

GEMEENTE ZALTBOMMEL
Bestemmingsplan Zaltbommel 2005;
De BinnenVergt

Gewijzigd vastgesteld
Februari 2008

1. INLEIDING	1
2. DE GEWENSTE RECONSTRUCTIE VAN DE WIJK	3
3. WONINGBOUWPROGRAMMA EN BELEIDSKADER	6
3.1. HET WONINGBOUWPROGRAMMA	6
3.2. BELEIDSKADER	7
4. STEDEBOUWKUNDIGE ASPECTEN	8
4.1. HET PROGRAMMA VAN EISEN	8
4.2. HET BEELDKWALITEITSPLAN	9
4.3. DE ONTSLUITING VAN DE WIJK EN HET PARKEREN	13
5. WATERTOETS	18
5.1. INLEIDING	18
5.2. BESCHRIJVING VAN EFFECTEN EN MAATREGELEN PER THEMA	18
6. WAARDEN VAN DE LOCATIE EN DE OMGEVING	21
6.1. BESCHERMD STADSGEZICHT	21
6.2. ARCHEOLOGISCHE WAARDEN	21
6.2. ECOLOGISCHE WAARDEN	23
7. OVERIGE MILIEUASPECTEN	25
7.1. GELUID	25
7.2. LUCHTKWALITEIT	25
7.3. BODEM	27
7.4. EXTERNE VEILIGHEID	27
8. DE PLANREGELING IN HOOFDLIJNEN	31
8.1. ALGEMEEN	31
8.2. DE VOORSCHRIFTEN	32
9. PLANECONOMISCHE ASPECTEN	35
10. INFORMATIEVOORZIENING EN OVERLEG	37

1. INLEIDING

Voor u ligt het bestemmingsplan BinnenVergt. Het bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling, en in aansluiting daarop voor het beheer, van een bijzondere woonbuurt. Om dit plan te realiseren zal een deel van de bestaande wijk De Vergt aan de zuidkant van de historische binnenstad van Zaltbommel, worden gesloopt. Het betreft een operatie die in deze omvang uniek is voor Zaltbommel.

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen rechtsgeldig:

- De Vergt, vastgesteld d.d. 30-6-'77, goedgekeurd door G.S. d.d. 25-1-'78 (nr. 13985/672-RO111);
- De Vergt, partiële wijziging 1987, vastgesteld d.d. 24-9-'87, goedgekeurd door G.S. d.d. 9-11-'87 (nr. RO87.29743ROV/G5208);
- Zorghuis De Vergt, vastgesteld d.d. 29-4-'93, goedgekeurd door G.S. d.d. 15-7-'93 (nr. RG93.29683).

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De toelichting geeft een beschrijving van de gedachten die aan het plan ten grondslag liggen. Voorts is een samenvatting gegeven van het bestaande beleid van gemeente en andere overheden, voorzover dat voor deze planontwikkeling van belang is. De toelichting bevat verder een overzicht van de onderzoeken die ten behoeve van het plan zijn verricht. De conclusies van deze onderzoeken zijn in samengevatte vorm opgenomen. De toelichting eindigt met een beschrijving van de juridische planopzet en verslagen van de informatiebijeenkomsten en van het gevoerde overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Het plan voor de BinnenVergt is gedetailleerd beschreven in het Masterplan dat op 5 september 2005 door de gemeenteraad van Zaltbommel is vastgesteld. Het Masterplan schetst een gedetailleerd en volledig beeld van de uitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen en van de wijze waarop deze uitgangspunten in het ontwerp voor de buurt zijn vertaald. Daarom is besloten om het Masterplan deel uit te laten maken van het bestemmingsplan en het integraal als bijlage aan het bestemmingsplan toe te voegen.

Het Masterplan bestaat uit twee aparte delen, te weten het “Masterplan vernieuwing BinnenVergt” (hierna: Masterplan) en het “Beeldkwaliteitsplan” (hierna: Beeldkwaliteitsplan). Het “Masterplan vernieuwing BinnenVergt” is de oplegnotitie die de projectgroep BinnenVergt heeft opgesteld en die als toelichting dient van het Masterplan/beeldkwaliteitsplan. In de toelichting en de voorschriften wordt naar beide delen verwezen (hierna: Masterplan/-beeldkwaliteitsplan).

2. DE GEWENSTE RECONSTRUCTIE VAN DE WIJK



Het plangebied met de contouren van de bestaande bebouwing

De Vergt omvat een groot deel van het stedelijke gebied van Zaltbommel ten zuiden van de binnenstad. Het deelgebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft wordt aan de noordzijde begrensd door de Gisbert Schairtweg en de Marten van Rossemsingel, aan de oost- en de zuidzijde loopt de grens respectievelijk achter de woningen aan de Johan de Wittstraat en de Hugo de Grootstraat. Verder wordt de grens aan de zuidkant gevormd door Vergtweg. Aan de westzijde vormt de Aakstraat de grens. Het bovenstaande kaartje geeft een indruk van de aard van de huidige bebouwing en bebouwingsdichtheid van het plangebied.

De wijk is gebouwd in de jaren '60 en '70 voor mensen met een modaal en minder dan modaal inkomen. Het woningbestand bestond en bestaat nog steeds hoofdzakelijk uit (sociale) huurwoningen. De belangrijkste woningtypen zijn portiekflats en geschakelde woningen.

De woningen zijn gebouwd in een periode dat de meeste mensen nog in een volledig gezinsverband leefden en de gezinnen relatief groot waren. Nu wordt een groot aantal woningen bewoond door alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. Het onderstaande staatje geeft een beeld van de huidige samenstelling van de bevolking in De Vergt. Deze verdeling is ook representatief voor de sociale structuur van het plangebied.

Eénpersoonshuishoudens	68%
Tweepersoonshuishoudens	15%
Eénoudergezin	2%
Gezin met kinderen	15%

Dit staatje laat duidelijk zien dat eenpersoonshuishoudens momenteel de grootste categorie in de wijk vormt. Verder is De Vergt ook een vergrijzende wijk, ruim 32 % van de bevolking is ouder dan 65 jaar.

In het noordoosten van de wijk ligt het verzorgingshuis De Wielewaal. Dit gebouw is van jongere datum dan de rest van de wijk. Verder liggen er in de wijk een vestiging van de thuiszorg, een ontmoetingscentrum voor ouderen ("de Aak") en een basisschool ("de Walsprong"). De gemeenteraad van Zaltbommel heeft besloten de basisschool te verplaatsen naar het centrumgebied van de Waluwe.

De leefbaarheid van de wijk is in het geding doordat het woningaanbod niet meer aansluit bij de vraag naar goedkope woningen en het huidige woningbouwbeleid. Het woningaanbod in de wijk is naar moderne maatstaven te eenzijdig geworden. Met name de portieketagewoningen hebben hun glans verloren en zijn woontechnisch niet meer van deze tijd.

Het reconstructie van de wijk en het bijbehorende bouwprogramma zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- verbetering van de leefbaarheid van de wijk;

- de woningvoorraad wordt beter afgestemd op de gemiddelde bevolkings-samenstelling van de wijk;
- de woningvoorraad wordt beter afgestemd op de woningbehoefte nu en in de toekomst;
- het bouwprogramma past in het beleid dat is verwoord in de gemeentelijke "Visie Wonen en Werken";
- het bouwprogramma sluit aan op de Regionale Woonvisie en het Kwalitatieve woonprogramma voor de regio Rivierenland van de provincie Gelderland;
- het bouwprogramma houdt voldoende rekening met de doelgroep die sterk is aangewezen is op de te slopen woningen;
- de reconstructie is duurzaam in de breedste zin van het woord;
- het bouwprogramma leidt niet tot ontwikkelproblemen en exploitatietekorten elders.

In totaal worden in het plangebied 234 woningen afgebroken en daarvoor in de plaats herrijzen circa 337 nieuwe woningen. Het feit dat er meer woningen worden gebouwd dan afgebroken leidt tot een ruimtelijke verdichting van het plangebied. De gevolgen daarvan worden ondervangen door meervoudig ruimtegebruik (Masterplan vernieuwing, blz 17 e.v.).

3. WONINGBOUWPROGRAMMA EN BELEIDSKADER

3.1. HET WONINGBOUWPROGRAMMA

In de nieuwe wijk worden verschillende soorten woningen gebouwd, waaronder appartementen voor starters en senioren en woon-zorgwoningen. Circa 50% van de woningen wordt verhuurd, de andere 50% bestaat uit koopwoningen. In de onderstaande tabel (uit Masterplan vernieuwing) is het woningbouwprogramma nader gedifferentieerd weergegeven.

WONINGBOUW PROGRAMMA BINNENVERGT

Woningtype	Doelgroep	Huur/koop	Prijsklasse	Aantal
Appartementen	Ouderen (wonen/zorg)	huur	Bereikbaar	90
Appartementen (Woonwaard)	Ouderen	koop	Middelduur	10
Appartementen (Woonwaard)	Ouderen	huur	Middelduur	20
Appartementen	Alleenstaanden	huur	Bereikbaar	33
Appartementen	Starters	koop	Goedkoop	16
Appartementen	Kleine huishoudens/Starters	koop	Bereikbaar	23
Appartementen	Ouderen/kleine huishoudens	koop	Duur Middelduur	29 8
Eengezinswoningen geschakeld	Gezinnen	koop	Middelduur	34
Eengezinswoningen 2/1 kap	Gezinnen	koop	Duur	50
appartementen voor lich. Gehand.	Gehandicapten	huur		12
appartementen voor verst. Gehand.	Gehandicapten	huur		12
				337
percentage huurapp/won.				50%
percentage koopwoningen				50%
percentage grondgebonden				25%
percentage appartementen				75%

Het bouwprogramma is sterk toegesneden op de woningbehoefte van de doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid, te weten senioren (al of niet zorgbehoevend), starters (in huur en koop) en minder validen. De situering van de wijk nabij het centrum van de stad en het bestaande verzorgingshuis De Wielewaal biedt een uitstekende ruimtelijke voorwaarde om in de BinnenVergt voor senioren en minder validen te bouwen en in deze wijk het concept van de “Woonservicezone” gestalte te geven (zie Masterplan vernieuwing, blz 19 e.v.). De nabijheid van De Wielewaal stelt deze groepen immers in staat zelfstandig te blijven wonen en zorg op maat aan huis te ontvangen. De verdeling

van de woningen voor de verschillende doelgroepen over de nieuwe wijk is te vinden op de kaart met het Woningbouwprogramma (zie Beeldkwaliteitsplan, blz 10).

