

Bestemmingsplan

De Virieupark

gemeente Zaltbommel

4 maart 2008

projectnummer 70450.01

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING EN DOEL	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	1
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	2
2	PLANOLOGISCHE BELEIDSKADERS	3
2.1	INLEIDING	3
2.2	EUROPEES- EN RIJKSBELEID	3
2.3	PROVINCIAAL BELEID	5
2.4	GEMEENTELIJK BELEID	9
3	HET PLAN	12
3.1	INLEIDING	12
3.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	12
3.3	PLANBESCHRIJVING	13
4	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	21
4.1	MILIEUKADERS	21
4.2	NATUURKADERS	27
4.3	HISTORISCHE KADERS	29
4.4	WATERKADERS	30
4.5	KABELS EN LEIDINGEN	34
4.6	FINANCIELE KADERS	34
5	WIJZE VAN BESTEMMEN	35
5.1	HET JURIDISCHE PLAN	35
5.2	DE BESTEMMINGEN	35
5.3	OVERIGE VOORSCHRIFTEN	37
6	OVERLEG EN INSpraak	38
6.1	DE RESULTATEN VAN INSpraak EN OVERLEG	38
6.2	DE RESULTATEN VAN DE OPENBARE VOORBEREIDINGSPROCEDURE	46

BIJLAGE 1

BEELDKWALITEITPLAN

BIJLAGE 2

GELUIDONDERZOEK

BIJLAGE 3

LUCHTKWALITEITONDERZOEK

BIJLAGE 4

EXTERNE VEILIGHEIDSTOETS

BIJLAGE 5

EXPLOSIEVENONDERZOEK

BIJLAGE 6

ECOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 7

ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 8

BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 9

BESLUIT HOGERE GRENSWAARDEN

BIJLAGE 10

ADVIES VAN DE RBGZ

BIJLAGE 11

UITWERKING PLANNEN TER PLAATSE VAN DE AANDUIDING AB BIJ DE BESTEMMING WOONDOELEINDEN

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

De gemeente Zaltbommel heeft het initiatief genomen om het gehele gebied tussen de historische vestingwerken van Zaltbommel en het NS-station te herontwikkelen tot een veelzijdig gebied. In opdracht van de gemeente Zaltbommel heeft Bureau Khandekar daarvoor een stedenbouwkundige visie opgesteld. Met de herontwikkeling van het gebied tussen de vestingwerken en het station streeft de gemeente de volgende doelen na:

- Versterking van de relatie van het station met de historische binnenstad;
- Uitplaatsing van het bedrijf Van Voorden Gieterij in verband met de huidige milieu-hinder;
- Invulling van open ruimten in het stedelijk gebied met het oogmerk van inbreiding.

Door deze drie elementen in onderlinge samenhang aan te pakken, dient een structurele kwaliteitsverbetering plaats te vinden binnen het gebied. Hiermee geeft de gemeente concreet uitvoering aan het Ontwikkelingsbeeld Zaltbommel 2020.

Het totale te herontwikkelen gebied bevindt zich aan weerszijden van de rijksweg A2. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het westelijke plandeel, gelegen tussen de vestingwerken en de A2. Voor dit westelijke deelgebied is een plan voor woningbouw ontworpen, genaamd De Virieupark. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een planologisch-juridische basis te bieden voor het plan De Virieupark.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

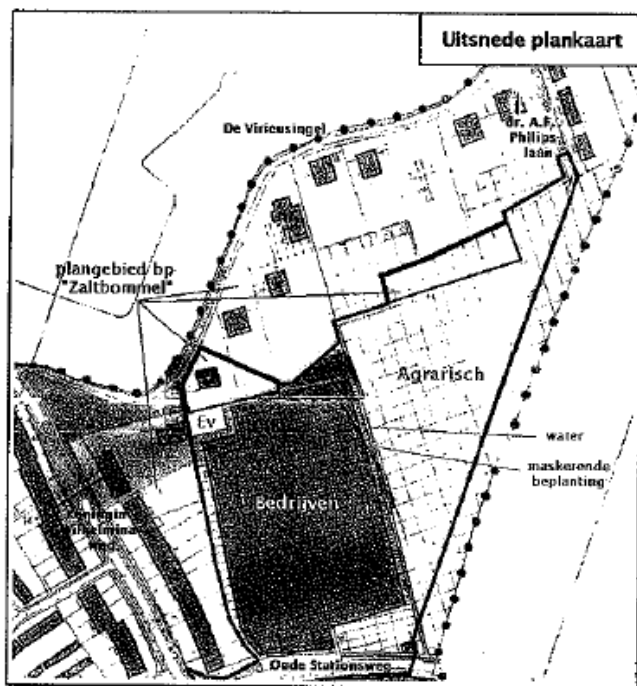
Het plangebied betreft het fabrieksterrein van Van Voorden Gieterij en de agrarische gronden tussen De Virieusingel en de A2. Aan de noordwestzijde vormen de achtertuinen van de woningen aan De Virieusingel de grens van het plangebied. De A2 is de oostelijke plangrens. In het zuiden grenst het plangebied aan de Oude Stationsweg. In het zuid-westen zijn de achtertuinen van de woningen aan de Koningin Wilhelminaweg de plangrens.



Figuur 1: Ligging en begrenzing plangebied

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Binnen het plangebied geldt thans nog hoofdzakelijk het bestemmingsplan "De Vergt, herziening 1977", zoals vastgesteld op 25 april 1977 door de gemeenteraad van Zaltbommel en goedgekeurd op 25 januari 1978 door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. In het bestemmingsplan 'De Vergt' zijn twee bestemmingen op het plangebied van toepassing: "Bedrijven, met bijbehorende erven" en "Agrarische doeleinden".



Figuur 2: Uitsnede plankaart vigerende bestemmingsplannen

Twee kleine delen van het plangebied zijn thans gelegen in het bestemmingsplan "Zaltbommel", zoals vastgesteld op 28 juni 2006 door de gemeenteraad van Zaltbommel en goedgekeurd op 3 oktober 2006 door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. De betreffende gronden hebben in dat bestemmingsplan de bestemming "Woondoeleinden" en "Landelijk groen".

De twee geldende bestemmingsplannen staan de ontwikkeling van het plan De Virieupark niet toe. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daarin.

1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en deze toelichting. Plankaart en de voorschriften vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting dient ter beschrijving en onderbouwing van het bestemmingsplan en bevat de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken. De toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk 1 worden in hoofdstuk 2 de geldende beleidskaders samengevat. In hoofdstuk 3 wordt het woningbouwplan, waarvoor dit bestemmingsplan is gemaakt, beschreven. Hoofdstuk 4 bevat de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken. Hoofdstuk 5 vormt een toelichting op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart en de voorschriften. In hoofdstuk 6 ten slotte, worden de resultaten van de inspraak en procedure van het bestemmingsplan weergegeven.

2 PLANOLOGISCHE BELEIDSKADERS

2.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden specifieke voor dit plan-gebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de plankaart en in de voorschriften.

2.2 EUROPEES- EN RIJKSBELEID

2.2.1 *Nota Ruimte (2006)*

In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd, waarbij het gaat om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt.

De nota bevat daarmee niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in het ontwerp van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte, het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en de Vierde Nota Waterhuishouding, voor zover het kabinet daaraan vasthoudt. Daarnaast worden in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven opgenomen. De Nota Ruimte bevat zo hét ruimtelijke beleid van het kabinet en is veel meer een integraal product. Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 is door de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de nota. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling" formeel in werking getreden.

De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Uitgangspunt van beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt geacommodeerd in bestaand bebouwd gebied. Het zoeken naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen hoort daarbij. Ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied zijn vanuit de Nota Ruimte de volgende punten van belang:

- *Benutting van bestaand bebouwd gebied*

Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang. Het is daarom van belang dat gemeenten ook voor de komende jaren vasthouden aan de ambitie een flink deel van de productie binnenstedelijk te realiseren. De Nota Ruimte geeft ten aanzien van dit punt aan dat soms ook bedrijfsverplaatsing cruciaal is om de ruimtelijke doelen te kunnen bereiken. Binnenstedelijke ontwikkelingen mogen niet leiden tot nieuwe (externe) veiligheidsknelpunten en er mogen ook zo min mogelijk extra vervoersstromen ontstaan.

- *Afstemming met het verkeers- en vervoerssysteem*
Onderlinge afstemming tussen de verstedelijking en het verkeers- en vervoerssysteem is noodzakelijk. Bij de ontwikkeling van nieuwe uitbreidingen van steden en dorpen, bij herstructurering, transformatie en centrumontwikkeling streeft de Nota Ruimte naar een optimale benutting van de bestaande infrastructuur en van de potenties van knooppunten in deze infrastructuur.
- *Locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen*
Gemeenten stellen binnen het locatiebeleid regels en criteria op voor bedrijven en voorzieningen. Bestaande en nieuwe bedrijven en voorzieningen, die uit oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn, verdienen daarbij extra aandacht. Essentieel daarbij is dat ruimte geboden wordt op specifieke daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen.
- *Balans tussen rood en groen/blauw*
Het is belangrijk dat provincies en gemeenten voldoende ruimte voor parken, groengebieden, sportterreinen en 'groene' en 'blauwe' recreatiemogelijkheden reserveren in en om de stad. Provincies en gemeenten moeten in de ruimtelijke plannen de balans tussen bebouwing en groen en blauw integraal meenemen. Behoud en zonodig vergroting van de kwaliteiten van de stedelijke en regionale groenstructuur is het uitgangspunt, waarbij het groen in en om de stad in samenhang met herstructurering, transformatie en nieuwe uitleg wordt ontwikkeld.
- *Waarborging van de wateropgave bij verstedelijking*
Ruimtelijke plannen moeten bij de bundeling van de verstedelijking optimaal aansluiten op het watersysteem (grond- en oppervlaktewater). Waar mogelijk wordt optimaal gebruik gemaakt van mogelijkheden die water biedt voor verbetering van de stedenbouwkundige structuur en voor wonen, werken en recreëren aan het water. De noodzaak om ook in het bebouwde gebied meer ruimte te geven aan water dient aanleiding te zijn voor verbetering van de structuur en kwaliteit van steden en dorpen.

De plannen voor het onderhavige plangebied sluiten aan op de beleidsuitgangspunten van de Nota Ruimte. Ten eerste betreft het uitbreiding van de woningvoorraad op een binnenstedelijke locatie. Daarbij biedt de gemeente ruimte voor bedrijfsverplaatsing van het milieuhinderlijke bedrijf Van Voorden Gieterij. Daarnaast zal benutting van bestaande infrastructuur plaatsvinden door de ligging nabij het NS-station. Tevens sluiten de plannen aan bij Nota Ruimte door de versterking van de water- en groenstructuur.

2.2.2 Waterbeleid in de 21e eeuw (augustus 2000)

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese 'Kaderrichtlijn water' in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in het landelijke waterbeleid. Het aspect 'duurzaam gebruik' maakt bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel. 11 Directe aanleiding voor dit landelijk waterbeleid is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt. Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21^e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- Anticiperen in plaats van reageren;
- Niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van 'vasthouden-bergen-afvoeren';
- Meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

Zowel in het oude Zaltbommel als in het nieuw te realiseren woongebied speelt het water een belangrijke rol, mede door de relatie met de dijklichamen. Voor een toelichting op de wijze waarop in dit plan het element water is betrokken, wordt verwezen naar de waterparagraaf (paragraaf 4.4 van deze toelichting).

2.3 PROVINCIAAL BELEID

2.3.1 *Streekplan Gelderland 2005*

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 29 juni 2005 het Streekplan vastgesteld. Met het Streekplan 'Gelderland 2005' kiest de provincie voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Op provinciaal niveau richt men zich op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Deze kenmerken en waarden zijn: natuur en water in het 'groenblauw raamwerk', en ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daarvoor samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.

Het provinciale Streekplan 'Gelderland 2005' zoomt niet specifiek in op onderhavig plangebied. Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand gebied (herstructurering, intensivering en revitalisering). De ontwikkelingen van voorliggend bestemmingsplan sluiten aan bij dit beleid, aangezien het bestemmingsplan gericht is op het vernieuwen en intensiveren van het bestaand bebouwd gebied.

2.3.2 *Streekplanuitwerking Waterberging*

Op 19 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland deze Streekplanuitwerking vastgesteld. Dit hebben zij gedaan om in Gelderland verzekerd te zijn van voldoende waterberging voor de tijdelijke opvang van extreme neerslag. Het doel van de streekplanuitwerking is de waterschappen en gemeenten richtlijnen te geven om de tijdelijke berging van overtollig regenwater ruimtelijk mogelijk te maken. De waterschappen hebben de taak te zorgen dat er vóór 2015 voldoende waterberging gerealiseerd is. Planologische ondersteuning door de gemeenten is daarbij onontbeerlijk. De waterschappen willen de volgende waterbergingsoplossingen gebruiken:

1. Water vasthouden in bovenstrooms gelegen gebieden;
2. Watergangenstelsel (de 'haarvaten');
3. Water bergen in verruimde watergangen;
4. Water vasthouden in bestaande plassen (op water);
5. Water tijdelijk parkeren in waterbergingsgebieden (op land).

De waterbergingsgebieden (oplossing 4) staan op de beleidskaart van deze streekplan-uitwerking. Door deze Streekplanuitwerking verdwijnen de zoekgebieden waterberging en globaal begrensde waterbergingsgebieden van de Streekplankaart uit het Streekplan 2005.

De provincie vraagt van de gemeenten vóór 1 januari 2008 de waterbergingsgebieden in hun bestemmingsplan vast te leggen. De andere waterbergingsoplossingen zullen zonodig in het bestemmingsplan geregeld moeten worden als de waterschappen toe zijn aan de realisering ervan. Dat zal vóór 2015 het geval moeten zijn.

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt niet binnen een aangewezen waterberging gebied. Daarnaast liggen binnen het plangebied geen watergangen die aangewezen zijn voor verruiming.

2.3.3 Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 regio Rivierenland

Voor het woonbeleid zijn in de provincie Gelderland regionale woonvisies opgesteld. Deze visies gaan in op de kwaliteit, de identiteit en de woonproblematiek per regio. De Visies zijn in samenspraak met gemeenten en regio's ontwikkeld en vastgesteld. In de subregio Bommelerwaard hebben bij het opstellen van de woonvisie ook de woningcorporaties hun inbreng gehad.

De gemeenten van de regio Rivierenland zullen zich onder andere gezamenlijk met de provincie inspannen om:

- a Meer woningen te realiseren als koopwoningen met een maximale koopprijs van € 170.000,- v.o.n. (prijsspeil 1 januari 2007);
- b Meer huurwoningen te realiseren in de categorie goedkoop en middelduur;
- c Meer huurwoningen te realiseren in de categorie duur;
- d Het aandeel dure koopwoningen regionaal ongeveer gelijk te houden;
- e Het aandeel huur te verhogen;
- f Corporaties te betrekken bij de regionale uitvoering van het Kwalitatief Woonprogramma;
- g Samen met de corporaties een herstructureringsplan op te stellen;
- h Meer levensloopbestendige woningen te realiseren;
- i Het aandeel verzorgd wonen ongeveer gelijk te houden;
- j Het niveau van duurzaamheid in het regionale woonprogramma, conform de ambities voor nieuwbouw en bestaande woningen, te behouden of te verhogen;
- k De verscheidenheid in varianten van keuzevrijheid en zeggenschap te behouden en waar mogelijk te verbreden;
- l Meer meergezinswoningen te realiseren;
- m In de regio Rivierenland 10.000 woningen netto te bouwen.

Voor de regio Rivierenland is een Kwalitatief Woonprogramma opgesteld (en vastgesteld) voor de periode 2005-2009 met een doorkijk naar de periode 2010-2014. Voor de stad Zaltbommel is hierbij onder andere uitgegaan van:

- a Ca 50% 'sociale' woningbouw (koop 'goedkoop' en huur 'goedkoop' en 'middelduur') en ca 50 % vrij;
- b Tenminste 30 % meergezinswoningen (landelijk gemiddelde);
- c Realiseren van seniorenwoningen op de daarvoor meest geschikte locaties;
- d In het kader van het bundelingsprincipe het benodigde aantal woningen te realiseren voor de subregio.

