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen, en dus handhavingssituaties worden voorkomen.

## 6.5 Toelichting op verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1 : 2.000.

## **7. Uitvoerbaarheid**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen in geval het een bouwplan betreft voor het toevoegen van één of meerdere woningen. Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De gemeente heeft voor het plan een exploitatieopzet gemaakt. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het voorontwerp bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in het kader van het vooroverleg naar de betreffende overleginstanties gezonden. In het kader van het vooroverleg is een reactie ontvangen van Waterschap Rivierenland. Naar aanleiding hiervan is de waterparagraaf aangepast.

Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van inspraak voor eenieder ter inzage gelegd. Daarna zijn de reacties verwerkt en eventueel in het plan aangepast.

Het ontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd van 5 september 2013 tot 16 oktober 2013. Hierop zijn zienswijzen ingediend, voor de inhoud van deze zienswijzen wordt verwezen naar de nota behandeling zienswijzen behorende bij het raadsbesluit van 27 februari 2013.