3.2. BELEIDSKADER

Het kwalitatieve woningbouwbeleid in de provincie Gelderland (zie Streekplan Gelderland 2005 blz 31) is mede gericht op de herstructurering en de transformatie van bestaande woongebieden om de woningvoorraad beter te laten aansluiten op de voorkeuren van de huidige bewoners. Speerpunt van beleid is de realisatie van woningen voor ouderen en starters binnen de woonmilieus “centrum-stedelijk” en “landelijk wonen”. Voorts wil de provincie de bouw van levensloopbestendige woningen en wijken bevorderen en de verscheidenheid en de ruimtelijke identiteit van de woongebieden vergroten en versterken.

Het gemeentelijke woningbouwbeleid is vastgelegd in het Kwalitatieve woningbouwprogramma en de gemeentelijke nota “Visie Wonen en werken 2002-2010”. In dat beleid wordt extra aandacht geschonken aan de woonbehoefte van senioren, starters en minder validen. Dit beleid is richtinggevend voor het woningbouwprogramma voor de BinnenVergt dat is neergelegd in het Masterplan. Dit plan is op 5 september 2005 door de gemeenteraad vastgesteld.

4. STEDEBOUWKUNDIGE ASPECTEN

4.1. HET PROGRAMMA VAN EISEN

Aan het stedenbouwkundige plan (“Beeldkwaliteitsplan”) ligt een programma van eisen ten grondslag (zie Masterplan vernieuwing, blz. 4 e.v.). Een aantal belangrijke en ruimtelijk relevante uitgangspunten wordt hier in het kort weergegeven.

Algemeen

- De nieuwe invulling van de BinnenVergt moet ingepast worden in de bestaande wijkstructuur van de Vergt en deze moet zich onderscheiden van de rest van de wijk door een bijzondere uitstraling. Uitgangspunt hierbij is een eigentijdse architectuur, die geïnspireerd wordt door de klassieke vormtaal van de historische binnenstad. Doel is dat eigentijds wordt gebouwd, zodat het plan nadrukkelijk een eigen identiteit krijgt.
- Om ruimte te maken voor groen en water wordt het merendeel van de woningen in de vorm van appartementen in 3 tot 4 bouwlagen gerealiseerd. Op een bijzondere plek wordt een ruimtelijk accent aangebracht dat maximaal 5 bouwlagen mag hebben.
- De grondgebonden woningen worden bij voorkeur gesitueerd aan de randen van het plangebied dat aansluit op de bestaande bebouwingsstructuur van de Vergt.
- Meervoudig ruimtegebruik wordt toegepast om de openbare ruimte een kwalitatieve impuls te geven. Met meervoudig ruimtegebruik wordt bedoeld: het meermalen benutten van ruimte door ondergronds bouwen, hoger bouwen, het ruimtelijk combineren van functies en het gebruik van de ruimte voor verschillende functies op verschillende tijdstippen.
- Om de waterhuishouding te verbeteren wordt ca. 10% van het beschikbare oppervlak gereserveerd voor de opvang van hemelwater. Uitgangspunt is 100% afkoppeling van hemelwaterafvoer van het rioleringsstelsel. Ook de toepassing van vegetatiedaken kan daar aan bijdragen.

Openbare ruimte

- De openbare ruimte wordt zoveel mogelijk als verblijfs- en ontmoetingsruimte ingericht. Door het parkeren ondergronds of halfverdiept op te lossen wordt de hoeveelheid ruimte die moet worden gereserveerd ten behoeve van de parkeer- en verkeersruimte beperkt.

- De inrichting van de Aakstraat, de Gisbert Schairtweg en de Marten van Rossumsingel blijft onveranderd. Voor de overige straten kan een nieuw tracé en/of inrichting gekozen worden. Hierbij moet rekening worden gehouden met de op de plankaart aangegeven dwarsprofielen.

Architectuur

- In de architectuur wordt uitdrukkelijk gekozen voor de identiteit van de locatie. Daarbij is de ligging net buiten de stadswal van een binnenstad, die in de Renaissance haar bloeitijd beleefde, maatgevend en niet de ligging in een naoorlogse wijk, waarin de Bommelse identiteit ontbreekt. Dit houdt in dat er gebruik gemaakt moet worden van kwaliteitsdragers die aanwezig zijn in de binnenstad en dat er nieuwe kwaliteitsdragers (groen en water) worden toegevoegd.
- De architectuur is eigentijds, maar geïnspireerd door de klassieke vormtaal van de historische binnenstad.

Duurzaamheid

- Door de woningen zó te ontwerpen, dat ze geschikt zijn voor diverse doelgroepen en levensfasen, wordt de toekomstwaarde van de woningen verhoogd.
- Het hemelwater wordt zolang mogelijk in het plangebied, en dus ook in de bebouwing, vastgehouden.
- Passieve zonne-energie wordt maximaal benut (toepassing serres, oriëntatie van de woningen, enzovoort)

4.2. HET BEELDKWALITEITSPLAN

De architectuur van de nieuwe bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte is geïnspireerd op die van de historische binnenstad van Zaltbommel. Er is gezocht naar een vormgeving van de woningen en de buitenruimte die de sfeer kan oproepen van de oude binnenstad. De plattegrond van de nieuwe wijk op de volgende bladzijde is een verkleinde weergave van de plattegrond die in het Beeldkwaliteitsplan is opgenomen (Beeldkwaliteitsplan, blz. 6).

Het stratenpatroon, de deelgebieden en de aard van de bebouwing

Het bestaande stratenpatroon wordt grotendeels in tact gelaten. De 4 noord-zuid lopende straten, die in de bestaande situatie recht zijn, worden echter voorzien van een aantal flauwe krommingen. De 3 langgerekte noord-zuid-gerichte bouwblokken die door deze straten worden begrensd zijn het breedst aan de noord- en de zuidkant en het smalst in

het midden. Hierdoor krijgen de straten, die deels geflankeerd worden door relatief hoge bebouwingswanden, het karakter van intieme pleinachtige ruimten. Deze intimiteit wordt bevorderd door het feit dat een deel van die ruimten groen wordt ingericht (mede ten behoeve van de waterberging). De profielen die voor deze straten ontwikkeld zijn geven een indruk van de gewenste inrichting (zie Beeldkwaliteitsplan, blz. 17).



Het stedenbouwkundige plan

De bestaande bomen in de wijk worden zoveel mogelijk gespaard (zie Beeldkwaliteit, blz. 13 e.v.).

Het plangebied kan worden onderverdeeld in een aantal deelgebieden die in ruimtelijke en functionele zin van elkaar verschillen (zie ook Beeldkwaliteit, blz. 7, 8 en 10).

Deelgebied I is het gebied tussen de Johan van Oldebarneveldtstraat en de Johan de Wittstraat dat in het noorden begrensd wordt door het verzorgingshuis De Wielewaal en in het zuiden door de huidige Hugo de Grootstraat. Hier worden appartementen voor senioren gebouwd, deels in de zorgsfeer. Koop en huur zijn gemengd. De bouwhoogte kan in de zuidwesthoek van dit blok oplopen tot 4 bouwlagen met kap. In het zuidoostelijk deel van het blok is ruimte gereserveerd voor appartementen ten behoeve van een woongroep van senioren. Deze worden gerealiseerd voor de stichting “Woonwaard”.

Deelgebied II is het gebied tussen de Prins van Oranjestraat en de Johan van Oldebarneveldtstraat, inclusief het terrein van de basisschool “de Walsprong”. Het gebied zal voor een groot deel bebouwd worden met appartementen in meerdere bouwlagen. Aan de noordzijde en de zuidzijde worden de grootste bouwhoogten gerealiseerd (maximaal 4 bouwlagen met kap). De meeste appartementen in dit gebied zijn huurappartementen in de sociale sfeer. Een deel daarvan, met name de appartementen die gelegen zijn aan de Johan van Oldebarneveldtstraat tegenover het verzorgingshuis De Wielewaal zijn speciaal bestemd voor minder validen. Op de locatie van de basisschool “de Walsprong” wordt een stedenbouwkundig accent neergezet in de vorm van een appartementengebouw, bestaande uit maximaal 5 bouwlagen met kap. De betreffende appartementen zijn appartementen in het dure marktsegment. Naast dit gebouw is er op deze huidige locatie ook ruimte voor 1 grondgebonden eengezinswoning in het dure segment en 6 appartementen voor gehandicapten.

Deelgebied III is het gebied tussen de Aakstraat en de Prins van Oranjestraat. Het deelgebied wordt onderverdeeld in de gebieden IIIA (het noordelijke deel) en IIIB (het zuidelijke deel). In deelgebied IIIA kunnen naast grondgebonden woningen huur- en koopappartementen gebouwd (tot maximaal 4 bouwlagen met kap langs de Gisbert Schairtweg). Een deel van die appartementen is bestemd voor minder validen. Aan de Aakstraat worden in dit deelgebied ter plaatse van de aanduiding “grondgebonden woningen” uitsluitend grondgebonden woningen in twee bouwlagen met een kap toegelaten. In deelgebied IIIB worden middeldure en dure grondgebonden eengezinswoningen gebouwd (tot maximaal 2 bouwlagen met kap). Op de hoeken van het deelgebied IIIB worden deze woningen afgewisseld met beneden/ bovenwoningen. Deze beneden/bovenwoningen mogen uitsluitend op de hoeken van het deelgebied worden opgericht en hebben een maximale hoogte van 2 bouwlagen met een kap. Voor deze gestapelde woningen op de hoeken geldt, in lijn met de overige gestapelde woning-en met

twee bouwlagen in het plangebied, een maximale bouwhoogte van 12 meter. Uitzondering hierop vormt de bebouwing langs de Aakstraat waar ter plaatse van de aanduiding op de plankaart “grondgebonden woningen en gestapelde woningen” de bouwhoogte in afwijking van de genoemde 12 meter, voor minimaal 50% van de bebouwing in deze zone, niet hoger mag zijn dan 10,5 meter.