2.3.4 Het Derde Waterhuishoudingsplan 2005-2009

Provinciale Staten van Gelderland hebben in december 2004 unaniem het nieuwe (derde) Gelders Waterhuishoudingsplan (WHP3) vastgesteld. Het WHP-3 schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur in Gelderland goed te benutten. Ook staan er maatregelen in tegen overstroming van grote rivieren en maatregelen om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

In het Waterhuishoudingsplan is gebiedsgericht beleid geformuleerd voor een aantal waardevolle gebieden die om specifieke waterhuishoudkundige condities vragen. Het gaat daarbij om het ontwikkelen van natuur en het verbeteren van de waterkwaliteit. Het plangebied ligt binnen het actiegebied Bommelerwaard. Speerpunt daarbij is het verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater omdat dit oppervlaktewater (indirect) wordt ingezet voor de drinkwaterproductie. De provincie wil eerst resterende puntbronnen aanpakken en dan kijken welke diffuse bronnen moeten worden aangepakt om doelen voor de Kaderrichtlijn te halen. De bescherming van oppervlaktewater wordt via twee sporen vorm gegeven:

- Planologische bescherming waarbij ruimtelijke ontwikkelingen met een hoog vervuilingsrisico worden geweerd of slechts onder strikte voorwaarden mogen plaatsvinden;
- Op vrijwillige basis worden maatregelen gestimuleerd om aanwezige emissie te verminderen.

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied brengen geen hoog vervuilingsrisico met zich mee. Daarnaast heeft de uitplaatsing van het bedrijf Van Voorden Gieterij tot gevolg dat een potentieel emissiepunt verdwijnt uit het plangebied.

2.3.5 Gelders Milieuplan-3

Iedereen in Gelderland moet in 2010 in een gezonde en veilige omgeving wonen. Dat betekent dat overlast door lawaai of stank afkomstig van bedrijven en verkeer dan tot het verleden behoren. In Gelderland is dan de zogeheten 'basiskwaliteit' voor het milieu overal bereikt.

In het Gelders Milieuplan ligt de nadruk op een gezonde, schone, en veilige leefomgeving voor mens en natuur. Een leefomgeving waar de huidige en toekomstige generaties veilig en gezond kunnen wonen, werken en recreëren. Om dit te bereiken zijn maatregelen nodig die de milieuverontreiniging tegen gaan. De maatregelen zijn gericht op het verkeer en vervoer, het bedrijfsleven, de landbouw en het wonen.

Om de Gelderse ambities te realiseren wordt op verschillende beleidsterreinen samengewerkt. Zo krijgt een flink deel van het milieubeleid zijn beslag in het nieuwe Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan 2 en het nieuwe Streekplan. In het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan 2 is een aantal maatregelen opgenomen om de milieuoverlast door verkeer op

provinciale wegen aan te pakken. Het Streekplan speelt een cruciale rol in het voorkomen van nieuwe milieuknelpunten bij de planning van nieuwe bedrijventerreinen, infrastructuur of woonwijken.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van diverse bronnen die mogelijk milieuhinder kunnen veroorzaken voor de toekomstige bewoners van het woongebied. In het kader van onderhavig bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om de mate van milieuhinder te achterhalen en welke maatregelen de hinder kunnen wegnemen dan wel zoveel mogelijk beperken. Hoofdstuk 4 doet hiervan verslag.

2.3.6 *Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan 2*

Het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan 2 is op 30 juni 2004 vastgesteld door Provinciale Staten. In het nieuwe PVVP-2 geeft de provincie Gelderland aan hoe zij steden, bedrijventerreinen en voorzieningen bereikbaar wil houden. En hoe dat op een veilige manier wordt uitgevoerd, met zo min mogelijk schadelijke gevolgen voor de leefomgeving. De provincie Gelderland kiest voor een duurzame mobiliteit. Daarbij ondersteunt het verkeer- en vervoerssysteem een sterke economie en de welvaart, terwijl het de sociale integratie stimuleert.

Een goede bereikbaarheid met oog voor veiligheid en leefomgeving. Om dat te bereiken kiest Gelderland voor de volgende aanpak:

- **Voorkomen** door ruimtelijke economische ontwikkelingen veel beter af te stemmen op de aanwezige infrastructuur en ze zo veel mogelijk te concentreren en te bundelen. Zo worden problemen op mobiliteitsgebied en in de leefomgeving voorkomen.
- **Beter benutten** van de bestaande wegen, fietspaden en Openbaar Vervoerverbindingen. Enerzijds door reizigers en goederenvervoerders aan te zetten om bewust te kiezen voor een manier van verplaatsen, waardoor de bestaande infrastructuur beter wordt benut. Hiervoor investeren we in fietsvoorzieningen, Hoogwaardig Openbaar Vervoer (zoals Lightrail) maar ook nieuwe stations aan bestaande spoorlijnen. Anderzijds door beter onderhoud van wegen, fietspaden en Openbaar Vervoervoorzieningen. Hier wil Gelderland een inhaalslag plegen. Beter benutten begint immers bij het behouden, doelmatig beheren en onderhouden van het bestaande.
- **Bouwen** van de projecten uit het Statenakkoord en door het onderhoud van infrastructuur te combineren met het Duurzaam Veilig maken ervan. Hierbij start de provincie met het aanpakken van de grootste knelpunten.
- **Beprijzen** wordt op termijn ook als een mogelijkheid gezien om bereikbaarheidsproblemen aan te pakken.

Het voorliggende plan beoogt een betere relatie tussen het bestaande NS-station en de binnenstad van Zaltbommel tot stand te brengen. Daartoe zal onder meer een directe langzaam-verkeersverbinding van de binnenstad naar het station worden aangelegd, die het plangebied doorkruist en via een tunnel onder de rijksweg A2 door loopt. De langzaam-verkeersverbinding is in het bestemmingsplan opgenomen. De tunnel onder de A2 maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan, maar is wel door middel van een pijl indicatief op de plankaart aangegeven. Aldus zal dit plan een bijdrage leveren aan het beter benutten van de bestaande openbaar-vervoerverbindingen. Ook de ontsluiting voor het autoverkeer zal plaatsvinden via de bestaande infrastructuur.

2.4 GEMEENTELIJK BELEID

2.4.1 *Visie Wonen en Werken 2002-2010*

In de Visie Wonen en Werken 2002-2010 (op 13 maart 2003 vastgesteld door de gemeenteraad) wordt het gemeentelijk beleid voor 'wonen' en 'werken' op hoofdlijnen aangegeven. De visie biedt een duurzaam kader voor het leidende principe 'inbreiden voor uitbreiden'. De gemeente kiest voor het zoveel mogelijk benutten van de mogelijkheden om op inbreidingslocaties woningen te kunnen bouwen.

Naast de woningen die op inbreidingslocaties gebouwd worden, bestaat behoefte aan uitbreidingsruimte. Dit met name voor het realiseren van voldoende 'sociale' woningbouw doordat realisatie daarvan op inbreidingslocaties vanwege veelal financiële redenen slechts beperkt mogelijk is.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is in de "Visie wonen en Werken" opgenomen als een inbreidingslocatie en als volgt omschreven:

Voor de Stationsstraat / Van Voorden (locatie van Van Voorden Gieterij) is opgenomen dat dit het gebied betreft dat is gelegen achter de Koningin Wilhelminaweg en De Virieusingel. De bebouwing van dit gebied kenmerkt zich door een vooroorlogse bebouwing op ruime kavels. Deze bebouwingsstroken en het gebied achter De Virieusingel hebben een cultuurhistorische waarde. Daarbij grenst het gebied aan de noordzijde aan de R.K. begraafplaats.

Verplaatsing van Van Voorden Gieterij leidt tot een sterke verbetering van de woon-, leef- en milieukwaliteit van de omgeving. Er ligt een grote kans om, onder meer met het ontwikkelen van woningen, deze kwaliteitsimpuls mogelijk te maken. Aansluitend op de bestaande woningen zijn grondgebonden woningen een voor de hand liggende optie. Met de wallen nabij, zijn er aantrekkelijke uitlopmogelijkheden. Wel moet worden onderzocht of er vanuit milieu geen beperkingen zijn aan ontwikkeling van de locatie. De potentiële capaciteit wordt ingeschat op ongeveer 100 woningen.

2.4.2 *Ontwikkelingsbeeld Zaltbommel 2020*

Op 28 april 2005 is het 'Ontwikkelingsbeeld Zaltbommel 2020' vastgesteld. Dit ontwikkelingsbeeld is opgesteld, omdat de gemeente werd geconfronteerd met verschillende ruimtelijke vraagstukken in de kern Zaltbommel. Er moet ruimte gegeven worden aan een scala van activiteiten, waaronder wonen, werken, sociale en culturele voorzieningen. Omdat de gemeente Zaltbommel het voorzieningenniveau van de stad mede omwille van de centrumfunctie in de Bommelerwaard op peil wil houden en tevens alle activiteiten met bijbehorende infrastructuur goed wil inpassen, heeft de gemeente stilgestaan bij de ontwikkelingsmogelijkheden van de kern Zaltbommel en heeft zij alle gewenste projecten in een programma gezet. Dit is uiteengezet in het Ontwikkelingsbeeld Zaltbommel 2020 (waarbij de inhoud van de visie Wonen en Werken 2002-2010 zoveel mogelijk richtinggevend is geweest). Op een kaartbeeld zijn de gebieden in beeld gebracht in de kern Zaltbommel waar ontwikkelingsmogelijkheden beoogd worden en de plekken waar voorzieningen mogelijk zijn. Het gaat daarbij alleen om activiteiten en projecten met een ruimtelijke impact en een belangrijke regisserende of faciliterende rol voor de gemeente.

Twee gebieden uit het Ontwikkelingsbeeld Zaltbommel 2020 vallen binnen de grenzen van dit bestemmingsplan. Dat zijn het gebied behorende bij de buitengracht en uitvalswegen (De Virieusingel en de Koningin Wilhelminaweg) en het ontwikkelingsgebied Van Station tot Vestingstad.

De Virieusingel wordt als lommerrijke buurt uit de jaren '20 en '30 gewaardeerd. Van de woningen aan de Koningin Wilhelminaweg spreekt de rustieke uitstraling aan. Ten aanzien van de Virieusingel en de Koningin Wilhelminaweg gaat de gemeente uit van voortzetting van het huidige gebruik en behoud van de rustieke uitstraling met als kernkwaliteit parkachtig wonen.

Het ontwikkelingsgebied Van Station tot Vestingstad heeft de potentie om de relatie tussen stationsgebied en binnenstad te versterken. Met een nieuwe inrichting en langzaam-verkeersverbinding onder de snelweg door kan de uitstraling en de sociale controle in de stationsomgeving worden verbeterd. Tevens kan het leefklimaat in de woonomgeving van de Van Voorden Gieterij worden verbeterd met de verplaatsing van het bedrijf. Het gebied heeft potenties voor een nieuw soort leefmilieu (wonen, werken en recreëren). De beoogde kernkwaliteit is een dynamisch stedelijk gebied tussen vervoersknooppunt en activiteitencentrum.

2.4.3 Kwalitatieve woningbouwprogramma gemeente Zaltbommel

In het Ontwikkelingsbeeld is opgenomen dat in vergelijking met overige kernen in Gelderland en Nederland kan worden gesteld dat in het Rivierenland en ook in Zaltbommel ruim, groot en tamelijk luxe wordt gewoond. Het woningaanbod van de kern Zaltbommel, bestaande uit ca 4.750 woningen, is relatief eenzijdig: 58% is koopwoning en 42% huurwoning, 90% is grondgebonden en 10% gestapeld. Het aandeel huurwoningen ligt iets onder het landelijk gemiddelde, het aandeel gestapelde bouw is slechts eenderde van het landelijk gemiddelde.

In paragraaf 2.3.3 is aangegeven welk soort woningen met name zal moeten worden gerealiseerd binnen de regio Rivierenland. Hierin wordt echter niet aangegeven hoeveel procent van de te realiseren woningen grondgebonden en hoeveel procent als meergezinswoning moet worden gerealiseerd. Voor de stad Zaltbommel is uitgegaan van ten minste 30% meergezins.

Om een goed beeld te krijgen in de woningbehoefte per kern heeft in 2005 een aanvullend Woningbehoefte-onderzoek (WBO) plaatsgevonden in de Bommelerwaard. Dit onderzoek was een aanvulling op het landelijke WBO 2002. De uitkomsten van het aanvullend onderzoek en de aanwezige kennis bij de participanten zijn vertaald in het "*Beleidskader Wonen Bommelerwaard*". Dit beleidskader is begin 2006 gereedgekomen wat ter kennisname is gebracht aan de gemeenteraad.

De uitkomsten van het aanvullend woningbehoefte-onderzoek zijn gebruikt voor het opstellen van een Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de stad Zaltbommel en de dorpen in de gemeente Zaltbommel (de vaststelling hiervan voor de stad Zaltbommel is gepland voor het 2^e kwartaal van 2008). Hieruit komt naar voren dat de stad Zaltbommel behoefte heeft aan 900 tot 1000 woningen in de periode 2005-2014. Een kleine 50% hiervan dient gerealiseerd te worden in de categorie koop 'goedkoop' en huur 'goedkoop' en 'middelduur'. De andere 50% is 'vrij'.

Het woonprogramma voor het plangebied van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

Meergezins

- Ca 55 appartementen in de categorie huur 'duur' dan wel eventueel in de categorie koop 'middelduur' / onderkant 'duur'.
- Ca 55 appartementen in de categorie koop (middel)duur.

Eengezins

- Ca 45 twee-onder-een-kapwoningen in de categorie 'duur'.
- Ca 10 herenhuizen in de categorie 'duur'.
- Ca 10 vrijstaande woningen / vrijstaand geschakelde woningen in de categorie 'duur'.

Gelet op het bovenstaande programma wordt middels dit plan voorzien in de behoefte aan woningen in de categorie huur 'duur'. De totale behoefte hieraan bedraagt immers ca 15% van de te realiseren 900 tot 1000 woningen, wat met zich meebrengt dat middels realisatie van de geplande 55 woningen reeds in ongeveer 1/3 van de behoefte wordt voorzien. Daarnaast wordt in dit plan een groot gedeelte van de woningbouwopgave in de categorie koop 'middelduur' / onderkant 'duur' gerealiseerd. Dit doordat de totale behoefte hieraan 34% betreft van het totale aantal van de 900 tot 1000 te realiseren woningen (in totaal worden ongeveer 120 woningen in deze categorie gebouwd). Een nog onbekend aantal appartementen wordt mogelijk in stadswoningen omgezet om daarmee het programma beter af te stemmen op de vraag indien dat alsnog noodzakelijk mocht blijken te zijn gedurende de looptijd van uitvoering van hetgeen is opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit zullen dan grondgebonden woningen in de categorie (middel)dure koop of huur zijn.

In het plangebied worden dus geen woningen in de goedkope sector gerealiseerd. De oorzaak hiervan is met name gelegen in het feit dat het plangebied De Virieupark een herontwikkeling betreft op een inbreidingslocatie, onder meer inhoudende de verplaatsing van een bedrijf en sanering van de bodem. Dit brengt hoge kosten met zich mee, maar draagt wel zorg voor een aanzienlijke verbetering van het leefmilieu in het plangebied en de omgeving daarvan. De niet in dit plangebied gerealiseerde sociale woningbouw zal moeten worden gecompenseerd in andere gebieden, waarbij met name wordt gedacht aan de uitbreidingsgebieden "De Waluwe" en "De Beersteeg".

De gemeente Zaltbommel is gezien het bovenstaande van mening dat oprichting van de nu voorgestelde woningen in het plangebied aanvaardbaar is en passend binnen de geconstateerde behoefte.

3 HET PLAN

3.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het plangebied en van het te realiseren woningbouwplan De Virieupark. Hierbij komen zowel de huidige ruimtelijke structuur als de toekomstige situatie van het plangebied aan de orde.

3.2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

3.2.1 *Historische ontwikkeling*

Zaltbommel is ontstaan op de oeverwal van de Waal. Het was van vroegst af aan een handelsnederzetting. Na de bedijking rond 1250 groeide de landbouwproductie en daarmee de handel. Door de verzanding van de rivier werd de stad steeds moeilijker bereikbaar, waardoor Zaltbommel werd teruggeworpen op de verzorgingsfunctie voor de Bommelerwaard. Zaltbommel had in die tijd via de dijk een verbinding met de oostelijk en westelijk gelegen dorpen en via de Steenweg met de noordelijk en zuidelijk gelegen plaatsen. Omstreeks 1850 werd de rijksweg Utrecht- 's-Hertogenbosch aangelegd. Dit was een stimulans voor de verzorgings- en winkelfunctie en voor de opkomende industrie (leerlooierijen, sigarenfabriek, ijzerfabriek). Rond 1930 is de verkeersbrug over de Waal geopend en verdween het pontveer en daarmee het doorgaande verkeer uit de stad.