Deelgebied IV bestaat uit bouwlocaties aan de zuid- en de oostrand van het plangebied. Hier worden grondgebonden woningen gebouwd, bestaande uit rijtjeswoningen, dubbele woningen en vrijstaande woningen met een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen met kap. Het deelgebied is verdeeld in een deelgebied IVA en IVB, daar de maximaal toegelaten goot- en bouwhoogte van de grondgebonden woningen, voor zover gelegen aan de zuidzijde van het plan, ten noorden van de bestaande woningen achter het Thorbeckeplein, lager is dan dat van de overige grondgebonden woningen. De betreffende woningen zijn hoofdzakelijk middeldure en dure koopwoningen.

Een belangrijk ruimtelijk kenmerk van de deelgebieden is het feit dat de rooilijnen op diverse plaatsen verspringen en van richting veranderen. Hierdoor ontstaat een bebouwingsbeeld dat zijn inspiratie ontleent aan dat van het historische stadscentrum.

Binnen het plangebied is een reeds bestaand verzorgingshuis gelegen (De Wielewaal). Het verzorgingshuis wordt gehandhaafd en de reeds vigerende bouwmogelijkheden zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Het meest noordoostelijke deel van het plangebied is niet meegenomen als deelgebied in het bestemmingsplan omdat hier in dit stadium onvoldoende duidelijkheid bestaat over de mogelijkheden te komen tot realisatie binnen de planperiode.

Architectuur

Ook voor de maten van de nieuwe bebouwing, waaronder de breedte van de panden, de afwisseling in bouwhoogte, de dakvorm en de gevelindeling is inspiratie gevonden in de historische bebouwing van het centrum van Zaltbommel (zie Beeldkwaliteitsplan, blz. 43 e.v.). De keuze voor nieuwbouw met behoud van deze bijzondere identiteit houdt niet het kopiëren van bestaande bebouwing en straatbeelden in. Het betekent wel een herinterpretatie van de kenmerken van klassieke bouwstijlen en streekbeeld bepalende details. Gebruik zal worden gemaakt van klassieke stijlelementen (bijvoorbeeld symmetrie of hiërarchische gevelopbouw met sokkel, middenbouw, lijst en kap), maar ook van

functionele detailleringen van bijvoorbeeld kozijnen of dakranden. Deze kenmerken moeten worden vertaald naar het huidige tijdsbeeld en voldoen aan moderne eisen met betrekking tot veiligheid, esthetica, ergonomie, techniek en materiaalgebruik.

Voorkomen moet worden dat er in de BinnenVergt stratenwanden ontstaan die uit grote uniforme vlakken zijn opgebouwd. Dit zou in tegenspraak zijn met de wens tot ruimtelijke diversiteit die het plan beoogt te realiseren. Daarom gaat het plan uit van een breedte van de voorgevel van panden van maximaal 16 meter. Deze breedte maakt de realisatie van de gewenste beeldkwaliteit mogelijk. Deze maat is de zogenaamde “korrelgrootte” van het plan. Indien een overschrijding noodzakelijk wordt geoordeeld om tot een goede geleiding te komen dan kan dit worden bewerkstelligd door gebruik te maken van de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid nadere eisen te stellen. Bouwplannen waarbij deze maat wordt overschreden kunnen wel worden gerealiseerd, maar dan alleen middels een vrijstellingsprocedure. Het college van burgemeester en wethouders verleent alleen vrijstelling als de initiatiefnemer aantoont dat het project een bijdrage levert aan de in het beeldkwaliteitsplan neergelegde gewenste ruimtelijke diversiteit van de betreffende straatwand. De vrijstelling kan worden verleend op maximaal een drietal plekken tot een breedte van 40 meter. Het plan biedt het college verder de mogelijkheid om aan elk project nadere eisen te stellen teneinde de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren.

Het eindresultaat is een relatief dichtbebouwd gebied waarvan de buitenruimte maximaal benut zal worden als ontmoetingsruimte voor de bewoners, en als verkeers- en verblijfsruimte voor de voetganger in het algemeen. Naast de pleinachtige straten zal voor dit doel een aantal binnenhoven worden ontworpen (zie Beeldkwaliteitsplan, blz. 19 e.v.).

4.3. DE ONTSLUITING VAN DE WIJK EN HET PARKEREN

Zoals boven is aangegeven wordt het bestaande stratenpatroon gehandhaafd. Voor de auto zullen deze straten worden ingericht als 30 km gebied. Voor de voetganger worden de drie bouwblokken ontsloten door een stelsel van paden en binnenhoven (zie boven). Een deel van de appartementen ligt aan die binnenhoven en niet direct aan de straat. Deze appartementen beschikken veelal over een eigen ondergrondse parkeer ruimte. Voor de diverse woningtypen gelden de volgende parkeernormen.

Kleine appartementen (2-3 kamers):	1,2 pp
Ruime appartementen (>3 kamers):	1,5 pp
Grondgebonden woningen:	2 pp

Toepassing van de parkeernormen op het totale woningbouwprogramma leidt tot 463 benodigde parkeerplaatsen. Dit aantal dient volgens het Masterplan te worden verhoogd met ca. 50 parkeerplaatsen voor het verzorgingshuis De Wielewaal. De Wielewaal is integraal meegenomen in het ontwerp. Inmiddels is echter gebleken dat het meenemen van de Wielewaal in het ontwerp niet realistisch is. Het verzorgingshuis is binnen dit bestemmingsplan dan ook conserverend bestemd. Hierdoor worden de parkeerplaatsen op het binnenterrein van De Wielewaal gehandhaafd. Door handhaving van de bestaande parkeermogelijkheden wordt voldaan aan de ASVV 2004 en kan de genoemde verhoging met 50 parkeerplaatsen vervallen.

Een aanvulling op in het Masterplan genoemde parkeernormen betreft kleine huurappartementen voor ouderen en gehandicapten in de woonzorgsector. Voor deze appartementen mag worden gerekend met een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per appartement. Uit ervaring met andere woonzorgcomplexen is gebleken dat de doelgroep voor deze woningen nauwelijks beschikt over een auto. Voor grondgebonden woningen wordt zoals gezegd gerekend met een parkeernorm van 2, waarbij echter per woning geldt dat 0,5 parkeerplaats op eigen terrein moet worden ondergebracht. De norm van 0,5 parkeerplaats per woning is het gevolg van het feit dat er deels sprake is van rijenwoningen waardoor het bij deze woningen niet mogelijk is om op eigen terrein te parkeren.

De maximale parkeercapaciteit van het plangebied bedraagt ca 550 plaatsen. Hiermee is niet gezegd dat alle 550 parkeerplaatsen uiteindelijk ook moeten worden gerealiseerd. Het aantal van 550 is het maximum op basis van het in het Masterplan neergelegde bouwprogramma. Op basis van het uiteindelijke bouwprogramma en met toepassing van de in het bestemmingsplan neergelegde parkeernormen kan worden aangetoond dat met een lager aantal kan worden volstaan.

De parkeerplaatsen worden op basis van de uitgangspunten van het Masterplan als volgt verdeeld.

Parkeerhoven maaiveld:	97
Parkeergarages:	322

Parkeren op straat:	101
Parkeren eigen terrein:	<u>28</u>
Totaal	548 pp

Voor het parkeren ten behoeve van de woonfunctie geldt dat voor het totale gebied met de bestemming “Woongebied” de parkeerbehoefte voor minimaal 50% in verdiept aangelegde parkeergarages onder de geplande bebouwing en (semi-)openbare ruimte dient te worden opgevangen. Vanwege het feit dat het hier een globaal plan betreft met een gefaseerde ontwikkeling geldt de beperking dat bij de ontwikkeling van de afzonderlijke fases, zoals weergegeven op de bij de voorschriften gevoegde faseringskaart, de parkeerbehoefte welke moet worden ondergebracht in verdiept aangelegde parkeergarages onder de geplande bebouwing en (semi-) openbare ruimte, nooit minder dan 40% mag bedragen. Uitzondering hierop vormen fase II en IV. Voor fase II zal het percentage in alle gevallen 50% of zoveel meer moeten bedragen dat voor het totale plangebied de 50% wordt gehaald. Daar waar het parkeren niet ondergronds gerealiseerd kan worden zal in de binnenhoven worden geparkeerd. Bij de realisatie van parkeerplaatsen op het maaiveldniveau zal de doelstelling van meervoudig ruimtegebruik nadrukkelijk worden betrokken. Voor fase IV geldt dat het hier een beperkt bouwprogramma betreft van met name grondgebonden woningen. Met inachtneming van het overige gestelde in deze alinea – is besloten hier geen minimum percentage van 40% maar van 30% aan te houden. Het gaat hier ook in het uiterste geval om beperkte aantallen waarvan het reëel is te veronderstellen dat deze kunnen worden opgevangen, met dien verstande dat daardoor wordt voldaan aan de eisen dat de parkeerbehoefte voor het totale gebied met de bestemming woongebied voor minimaal 50% in verdiept aangelegde parkeergarages onder de geplande bebouwing en (semi) openbare ruimte dient te worden opgevangen.