De historisch stedenbouwkundige structuur van de binnenstad is opgebouwd vanuit het assenkruis, het economische centrum. Aan de achterzijde van dit assenkruis zijn in de loop der tijd diverse stadsblokken met woningen ontstaan. In het begin van de 20^e eeuw is de stad buiten de stadsmuren gaan bouwen. Aanvankelijk werden de toegangswegen en de randen van de grachten bebouwd. Zo ook De Virieusingel. Deze singel maakt onderdeel uit van de oude omwalling rondom de historische binnenstad en werd aan de buitenzijde bebouwd met ruime villa's op grote kavels, die dicht begroeid zijn met volwassen bomen.

In de jaren '50 is het eerste buurtje van De Vergt ontwikkeld. Vervolgens is de Vergt in westelijke richting uitgebreid en is in de jaren '70 de Steenweg overgestoken om de wijk Spellewaard te ontwikkelen. Met de plannen voor verbreding van de A2 en verplaatsing van de aansluiting zijn in de jaren '90 ook plannen ontwikkeld voor de bebouwing van De Waluwe. Dit gebied is nog niet volledig benut. Er is inmiddels gestart met plannen voor fase 2.

In het patroon van wegen van Zaltbommel is de historische ontwikkeling herkenbaar. Vooral de Steenweg is als hoger gelegen weg (die vroeger door de natte omgeving liep) nog steeds herkenbaar als de hoofdentree naar de stad vanuit zuidelijke richting. Met het verleggen van de doorgaande noord-zuidroute van de Steenweg naar de snelweg werd de benadering van Zaltbommel gewijzigd. Met een knik in de Koningin Wilhelminaweg kon vrij eenvoudig een nieuwe entree voor de stad worden gemaakt. De nieuwe woningen aan deze weg werden zodanig gepositioneerd, dat er in de richting van de snelweg een soort poort ontstond. Het verkeersplein is echter vervangen door een via-

duct en recent (jaren '90) is de afslag Zaltbommel in zuidelijke richting verlegd. Momenteel zijn de gedraaide huizen gericht op het talud van de snelweg.

In de loop der eeuwen is Zaltbommel van handelsnederzetting aan de Waal uitgegroeid tot stad aan de A2. Waarbij de economische activiteiten aanvankelijk in het stadscentrum, later aan de rand van het centrum en uiteindelijk langs de A2, de nieuwe doorgaande route, zijn te vinden.

3.2.2 Karakter van de omgeving

Een grote diversiteit aan ruimtelijke elementen kenmerkt de huidige omgeving van het plangebied. Vooral de nabijheid van de hiervoor genoemde historische binnenstad met onder andere de karakteristieke kerktoeren en de singels zorgt ervoor dat hier een waardevol woongebied kan gaan ontstaan. Daarnaast zijn infrastructurele lijnen als de Rijksweg A2 met de nieuwe brug over de Waal en het spoor van 's-Hertogenbosch naar Utrecht grootschalige elementen. De Koningin Wilhelminaweg vormt de verbinding tussen het NS-station en de historische binnenstad. Binnen het plangebied bepalen op dit moment vooral het bedrijf Van Voorden Gieterij, het groen op de percelen aan De Virieusingel en de A2 met zijn geluidscherm het beeld. Daarnaast liggen binnen het plangebied enkele agrarische restgebieden. De woongebieden ten zuiden van binnenstad liggen, gezien vanuit het plangebied, verborgen achter de woningen aan de Koningin Wilhelminaweg. De bedrijventerreinen en kantorenlocaties ten zuidoosten van het plangebied zijn vooral gericht op de A2 en hebben weinig (visuele) invloed op het plangebied.

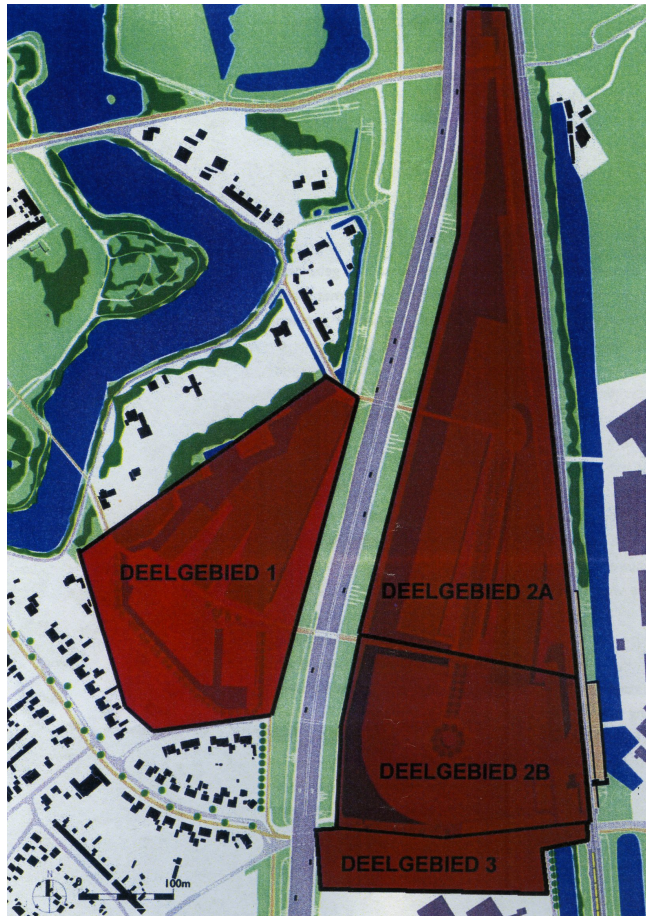
In de huidige situatie ligt het plangebied geïsoleerd tussen de A2 en de achterkanten van de woningen aan de Koningin Wilhelminaweg en De Virieusingel. Het groen van de tuinen van deze woningen en het water en het groen van de singel bieden aanknopingspunten voor een aantrekkelijk toekomstig woonmilieu. Ook de ligging nabij de historische binnenstad biedt potentie voor het plangebied. Andere kenmerken als de hoge ligging van de A2 met zijn geluidswal en het gemis aan een goede verbinding vanaf de binnenstad naar het NS-station vragen juist om gebiedsspecifieke ingrepen.

3.3 PLANBESCHRIJVING

3.3.1 Doelstelling

Voor het ontwikkelingsgebied tussen station en vestigingstad heeft bureau Khandekar een stedenbouwkundig plan ontworpen. Het totale ontwikkelingsgebied bestaat uit twee deelgebieden. Het westelijke deelgebied 1 en tevens het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gevormd door het overgangsgebied tussen de historische vestigingstad Zaltbommel en de rijksweg A2. Het oostelijke deelgebied 2 bestaat uit het gebied tussen de rijksweg A2 en de spoorlijn. In het westelijk deelgebied is thans nog het bedrijf Van Voorden Gieterij gevestigd. Eén van de aanleidingen en tevens doelstellingen van dit plan is de uitplaatsing van dit bedrijf en de sanering van de verontreinigde grond. In ruimtelijke zin heeft de herontwikkeling van het totale gebied tussen station en vestigingstad tot doel de ruimtelijke kwaliteit van en de relatie tussen de binnenstad en het stationsgebied te verbeteren. Essentieel daarbij is het maken van een goede koppeling tussen de kleine schaal van de vestigingstad Zaltbommel en de grote schaal van de infrastructuurlijnen (de rijksweg A2 en de spoorlijn). Daarbij dient rekening te worden gehouden met de ken-

merkende hoogteverschillen in het gebied. Zo liggen de snelweg en de spoorlijn op een talud en zijn in de directe omgeving verschillende dijklichamen te vinden bij de oevers van de Waal.



Figuur 3: Ontwikkelingsgebied "Van Station tot Vestingstad"

3.3.2 Ruimtelijke dragers

Een aantal in hoogte verschillende terrassen vormt de belangrijkste ruimtelijke drager van het stedenbouwkundig ontwerp voor het totale te ontwikkelen gebied tussen station en vestingstad. De terrassen volgen de bestaande richtingen in de omgeving en zorgen voor een trapsgewijze koppeling tussen het hooggelegen stationsgebied en de laaggelegen vestingstad. Tevens bieden de terrassen de mogelijkheid om het parkeren uit het zicht en toch boven grondwaterpeil op te lossen. Met de auto's zoveel mogelijk uit het zicht kan de openbare ruimte kwalitatief hoogwaardig ingericht worden met veel groen, water en bomen.

Bij de visievorming voor het nieuwe woongebied in het westelijke overgangsgedebied tussen de Virieusingel en de A2 (deelplan west) hebben de volgende kenmerkende elementen van Zaltbommel als basis gediend:

- De historische vestingstad;
- De Waal;
- De Bommelerwaard;
- De nieuwe brug over de Waal.

Door deze elementen als basis te nemen is een stedenbouwkundig ontwerp ontstaan dat specifiek is voor de locatie en past bij het karakter van Zaltbommel.

In deelplan west zullen appartementen en grondgebonden woningen gerealiseerd worden in een parkachtige setting, aansluitend op de groene zone van de oude stadswallen en De Virieusingel. Langs de rijksweg vormt een viertal appartementengebouwen een geluidsbuffer voor het achterliggende park met de grondgebonden woningen. Een aantal van deze appartementen wordt mogelijk als stadswoning (grondgebonden) gerealiseerd. De grondgebonden woningen bestaan uit (geschakelde) vrijstaande woningen en (geschakelde) twee-onder-één-kap woningen. Daarnaast ligt er een aantal bijzondere, ruime parkwoningen. Dwars door het deelgebied heen loopt een nieuwe langzaam-verkeersroute die de binnenstad met het station zal gaan verbinden. De tunnel onder de A2 wordt echter pas gebouwd na realisatie van de wijk en maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Wel is de ligging ervan op de plankaart indicatief aangeduid.

3.3.3 *Woningbouwprogramma*

Het beoogde programma voor het plangebied is vooral gericht op wonen. Overige functies als kantoren, publieke voorzieningen, recreatie en onderwijs zijn vooralsnog voorzien in het ontwikkelingsgebied tussen de A2 en het spoor. Hier passen deze functies door de ligging nabij het NS-station.

Het woonmilieu in het plangebied van dit bestemmingsplan is een goede aanvulling op de reeds bestaande diversiteit aan woonmilieus in Zaltbommel. De combinatie van een ontsluiting via openbaar vervoer en het provinciale en rijkswegennet biedt kansen voor de vestiging van woon-werkcombinaties. Met name gaat het daarbij om woonobjecten met de mogelijkheid van kantoor aan huis. Hiermee wordt de diversiteit binnen het plangebied vergroot.

In paragraaf 2.4.3 is het kwalitatieve woningbouwprogramma van de gemeente Zaltbommel aan de orde gekomen en is het vertaald naar een programma voor het plangebied. In totaal komen in het plangebied ongeveer 175 wooneenheden. Drie typen grondgebonden woningen krijgen een plek in het plangebied, waaraan mogelijk een vierde type, zijnde een stadswoning, wordt toegevoegd indien een aantal van de appartementen hierin wordt omgezet. Aan de achterzijde van de woningen aan de Koningin Wilhelminaweg komen 44 twee-onder-één-kap woningen en één vrijstaande woning. Ten noorden van de langzaam verkeersroute richting de Virieusingel zijn in totaal 16 vrijstaande en geschakelde woningen voorzien. De 108 appartementen zijn verdeeld over vier gebouwen die samen een wand langs de rijksweg A2 vormen.

3.3.4 *Het plan*

Ruimtelijke opzet

De appartementengebouwen worden als een geluidsscherm langs de A2 gebouwd. Hiermee verdwijnen twee bedreigingen die een aantrekkelijk woonmilieu in de weg staan. Enerzijds fungeren de gebouwen als geluidsbuffer waardoor een rustig woongebied kan gaan ontstaan, ondanks de ligging nabij de A2. Anderzijds verdwijnt de prominent aanwezige A2 met zijn geluidsscherm uit het zicht gezien vanuit de stad. Indien een aantal appartementen wordt omgezet in stadswoningen dienen deze vanaf de buitenkant gezien eenzelfde uiterlijke verschijningsvorm te krijgen als eerder voorgesteld waarmee voldaan kan worden aan hetgeen gesteld is in de Wet geluidhinder.

In de zone gelegen binnen 50 meter gerekend vanaf de buitenrand van de huidige verharding van de Rijksweg A2 mag geen nieuwe bebouwing worden gerealiseerd voor

zover die niet is voorzien in dit bestemmingsplan. Binnen deze zogenoemde vrijwaringszone van 50 meter heeft de grond in dit bestemmingsplan de bestemming 'groenvoorziening', wat met zich meebrengt dat slechts kleine bouwwerken zijn toegestaan welke (indien noodzakelijk) verplaatsbaar zijn en alsdan geen belemmering zijn. Nieuwe ontwikkelingen welke nu niet zijn voorzien in dit bestemmingsplan binnen een afstand van 75 meter gerekend vanaf de buitenrand van de huidige verharding van de Rijksweg A2 mogen alleen na overleg met Rijkswaterstaat worden gerealiseerd.

Aan de zuidwestzijde vindt het nieuwe woongebied aansluiting bij de bestaande bebouwing. Grondgebonden woningen komen aan de achterzijde van de woningen aan de Koningin Wilhelminaweg. In de centrale open ruimte die gevormd wordt door de open terrassen en de westelijk daarvan gelegen parkachtige omgeving, komen ruim opgezette parkwoningen als eilandjes in de groene ruimte. Aan de westzijde van het plangebied, waar de langzaam-verkeersverbinding aansluit op De Virieusingel, is één woning geprojecteerd richting De Virieusingel, daarmee aansluitend op de bestaande bebouwing aan die singel.



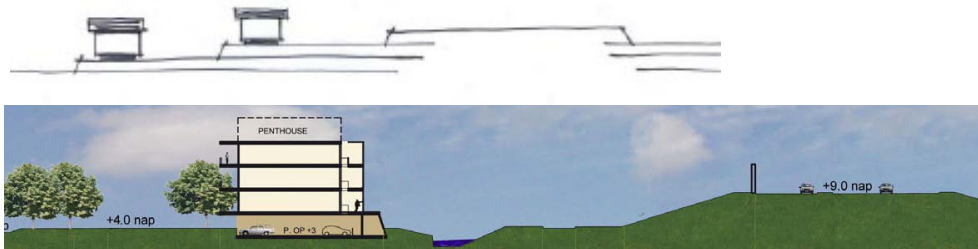
Figuur 4: Stedenbouwkundig plan De Virieupark

Beeldkwaliteit / architectuur

Bureau Khandekar heeft richtlijnen opgesteld voor de beeldkwaliteit van de op te richten bebouwing (zie het in het separate bijlagenboek als bijlage 1 toegevoegde beeldkwaliteitplan). Deze richtlijnen zijn bedoeld om een indruk te geven van de gewenste sfeer en

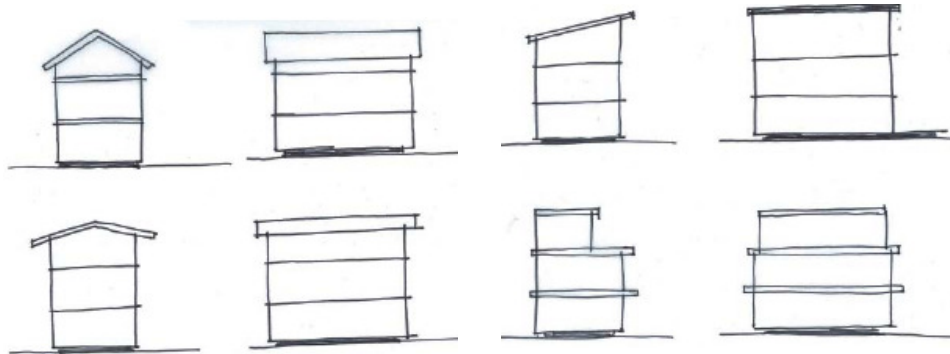
om uitgangspunten vast te stellen om te waarborgen dat het groene terrassenlandschap duidelijk zichtbaar is. Basisprincipe is daarbij dat de karakteristieke ligging van de bebouwing op de terrassen versterkt wordt door de vormgeving en materialisatie. Daarbij is het de bedoeling om samenhang te creëren door verscheidenheid. Dit betekent dan ook dat niet alles vastgelegd zal worden in regels, maar dat een gemeenschappelijk kader wordt vastgesteld, waarbinnen de gebouwen een eigen invulling kunnen krijgen. Het gemeenschappelijke kader bestaat enerzijds uit een aantal richtlijnen ten aanzien van de bouwmassa's en de vormgeving daarvan. Daarnaast is een kleurenpalet opgesteld, dat een idee geeft voor de materialisatie van de gebouwen. Vervolgens worden enkele richtlijnen aangegeven voor de verschillende woningtypes binnen het plangebied.

De terrassen, die het hoogteverschil tussen de spoorlijn en de binnenstad overbruggen, zijn de belangrijkste ruimtelijke drager van het plan. De vormgeving van de gebouwen kan de ligging in het terrassenlandschap en daarmee de samenhang binnen het plangebied versterken. De terrassen op verschillende niveaus zorgen voor horizontale lijnen in het landschap. Om dit beeld te versterken dienen de gebouwen dit horizontale lijnenspel mee te spelen, zowel in de massaopbouw als in de vormgeving worden horizontale lijnen benadrukt. Daarnaast heeft de bebouwing, met uitzondering van de wand langs de rijksweg, een licht, open en transparant karakter, zodat de omgeving goed voelbaar blijft. Bijvoorbeeld door een lage plint iets terug te leggen, kan het beeld ontstaan dat de bebouwing "zweeft" boven het landschap. Op deze wijze vormen landschap en architectuur een harmonieus geheel.



Figuur 5: Terrassen zorgen voor horizontale lijnen in het landschap, versterkt door de bebouwing

De bouwhoogte van de grondgebonden woningen bedraagt maximaal drie bouwlagen met een maximale nokhoogte van 11 meter. Kappen zijn toegestaan, mits deze het horizontale lijnenspel niet ondermijnen. Te denken valt aan terugliggende platte daken, flauw hellende zadeldaken, dakoverstekken e.d.



Figuur 6: Binnen de gegeven richtlijnen zijn diverse invullingen denkbaar

De vormgeving van de parkwoningen is erg belangrijk voor de beleving van het groene terrassenlandschap. De parkwoningen dienen de indruk te wekken dat zij vrij in het

landschap geplaatst zijn, terwijl zij toch een privé achtertuin hebben. Door de woningen "iets op te tillen" lijkt het landschap onder de woningen door te lopen. De woningen zweven als het ware boven het landschap.

De appartementengebouwen langs de rijksweg A2 refereren aan de geluidsbelaste zijde aan de vestingstad Zaltbommel door een stoere en robuuste vormgeving. Aan de parkzijde hebben de appartementen een open en licht karakter. De vormgeving van de gebouwen moet de ligging aan het groene terrassenlandschap versterken. Doordat de parkeerbak (half) verdiept is aangelegd kan ook voor de appartementengebouwen de suggestie gewekt worden dat zij zweven boven het landschap. De appartementengebouwen bestaan uit minimaal drie en maximaal vier bouwlagen op de parkeerbak. Een terugliggende vierde of vijfde laag met penthouses is toegestaan, behoudens op het meest zuidelijke appartementengebouw. Ook kappen zijn toegestaan, mits ook deze het horizontale lijnenspel niet ondermijnen.

Voor zover het de twee meest noordelijk gelegen appartementengebouwen betreft, geldt dat bovenop de bovenzijde van de (half)verdiepte parkeerbak het maximale aantal bouwlagen 4 mag bedragen en dat hierboven nog een penthouse mag worden gerealiseerd op een daartoe op de plankaart nader aangeduide plaats. Voor zover het de twee appartementengebouwen aan de zuidzijde betreft, geldt dat hier maximaal 3 bouwlagen mogen worden gerealiseerd bovenop de bovenzijde van de (half)verdiepte parkeerbak, waarbij het op het meest zuidelijk gelegen gebouw niet is toegestaan om een penthouse te realiseren, maar bij het andere gebouw wel op een daartoe op de plankaart nader aangeduide plaats. De hoogteligging van de parkeerbak bepaald daarmee de daadwerkelijke hoogte van de bebouwing. Om de maximale bouwhoogte vast te leggen is in de voorschriften en op de plankaart verankerd dat de bovenzijde van de parkeerplaats moet worden gerealiseerd tussen de minimale hoogte van + 3m boven N.A.P. en de maximale hoogte van + 4,5m boven N.A.P.

De harmonie tussen bebouwing en omgeving dient ook terug te komen in de kleurstelling van de gebouwen. Door terughoudend te zijn in de kleurstelling, treedt het landschap op de voorgrond. Gedacht wordt dan ook aan natuurlijke, gedekte kleuren in een palet van groen tot bruin. Ook grijs- en zwarttinten zijn denkbaar om de groene omgeving naar voren te halen. Felle kleuren, als rood en wit, zijn niet toegestaan, omdat deze de aandacht afleiden van de groene omgeving.

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte zal van hoge kwaliteit zijn. De kwaliteit zal versterkt worden doordat het parkeren grotendeels onder de verhoogde terrassen van de appartementen en op het eigen erf van de grondgebonden woningen zal plaatsvinden. Door een hoogwaardige keuze van bestrating en vormgeving van bruggen dient een aantrekkelijk woonmilieu te ontstaan. In volgende deelplannen is het van belang dat dezelfde keuzes worden doorgevoerd zodat er eenheid ontstaat. Doordat de bebouwing onderling verschillend kan zijn, is het belangrijk dat de inrichting van de openbare ruimte voor samenhang zorgt en de bindende factor is.

De verschillende pleintjes in het plangebied krijgen ieder hun eigen invulling. Het plein aan de Oude Stationsweg is gericht op sport en spel terwijl het pleintje tussen de grondgebonden woningen (nabij de langzaam verkeersroute naar de Virieusingel) meer funktioneert als geborgen rustpunt. Het plangebied vormt de schakel tussen het station en de

historische stad. Zodoende is het belangrijk dat de verbindende routes duidelijk herkenbaar en sociaal veilig zijn.

Groen

Het meest beeldbepalend in het ontwerp zijn de verhoogde terrassen die verwijzen naar de oeverwallen in het landschap. Een groene inrichting hiervan is belangrijk met tussen de bebouwing boomgroepen. Om binnen het plangebied een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu te laten ontstaan krijgt de openbare ruimte een parkachtige setting. De groene ruimtes kunnen divers zijn, maar zijn wel altijd openbaar toegankelijk en bieden uitzicht op de overige terrassen. De hoogteverschillen zijn duidelijk zichtbaar.

Verkeersstructuur en parkeren

Het plangebied De Virieupark wordt aan de zuidzijde ontsloten via de Oude Stationsweg. Via de Koningin Wilhelminaweg is het gebied vervolgens verbonden met de binnenstad en de A2 via de bestaande op- en afritten. Intern vormt een kronkelende centrale as de hoofdontsluiting. Met korte inpridders in de terrassen zijn de appartementen verbonden met deze as. De meest zuidelijke inpridder functioneert tevens als ontsluiting van de bestaande woningen aan de Oude Stationsweg. Via een lus aan de westzijde zijn de grondgebonden woningen aangesloten op deze as.

Mede naar aanleiding van vragen en reacties van omwonenden is bureau Goudappel Coffeng gevraagd nader te onderzoeken of er knelpunten te verwachten zijn in de verkeersontsluiting van de wijk en of mogelijk een tweede ontsluiting wenselijk is, bijvoorbeeld aan de noordwestzijde van het plan via De Virieusingel naar de Koningin Wilhelminaweg. Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng is echter gebleken dat de ontsluiting van de wijk via de Oude Stationsweg geen problemen hoeft op te leveren.

De geplande 175 nieuwe woningen worden via de Oude Stationsweg aangesloten op de Koningin Wilhelminaweg (KW-weg). Uitgaande van 5 à 7 autobewegingen per woning per etmaal betekent dit een verkeersproductie van maximaal 1225 autoritten/etmaal (totaal wijk ingaand en uitgaand).

De maximale verkeersproductie (spitsuur) wordt geraamd op 8,5 a 10% van het etmaaltotaal, derhalve maximaal 123 ritten. Gemiddeld komt dit neer op circa 2 autoritten per minuut (in- en uitgaand samen).

Uit de gegevens van het verkeersmodel is af te leiden dat in het ochtendspitsuur 2006 circa 370 auto's (2 richtingen) op dit deel van de KW-weg rijden (etmaalintensiteit circa 4.400 mvt/etmaal). Tot 2020 wordt een toename van de verkeersintensiteit verwacht (circa 790 auto's in 2 richtingen in het ochtendspitsuur, circa 9.300 mvt/etmaal).

De reguliere verkeersproductie van de wijk De Virieupark kan zonder enig probleem op 1 wijkontsluiting worden afgewikkeld. In dit opzicht is een 2^e wijkontsluiting overbodig. Op de aansluiting van de Oude Stationsweg/K.W-weg zal bij de huidige en toekomstige verkeersintensiteit geen probleem met de verkeersafwikkeling ontstaan:

- Bij 123 ritten in het ochtendspitsuur is circa 90% uitgaand gericht, waarvan (geschat) 80% richting A2 rijdt. Deze 86 auto's moeten beide richtingen van de KW-weg kruisen. Omdat de intensiteit op de KW-weg laag is, vormt dat qua capaciteit geen enkel probleem. Ook in het theoretische geval van 100% gerichtheid op de A2 zou er geen probleem ontstaan.

- Ook in 2020 (na sterke groei van de intensiteit op de KW-weg) wordt hier verwacht dat er sprake is van een aanvaardbare verkeersafwikkeling zonder lange wachttijden voor verkeer vanuit de wijk.

Wel wordt nog een nadere studie verricht naar het verbeteren van de aansluiting van de Oude Stationsweg op de Koningin Wilhelminaweg en de kruising van de Koningin Wilhelminaweg met de Van Heemstraweg-West. Eventuele aanpassingen van deze aansluitingen vallen echter buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Het parkeren bij de appartementen vindt plaats onder de verhoogde terrassen en bebouwing zelf. Ook de woningen aan de westzijde krijgen parkeervoorzieningen op het eigen terrein. Hierdoor is een minimaal aantal openbare parkeerplaatsen benodigd in de openbare ruimte en zullen geparkeerde auto's niet het beeld bepalen. De openbare ruimte krijgt hierdoor een kwalitatief hoogwaardige uitstraling. Op enkele plaatsen zal een concentratie van openbare parkeervoorzieningen nodig blijven. Voor de appartementen is dat nabij de entrees van de parkeergarage. De grondgebonden woningen krijgen een gezamenlijke openbare parkeerkoffer nabij de verbinding richting de Virieusingel. Eén woning wordt ontsloten op De Virieusingel. Het beeld van De Virieusingel wordt zodoende niet verstoord.

Een rechtstreekse langzaam-verkeersroute moet het station gaan verbinden met de historische binnenstad. Vanaf het station loopt de route geleidelijk af in hoogte en door een te bouwen tunnel onder de rijksweg A2. Deze tunnel maakt nog geen onderdeel uit van dit plan.

4 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

Diverse elementen binnen en buiten het plangebied kunnen een eventuele belemmering vormen voor de uitvoering van het toekomstige bestemmingsplan. Het betreffen onder andere milieutechnische aspecten, die in geval van een nieuwe ontwikkeling een onderzoek vergen. Daarnaast zijn ecologische aspecten als gebieds- en soortenbescherming van belang. Tevens van belang is dat mogelijk aanwezig zijnde archeologische resten in de bodem niet verstoord worden. Ook de invloed van de beoogde ontwikkelingen op de waterkwaliteit dient onderzocht te worden. Logischerwijs dient ook de financiële haalbaarheid gewaarborgd te zijn.

Welke consequenties de verschillende aspecten voor het bestemmingsplan hebben, is in dit hoofdstuk uitgewerkt. Per aspect is bekeken of de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied haalbaar zijn en een aantrekkelijk woonmilieu zal gaan ontstaan.

4.1 MILIEUKADERS

4.1.1 Milieuzonering

Door de voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuwe milieuhindergevoelige functie, namelijk een woonfunctie, toegevoegd. Ten eerste moet worden bezien in hoeverre de woonfunctie wordt belast als gevolg van hinder van omliggende bedrijven. Ten tweede moet worden onderzocht of de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt door de toevoeging van de woonfunctie.

Voor het plangebied is geïnventariseerd of bedrijven in de omgeving van invloed zijn in verband met hun milieuzonering. Er blijken, na verplaatsing van Van Voorden Gieterij, binnen een straal van 100 meter vanaf het plangebied geen bedrijven te zijn gelegen. Daarbuiten zijn evenmin bedrijven gevestigd met invloed op het plangebied.

4.1.2 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de *Wet geluidhinder*. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen de 48 dB niet mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, dan is het noodzakelijk dat de gemeente Zaltbommel, vóór de vaststelling van het bestemmingsplan, het besluit heeft genomen tot ontheffing van de betreffende grenswaarde.

Bureau Peutz b.v. heeft akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige geluidsbelasting binnen het plangebied. De resultaten van dat onderzoek zijn als bijlage 2 in het separate bijlagenboek opgenomen. Ten behoeve van het akoestisch onderzoek zijn ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde bebouwing ten gevolgen van het wegverkeer berekeningen uitgevoerd op een rekenhoogte van 1,5 meter, 4,5 meter, 7,5 meter en waar relevant 10,5 meter en 13,5 meter. Onderscheid is ge-

maakt in de geluidbelasting ten gevolge van de Koningin Wilhelminaweg en de rijksweg A2.

Wegverkeer (Koningin Wilhelminaweg)

Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Koningin Wilhelminaweg de geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde bebouwing voor alle beschouwde situaties lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ten aanzien van het wegverkeer op de Koningin Wilhelminaweg zijn er geen problemen te verwachten om hier woningbouw te realiseren.

Wegverkeer (rijksweg A2)

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de oostgevels van de appartementengebouwen vanaf de 2^e woonlaag voor alle beschouwde situaties hoger is dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. In beginsel dient de geluidbelasting op deze gevels te worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De bevoegde instantie dient ontheffing boven de voorkeursgrenswaarde (tot maximaal 53 dB) te verlenen. Hiervoor moet de toekomstige situatie aan bepaalde voorwaarden voldoen. Deze voorwaarden volgen uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid.

Mogelijke maatregelen om de geluidbelasting te beperken zijn een verhoging van het geluidscherm langs de A2 of maatregelen in de vorm van een dubbele gevel of een dove gevel. Een dubbele gevel bestaat uit een binnengevel, een luchtsponw en een scherm of buitengevel. Indien de sponw te beschouwen is als buitenlucht dan beperkt de "gevel" zich volgens de Wet geluidhinder tot de binnengevel. Dat betekent dat de geluidbelasting ook op deze binnengevel beschouwd dient te worden, de buitengevel is dan in akoestisch opzicht een scherm, ook al is dit scherm constructief verbonden aan het gebouw. Een dove gevel is een gevel waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB. De geluidbelasting in de Wet geluidhinder is alleen gedefinieerd voor gevels met te openen ramen. Dat betekent dat de geluidbelasting op gesloten gevels of gevels met niet te openen delen ("dove gevels") niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden in de Wet geluidhinder.

Voor de appartementengebouwen is gekozen voor een dubbele gevel aan de zijde van de A2. In beginsel is het mogelijk om met een dubbele gevel en een relatief gesloten scherm de geluidbelasting te reduceren tot 10 dB. Vanwege het leefcomfort is een zoveel mogelijk open scherm (met een goede natuurlijke ventilatie) echter meer gewenst. Met een relatief open scherm kan een reductie tot 53 dB worden gerealiseerd, waardoor voor deze gevels een ontheffing (tot 53 dB) zal moeten worden verleend. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor de appartementengebouwen zal vervolgens in overleg met de ontwikkelaar worden gezien of een verdere reductie van de geluidbelasting alsnog te realiseren is.

De geluidbelasting op de noord- en zuidgevels van de appartementengebouwen is over het algemeen hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. De westzijde van de appartementengebouwen is de geluidluwe zijde.

De geluidbelasting op de overige geprojecteerde bebouwing aan de westzijde van de A2 is op een aantal gevels hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Op een rekenhoogte van 7,5 meter en hoger wordt niet meer

voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierdoor is het noodzakelijk dat het college van burgemeester en wethouders voor vaststelling van het bestemmingsplan een besluit neemt inzake de mogelijke vaststelling van hogere grenswaarden inzake wegverkeer van de A2. Hiertoe heeft het college op 8 januari 2008 besloten welk besluit als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd.

Gefaseerde realisatie

Indien de appartementengebouwen gefaseerd worden gerealiseerd, heeft dit een verwaarloosbaar effect op de geluidbelasting op de twee-onder-één-kap woningen en de geschakelde woningen. De geluidbelasting op de gevels van de drie meest noordelijk gelegen woongebouwen neemt ten gevolge van een gefaseerde realisatie beperkt af, maar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt nog steeds overschreden. Alle woongebouwen, welke een hogere geluidbelasting kennen dan de voorkeursgrenswaarde, bezitten echter ook een geluidluwe zijde, zodat in principe een hogere grenswaarde kan worden verkregen.