Het verlenen van vrijstelling van de eis dat voor het totale gebied met de bestemming “Woongebied” de parkeerbehoefte voor minimaal 50% in verdiept aangelegde parkeergarages onder de geplande bebouwing en (semi-)openbare ruimte dient te worden opgevangen is onder voorwaarden mogelijk. Het betreft een vrijstelling voor het totale woongebied tot minimaal 40%. Fase II speelt hierbij een sleutelrol. Op het moment dat fase II wordt ontwikkeld zal worden beoordeeld of het meervoudige ruimtegebruik en de ruimtelijke kwaliteit in fase II dusdanig wordt vormgegeven dat - ondanks het feit dat er onder het zuidelijke bouwblok van fase II geen verdiept aangelegde parkeergarage wordt gerealiseerd - een percentage van minimaal 40% voor

het totale gebied met de bestemming “Woongebied” kan worden geaccepteerd. Voorwaarde is dat wordt aangetoond dat de realisatie van een parkeergarage onder het meest zuidelijke bouwblok planeconomisch niet haalbaar is. Ook dient te worden aangetoond dat met de alsdan aangedragen alternatieve parkeeroplossing geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren én de kwaliteit van de openbare ruimte én er ook geen afbreuk wordt gedaan aan de functie waterberging en waterafvoer die is gecombineerd met de alsdan te realiseren parkeervoorzieningen. Er moet derhalve in alle gevallen worden voldaan aan de genoemde doelstelling van meervoudig ruimtegebruik

Wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit niet gehaald en/of wordt de eis van meervoudig ruimtegebruik onvoldoende ingevuld dan zal voor het totale gebied met de bestemming “Woongebied” de eis blijven gelden dat de parkeerbehoefte voor minimaal 50% in verdiept aangelegde parkeergarages onder de geplande bebouwing en (semi-) openbare ruimte dient te worden opgevangen. Daar waar dan in reeds ontwikkelde fasen minder dan 50% is gerealiseerd zal dit alsnog elders in het plangebied moeten worden gecompenseerd.

De parkeerplaatsen op eigen terrein bij grondgebonden woningen blijven bij de berekening van het percentage buiten beschouwing.

In het plangebied wordt verder ten behoeve van publieksgerichte functies waaronder zorg- en welzijnsinstellingen parkeerruimte gereserveerd.

Meervoudig ruimtegebruik

De hoven worden deels aangelegd op het dak van de parkeergarages (zie Beeldkwaliteitsplan, blz. 28 e.v.). De pleinen en plantsoenen hebben evenals de daken van de parkeergarages een waterbergende functie. Het plein ten zuiden van Deelgebied II is autovrij en kan bij uitstek gebruikt worden als verblijfruimte (terrassen), speelruimte en waterberging. Bij een uitvoering als waterbak is 's winters een gebruik als schaatsbaan denkbaar.

Duurzaamheid

De toepassing van energiezuinige technieken komt aan de orde bij de uitwerking van de eerste fase. Per gebouw wordt bekeken welk aspect van duurzaamheid het best kan worden ontwikkeld. De opvang en berging van overtollig regenwater vormt verder één

van de ontwerpuitdagingen van het plan (zie paragraaf 5 Watertoets). Daarnaast wordt bij enkele complexen het gebruik van aardwarmte toegepast.

5. WATERTOETS

5.1. INLEIDING

Op 3 juli 2003 heeft het kabinet besloten tot wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 (BRO) in verband met de gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding. Hiermee is het opnemen van een waterparagraaf (met watertoets) in bestemmingsplannen en bij vrijstellingen op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) per 1 november 2003 verplicht geworden. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten van de voormelde plannen en vrijstellingen.

Voor het waterbeheer in het onderhavige plangebied is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk. In het kader van de watertoets is het Waterschap Rivierenland nauw betrokken geweest bij de planvorming. Zo is er met het Waterschap een startoverleg gevoerd op 1 april 2005 en evaluerend overleg op 28 juli 2005. Verder nam zij deel aan vier besprekingen in projectgroepverband met de woningbouwvereniging de Woonlinie, de gemeente Zaltbommel en externe adviesgroepen (24 februari, 21 maart, 14 april en 18 mei 2005). De twaalf thema's van de watertoets zijn daarbij aan de orde gekomen.

Uit het overleg kwam naar voren dat, binnen de trits vasthouden-bergen-afvoeren, een aantal onderwerpen nader moest worden onderzocht. Het betrof onderzoek naar extra verhard oppervlak en bergingscapaciteit, de hydrologische situatie in het plangebied (grondwaterstroming en bodemopbouw), een kwelberekening voor de invloed van de Waal en de toekomstige rioleringssituatie (een gescheiden stelsel). De relevante thema's van de watertoets zijn in het vervolg van de paragraaf nader uitgewerkt.

5.2. BESCHRIJVING VAN EFFECTEN EN MAATREGELEN PER THEMA

Wateroverlast en grondwateroverlast

Uit het hydrologisch onderzoek ("Hydrologisch onderzoek Binnenvergt te Zaltbommel", projectnr. 153661, revisie 00, d.d. 1 november 2005, zie bijlagenboek) naar de ondergrond en het grondwater van het gebied blijkt dat de invloed van de Waal op het grondwater onder andere door de dempende werking van de stadsgracht in het plangebied beperkt is. Een eventuele kwelberekening ten behoeve van ondergrondse

gebouwen (met name de parkeergarages) wordt daarom niet nodig geacht. Het plangebied ligt niet in een waterbergingsgebied of zoekgebied voor waterberging.

Het hydrologische onderzoek is als bijlage in het bijlagenboek opgenomen.

Het onderzoek wijst uit dat aan de noordzijde van het plangebied de ondergrond voldoende draagkrachtig is om een fundering op staal uit te voeren. Hierbij dient wel bekeken te worden wat voor soort bebouwing aangebracht wordt. Aan de zuidzijde van het plangebied blijkt dat de ondergrond minder draagkrachtig is en dat hier eerder een fundering op palen benodigd is. Dit is mede afhankelijk van het soort bebouwing en de exacte locatie van deze bebouwing. Gezien de grote verschillen, wordt geadviseerd om tijdens het verdere ontwerpproces extra sonderingen te nemen, gericht op de daadwerkelijke bebouwing en locatie.

Riolering en grondwaterkwaliteit

De bouwverordening van de gemeente voorziet in een gescheiden rioleringsstelsel voor de BinnenVergt. Het vuilwaterriool zal worden aangesloten op het bestaande systeem, het hemelwater zal worden afgekoppeld. De afkoppeling van het hemelwater leidt tot een kwaliteitsverbetering van het oppervlaktewater in het peilgebied.

Het verhard oppervlak neemt in het nieuwe plan toe met globaal 0,9 ha. In de bestaande situatie is de berging in de BinnenVergt bepaald op circa 100 m³. Om te kunnen voldoen aan waterneutraal bouwen dient voor de extra 0,9 ha verharding berging te worden gerealiseerd, zijnde 608 m³. Om de rioleringssituatie niet te verslechteren zou kunnen worden volstaan met 708 m³.

Indien de gemiddelde bestaande berging in De Vergt ook in de BinnenVergt wordt gehanteerd dient 316 m³ te worden geborgen (in tegenstelling tot de werkelijk aanwezige berging van 100 m³). Daarmede is de minimale streefwaarde voor de bergingscapaciteit $316+608 = 924 \text{ m}^3$ geworden.

De wijze van berging en bergingsopties is beschreven in het Masterplan, blz. 9-16 en het beeldkwaliteitsplan, blz. 28-34, die onderdeel uitmaken van de toelichting en als bijlage aan het bestemmingsplan zijn gehecht. De toekomstige berging in het hemelwaterstelsel is daarin eveneens beschreven. Door de toepassing van diverse opties kan

circa 1.075 m³ berging worden gerealiseerd; hetgeen ruim voldoet aan de minimale streefwaarde.

De totale wateropgave voor het plangebied is bepaald op circa 3.000 m³ hemelwater. Door realisatie van de minimale berging mag de overige 2.000 m³ worden afgevoerd, waarbij een verdeling mogelijk is naar de noordelijk gelegen watergang aan de Gisbert Schairtweg en via het hemelwaterstelsel naar de watergang aan de Oude Bosscheweg.

Oppervlaktewater

Er komt geen oppervlaktewater in het plangebied waardoor de thema's volksgezondheid, oppervlaktewaterkwaliteit, verdroging of natte natuur niet van toepassing zijn in het plangebied.

Inrichting en beheer

Er zullen afspraken gemaakt moeten worden over de aanleg, het beheer en onderhoud van diverse voorzieningen, zoals:

- DWA-stelsels;
- HWA-stelsel;
- Bergingsvoorzieningen (met name Aquaflo).

Conclusie

Om de oplossingsrichtingen voor de relevante waterthema's te borgen wordt in de voorschriften in de artikelen 4 (beschrijving in hoofdlijnen) en 5 (bestemming "Woongebied") de minimaal te bereiken bergingscapaciteit dwingend voorgeschreven. Hiermee worden de belangen in het kader van een goede waterhuishouding bij toetsing gewogen en daarmee voldoende gewaarborgd.

6. WAARDEN VAN DE LOCATIE EN DE OMGEVING

6.1. BESCHERMD STADSGEZICHT

Het plangebied grenst aan de noordzijde direct aan de groenstructuur (stadswallen inclusief de gracht) die de binnenstad van de kern Zaltbommel omsingelt. Deze binnenstad is samen met de groenstructuur aangemerkt als beschermd stadsgezicht.

De relatie tussen het plangebied en het beschermde stadsgezicht vraagt dan ook aandacht. Het uitgangspunt van de gemeente Zaltbommel is dat het plangebied het uiterlijk van een nieuw stadsdeel moet krijgen, maar dat dit nieuwe stadsdeel ook een zekere eenheid moet vormen met de bestaande omgeving en als het ware dus eenheid in verscheidenheid ontstaat.

Om dit te bereiken is een ruimtelijke visie opgesteld die is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied. Hierin is opgenomen dat het plangebied niet slechts een kopie mag worden van bestaande (binnenstedelijke) bebouwing en straatbeelden, maar dat wordt gestreefd naar innovatie gebaseerd op traditie (zie onder meer pagina 43 van het Beeldkwaliteitsplan). Hiertoe moet een voortdurende herinterpretatie plaatsvinden van klassieke bouwstijlen en streekbepalende details waarbij gebruik wordt gemaakt van klassieke bouwstijlen (bijvoorbeeld symmetrie of hiërarchische gevelopbouw met sokkel) en functionele detailleringen van bijvoorbeeld kozijnen en dakranden. Deze kenmerken worden vertaald naar het huidige tijdsbeeld met gebruik van de technische verworvenheden en materialen van deze tijd. Het plangebied krijgt daarmee een eigentijdse Bommelse uitstraling met eigentijdse alternatieven. Daardoor wordt duidelijk dat een nieuw stadsdeel wordt ontworpen met een modern klassiek beeld en dus hedendaags. Tegelijkertijd is daarmee de verbinding tussen historie en nieuwbouw gelegd, maar ontstaat geen (slechte) kopie van het beschermd stadsgezicht van Zaltbommel.

6.2. ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische “bodemarchief”.

Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek en gegevens van deze dienst heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde voor resten uit de periode van de IJzertijd tot en met de Late Middeleeuwen. Vanwege het feit dat de bodem tijdens de bouw van de nieuwe wijk grondig verstoord wordt is een archeologisch vooronderzoek verricht. Het onderzoeksrapport ("Archeologisch Rapport Inventariserend archeologisch onderzoek Woonwijk Binnen Vergt Zaltbommel", projectnr. 157292, revisie 00, d.d. 23 september 2005) is in het bijlagenboek opgenomen. De conclusie van het onderzoek kan als volgt worden samengevat.

De bodem van het plangebied is in het verleden reeds grondig verstoord bij de bouw van de bestaande wijk en, daarvoor al, door het agrarische gebruik van de grond. Resten uit de aangegeven historische periode zijn niet gevonden. Daarom is er geen aanleiding om tijdens het verdere plantraject nog een archeologisch vervolgonderzoek in te stellen. Indien er tijdens de graafwerkzaamheden toch losse archeologische resten worden aangetroffen bestaat er de wettelijke verplichting om dit zo snel mogelijk te melden aan het bevoegd gezag (Monumentenwet 1988, artikel 47).

6.3. ECOLOGISCHE WAARDEN

Op 25 mei 1998 is de Flora- en faunawet in werking getreden (gewijzigd op 1 april 2003). Op 23 februari 2005 is de wet aangevuld met een algemene ontheffing voor algemeen voorkomende soorten ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Deze wet vervangt diverse wetten die betrekking hadden op de bescherming van planten- en diersoorten. De te beschermen diersoorten en enkele plantensoorten zijn te vinden op lijsten, die onderdeel uitmaken van de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van deze soorten en van hun voortplantingsgebieden en van hun vaste rust- of verblijfplaats.

Op 10 september 2004 is op basis van deze wet een Algemene maatregel van bestuur van kracht geworden die een algemene ontheffing verleent voor algemeen voorkomende soorten.

Er is in het kader van bovenvermelde wet onderzoek verricht naar de mogelijke gevolgen van dit plan voor de verschillende wettelijk beschermde planten- en diersoorten. Dit onderzoek ("Herstructurering BinnenVergt te Zaltbommel Resultaten natuurtoets", projectnr. 6391-153661, revisie 00, d.d. 30 september 2005) is in het

bijlagenboek opgenomen. De conclusies van het onderzoek worden hieronder samengevat.

Status plangebied

Het plangebied heeft geen beschermde status als speciale beschermingszone ex Vogel- of Habitatrichtlijn en is ook geen natuurgebied ex Natuurbeschermingswet. Ook liggen er in de omgeving geen gebieden waarmee het plangebied een (eco)hydrologische relatie heeft.

Vogels

In het bestaande groen is er voldoende gelegenheid voor broedvogels om nesten te bouwen, met name achter de bebouwing aan de Aakstraat. Ook ligt er een aantal woningen die een goed milieu voor broedvogels vormen. Geadviseerd wordt om bij de sloop en de bouw van de wijk de volgende maatregelen te treffen:

- vegetatie en bomen niet in het broedseizoen verwijderen;
- voorkomen dat eventueel aanwezige broedvogels worden verstoord.

Voor deze vogels hoeft, voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden, geen ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Zoogdieren

In het gebied komt waarschijnlijk alleen een aantal algemene soorten voor die zich in bebouwd gebied kunnen handhaven, zoals de egel en de muis. Geoordeeld is dat er zich in het plangebied vleermuizen zouden kunnen ophouden. Naar aanleiding van deze conclusie is nader onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is vastgesteld dat zich geen vleermuizen in het plangebied bevinden.

Geadviseerd wordt om bij de sloop en de bouw van de wijk de volgende maatregelen te treffen:

- werken buiten het voortplantingsseizoen en de winterslaapperiode van vleermuizen;
- vóór het verwijderen van de vegetatie het plangebied door een ecooloog laten controleren op het voorkomen van egels.

Voor deze zoogdieren hoeft, voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden, geen ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Amfibieën

De enige soort die in het plangebied verwacht wordt is de gewone pad. Dit is een algemeen voorkomende soort waarvoor inmiddels een vrijstelling geldt. Voor deze soort hoeft, voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden, geen ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Planten

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

Waardering bestaande bomen

De bestaande bomen in het plangebied zijn over het algemeen vitaal genoeg om te behouden. De bomen zijn echter niet vitaal en bijzonder genoeg om bijzondere maatregelen te eisen om ze te behouden (bijvoorbeeld verplanten). Zij zullen daarom daar waar mogelijk zo veel mogelijk worden behouden en worden ingepast in de nieuwe groenstructuur. Een kaartje met de geïnventariseerde bomen (“Situatietekening bomeninventarisatie”, tekeningnr. 153661-I-1, status “Definitief”, d.d. 7 september 2005) is in het bijlagenboek opgenomen.

7. OVERIGE MILIEUASPECTEN

7.1. GELUID

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij een ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaai. Daarom is een onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen door het verkeer op de wegen in de omgeving (“Rapport BinnenVergt te Zaltbommel; akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevels van de geprojecteerde nieuwbouw” rapportnummer F 17399-2 d.d. 17 oktober 2005). Dit onderzoek is in het bijlagenboek opgenomen.

De nieuwe woningen liggen in de geluidszones van de A2 en de Koningin Wilhelminaweg. Voor de overige wegen rondom het plangebied geldt een maximum snelheidslimiet van 30 km per uur, of zal deze limiet in de nabije toekomst gaan gelden.

Uit de berekeningen blijkt dat het verkeer op de A2 een geluidsbelasting van de meest nabijgelegen gevels in het plangebied veroorzaakt van maximaal 47 dB(A) (inclusief aftrek conform art. 103 van de Wet geluidhinder) en derhalve lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Het verkeer op de Koningin Wilhelminaweg veroorzaakt op een aantal gevels een geluidsbelasting die hoger is dan de voormelde voorkeursgrenswaarde. De berekende waarden bedragen maximaal 54 dB(A) (inclusief aftrek conform art. 103 van de Wet geluidhinder). Voor de betreffende woningen is door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 11 juli 2006 de benodigde ontheffing verleend in het kader van de procedure ontheffing hogere grenswaarde voor zones langs wegen. Het besluit ontheffing te verlenen is als bijlage in het bijlagenboek opgenomen.

7.2. LUCHTKWALITEIT

Er is onderzoek verricht naar de concentraties luchtverontreinigende stoffen in het plangebied die veroorzaakt worden door het wegverkeer op de A2 en andere relevante wegen in de periode tot 2018 (“Rapport BinnenVergt te Zaltbommel; luchtkwaliteitsonderzoek”, Rapportnummer F 17399-4 d.d. 9 oktober 2007). Dit onderzoek is in het bijlagenboek opgenomen. Het onderzoek geeft antwoord op de vraag of de wettelijke normen ex Besluit Luchtkwaliteit voor stikstofdioxide, koolmonoxide, benzeen en fijn stof worden overschreden.

De conclusie van het onderzoek is dat de concentraties stikstofoxide en fijn stof bij (snel)wegen maatgevend zijn. De te verwachten concentratiewaarden van stikstofdioxide en fijn stof nabij de geprojecteerde woningen zijn opgebouwd uit een achtergrondwaarde (afkomstig van andere en ver weg gelegen bronnen) en een waarde die toegeschreven kan worden aan het verkeer op de A2 en andere wegen in de omgeving van het plangebied.

In de beschouwde jaren (2008, 2010 en 2018) zal in het plangebied worden voldaan aan de grenswaarden voor het jaargemiddelde én het 24-uursgemiddelde voor stikstofdioxide, zoals neergelegd in het Besluit luchtkwaliteit 2005. In het onderzoeksrapport wordt verder geconcludeerd dat voor de beschouwde jaren tevens wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van jaargemiddelde én het 24-uursgemiddelde voor de concentraties fijn stof..

Het rapport concludeert tot slot dan ook dat er inzake luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan voor een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van het plan BinnenVergt te Zaltbommel.

In de rapportage is niet gekeken naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit ten gevolge van het scheepvaartverkeer over de Waal. Aanvullende berekeningen naar de bijdrage van het scheepvaartverkeer op de Waal op de luchtkwaliteit hebben echter uitgewezen dat overschrijdingsafstanden ter plaatse van het plangebied voor jaargemiddelden en daggemiddelden voor stikstofoxide en fijn stof niet voorkomen. De uitgevoerde berekeningen zijn als bijlage bij dit plan gevoegd. De conclusies worden verder gestaafd door een onderzoek dat door TNO is verricht naar de aantasting van de luchtkwaliteit door de scheepvaart elders langs de Waal (bij Nijmegen). Daaruit blijkt dat de invloed van voormelde emissies op de luchtkwaliteit meetbaar zijn tot een afstand van ca 400 meter vanaf het hart van de Waal. Deze afstand van 400 meter zal gelet op de algehele verwachte verbetering van de luchtkwaliteit in de toekomst alleen maar afnemen. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 850 meter van het hart van de Waal. De luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking op voor de woonbebouwing binnen het plangebied.