Railverkeer

Uit de berekeningen blijkt dat in het hele gebied ten westen van de A2 voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai (55 dB). Ten aanzien van het railverkeer zijn derhalve geen problemen te verwachten om ten westen van de A2 woningbouw te realiseren.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Het *Besluit luchtkwaliteit 2005* is op 5 augustus 2005 in werking getreden. Het heeft als doel de mens en het milieu te beschermen tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor een zevental stoffen zijn normen gegeven betreffende de concentratie. Industriële activiteiten, het verkeer en de achtergrondwaarde bepalen de luchtkwaliteit. Het Besluit luchtkwaliteit schrijft voor dat bouw- en gebruiksonwikkelingen getoetst moet worden aan de in het besluit genoemde normen. Een luchtkwaliteitonderzoek is noodzakelijk om te bepalen of voldaan wordt aan de gestelde normen.

Bureau Peutz b.v. heeft een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan en de invloed van het plan op die luchtkwaliteit. Het rapport van dit onderzoek is als bijlage 3 in het separate bijlagenboek opgenomen.

In het onderzoek van Peutz zijn de volgende wegen betrokken:

- Steenweg
- Gisbert Schairtweg
- Koningin Wilhelminaweg
- Thorbeckestraat
- Van Heemstraweg Oost
- Rijksweg A2
- Oude Stationsweg
- Hogeweg 1 (noordzijde)
- Hogeweg 2 (zuidzijde)
- Van Heemstraweg West

De berekeningen zijn uitgevoerd voor de jaren 2008, 2010, 2015 en 2018 met de programma's CAR II versie 6.1.1 juli 2007 en PluimSnelweg versie 1.2 april 2007. Het totaal

geeft de concentratie aan stikstofdioxide/fijn stof weer welke op circa 5 meter van de wegrand heerst.

Uit de resultaten blijkt dat de optredende jaargemiddelde immissieconcentraties stikstofdioxide na realisatie van het plan voor de beschouwde jaren en situaties nabij de beschouwde wegvakken de gestelde plandrempeel/grenswaarde uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 niet zullen overschrijden.

Uit de resultaten blijkt tevens dat de optredende jaargemiddelde immissieconcentraties fijn stof na realisatie van het plan voor de beschouwde jaren en situaties nabij de beschouwde wegvakken de gestelde jaargemiddelde grenswaarde uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 niet zullen overschrijden.

Voorts blijkt dat de optredende jaargemiddelde immissieconcentraties fijn stof na realisatie van het plan voor de beschouwde jaren en situaties nabij de beschouwde wegvakken de jaargemiddelde (niet voor zeezout gecorrigeerde) grenswaarde van $32,4 \mu\text{m}^3$ (overeenkomend met 41 dagen overschrijding van de daggemiddelde grenswaarde zonder zeezoutcorrectie, d.w.z. 35 dagen na zeezoutcorrectie) niet zullen overschrijden.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de eisen van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

4.1.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een LPG-tankstation en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen en een gasleiding.

In opdracht van de gemeente Zaltbommel heeft TNO in 2005 een externe veiligheidstoets verricht voor het ontwikkelingsgebied Van Station tot Vestingstad. De toets bestond uit een eerste kwantitatieve risicoanalyse voor de twee risicobronnen die worden onderscheiden, te weten de A2 en de spoorlijn Geldermalsen – 's-Hertogenbosch, gevolgd door een uitwerking van de voor de externe veiligheid maatgevende scenario's. Op basis daarvan en van de gegevens over het plan en de mogelijkheden van de hulpverleningsdiensten heeft TNO de externe veiligheid beoordeeld op de criteria plaatsgebonden risico, groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

De externe veiligheidstoets uit 2005 is door TNO in 2007 geactualiseerd. In de actualisatie zijn de nieuwe vervoersgegevens voor de A2 en de spoorlijn verwerkt, alsook de wijzigingen in het stedenbouwkundig plan en de invloed hiervan op de toetsingscriteria voor externe veiligheid. De resultaten van de geactualiseerde toets zijn als bijlage 4 in het separate bijlagenboek opgenomen.

In het rapport van TNO uit 2007 wordt geconcludeerd dat de norm voor het plaatsgebonden risico geen belemmeringen oplegt aan de realisatie van het plan Van Station tot Vestingstad. Voor de Rijksweg A2 is geconcludeerd dat het groepsrisico als gevolg van de realisatie van het plan Van Station tot Vestingstad en als gevolg van een te verwachten groei van het transport van gevaarlijke stoffen toeneemt. Volgens het onderzoek leidt dit tot een (geringe) overschrijding van de oriënterende waarde. Voor de spoorlijn geldt dat er als gevolg van de planontwikkeling eveneens sprake is van een toename van het

groepsrisico, wat wordt versterkt door de geprognoseerde toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Er geldt hierdoor een verantwoordingsplicht waarvoor de regionale brandweer is aangewezen als adviseur betreffende het groepsrisico, de mogelijkheden voor rampenbestrijding en de zelfredzaamheid van de burger.

In dit kader is bij brief van 14 augustus 2007 advies gevraagd aan de Regionale Brandweer Gelderland Zuid (RGBZ) welk advies op 21 december 2007 is ontvangen (en wat als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd).

Er is aldus sprake van een restrisico. De RGBZ adviseert daarom de volgende maatregelen te treffen bij de realisering van het plan:

- De inrichting van het bestemmingsplan laten voldoen aan de eisen van bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. Dit dient in overleg met Brandweer Bommelerwaard plaats te vinden;
- De geplande vijver binnen het plangebied geschikt te maken voor bluswaterwinning. Dit dient in overleg met de Brandweer Bommelerwaard plaats te vinden;
- Zoveel mogelijk afstand te bewaren tussen de bebouwing en de Rijksweg A2;
- De personen binnen het plangebied voorlichten over de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen en hen instrueren over hoe te handelen bij een incident.

In overleg met Brandweer Bommelerwaard zal de capaciteit en de bereikbaarheid van bluswatervoorzieningen worden besproken. Daarbij zal (zoveel als mogelijk) aan de eisen van de brandweer worden voldaan. De eerder voorziene en in het advies van de RGBZ genoemde vijver welke binnen het plangebied zou worden gerealiseerd is komen te vervallen aangezien de gesteldheid van de bodem en de waterhuishouding aanleg van een vijver niet mogelijk maken. Dit gegeven wordt in het overleg met de brandweer besproken en de capaciteit van de overige blusvoorzieningen wordt hierop aangepast. Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in de op 18 september 2007 vastgestelde Externe Veiligheidsvisie gemeente Zaltbommel welke mede in overleg met de RGBZ is opgesteld.

De gemeente Zaltbommel is dan ook van mening dat het restrisico aanvaardbaar is en de veiligheid van toekomstige bewoners van het plangebied niet in gevaar is mede gelet op hetgeen is opgenomen in de Externe Veiligheidsvisie van de gemeente Zaltbommel. Dit restrisico wordt dan ook geaccepteerd door de gemeente Zaltbommel.

4.1.5 Bodem

In het plangebied van dit bestemmingsplan is een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat door onder andere de activiteiten van Van Voorden Gieterij sprake is van bodemverontreiniging met vooral zware metalen (koper, zink) en lokaal op het bedrijventerrein minerale olie en aromaten. De verontreiniging met metalen is ook aangetroffen in de aan het bedrijventerrein grenzende percelen bij de woningen langs de Virieusingel, Koningin Wilhelminaweg en Oude Stationsweg.

Ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied tot woningbouw zal met grond geschoven moeten worden (grondverzet). Omdat het veelal ernstig verontreinigde grond betreft dient hiervoor een saneringsplan te worden opgesteld, dat moet worden goedgekeurd door de Provincie Gelderland. Om hiertoe te komen worden de volgende werkzaamheden verricht:

- Historisch onderzoek
- Aanvullende onderzoeken
- Grondstromenplan en saneringsonderzoek
- Saneringsplan en ontwerpbeschikking.

In opdracht van de gemeente Zaltbommel heeft Infrasoil bv, Ingenieursbureau voor Infrastructuur & Milieu, het historisch onderzoek uitgevoerd. Behalve naar bodemverontreinigingsaspecten is in dat historisch onderzoek ook gekeken naar archeologische kenmerken (zie paragraaf 4.3) en de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog (zie paragraaf 4.1.6).

Aan de hand van het historisch onderzoek is bepaald waar aanvullende bodemonderzoeken plaats dienden te vinden. Deze onderzoeken zijn in het 3^e en 4^e kwartaal van 2007 uitgevoerd. Rekening houdend met de huidige wetgeving en de gewenste herontwikkeling met verschillende deelfuncties en bodemgebruiksvormen is het noodzakelijk gebleken een grond- en grondwatersanering uit te voeren als onderdeel van de technische randvoorwaarden van het beoogde bouwplan en de daarop af te geven bouwvergunning(en) als voorzien in dit bestemmingsplan. Hiertoe is een bodemsaneringsplan opgesteld om daarmee instemming te verkrijgen van de provincie Gelderland als zijnde bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming op de te realiseren saneringsdoelstellingen. Uitvoering van de beschreven saneringsmethode moet leiden tot geschiktheid van de locatie voor het beoogde gebruik en de mogelijkheid tot afgifte van een bouwvergunning als opgenomen in dit bestemmingsplan. In de gemeenteraadsvergadering van 20 december 2007 is besloten het saneringsplan vast te stellen en dit voor 1 januari 2008 in te dienen bij de provincie. Het verdere besluitvormingstraject hiertoe wordt separaat doorlopen. Voordat echter uitvoering kan worden gegeven aan hetgeen in dit bestemmingsplan is opgenomen dient door de provincie een besluit te zijn genomen omtrent het bodemsaneringsplan.

Bij de voorbereiding van het saneringsplan zijn omwonenden en belanghebbenden actief geïnformeerd op diverse hiertoe georganiseerde informatieavonden. Met de opmerkingen is voor zover mogelijk rekening gehouden in het saneringsplan.

4.1.6 Explosievenonderzoek

Zwanenburg en Co. v.o.f. heeft een gebiedsoriënterend onderzoek gedaan naar het voorkomen van niet gesprongen explosieven (NGE's) en/of zware explosieven/bommenblindgangers uit de Tweede Wereldoorlog in het plangebied van dit bestemmingsplan. De conclusie van het onderzoek luidt dat het onwaarschijnlijk is te achten dat realisatie van het plan De Virieupark zal worden belemmerd door de aanwezigheid van NGE's en/of zware explosieven/bommenblindgangers. De rapportage van het onderzoek is als bijlage 5 in het separate bijlagenboek opgenomen.

4.1.7 Duurzaamheid

De Provincie Gelderland heeft in haar nota Woonbeleid met "Kwaliteit" vier niveaus onderscheiden waarop gemeenten met duurzaamheid bezig kunnen zijn. De gemeente Zaltbommel houdt de ambitie-indicator "actief niveau" aan, waarmee wordt bedoeld dat zij niet voorop loopt, maar actief het bestaande duurzaamheidsbeleid toepast. Bij de afzonderlijke bouwplannen worden de principes van (budgetneutraal) Duurzaam Bouwen gehanteerd. Bijzondere aandacht zal worden besteed aan duurzame energie.

4.2 NATUURKADERS

Bij ruimtelijke ingrepen zoals het realiseren van woningbouw, dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn. Voor wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing worden aangevraagd.

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

De Vogelrichtlijn bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht. De meest geschikte habitats voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving onder andere omgezet in de Vogelwet, die wordt vervangen door de Flora- en Faunawet. Tussen de Vogelrichtlijn en de hieronder beschreven Habitatrichtlijn bestaat een belangrijke koppeling. Voor de speciale beschermingszones volgens de Vogelrichtlijn is het afwegingskader van de Habitatrichtlijn van toepassing.

De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van soorten. De wet heeft betrekking op onder meer beheer en schadebestrijding, jacht, handel en bezit en overige menselijke activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora en faunawet behorende besluiten en regelingen.

IJzerman & van Spréw heeft in opdracht van de gemeente Zaltbommel een ecologische quick scan uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport "Quick scan flora en fauna, onderzoek naar beschermde natuurwaarden ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen, locatie aan de A2, Zaltbommel" d.d. 25 juni 2007. Dit rapport is in bijlage 6 van het separate bijlagenboek opgenomen.

De ecologische quick scan bestaat uit een veldinspectie, een deskstudie en een rapportage. De veldinspectie heeft plaatsgevonden op dinsdag 19 juni 2007. Hierbij werd de ecologische potentie van de locatie in relatie met het mogelijke voorkomen van beschermde soorten (ook in de directe omgeving) onderzocht. Er is gezocht naar sporen van zoogdieren en vogels (uitwerpselen, nesten, krabsporen en pootafdrukken). Daarnaast is er gezocht naar plantenresten of beginnende vegetaties.

De deskstudie richt zich op bekende verspreidingsgegevens (Natuurloket, diverse atlasen) en ruimtelijke plannen (lokaal, provinciaal, nationaal en Europees) die relevant zijn voor deze locatie. In deze deskstudie zijn de gegevens van het Natuurloket en waarneming.nl indicatief gebruikt. Een locatie wordt zowel vanuit het oogpunt van de soortbescherming (Flora- en faunawet) als de gebiedsbescherming (Vogel- en Habitatrichtlijn, Ecologische HoofdStructuur en de Natuurbeschermingswet 1998) onderzocht. Hierbij is rekening gehouden met de meest recente wijzigingen van de Natuurbeschermingswet 1998 van begin oktober 2005.

Gebiedsbescherming

De planlocatie ligt niet in de Ecologische HoofdStructuur, in of nabij een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Vanuit het bestaande provinciale of rijksnatuurbeleid rust er geen planologische gebiedsbescherming op de locatie.

Flora

Tijdens de veldinspectie werden geen beschermde of bedreigde plantensoorten of resten hiervan op de planlocatie aangetroffen. Deze worden hier ook niet verwacht, vanwege het ontbreken van geschikte biotopen. De locatie biedt geen geschikte omstandigheden om strikt beschermde soorten te kunnen huisvesten. De beschermde soort (FF) die Natuurloket vermeldt, is niet aangetroffen in het plangebied en wordt hier door het ontbreken van geschikte biotoop niet verwacht.

Amfibieën, vissen en reptielen

Tijdens de inspectie zijn er geen strikt beschermde amfibieën, vissen of reptielen aangetroffen. Alleen de sloot onder aan het talud was watervoerend en mogelijk van belang voor enkele algemene amfibieënsoorten, zoals bastaardkikker, bruine kikker, kleine watersalamander of gewone pad. De planlocatie is momenteel ongeschikt als voortplantingslocatie voor de strikt beschermde rugstreeppad. Overige strikt beschermde soorten worden hier op basis van aanwezige biotopen en bekende verspreidingsgegevens niet verwacht.

Broedvogels

Tijdens de veldinspectie werden enkel algemene vogels waargenomen. In de diverse bomen en struiken die op de locatie voorkomen kunnen mogelijk enkele algemene vogels tot broeden komen. Het is verboden broedende vogels te verstoren. Bij verwijdering van deze structuren, dient hiermee in de werkzaamheden rekening te worden gehouden. Er zijn geen sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van kritieke soorten zoals uilen of roofvogels. De aanwezige bomen in het plangebied waren niet in het bezit van natuurlijke dan wel kunstmatige holtes die zouden kunnen dienen als vaste nestlocatie.

Zoogdieren

Het is mogelijk dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locatie kan worden aangetroffen, zoals egel, bunzing, mol, konijn, veldmuis en spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, tabel 1), waarvoor in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer hoeft te worden aangevraagd. Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermde soorten. Fouragerende vleermuizen rondom en in het plangebied zijn zeker niet ongevoel. In de omgeving zullen vooral algemene soorten voorkomen. Mogelijk zijn de oude fabrieksgebouwen in gebruik als vaste verblijfslocatie voor vleermuizen. Dergelijke ruimtes worden vaak in gebruik geno-

men als kolonieplaats of kraamlocatie voor vleermuizen. Nader onderzoek zal plaatsvinden naar kolonieplaatsen of kraamlocaties voor vleermuizen in de leegstaande gebouwen. Dit onderzoek zal plaatsvinden voordat de gebouwen daadwerkelijk gesloopt gaan worden.

4.3 HISTORISCHE KADERS

In de Nota Belvédère wordt een relatie gelegd tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Centraal in de nota staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van cultuurhistorische identiteit door een betere benutting van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke aanpassingen. In de nota zijn de - in cultuurhistorisch opzicht - meest waardevolle gebieden en steden van Nederland geselecteerd. De gronden binnen het plangebied zijn gelegen binnen de invloedssfeer van de vestingwerken van Zaltbommel en het riviereengebied van Maas en Waal. Het plangebied is echter niet aangewezen tot Belvédère-gebied.

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Doel van het verdrag van Valletta (beter bekend als het verdrag van Malta) is de bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het gemeenschappelijk geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Het verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij grootschalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd. Het verdrag is ondertekend en geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving.