7.3. BODEM

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. In augustus 2005 is een verkennend onderzoek verricht naar de kwaliteit van de bodem op het terrein van geplande nieuwbouw ("Rapport Verkennend bodemonderzoek Bestemmingsplan Binnenvergt Zaltbommel" projectnr. 157292, revisie 01, d.d. 26 september 2005). Dit onderzoek is in het bijlagenboek opgenomen.

Het onderzoek heeft tot de volgende conclusies geleid. De bovengrond bevat lokaal een lichte bijmenging met puin en dergelijke. Verder komen in de bovengrond lokaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK voor. De ondergrond bevat lokaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen. Ter plaatse van de toekomstige parkeerkelder B zit in de ondergrond ook een licht verhoogde waarde aan olie. In het grondwater zijn lokaal licht verhoogde waarden aan cis-1,2-dichlooretheen aangetroffen. Voor het overige zijn in het grondwater geen overschrijdingen van de diverse streefwaarden aangetroffen.

Boring 30 laat naast puin, kolengruis en slakken, licht en matig verhoogde gehalten zien aan zware metalen. Uit het aanvullende onderzoek blijkt dat deze verontreiniging een zeer beperkte omvang heeft. Ter plaatse van enkele voormalige ondergrondse olietanks is zowel zintuiglijk als analytisch geen minerale olie aangetroffen.

Uit de indicatieve toetsing blijkt dat het materiaal dat vrij zal komen bij het uitgraven van de parkeerkelders A en C waarschijnlijk uit schone grond bestaat. Het materiaal dat vrijkomt bij het uitgraven van de parkeerkelders B en D zal naar verwachting niet zondermeer toepasbaar zijn (categorie 1 materiaal). De vrijkomende grond zal bij verwerking op de bouwlocatie of elders bij het ontvangende werk door het bevoegde gezag moeten worden getoetst aan de regels van het Bouwstoffenbesluit.

De uitkomst van het onderzoek is dat de bodemkwaliteit geen belemmering betekent voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

7.4. EXTERNE VEILIGHEID

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor

rondom zowel risicovolle inrichtingen als transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van genoemde risico's waarbij het beleid er op is gericht om te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het toetsingskader voor externe veiligheid vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen is onder meer opgenomen in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRNVGS). In het CRNVGS staan twee risicomaten centraal: het plaatsgebonden risico (waarvoor richt- en grenswaarden gelden) en het groepsrisico (waarvoor een verantwoordingsplicht geldt m.a.w. het bevoegd gezag moet dus expliciet instemmen met het aanvaarden van een dergelijk risico indien dat aanwezig is). In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is gesteld dat geen beperkingen aan het ruimtegebruik gesteld hoeven te worden indien deze ontwikkelingen plaatsvinden op een grotere afstand dan 200 meter van een transportas. Buiten het invloedsgebied kan worden overwogen om nadere maatregelen te treffen (bijv. goede vluchtwegen, slimme bouwvoorschriften en specifieke voorlichting). Voor inrichtingen die mogelijk gevaar opleveren voor de omgeving geldt het toetsingskader als opgenomen in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (hierna genoemd: "Bevi").

Ligging plangebied ten opzichte van omgevingsfactoren die van invloed kunnen zijn.

Uit een analyse van de omgeving van het plangebied is gebleken dat gelet op de externe veiligheid mogelijk rekening moet worden gehouden met:

- De Waal;
- De A2;
- De spoorlijn 's-Hertogenbosch – Geldermalsen;
- De inrichting Sachem Europe BV, inrichting die valt onder de werking van het Bevi.

De Waal

Het plangebied is gelegen op een afstand van ongeveer 600 meter tot aan de rand van de Waal (overigens wordt opgemerkt dat het grootste gedeelte van het plangebied nog verder van de Waal af is gelegen). Op dit onderdeel zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten voor de ontwikkeling van het plangebied.

A2

Het plangebied is gelegen op een afstand van minimaal 280 meter van de A2 (overigens wordt opgemerkt dat het grootste gedeelte van het plangebied nog verder van de A2 af is gelegen). Op dit onderdeel zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten voor de ontwikkeling van het plangebied.

Spoor

Het plangebied is gelegen op een afstand van minimaal 570 meter van het spoor (overigens wordt opgemerkt dat het grootste gedeelte van het plangebied nog verder van de spoorlijn af is gelegen). Op dit onderdeel zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten voor de ontwikkeling van het plangebied.

Sachem, Van Voordenpark 15 te Zaltbommel

Door Sachem (gelegen op een afstand van ruim 1200 meter tot aan het plangebied) is op 21 maart 2005 een aanvraag om een vergunning ingevolge art. 8.4 van de Wet milieubeheer (Wm) ingediend (revisievergunning). Voor deze aanvraag (ingeschreven onder nummer MPM532) is door de Provincie Gelderland een ontwerpbeschikking verleend op 18 november 2006. In het kader van het Bevi, dat op deze inrichting van toepassing is, zijn voor deze aanvraag de externe veiligheidsrisico's van Sachem onderzocht.

Voor de kwantitatieve groepsberekening is gebruik gemaakt van de rapportage "Sachem Europe BV, QRA van de te vergunnen situatie. Onderdeel van de vergunningaanvraag WM. Dossier X0062-01.000, registratienummer MD-BL20050115, versie 4, DHV, februari 2005". In deze rapportage is ten aanzien van het Plaatsgebonden risico geconcludeerd dat de 10-6/jaar contour in de huidige en de aangevraagde situatie net buiten het hek van de inrichting komt te liggen. Het Groepsrisico voor de huidige en de toekomstige situatie is kleiner dan 10-9/jaar en ligt dus ver onder de oriënterende waarde.

Voor de kwalitatieve risicoberekening zijn bij de verantwoording van het risico ook de groepsrisicoreductie in de toekomst, de zelfredzaamheid, de rampenbestrijding en de nut en noodzaak en het tijdsaspect betrokken.

Alles overwegende heeft Gedeputeerde Staten van Gelderland geconcludeerd dat het groepsrisico verantwoord is. Daarbij hebben zij wel opgemerkt dat:

- er in de kwantitatieve zin naar moet worden gestreefd naar verdere terugdringing van de PR 10-6- en 10-7- contouren;

- in de planologische sfeer gestreefd moet worden naar minimale “personenverdichting” van de te ontwikkelen gebieden;
- zelfredzaamheid en rampenbestrijding op adequate wijze wordt ingevuld in de huidige situatie.

Er wordt dan ook gesteld dat aan het Bevi wordt voldaan.

De gemeente Zaltbommel heeft geconcludeerd dat het plangebied niet is gelegen binnen de 10-6 en 10-7 contour van Sachem. Er zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten voor de ontwikkeling van het plangebied.

Conclusie

De ligging van deze transportassen en de ligging van het plangebied ten opzichte van Sachem levert dus geen belemmering op voor ontwikkeling van het plangebied. De gemeente Zaltbommel is dan ook van mening dat herinvulling van het plangebied zoals voorgesteld in dit bestemmingsplan aanvaardbaar is en dat de veiligheid van de toekomstige bewoners voldoende gegarandeerd is. Dit ook doordat:

- de zelfredzaamheid van de bewoners van het plangebied goed is;
- de bereikbaarheid van dit gebied voor de hulpdiensten niet wijzigt ten opzichte van de huidige situatie;
- de vluchtwegen van de risicobronnen af zijn gericht;
- het een herontwikkeling van een bestaand stedelijk gebied betreft.

Tot slot moet worden vermeld dat een visie is ontwikkelt op het te voeren risicobeleid van de gemeente Zaltbommel m.b.t. het vervoer van gevaarlijke stoffen (met o.a. beleidsuitspraken over een aan te houden aandachtsgebied Externe Veiligheid voor planontwikkeling nabij transportassen). Deze Externe Veiligheidsvisie is op 18 september 2007 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De Externe Veiligheidsvisie is verder ter kennis gebracht van de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft geen aanleiding gezien om op de vastgestelde Externe Veiligheidsvisie te reageren. De ontwikkelingen in het plangebied verhouden zich met het vastgestelde beleid ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid bestaat derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

8. DE PLANREGELING IN HOOFDLIJNEN

8.1. ALGEMEEN

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een zogenaamd globaal eindbestemmingsplan en levert - nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden - een directe bouwtitel op voor de uitvoering hiervan.

De keuze voor een globaal bestemmingsplan is gedaan op basis van de volgende overweging. De stedenbouwkundige en architectonische vormgeving is reeds gedetailleerd uitgewerkt en neergelegd in het Masterplan/beeldkwaliteitsplan. Dit plan wordt echter in een aantal fasen uitgevoerd in een periode die meerdere jaren bestrijkt. De kans dat in het plan gedurende de looptijd wijzigingen worden aangebracht is daardoor groot. Het plan moet immers ook op langere termijn kunnen voldoen aan de behoefte van de woonconsument. Daarom moet het plan voldoende flexibiliteit bieden en moet het mogelijk worden gemaakt om deze wijzigingen zonder planherziening met een lichte procedure door te voeren.

Het globale karakter van het bestemmingsplan komt tot uiting in de plankaart. Het grootste deel van de gronden binnen het plangebied zijn op de plankaart namelijk aangewezen voor “Woongebied”. De voorschriften zijn in tegenstelling tot het globale karakter van de plankaart gedetailleerd en bieden voldoende zekerheid voor een verantwoorde ruimtelijke invulling waarbij rekening is gehouden met de belangen van derden.

Het bestemmingsplan richt zich op de herontwikkeling van het plangebied tot een binnenstedelijk woongebied dat met een eigen kwaliteit en identiteit dienst zal doen als een ruimtelijke en functionele aanvulling van de bestaande binnenstad.

Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan omdat het een gedetailleerde uitwerking bevat van de stedenbouwkundige uitgangspunten en inrichtingseisen voor de locatie BinnenVergt. Op basis hiervan is een Beschrijving in hoofdlijnen geformuleerd. Indien er discrepantie bestaat tussen het Masterplan/-beeldkwaliteitsplan en de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan dan zijn de voorschriften leidend. Op grond van die beschrijving in hoofdlijnen kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen en/of vrijstellingen verlenen.

Met het oog op de gewenste flexibiliteit in de uitvoeringsfase is - zoals al eerder vermeld - gekozen voor een globale plankaart en zijn er in de voorschriften een aantal afwijkingsmogelijkheden opgenomen (maatvoering, aantallen, oppervlakten, nadere eisen, vrijstelling, verschuiven “interne ontsluiting”, overschrijding van rooilijnen). Het plangebied is verder verdeeld in vier, in ruimtelijk opzicht van elkaar te onderscheiden, deelgebieden.

De aansluiting van het plangebied op de bestaande woonomgeving is, mede met het oog op de voor de omwonenden gewenste rechtszekerheid, aanleiding geweest in de planregeling de voorgevelrooilijnen in deze randzones vast te leggen. In de randzones zijn verder overwegend grondgebonden woningen toegelaten. Met deze voorgevelrooilijnen, welke op de plankaart als ononderbroken lijn zijn weergegeven, kan niet worden geschoven. Dit in tegenstelling tot de rooilijnen in het middengebied, welke op de plankaart zijn weergegeven als onderbroken lijn. Voor de bebouwing op de plekken waar een ononderbroken voorgevelrooilijn op de plankaart is opgenomen dient in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd en geldt een bouwstrook met een diepte van maximaal 12 meter. Middels de algehele vrijstellingsbepaling geldt voor de diepte van de bouwstrook een afwijkingsmogelijkheid van 10%. Voor het bouwen achter de voorgevelrooilijn tot maximaal 5 meter is eveneens een vrijstellingsbepaling opgenomen. Een afwijking van de diepte van de bouwstrook van 12 meter behoort hierbij niet tot de mogelijkheden. Woningen die verder naar achter worden geplaatst zullen derhalve “dwars” moeten worden gebouwd.

8.2. DE VOORSCHRIFTEN

De artikelen 1 en 2 bevatten de “Inleidende bepalingen” (Begripsbepalingen en Wijze van meten). In de artikelen 3 en 4 is de “Beschrijving in hoofdlijnen opgenomen”. Deze beschrijving in hoofdlijnen bevat de stedenbouwkundige randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen bij de uitvoering van het plan, waaronder het maximaal aantal woningen per deelgebied, de te hanteren parkeernormen en de eis van meervoudig ruimtegebruik (verdiept aangelegde parkeergarage in combinatie met waterberging) en duurzaam waterbeheer. Het Masterplan en het Beeldkwaliteitsplan maken onderdeel uit van de beschrijving in hoofdlijnen. In de planregeling wordt naar deze beide plannen verwezen in de vorm van “Masterplan/beeldkwaliteitsplan”.

Artikel 5 de bestemming “Woongebied” vormt samen met de beschrijving in hoofdlijnen de spil van de planregeling. Een belangrijke bepaling vormt die welke het mogelijk maakt om een aantal interne ontsluitingswegen met bijbehorende voorgevelrooilijnen zodanig te verschuiven dat het gewenste profiel, zoals opgenomen in het masterplan, gehandhaafd blijft. Daarnaast bestaat er ten aanzien van een aantal voorgevelrooilijnen de mogelijkheid om deze lijnen in beperkte mate te overschrijden of in beperkte mate achter deze lijn te bouwen.

Om de gewenste ruimtelijke differentiatie te bereiken wordt per deelgebied het volgende bepaald:

- de verschillende woningtypen en de daarbij behorende maximale goothoogte en hoogten;
- een maximum voor het aantal hoofdgebouwen per bouwblok, dat voorzien kan worden van een plat dak.

Voor een verdere vergroting van de ruimtelijke differentiatie is in het plangebied een ruimtelijk accent toegestaan in de vorm van een appartementengebouw. Voorts is een nadere eis opgenomen om te bewerkstelligen dat de goothoogte en hoogte van een gebouw afwijken van die van het belendende gebouw en dat eisen kunnen worden gesteld aan de perceelsbreedte.

Burgemeester en wethouders beschikken ook over een vrijstellingsbevoegdheid om af te wijken van de maximale gevelbreedte van 16 meter en kunnen in dat kader toestaan dat voor de voorgevel een breedte wordt toegelaten meter bij maximaal een drietal hoven binnen het plangebied met een maximale perceelsbreedte van 40 meter. Daarnaast wordt ruimte geboden om onder voorwaarden per deelgebied het toegestane maximale aantal woningen met maximaal 10% uit te breiden.

Voor het verzorgingshuis De Wielewaal is in artikel 6 de maatbestemming “Bijzondere woonvorm” opgenomen. Met deze maatbestemming wordt de bestaande bebouwing en het huidige gebruik geregeld. Om de regeling op de bestaande regeling te kunnen laten aansluiten zijn binnen de bestemming drie bestemmingsvlakken opgenomen. De bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen de bebouwingsvlakken I en II.

In de artikelen 7 tot en met 12 zijn de algemene bepalingen opgenomen zoals de dubbeltelbepaling, de algemene vrijstellingsbevoegdheden en de gebruiksbepaling. De algemene 10%-vrijstellingsbevoegdheid in artikel 8 is niet van toepassing verklaard op de maten waaraan de goothoogte en de hoogte van hoofdgebouwen moeten voldoen en

op de uitbreiding van het toegelaten aantal woningen. Dit vanwege de in de voorschriften opgenomen ruime mogelijkheden. In hoofdstuk 5 zijn tot slot de straf- en de slotbepaling opgenomen.

9. PLANECONOMISCHE ASPECTEN

Voor de realisatie van het plan wordt een onderscheid gemaakt in de kosten van de uitvoering en de kosten van het beheer van de gronden in het plangebied. In deze paragraaf wordt alleen ingegaan op de kosten van de uitvoering.

Ten aanzien van de kosten van uitvoering kan een nader onderscheid worden gemaakt in de kosten die verbonden zijn aan de sloop van de bestaande bebouwing, de ontwikkelingskosten (kosten van de adviseurs, leges e.d.), de bouwkosten van de nieuwbouw en de inrichtingskosten. De gronden in het plangebied zijn in handen van de woningcoöperatie of de gemeente. De herindeling van het gebied zal leiden tot verschuivingen in de gronden die thans horen tot het publieke of private domein. De grondoverdracht die met de nieuwe indeling van het gebied gepaard gaat zal kostenneutraal geschieden. De uitvoeringskosten zullen gedekt worden uit de opbrengsten van de verkoop van de toekomstige woningen en de bijbehorende kavels en diverse inkomsten uit de vigerende subsidieregelingen, alsmede uit een bijdrage van de gemeente in het kader van de ISV-regeling en in de aanleg van de riolering.

Voor het stedenbouwkundig plan voor de BinnenVergt is een grond- en vastgoedexploitatie opgesteld. Er wordt gerekend met twee subsidies. Eén in het kader van ISV 2 van de gemeente Zaltbommel en één subsidie in het kader van meervoudig ruimtegebruik vanuit de Provincie Gelderland. Daarnaast boekt de woningbouwstichting Woonlinie een gedeelte af als onrendabele top. Totaal laat het plan een tekort zien. Dit wordt in het verdere proces beheerd en beperkt. Te denken valt aan optimalisatie van de prijs/kwaliteitverhouding van de woningen en appartementen

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is verder een realisatieovereenkomst gesloten. De overeenkomst is - met uitzondering van de bijbehorende vertrouwelijke bijlagen - als bijlage aan dit plan toegevoegd. Een exploitatieopzet maakt deel uit van deze overeenkomst. Behoudens vastgestelde bijdragen van de gemeente en mogelijke subsidies van derden komt de uitwerking en realisatie van het masterplan, zoals dat is verankerd in het voorliggende bestemmingsplan, voor rekening en risico van de woningcoöperatie Woonlinie. Woonlinie staat voor een sluitende exploitatie.

Het stedenbouwkundig plan voor de BinnenVergt is getoetst op financieel-economische haalbaarheid. Het stedenbouwkundige plan zoals dat is vastgelegd in dit bestemmingsplan is financieel-economisch haalbaar gebleken.

10. INFORMATIEVOORZIENING EN OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO

10.1 INFORMATIEVOORZIENING

Het voorontwerpbestemmingsplan Zaltbommel 2005; De BinnenVergt heeft van 9 december 2005 tot en met 6 januari 2006 terinzage gelegen. Tevens heeft op 20 december 2005 een informatieavond plaatsgevonden. Doel van de informatieavond en de terinzagelegging was een ieder in de gelegenheid te stellen te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan.

Van de geboden gelegenheid is door 19 belanghebbenden gebruik gemaakt. De ingebrachte informele reacties alsmede de schriftelijke antwoorden van de gemeente zijn integraal als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Op basis van deze reacties is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. De aanpassing betreft voornamelijk de verlaging van de maximale goot en nokhoogte van de in het plan toegelaten grondgebonden woningen en vergroting van de afstand tussen de woningen gelegen aan de zuidzijde van de Aakstraat en de nieuwbouw. Daarnaast is van de gelegenheid gebruik gemaakt om het plan ambtshalve op een aantal onderdelen verder aan te scherpen.