Vanwege de cultuurhistorische invloeden heeft de gemeente Zaltbommel gekozen om archeologisch onderzoek uit te laten voeren door Synthegra voor onderhavig plangebied. De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn als bijlage 7 in het separate bijlagenboek opgenomen.

Uit bureauonderzoek kwam een verwachtingswaarde naar voren van oude bebouwing achter op een perceel aan De Virieusingel. Bij bodemonderzoek in het veld zijn archeologische resten aangetroffen. Het betreft oud muurwerk, puin en een mogelijke afvalput met vondstmateriaal uit de 17^e en 18^e eeuw. De restanten behoren vermoedelijk bij een oude boerderij die op historische kaarten is afgebeeld.

In het rapport van Synthegra zijn de volgende mogelijkheden opgesomd omtrent de manier hoe om te gaan met de archeologische resten:

- De resten in situ bewaren heeft de voorkeur conform het verdrag van Valletta en het Nederlandse archeologiebestel.
- De resten ex situ bewaren. De resten dienen dan te worden gewaardeerd door middel van een proefsleuvenonderzoek. Middels dit onderzoek kunnen de onderzoekers de aard, ouderdom, omvang en gaafheid van de archeologische resten bepalen.
- De resten ex situ bewaren, waarbij werk met werk gemaakt wordt. De archeologische resten en de aanleg van een waterpartij worden in dat geval gecombineerd, waarbij de archeologische resten volledig opgegraven worden.

Ter plaatse van de archeologische vindplaats hebben de gronden in het bestemmingsplan deels de bestemming 'groenvoorzieningen' en deels de bestemming 'woondoeleinden' zonder de aanduiding bouwvlak hoofdmassa. Dit betekent dat vooralsnog geen grond-

werkzaamheden zijn verwacht die dieper dan 30 cm zullen plaatsvinden. Voor zover dat wel het geval is, bestaat er echter geen reden om in het bestemmingsplan maatregelen te treffen die zorgen voor een bescherming van de verwachte waarden nu het hier een 17 of 18^e eeuwse stadsboerderij betreft waaraan door de gemeente Zaltbommel geen hoge waarde wordt toegekend gelet op de veelvuldige voorkomendheid hiervan. Voor zover (bouw)werkzaamheden plaats zullen vinden wordt gehandeld overeenkomstig het gestelde in de Monumentenwet.

4.4 WATERKADERS

4.4.1 Inleiding

De Watertoets is een procesinstrument waarmee dient te worden bereikt dat de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken in de ruimtelijke planvorming. Hierdoor kan invulling gegeven worden aan de beleidsdoelstellingen in het plangebied en kan het water de ruimte gegeven worden die het nodig heeft.

In juni is telefonisch contact geweest met waterschap Rivierenland. Daarnaast zijn er op 15 mei 2007 en 9 juli 2007 overleggen geweest bij de gemeente Zaltbommel, waarbij enige wateraspecten zijn besproken. De waterparagraaf /waterhuishoudkundigplan is voorgelegd aan gemeente en waterschap en is vervolgens in een nog te voeren overleg besproken. Vervolgens is een wateradvies aangevraagd. Het waterschap heeft middels een brief (kenmerk PvdR/mav/200719025/27998, 24 augustus 2007) het wateradvies af te geven. Het waterschap geeft aan een positief wateradvies af te geven, onder de voorwaarde dat de gemaakte opmerkingen in de voorgenoemde brief, verwerkt zullen worden in de waterparagraaf. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in de onderhavige waterparagraaf.

4.4.2 Huidige situatie

Op het terrein was in het verleden een ijzergieterij aanwezig. Deze is uitgeplaatst en de locatie wordt gesaneerd. De gebouwen in het gebied zijn in de huidige situatie gemengd gerioleerd. Daarnaast is het oostelijk deel van het gebied agrarisch in gebruik. Het huidige maaiveld in het plangebied ligt tussen 2,70 m + tot 3,50 m + NAP. Aan de noordwestzijde van het plan is de stadsgracht van Zaltbommel gelegen.

In het gebied liggen een tweetal watergangen. Een watergang (A-watergang) midden in het plangebied komt door het plan te vervallen. Langs het bestaande fietspad aan de oostzijde van het plangebied ligt een watergang (B-watergang) die gehandhaafd blijft. Deze watergang krijgt mogelijk na uitvoering van de onderhavige plannen een A-status (zie toekomstige situatie). Tussen het plangebied en de percelen aan de Virieusingel ligt een scheidingsgreppel. De watergangen in het gebied wateren af in zuidelijke richting naar een duiker onder de A2 ter hoogte van de Stationsweg. Het betreft een bestaande duiker van de A-watergang gelegen ter hoogte van de kruising van de Oude Stationsweg met de A2. Het zomerpeil in dit gebied is 1,30 m + NAP en het winterpeil 1,10 m + NAP. De watergangen in het gebied staan in droge zomerperiodes met lage rivierstanden droog.

De bodem bestaat zover bekend hoofdzakelijk uit kleilagen met beperkte doorlatendheid. In een nog uit te voeren bodemonderzoek zal de bodemopbouw definitief worden vastgesteld.

4.4.3 Toekomstige situatie

Bij de toekomstige situatie en de invulling van het watersysteem is de waterkwantiteitsvolgorde gehanteerd: vasthouden – bergen – afvoeren. Daarnaast is de voorkeursvolgorde met betrekking tot de kwaliteit van hemelwater gevolgd: schoonhouden – scheiden – zuiveren.

In de toekomstige situatie worden schone en vuile waterstromen bij de bron gescheiden. Het vuile water (droogweerafvoer, dwa) wordt ondergronds ingezameld en getransporteerd naar het rioolstelsel van de gemeente Zaltbommel.

Voor het bepalen van de gewenste omgang met hemelwater in de toekomstige situatie is de gebruikelijke voorkeursvolgorde gevolgd. Inpandig hergebruik van regenwater wordt vanwege gezondheidsrisico's niet toegepast. Ook uitpandig hergebruik van hemelwater is niet voorzien. Natuurlijk zijn bewoners vrij om hemelwater bijvoorbeeld met een regenton te verzamelen en te gebruiken. Infiltratie is niet mogelijk aangezien de infiltratiecapaciteit onvoldoende is.

Het hemelwater van het verhard oppervlak wordt grotendeels ondergronds verzameld en afgevoerd naar de retentievoorziening in het plan. Voor het water afkomstig van de wegen is een filterconstructie noodzakelijk. Op de watergangen aan de noord- en oostzijde van het plangebied wordt het hemelwater geretendeerd en vertraagd geloosd op de duiker onder de A2 aan de zuidoostzijde van het plangebied.

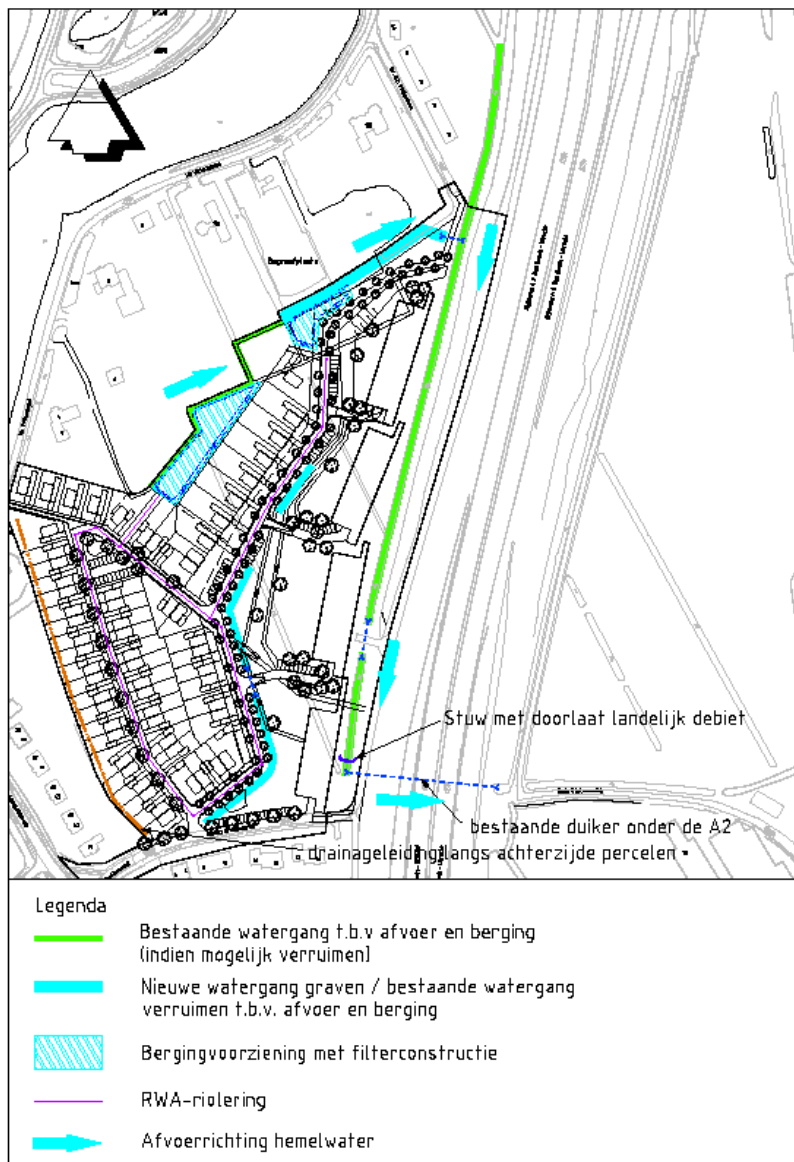
Door de ontwikkeling van het plan is er een toename van verhard oppervlakte ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename bedraagt ca 0,61 ha. Voor deze toename in verhard oppervlak is hemelwaterberging (retentievoorziening) conform de eisen van het waterschap noodzakelijk, tevens zal de berging in de A-watergang worden gecompenseerd.

De retentievoorziening dient voldoende groot te zijn om een neerslaggebeurtenis van eens per 10 jaar te verwerken (regenduurlijnen). Daarnaast wordt er rekening gehouden met een klimaatsverandering waardoor 10% extra geborgen dient te worden. De toegestane vertraagde lozing komt overeen met 1,5 l/s/ha. De lozing vindt plaats op de duiker onder de A2 aan de zuidoostzijde van het plangebied.

Op basis van de uitgangspunten van het waterschap bedraagt de benodigde bergingscapaciteit 320 m³ ten behoeve van toename verhard oppervlak en ca. 50 m³ ten behoeve van compensatie de te dempen A-watergang.

Aan de noordzijde van het plangebied wordt een bergingsvoorziening gerealiseerd achter de geplande woningen. In de bergingsvoorziening kan ca 320 m³ worden geborgen, uitgaande van 0,30 m peilstijging. Ook langs de wegen direct aan groen gelegen wordt ook een bergingsvoorziening aangelegd waarin ca 50 m³ kan worden geborgen, uitgaande van 0,30 m peilstijging. Beide bergingsvoorzieningen worden ingericht als filterconstructie.

Ook zal er berging aanwezig zijn in de bestaande watergangen die in het plan gehandhaafd blijven. De B-watergang langs het fietspad, krijgt de status van A-watergang. Deze watergang verbindt de bergingsvoorzieningen met de duiker aan de zuidzijde van het plangebied waar de lozing van het landelijk debiet plaatsvindt.



Figuur 7: Toekomstige situatie water

4.4.4 Waterkwaliteit

Omdat het hemelwater dat valt op verharde oppervlakken wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, is het belangrijk de waterkwaliteit te bewaken. Dit gebeurt door in het plan zo min mogelijk uitloogbare materialen (conform bouwbesluit) toe te passen. Daarnaast worden op het terrein geen chemische onkruidbestrijdingsmiddelen of strooizout toegepast. Ook wordt er naar gestreefd om bewoners zo min mogelijk auto's te laten wassen in het plangebied. Het regenwater van wegen en parkeerterreinen mag alleen middels een filterconstructie in de retentievoorziening worden geloosd.

4.4.5 **Wateroverlast**

Wateroverlast wordt voorkomen door het realiseren van een noodoverstort vanuit de retentievoorziening op de duiker. Bouwpeilen dienen te voldoen aan de droogleggingseisen van het waterschap.

Op basis van de bovenstaande waterparagraaf heeft het waterschap Rivierenland een wateradvies gegeven, hetgeen in het ontwerp bestemmingsplan is verwerkt.

4.4.6 **Zienswijze waterschap Rivierenland (d.d. 14-11-2007)**

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan is door waterschap Rivierenland een zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft geleid tot vervolgoverleg op 12 december 2007.

In het vervolgoverleg is over de volgende punten gesproken:

- Locatie bergingsvoorziening (van noordwest-zijde plangebied naar zuidoost-zijde plangebied);
- Berging water van al het verhard oppervlak / afkoppeling gemengd stelsel;
- Capaciteit duiker onder A2;
- Status watergang langs fietspad A2.

In aanvulling op bovenstaande waterparagraaf het volgende.

De hoeveelheid af te voeren water als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak en de te dempen watergang (totaal ca 370 m³) kan in de op de plankaart aangegeven groengebieden (met name westelijk van de appartementsgebouwen) gerealiseerd worden. Om deze hoeveelheid te kunnen bergen is een oppervlakte van ca 1000 m² noodzakelijk. In deze voorziening kan voor de uitbreiding van het verhard oppervlak ook een bui T=100+10% worden geborgen. Afvoer vindt vervolgens plaats richting de duiker onder de A2.

De bestaande watergang aan de noordwest-zijde van het plangebied wordt verruimd ten einde de berging van de vervallen A-watergang te compenseren (ca 50 m³). Hiermede is het aandachtspunt verplaatsen bergingsvoorziening en berging uitbreiding verhard oppervlak verwerkt.

Het bestaand verhard oppervlak lost op het gemengd stelsel van Zaltbommel; een afkoppeling van het regenwater van het gemengd stelsel wordt nagestreefd en is mogelijk via de duiker onder de A2. De capaciteit van de duiker en eventuele toeleidende slootgedeelten zal nog worden berekend. In de situatie dat de berekening leidt tot onvoldoende capaciteit, zal met gemeente en waterschap worden overlegd over afvoer en/of berging in of nabij het plangebied.

Berging van al het water in het plangebied:

Uitgaande van berging van het water van al het verharde oppervlak moet er een bergingscapaciteit zijn van ca. 1070 m³. Bij een inventarisatie van mogelijkheden voor waterberging van het gehele verhard oppervlak in het plangebied is gebleken, dat waterberging mogelijk is in een aantal droogvallende wadi achtige constructies met een bodem op NAP + 2.0 m liggende voor de appartementengebouwen. Verder is er een mogelijkheid om te bergen onder de appartementengebouwen (ca. 270 m³), ter plaatse van te

verbreden sloten aan de noordwestzijde van het plangebied (ca. 50 m³) en de naast de wegen liggende filtervoorzieningen (ca. 50 m³); resteert ca. 700 m³ te bergen voor de appartementengebouwen.

De noodzakelijke oppervlakte om ca. 700 m³ extra te kunnen bergen is bij een waterschijf van 0,30 m ca. 2300 m²; deze oppervlakte is totaal beschikbaar voor de appartementengebouwen, echter bij een boveninsteek van deze bergingen op NAP + 3.0 m. grijpt deze oplossing voor waterberging fors in in de in het ontwerp opgenomen terrassen.

Deze optie om voor al het verhard oppervlak bergingscapaciteit in het plangebied (en dan met name voor de appartementengebouwen) te realiseren, is stedenbouwkundig ongewenst gezien het feit dat naast de weg geen gelijk liggende groenstrook, maar een 1 m verdiept liggende bak komt te liggen en de terrassen dan feitelijk niet meer te realiseren zijn. Deze optie is slechts aan de orde wanneer de duiker onder de A2 onvoldoende tot geen afvoercapaciteit heeft.

Status watergang:

De status van de watergang langs het fietspad langs de A2 behoeft ten behoeve van het onderhoudsplan de A-status niet te verkrijgen. In een later stadium kan gezien de wens van het waterschap de A-status als nog aan de watergang worden gegeven.

Vervolg planuitwerking:

Het toekomstige plan bestaande uit situatie, profielen, en inzicht in beheer en onderhoud wordt in het kader van de keuronthefing overlegd.

4.5 KABELS EN LEIDINGEN

De bestaande kabels en leidingen liggen aan beide zijde van de Oude Stationsweg, het fietspad langs de A2 en de Virieusingel. Aan de westzijde van de watergang langs het fietspad van de A2 ligt een gasleiding en een middenspanningsleiding. Deze strook ligt vlak langs de appartementencomplexen en sluit aan de op Oude Stationsweg. Door middel van een proefsleuf zal de exacte ligging van de leiding in kaart worden gebracht. De KPN heeft een kabel ten oosten van de voormalige IJzergieterij Van Voorden ten behoeve van de aansluiting van het gebouw. Deze kabel zal verwijderd worden.

4.6 FINANCIËLE KADERS

Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan en de realisatie van het woningbouwplan wordt een sluitende exploitatieopzet gemaakt. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

5 WIJZE VAN BESTEMMEN

5.1 HET JURIDISCHE PLAN

Het stedenbouwkundig plan, zoals beschreven in hoofdstuk 3 van deze toelichting, is vertaald naar juridisch bindende regels op de plankaart en in de voorschriften. Tezamen vormen plankaart en voorschriften het toetsingskader voor gebruik van gronden in het plangebied en voor de afgifte van bouwvergunningen.

Op de plankaart hebben alle gronden in het plangebied een bestemming gekregen. In dit bestemmingsplan komen drie bestemmingen voor, namelijk: "Woondoeleinden", "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" en "Groenvoorzieningen". Binnen de bestemmingen zijn op de plankaart aanduidingen aangegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen wordt in de voorschriften bepaald.

De voorschriften van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in drie hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1, algemene bepalingen, bevat de begripsbepalingen en meetvoorschriften;
- Hoofdstuk 2, bestemmingen, bevat de voorschriften voor de afzonderlijke bestemmingen;
- Hoofdstuk 3, aanvullende bepalingen, bevat algemene voorschriften die voor het hele plan gelden, zoals algemene vrijstellings- en procedurevoorschriften en overgangsrecht.

5.2 DE BESTEMMINGEN

5.2.1 *Woondoeleinden*

Voor de woningbouwlocaties in het plangebied is de bestemming woondoeleinden opgenomen. De bestemming sluit aan bij de gedetailleerde standaardsystematiek van de gemeente Zaltbommel. Op de plankaart is een bouwvlak voor de hoofdmassa van de woningen en een bouwvlak voor de bijmassa aangegeven. Ook is op de plankaart een onderscheid gemaakt tussen vrijstaande, halfvrijstaande en gestapelde woningen. Voor de grondgebonden woningen is een maximale bouwhoogte aangegeven, voor de appartementengebouwen een maximaal aantal bouwlagen, waarbij de maximale bouwhoogte van de gestapelde woningen is vastgelegd door op de plankaart een maximaal aantal te realiseren bouwlagen op te nemen, welke gerealiseerd mogen worden op de bovenzijde van de vloer van de in een talud te realiseren parkeerlaag. Doordat de hoogteligging van deze bovenzijde minimaal op 3 meter en maximaal op 4,5 meter boven N.A.P. dient te worden gerealiseerd is de maximale bouwhoogte in voldoende mate gefixeerd. Verdere invulling hiervan is niet noodzakelijk gelet op hetgeen is opgenomen in de Wet geluidhinder. Met het oog op de flexibiliteit is in artikel 3 een vrijstellingsbepaling opgenomen waarmee burgemeester en wethouders onder voorwaarden een hogere nader te bepalen hoogteligging kunnen bepalen voor de bovenzijde van de vloer van de in een talud te realiseren parkeerlaag. Binnen de bestemming is per bouwvlak het maximale aantal wooneenheden bepaald.

Voor drie van de vier appartementengebouwen wordt de mogelijkheid geboden om op de bovenste bouwlaag een penthouse te realiseren. Met een aanduiding op de plankaart is deze mogelijkheid vastgelegd. De oppervlakte van een penthouse mag maximaal 200 m² bedragen.

Met het oog op de flexibiliteit is in artikel 3 een vrijstellingsbepaling opgenomen waarmee burgemeester en wethouders onder voorwaarden een nog nader te bepalen aantal gestapelde hoofdmassa's als zijnde stadswoningen kan realiseren.

Om te waarborgen dat de appartementengebouwen conform het stedenbouwkundig plan worden gebouwd op taluds, is in de voorschriften en op de plankaart een minimale hoogte voor de vloer van de parkeerlaag van de appartementengebouwen bepaald. Om onduidelijkheden ten aanzien van het begrip "peil" te voorkomen is deze hoogte gerelateerd aan het Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.).

In de voorschriften is, conform de standaard van de gemeente Zaltbommel, geregeld dat aan huis gebonden beroepen onder voorwaarden zijn toegestaan. Met toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid kunnen tevens aan huis gebonden bedrijven worden toegelaten.

Voor een gedeelte van het plangebied is binnen de bestemming woondoeleinden een aanduiding ab: 'afwijkende bestemmingsregeling van toepassing' opgenomen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden wijken hier af van de standaard om de aantasting van de omliggende percelen als gevolg van de planontwikkeling zoveel mogelijk te beperken. Daartoe is een uitwerking gemaakt inzake de mogelijke verschijningsvormen van woningen (zie bijlage 11, uitwerking plannen ter plaatse van de aanduiding ab bij de bestemming Woondoeleinden). Hierin is te zien dat een maximaal aantal van 3 bouwlagen kan worden gerealiseerd (immers bij realisatie van 4 bouwlagen bedraagt de minimaal daarvoor vereiste hoogte 12 meter terwijl 11 meter is toegestaan).

Voor kappen geldt een maximale hellingshoek van 30 graden. Indien sprake is van een kap dient de hoge zijde van de kap aan de zijde van het (midden van het) plangebied te komen en dus niet aan de achterzijde van de woningen richting de woningen aan de Koningin Wilhelminaweg en De Virieusingel. Verder is bepaald dat indien sprake is van een plat dak (er geen hellingshoek is), deze over het gehele oppervlak van de hoofdmasa dient te worden gerealiseerd om daarmee te voorkomen dat een gedeelte van het dak kan worden gebruikt als zijnde dakterras.

Het is echter wel mogelijk dat ter afronding van een 3e bouwlaag een kap wordt gerealiseerd, maar gelet op hetgeen in dit bestemmingsplan in de toelichting en in het beeldkwaliteitsplan is opgenomen mag dit geen volwaardige bouwlaag zijn nu slechts 3 bouwlagen zijn toegestaan en een vierde bouwlaag niet geschikt mag zijn als verblijfsruimte.

5.2.2 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

De geprojecteerde en deels bestaande wegen in het plan zijn bestemd tot "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". Binnen deze bestemming zijn onder meer tevens voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor waterzuivering toegestaan.

5.2.3 Groenvoorzieningen

De groene gebieden binnen het plan zijn bestemd tot "Groenvoorzieningen". Binnen de bestemming is niet alleen openbaar groen toegestaan, maar zijn tevens ontsluitingswegen voor woningen en woongebouwen (de appartementengebouwen) mogelijk gemaakt, alsmede parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor waterzuivering. Binnen de bestemming is derhalve ook een opwaardering van de B-watergang tot een A-watergang mogelijk.

De langzaam-verkeersroutes in het plan zijn, voor zover deze door de bestemming groen lopen, op de plankaart aangeduid. Het betreft een indicatieve aanduiding voor wat betreft de ligging van de routes; een afwijking van maximaal 10 meter aan weerszijden is toegestaan.

5.3 OVERIGE VOORSCHRIFTEN

De overige voorschriften van het plan bevatten min of meer standaardbepalingen, welke geen nadere toelichting behoeven.

6 OVERLEG EN INSPRAAK

6.1 DE RESULTATEN VAN INSPRAAK EN OVERLEG

6.1.1 Artikel 10 Bro vooroverleg

Waterschap, brief verzonden d.d. 24 augustus 2007, ingekomen d.d. 28 augustus 2007

Het proces van de watertoets is correct doorlopen. Desondanks worden wel enige opmerkingen gemaakt:

Toelichting

1. P. 2.2.2: ook opnemen hoe wordt voldaan aan 'schoonhouden – scheiden – zuiveren'
Reactie gemeente:
 Dit is toegevoegd aan waterparagraaf zoals opgenomen in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.
2. P. 4.4.2 huidige waterhuishouding: aanvullen met de opmerking dat een belangrijke eigenschap van het gebied is dat de bestaande watergangen nagenoeg geheel droogvallen in de zomerperiode in geval van lage rivierstanden.
Reactie gemeente:
 Dit is toegevoegd aan waterparagraaf zoals opgenomen in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.
3. P. 4.4.3: opmerking dat de bestaande B-watgang aan de oostzijde een A-watgang zal worden na uitvoering van de plannen en dat de nieuwe watgang bij voorkeur alleen watervoerend is ten tijde van regenval en/of hoge rivierstanden.
Reactie gemeente:
 Deze watgang wordt alleen een A-watgang indien dit de verbinding zal zijn tussen de retentie voor het nieuwe plan en het bestaande waterstelsel. Indien dat niet het geval is blijft de bestaande B-watgang een B-watgang en zal elders worden gezocht naar een andere juiste manier van afvoer van het water zonder van de bestaande B-watgang gebruik te maken. Dit is toegevoegd aan waterparagraaf zoals opgenomen in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.
4. P. 4.4.5: doordat er wordt gerefereerd aan een duiker wordt verzocht om expliciet aan te geven welke duiker het betreft.
Reactie gemeente:
 Het betreft hier de bestaande duiker van de A-watgang gelegen ter hoogte van de kruising van de Oude Stationsweg met de A2. Dit is toegevoegd aan de waterparagraaf zoals opgenomen in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Plankaart

5. In navolging op opmerking 3 dient deze watgang als A-watgang te worden weergegeven middels een dubbelbestemming

Reactie gemeente:

Of deze watergang als zodanig wordt opgenomen op de plankaart is nog niet duidelijk. Indien noodzakelijk wordt het ontwerp-bestemmingsplan daarop nog aangepast bij het voorstel aan de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorschriften

6. Bij de bestemmingen 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' en 'Groenvoorzieningen' dient naast de doelomschrijving 'water' ook de doelomschrijving 'voorzieningen voor waterzuivering' te worden toegevoegd;

Reactie gemeente:

Dit is toegevoegd aan de voorschriften.

7. Voor de bestemming 'water' is in de bijlage een voorbeeldvoorschrift opgenomen.

Reactie gemeente:

In het ontwerp-bestemmingsplan komt de bestemming 'water' niet voor. Indien deze later alsnog wordt toegevoegd zal het voorbeeld voor zover mogelijk worden overgenomen.

Gasunie, brief d.d. 22 augustus 2007, ingekomen d.d. 23 augustus 2007

Geen opmerkingen op plan.

RACM, brief 12 september 2007, ingekomen d.d. 14 september 2007

Betreft slechts automatisch verzonden ontvangstbevestiging dat z.s.m. wordt gekomen met een advies dat uiterlijk 10 oktober 2007 zal worden verstuurd.

Reactie gemeente

Verzocht is om eerder een advies uit te brengen. Tot op heden is nog geen reactie ontvangen. De nog in te dienen reactie zal alsnog worden meegenomen en indien aanpassing van het plan noodzakelijk is zal dit ambtshalve gebeuren.

Brandweer Gelderland-Zuid, brief d.d. 27-08-2007, ingekomen d.d. 28 augustus 2007

Vermeld wordt dat de bijlage inzake de externe veiligheid niet is ontvangen, maar dat vermoed wordt dat invulling dient te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht groepsrisico zoals vermeld in p. 4.3 van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Hierbij wordt aangeraden de regionale brandweer in de gelegenheid te stellen hierop een advies uit te brengen. Geadviseerd wordt dan ook om de aanbeveling uit de genoemde Circulaire over te nemen en de Regionale Brandweer Gelderland-Zuid in de gelegenheid te stellen een advies uit te brengen i.h.k.v. de verantwoordingsplicht groepsrisico.

Reactie gemeente:

Overleg met de brandweer Bommelerwaard heeft reeds plaatsgevonden en is input geweest voor rapportage Externe Veiligheid zoals opgesteld door TNO. Deze is nagezonden aan de Regionale Brandweer Gelderland-Zuid met het verzoek om advies uit te brengen. Tot op heden is nog geen reactie ontvangen. De nog in te dienen reactie zal alsnog worden meegenomen indien deze wordt ontvangen en indien aanpassing van het plan noodzakelijk is, wordt het ontwerp-bestemmingsplan daarop nog aangepast bij het voorstel aan de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Provincie, brief d.d. 1 oktober 2007, ingekomen d.d. 2 oktober 2007

Brief d.d. 1 oktober 2007 (kenmerk 2007-014187) dat het plan geen basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling ex art. 19, lid 2 WRO. Dit doordat opmerkingen zijn gemaakt naar aanleiding van de onderdelen Externe Veiligheid en luchtkwaliteit. Inzake geluid is geconcludeerd dat indien wordt voldaan aan hetgeen is opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan (realiseren van een dubbele gevel) de provincie daarmee in kan stemmen.

Reactie gemeente:

De gemaakte opmerkingen zijn niet zodanig dat daardoor geconcludeerd moet worden dat het plan niet uitvoerbaar is. Adviesbureau Peutz (opsteller rapportage Luchtkwaliteit) heeft namelijk in een reactie laten weten dat de opmerkingen kunnen worden weerlegd en dat het een en ander zal worden verwerkt in het definitieve rapport (zonder wijziging van de conclusies). Daarnaast wordt met betrekking tot het onderdeel Externe Veiligheid verzocht om aan de RGBZ advies te vragen. Doordat dit reeds in gang is gezet worden hierop voorlopig geen verdere acties ondernomen en wordt de reactie van de RGBZ afgewacht. Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen in de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen.

Gemeentelijke Monumentencommissie, brief d.d. 12 september 2007, ingekomen d.d. 12 september 2007

1. De commissie betreurt het dat het Beeldkwaliteitsplan niet is meegezonden nu dit essentieel is voor een goede beoordeling.
2. De voorgestelde grondgebonden woningen worden acceptabel geacht mede gelet op de gelijkwaardigheid aan de bebouwing aan de Koningin Wilhelminaweg (KW-weg).
3. Het is niet te beoordelen hoe het zicht op de appartementen is komende vanuit de binnenstad en de KW-weg. Daarbij worden ook vraagtekens gezet bij de uitstulpingen aan de appartementengebouwen: de indruk wordt gewekt dat al een concreet bouwplan is gebruikt als onderlegger.
4. Verder wordt betreurd dat de historische verkaveling/parcelering die nog in de positie van de sloten en de fabrieksbebouwing zichtbaar is, wordt losgelaten. Met name bij de aansluiting van de nieuwe woonwijk op De Virieusingel wordt gepleit voor een wat meer open invulling (en o.m. een oriëntatie van de voorgevel van de woning op deze straat en aandacht voor het pleintje).
5. Tot slot wordt ervoor gepleit om de bebouwing van Van Voorden te documenteren aan de hand van een foto-overzicht en een bescheiden beschrijving nu deze fabriek gedurende lange tijd één van de meest karakteristieke punten van de stad is geweest.

Reactie gemeente:

1. Gezien de voortgang van het project en het feit dat het Beeldkwaliteitsplan nog aangepast diende te worden was het niet mogelijk om het Beeldkwaliteitsplan mee te zenden aan de commissie. Dit Beeldkwaliteitsplan is nu aangepast en wordt als zijnde Welstandsnota voor het gebied in het kader van de Inspraak gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het is dan mogelijk om hierop nog een inspraakreactie in te dienen. Tevens is het mogelijk om een zienswijze in te dienen in reactie op het ontwerp-bestemmingsplan zoals dat vanaf 5 oktober 2007 ter inzage zal worden gelegd. Het Beeldkwaliteitplan is immers de onderlegger geweest voor dit plan en verwerkt in het bestemmingsplan.

2. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
3. In het Beeldkwaliteitsplan is een dwarsdoorsnede opgenomen die het een en ander verduidelijkt. De uitstulpingen nabij de appartementen hebben betrekking op de dubbele gevel die wordt geplaatst om daarmee te zorgen voor een acceptabel leef- en woonklimaat.
4. Mede naar aanleiding van deze opmerking is daar waar het plangebied grenst aan de De Virieusingel een tweetal kavels vervangen door één kavel die niet langer met de zijgevel, maar met de voorgevel aan deze singel grenst. Tevens is de bebouwing aan het plein anders vorm gegeven. Daarmee ontstaat een meer open beeld.
5. Dit is wellicht mogelijk. Hierover zal nader overleg plaatsvinden.

Vitens, brief d.d. 13-09-07, ingekomen d.d. 14-09-07

Ten aanzien van het plan worden geen opmerkingen gemaakt. Wel wordt verzocht bij de nadere uitwerking van het plan rekening te houden met het onderstaande:

- Verzocht wordt aan te geven welke stroken grond, waarin drinkwaterleidingen zijn gelegen, hiervoor zijn gereserveerd;
- Bij bovenbedoelde leidingen mag geen ontgraving of ophoging plaatsvinden;
- De rooilijn van bebouwing moet minimaal 5 meter uit het hart van de leiding liggen;
- Waar nodig dient een leidingstrook gereserveerd te worden die voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - De leidingstrook dient buiten de rijbaan geprojecteerd te worden;
 - Als de strook verhard wordt dan mag er alleen een elementverharding worden toegepast;
 - In de gereserveerde strook mogen geen parkeerplaatsen geprojecteerd worden;
 - Binnen 2,5 meter uit het hart van de leiding mag geen diepwortelende beplanting, zijnde beplanting met een wortelgestel dat tot meer dan 1 meter beneden maaiveld kan reiken.

Voorts heeft Vitens opgemerkt dat er sprake is (geweest) van bodemverontreiniging. Indien door de aard en mate hiervan bij de aanleg van nutsvoorzieningen voorzieningen getroffen dienen te worden, dit m.n. in het kader van ARBO wetgeving en ter bescherming van de mens, dient de gemeente Vitens daarover tijdig te berichten. Daarnaast wordt er vanuit gegaan dat, zonder uitdrukkelijk tegenbericht, er alsdan geen bodemverontreiniging meer aanwezig is in dusdanige concentraties dat deze stoffen zouden kunnen permeëren door de buiswand van aan te leggen (kunststof)drinkwaterleidingen. Indien realisatie of een nadere uitwerking van het plan aanpassingen aan drinkwaterleidingen vordert of anderszins leidingen verlegd of aangelegd moeten worden, wordt verzocht om – met name in relatie tot hierbij geldende voorbereidingstermijnen – hierover contact op te nemen met de afdeling Infra-projectbureau te Arnhem.

Reactie gemeente

Voor zover noodzakelijk zal bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening worden gehouden met hetgeen door Vitens in de brief van 13 september 2007 is aangegeven.

6.1.2 Overzicht inspraakreacties inclusief reactie Gemeente Zaltbommel

G.J.F. van Rossum, De Virieusingel 12b, 5301 GB Zaltbommel, brief d.d. 17 september 2007, ingekomen 18 september 2007

Inhoud inspraakreactie

Verzocht wordt om het planologisch juridische kader zodanig te wijzigen dat op zijn perceel (sectie H, nrs 1056 (ged.) en 1057 (ged.)) een tweetal woningen extra (naast de reeds in het bestemmingsplan Zaltbommel opgenomen bouwperceel aan De Virieusingel) gebouwd kunnen worden.

Daarnaast wordt verzocht om de voet-/fietsverbinding tussen de nieuw aan te leggen weg en de Dr. A.F. Philipslaan parallel aan de Rijksweg te laten verlopen en af te laten buigen tussen het eerste en het tweede appartementengebouw, aansluitend op de geplande weg in het plan. Hierdoor ontstaat voorsnog meer ruimte voor openbaar groen achter het woonhuis van dhr. Van Rossum aan De Virieusingel. De wens bestaat om deze te gebruiken als private dierenweide.

Reactie gemeente

Er zal nader worden overlegd met de heer Van Rossum hoe gekomen kan worden tot een oplossing ten aanzien van de eerste opmerking.

In reactie op de tweede opmerking is de voorgestelde verlegging van de ontsluiting niet uitvoerbaar i.v.m. de in het plan aanwezige hoogteverschillen.

A.J. van Kooten, Koningin Wilhelminaweg 37, 5301 GE Zaltbommel, ingediend bij brief d.d. 19 september 2007, ingekomen d.d. 20 september 2007

Inhoud inspraakreactie

Er wordt aandacht gevraagd voor een drietal aspecten:

1. Situering van de grondgebonden woningen nabij de Koningin Wilhelminaweg (verder te noemen KW-weg):
De locatie wordt als zeer aantrekkelijke beschouwd voor het wonen en ook de plannen stralen dit uit, waarvoor complimenten worden geuit. Maar de nieuwe woningen zijn te dicht gelegen bij de bestaande woningen aan de KW-weg. Gevraagd wordt om een opschuiving van de woningen met ongeveer 10 meter.
2. Verkeersontsluiting van de nieuwe woonwijk:
In het plan is voorzien in een fietstunnel onder de A2. Zoals reeds eerder aangegeven wordt verzocht om deze tunnel niet te realiseren wegens de sociale onveiligheid die een dergelijke tunnel met zich meebrengt. Ook is van belang hoe de nieuwe woonwijk wordt ontsloten en hoe de verkeersroutes naar de stad gaan lopen, mede in combinatie met de afwikkeling van verkeer op de KW-weg en de wijze van herstructurering van deze weg.
3. Andere aspecten in het kader van de vergunning verlening:
Er wordt gewezen op het feit dat bij de totstandkoming van het plan tal van milieuaspecten een rol spelen (met name (fijn) stof en geluidsaspecten). Doordat op dit moment de mogelijkheid ontbreekt om de diverse rapportages in te zien wordt de mogelijkheid voorbehouden om hier in een later stadium op terug te komen.

Reactie gemeente

1. De terrasvorming is drager / uitgangspunt van het beeldkwaliteitsplan. Om deze te kunnen realiseren is het nodig om hiervoor ruimte te reserveren. Deze ruimte is

niet aanwezig indien de grondgebonden woningen met 10 meter richting de snelweg A2 worden verschoven. Het verschuiven en anders positioneren van de woningen zoals nu voorgesteld door middel van een verplaatsing van de woningen met 10 meter is dan ook niet mogelijk. Bij de planvorming is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande woningen aan de KW-weg (en de overige woningen) en is geprobeerd om te komen tot een zo optimaal mogelijke verkaveling die passend is bij de bestaande omgeving.

2. De tunnel wordt gehandhaafd. De verdere vormgeving en exacte ligging hiervan worden in een later stadium nader uitgewerkt waarbij zeker aandacht wordt besteed aan het aspect sociale veiligheid. De woonwijk wordt ontsloten via de Oude Stationsweg en de KW-weg. Uit verkeersonderzoek is gebleken dat dit geen extra problemen zal opleveren op de KW-weg. Wel moet de reconstructie van de KW-weg z.s.m. plaatsvinden waarbij ook aandacht wordt besteed aan de aansluiting van de KW-weg op de Van Heemstraweg-West en de vormgeving van de kruising Oude Stationsweg – KW-weg. Voor het overige wordt verwezen naar de paragraaf inzake verkeer zoals opgenomen in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan De Virieupark.
3. Dit is mogelijk gedurende de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Brief d.d. 17 september 2007, ingekomen d.d. 20 september 2007, gezamenlijke inspraakreactie van:

- **Familie A.W. Klop, KW-weg 14, 5301 GH Zaltbommel;**
- **Familie Th.T.J. Tijssen, KW-weg 16, 5301 GH Zaltbommel;**
- **Familie T. Donker, KW-weg 20, 5301 GH Zaltbommel;**
- **Familie H.B. Van Rossum, KW-weg 22, 5301 GH Zaltbommel;**
- **Familie J. Doruiter, De Virieusingel 2, 5301 GB Zaltbommel;**
- **Familie E. Vermaat, De Virieusingel 4, 5301 GB Zaltbommel;**
- **Familie G. Haasnoot, De Virieusingel 6, 5301 GB Zaltbommel**

Inhoud inspraakreactie

Het plangebied grenst direct aan het beschermde stadsgezicht. Aan De Virieusingel zijn vrijstaande villa's aanwezig die samen met de parkachtige tuininrichtingen een samenhangend geheel vormen met de oude vestingwallen van het beschermde stadsgezicht. Dat op De Virieusingel (tussen de nummers 2 en 4) een aansluiting voor het langzame verkeer is voorzien tussen de nummers 2 en 4 wordt beschouwd als een logische keuze, maar de hieraan gelegen voorziene bebouwing past niet in het beeld (4 kavels haaks op De Virieusingel evenals de mogelijkheid voor het bouwen van zogenaamde Gamma-schuttingen achter de nieuwe woningen). Voorgesteld wordt om de situatie tussen de nummers 2 en 4, met uitzondering van de route voor het langzame verkeer, te handhaven zodat hier geen nieuwe bebouwing is toegestaan.

Er wordt in de toelichting op het bestemmingsplan niet gesproken over de bebouwingsstructuur, de ontstaansgeschiedenis, de relatie tussen vestingwallen en De Virieusingel terwijl het plangebied hier wel direct aan grenst. Verzocht wordt om dit op te nemen in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Aan de toelichting behorende bij het bestemmingsplan zal een nadere motivatie worden opgenomen om de aansluiting tussen het plangebied en de bestaande bebouwde omgeving te verduidelijken.

Wat betreft de voorgestelde bebouwing is de verkaveling zo aangepast dat ter plaatse van De Virieusingel niet langer een zijgevel voorzien is. Dit is te realiseren door van 2

kavels terug te gaan naar 1 kavel zodat de voorziene woning direct aan De Virieusingel gedraaid kan worden en de voorgevel van die woning georiënteerd zal zijn op De Virieusingel. Daarmee wordt stedenbouwkundig gezien een beter samenhangend beeld verkregen. Plaatsing van de Gamma-schuttingen wordt zoveel mogelijk voorkomen in het gehele plan door de erfafscheiding als gebouwd mee te nemen in het ontwerp voor de woningen en doordat op de bestemmingsplankaart een zone 'tuin' is aangegeven waarbinnen de hoogte van de erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1 meter.

Met deze aanpassing is sprake van een goede aansluiting / inpassing van het plangebied op de bestaande omgeving.

A.A.M. van Grinsven, namens Cornelis Huygens Projectontwikkeling, Postbus 330, 5260 AH Vught, brief d.d. 20 september 2007, ingekomen d.d. 20 september 2007

Inhoud inspraakreactie

Er wordt verzocht om het perceel gelegen achter De Virieusingel 8 alsnog te betrekken bij het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan. Dit doordat zij voornemens is op dit perceel woningbouw te realiseren.

Reactie gemeente

De plangrens van het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd. Eventueel kan, indien dat mogelijk en noodzakelijk mocht blijken te zijn, hiervoor een aparte bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Hierover wordt op dit moment echter geen standpunt ingenomen.

Dhr. en mw. M.J. Tijssen, KW-weg 27a, 5301 GE Zaltbommel, brief d.d. 18 september 2007, ingekomen d.d. 20 september 2007

Inhoud inspraakreactie

1. Verzocht wordt om te zorgen voor een goede afwatering van de percelen en daartoe de bestaande sloten te gebruiken (dit eventueel na sanering hiervan). De bestaande sloten kunnen mogelijk in verbinding worden gebracht met de gracht. In het ontwerpplan wordt niet ingegaan op de afwatering van de omliggende percelen.
2. Verzocht wordt om de afstand tussen de nieuwe bebouwing en de tuinen achter de woningen aan de woningen aan de KW-weg te vergroten en eventueel een weggetje aan te leggen zodat de tuinen ook aan de achterzijde te bereiken zijn.
3. Het is niet duidelijk wat de bouwhoogte van de nieuw te realiseren woningen zal zijn. In het bestemmingsplan is een hoogte van 10 meter opgenomen, maar deze hoogte wordt in het kader van de sanering van het geval Van Voorden mogelijk opgehoogd met 1,5 meter. Het verschil tussen de bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen zal dan 4 meter bedragen. Dit is niet gewenst.
4. De ontsluiting van de wijk verdient aandacht. Eén ontsluitingsweg wordt als onvoldoende beschouwd, met name bij calamiteiten. Ook de regiobus kan het plangebied niet goed bereiken. Bovendien worden grote problemen voorzien op de kruising van de Oude Stationsweg – Koningin Wilhelminaweg.

Reactie gemeente

1. De sloot achter de tuinen behorende bij de woningen aan de KW-weg wordt vermoedelijk gesaneerd en komt dan te vervallen. Deze sloot is echter voor de helft in eigendom van de betreffende bewoners. Om te voorzien in voldoende mogelijkheid

- voor afwatering van tuinen e.d. wordt voorgesteld om een drain aan te leggen aan de zijde van de tuinen (voor zover in eigendom van bewoners) waar voorheen de sloot was gelegen. Hierover dient nog overleg plaats te vinden met de bewoners. Aan de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt toegevoegd hoeveel retentie moet worden gerealiseerd binnen plangebied, waar dit is voorzien, hoe de afwatering naar watergangen is voorzien evenals overig van belang zijnde zaken. Ook de opmerkingen van het Waterschap (art. 10-vooroverleg) worden verwerkt waarmee kan worden aangetoond dat de afwatering van de omliggende percelen is gegarandeerd en dat ook voor het overige wordt voldaan aan wet- en regelgeving.
2. Zoals eerder hierboven aangegeven is de terrasvorming drager / uitgangspunt van het beeldkwaliteitsplan. Om deze terrassen te kunnen realiseren is het nodig om hiervoor ruimte te reserveren. Deze ruimte is niet aanwezig indien de grondgebonden woningen richting de snelweg A2 worden verschoven. Het verschuiven en anders positioneren van de woningen zoals nu voorgesteld door middel van een verplaatsing van de woningen is dan ook niet mogelijk. Bij de planvorming is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande woningen aan de KW-weg (en de overige woningen) en is geprobeerd om te komen tot een zo optimaal mogelijke verkaveling die passend is bij de bestaande omgeving. De realisering van een achterom wordt vanuit veiligheidsoverwegingen (brandgangen moeten zoveel mogelijk worden voorkomen) niet gerealiseerd. De schuurtjes in de tuinen zijn voldoende bereikbaar via de voor- c.q. zijkant van de woningen.
 3. De hoogte van de nieuwe woningen zal max. 11 meter bedragen (i.p.v. eerder 10 meter). Deze hoogte is de minimale hoogte die nodig is om een woning van 2 lagen met kap of een woning van 3 bouwlagen te kunnen realiseren met een flauwe kap. De leeflaag zal vermoedelijk niet worden aangebracht waardoor het maaiveld (wat het meetpunt is voor bepaling van de hoogte van de nieuwe woningen) gelijk ligt aan dat van de bestaande woningen. De hoogte is stedenbouwkundig gezien passend binnen de bestaande omgeving.
 4. De woonwijk wordt ontsloten via de Oude Stationsweg en de KW-weg. Uit verkeersonderzoek is gebleken dat dit geen extra problemen zal opleveren op de KW-weg. Wel moet de reconstructie van de KW-weg z.s.m. plaatsvinden waarbij ook aandacht wordt besteed aan de aansluiting van de KW-weg op de Van Heemstraweg-West en de vormgeving van de kruising Oude Stationsweg – KW-weg. Voor het overige wordt verwezen naar de paragraaf inzake verkeer zoals opgenomen in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan De Virieupark. De bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten is voldoende gegarandeerd doordat het plangebied ook aan de noordoostzijde en de noordwestzijde kan worden bereikt / ontlucht via de langzaamverkeer-routes. Dit is tevens opgenomen in de rapportage inzake de Externe Veiligheid welke is opgesteld door TNO. Die rapportage is in het vooroverleg toegezonden aan de hulpdiensten. Zij hebben ingestemd met de daarin opgenomen motivatie inzake de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de garantie van de veiligheid van bewoners.

Dhr.E. Vermaat, De Virieusingel 4, 5301 GB Zaltbommel, brief d.d. 24-09-2007, ingekomen d.d. 24-09-2007

Inhoud inspraakreactie

Er wordt een voorstel gedaan om de waterpartij op een andere locatie te realiseren. Graag wordt hierop een reactie vernomen.

Reactie gemeente

De inspraakreactie is te laat ingediend. De voorgestelde oplossing is daarnaast niet haalbaar i.v.m. het grondstromenplan inzake de bodemsanering en doordat deze dit niet in overeenstemming is met het beeldkwaliteitplan. De oplossing wordt daardoor niet verder uitgewerkt.

6.2 DE RESULTATEN VAN DE OPENBARE VOORBEREIDINGSPROCEDURE

Inzake de procedure en de resultaten van de doorlopen uniforme openbare voorbereidingsprocedure is een nota opgesteld welke als bijlage integraal onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

BIJLAGE 1

BEELDKWALITEITPLAN

BIJLAGE 2

GELUIDONDERZOEK

BIJLAGE 3

LUCHTKWALITEITONDERZOEK

BIJLAGE 4

EXTERNE VEILIGHEIDSTOETS

BIJLAGE 5

EXPLOSIEVENONDERZOEK

BIJLAGE 6

ECOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 7

ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 8

BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 9

BESLUIT HOGERE GRENSWAARDEN

BIJLAGE 10

ADVIES VAN DE RBGZ

BIJLAGE 11

UITWERKING PLANNEN TER PLAATSE VAN DE AANDUIDING AB BIJ DE BESTEMMING WOONDOELEINDEN