10.2 OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO

In het kader van het vooroverleg ex. Artikel 10 BRO is het voorontwerpbestemmingsplan om commentaar toegezonden aan de volgende personen en instanties.

1. Waterbedrijf Vitens
2. De VROM-Inspectie Oost
3. KPN
4. Gasunie
5. Ondernemersvereniging Zaltbommel
6. Nuon Distributiebedrijf N.V.
7. Kamer van Koophandel
8. Waterschap Rivierenland
9. De Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland

De reacties in het kader van het artikel 10-overleg én het antwoord van de gemeente Zaltbommel op de reacties, zijn hieronder weergegeven.

1. VITENS

Ten aanzien van het plan als zodanig worden geen op- of aanmerkingen gemaakt.

Geattendeerd wordt wel op het feit dat binnen de planbegrenzing diverse drinkwaterleidingen zijn gelegen van Vitens waarvan de ligging op de bijgevoegde Revisiekaart(en) is aangegeven. Verzocht wordt om stroken openbare grond waarin mogelijk leidingen zijn gelegen of waar deze voorgesteld zijn hiervoor te reserveren. Indien blijkt dat de leidingen moeten worden verlegd, aangepast of bemanteld moeten worden dan moeten de kosten conform de drinkwaterleverings-overeenkomst worden vergoed aan Vitens.

Tevens wordt verzocht om bij de nadere uitwerking van het plan rekening te houden met het navolgende:

1. Verzocht wordt om aan te geven welke stroken grond, waarin drinkwaterleidingen zijn gelegen, hiervoor zijn gereserveerd;
2. Bij de drinkwaterleidingen mag geen ontgrondingen of ophoging plaatsvinden;
3. De rooilijn van de bebouwing moet minimaal 5 meter uit het hart van de leiding liggen;
4. 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 verhardt 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 aanwezig zijn. Het betreft hier beplanting met een wortelgestel dat tot meer dan 1 meter beneden maaiveld kan reiken.

Indien aanpassingen aan de ligging etc., noodzakelijk zijn wordt verzocht om 8 weken voor uitvoering contact op te nemen.

Antwoord:

De drinkwaterleverings-overeenkomst wordt in acht genomen en indien aanpassingen aan de ligging etc. noodzakelijk zijn wordt 8 weken voor uitvoering contact opgenomen.

Bij de uitwerking van het plan wordt op de volgende wijze rekening gehouden met de opmerkingen:

1. Het plan wordt in de komende jaren nader uitgewerkt. Bij de nadere uitwerking wordt overleg gepleegd met de diverse betrokken partijen, waaronder Vitens en hierin wordt ook nader aangegeven welke stroken grond waarin drinkwaterleidingen zijn gelegen hiervoor worden gereserveerd.
2. Er vindt geen noemenswaardige ontgraving of ophoging plaats ter hoogte van deze drinkwaterleidingen. Ontgravingen of ophogingen met ongeveer 10-20 cm zijn niet ondenkbaar. Een minimale dekking wordt echter altijd gegarandeerd.
3. Hieraan wordt in de huidige situatie niet voldaan. Ook in de toekomstige situatie kan hieraan niet worden voldaan. De rooilijn van de nieuwe bebouwing ligt immers bijna tot op de erfgrans waardoor hieraan niet voldaan kan worden. Het bouwvoornemen is van dien aard dat wijzigingen (bijna) niet mogelijk zijn (wijzigingen leiden er tevens toe dat het bouwvoornemen in zijn geheel moet worden aangepast wat niet mogelijk is). Dit is bekend bij Vitens en hiermee wordt ingestemd.
4. Daar waar sprake is van nieuwe leidingstroken worden deze buiten de rijbaan gelegd. In oude situaties liggen deze echter incidenteel onder de rijbaan. Hierover zal nog overleg plaats gaan vinden met Vitens, maar dit kan geen aanleiding zijn om uitwerking van het plan tegen te houden. Daarvoor zijn de kosten van verlegging van de leidingstroken te hoog in relatie tot het daarmee te dienen doel. Waar de strook is gelegen wordt alleen elementverharding toegepast. In de hiertoe gereserveerde stroken worden incidenteel wel de noodzakelijke parkeerplaatsen aangelegd indien deze niet op een andere locatie te realiseren zijn. Er wordt echter gestreefd naar een minimaal aantal parkeerplaatsen dat hierin is gelegen, wat in overleg met Vitens nog nader bepaald zal worden.

Binnen 2,5 meter uit het hart van de leiding wordt geen diepwortelende beplanting -zijnde beplanting met een wortelgestel dat tot meer dan 1 meter beneden maaiveld kan reiken- aangebracht.

2. VROM-INSPECTIE (GEZAMENLIJKE REACTIE VAN INSPECTIE VOLKSHUISVESTING, ROB, RACM)

OPMERKING RACM:

Geen rekening gehouden met de ligging van het plangebied direct grenzend aan het beschermde stads- en dorpsgezicht. Verzocht wordt om dit nader in het plan te motiveren.

Antwoord:

Naar aanleiding hiervan heeft een mondeling overleg plaatsgevonden op 18-10-2006. Aan de hand van deze bespreking is een ontwerp opgesteld tot aanpassing van hoofdstuk 6 van de toelichting op het bestemmingsplan. Hiermee is ingestemd door de RACM.

Aldus zal hoofdstuk 6 worden aangevuld met de onderstaande paragraaf:

6.1 Beschermd stadsgezicht

Het plangebied grenst aan de noordzijde direct aan de groenstructuur (stadswallen inclusief de gracht) die de binnenstad van de kern Zaltbommel omsingelt. Deze binnenstad is samen met de groenstructuur aangemerkt als beschermd stadsgezicht.

De relatie tussen het plangebied en het beschermde stadsgezicht vraagt dan ook aandacht. Het uitgangspunt van de gemeente Zaltbommel is dat het plangebied het uiterlijk van een nieuw stadsdeel moet krijgen, maar dat dit nieuwe stadsdeel ook een zekere eenheid moet vormen met de bestaande omgeving en als het ware dus eenheid in verscheidenheid ontstaat.

Om dit te bereiken is een ruimtelijke visie opgesteld die is vastgelegd in het Masterplan voor het plangebied. Hierin is opgenomen dat het plangebied niet slechts een kopie mag worden van bestaande (binnenstedelijke) bebouwing en straatbeelden, maar dat wordt gestreefd naar innovatie gebaseerd op traditie (zie onder meer pagina 43 van het Beeldkwaliteitsplan). Hiertoe moet een voortdurende herinterpretatie plaatsvinden van klassieke bouwstijlen en streekbepalende details waarbij gebruik wordt gemaakt van klassieke bouwstijlen (bijvoorbeeld symmetrie of hiërarchische gevelopbouw met sokkel) en functionele detailleringen van bijvoorbeeld kozijnen en dakranden. Deze kenmerken worden vertaald naar het huidige tijdsbeeld met gebruik van de technische verworvenheden en materialen van deze tijd. Het plangebied krijgt daarmee een eigentijdse Bommelse uitstraling met eigentijdse alternatieven. Daardoor wordt

duidelijk dat een nieuw stadsdeel wordt ontworpen met een modern klassiek beeld en dus hedendaags. Tegelijkertijd is daarmee de verbinding tussen historie en nieuwbouw gelegd, maar ontstaat geen (slechte) kopie van het beschermd stadsgezicht van Zaltbommel.

OPMERKING VROM-INSPECTIE

Toetsing aan Bevi is niet opgenomen. Dit moet nader worden gemotiveerd.

Antwoord:

Hiertoe is de onderstaande paragraaf opgesteld.

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom zowel risicovolle inrichtingen als transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van genoemde risico's waarbij het beleid er op is gericht om te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het toetsingskader voor externe veiligheid vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen is onder meer opgenomen in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRNVGS). In het CRNVGS staan twee risicomaten centraal: het plaatsgebonden risico (waarvoor richt- en grenswaarden gelden) en het groepsrisico (waarvoor een verantwoordingsplicht geldt m.a.w. het bevoegd gezag moet dus expliciet instemmen met het aanvaarden van een dergelijk risico indien dat aanwezig is). In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is gesteld dat geen beperkingen aan het ruimtegebruik gesteld hoeven te worden indien deze ontwikkelingen plaatsvinden op een grotere afstand dan 200 meter van een transportas. Buiten het invloedsgebied kan worden overwogen om nadere maatregelen te treffen (bijv. goede vluchtwegen, slimme bouwvoorschriften en specifieke voorlichting). Voor inrichtingen die mogelijk gevaar opleveren voor de omgeving geldt het toetsingskader als opgenomen in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (hierna genoemd: "Bevi").

Ligging plangebied ten opzichte van omgevingsfactoren die van invloed kunnen zijn.

Uit een analyse van de omgeving van het plangebied is gebleken dat gelet op de externe veiligheid mogelijk rekening moet worden gehouden met:

- *De Waal;*
- *De A2;*
- *De spoorlijn 's-Hertogenbosch – Geldermalsen;*
- *De inrichting Sachem Europe BV, inrichting die valt onder de werking van het Bevi.*

De Waal

Het plangebied is gelegen op een afstand van ongeveer 600 meter tot aan de rand van de Waal (overigens wordt opgemerkt dat het grootste gedeelte van het plangebied nog verder van de Waal af is gelegen). Op dit onderdeel zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten voor de ontwikkeling van het plangebied.

A2

Het plangebied is gelegen op een afstand van minimaal 280 meter van de A2 (overigens wordt opgemerkt dat het grootste gedeelte van het plangebied nog verder van de A2 af is gelegen). Op dit onderdeel zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten voor de ontwikkeling van het plangebied.

Spoor

Het plangebied is gelegen op een afstand van minimaal 570 meter van het spoor (overigens wordt opgemerkt dat het grootste gedeelte van het plangebied nog verder van de spoorlijn af is gelegen). Op dit onderdeel zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten voor de ontwikkeling van het plangebied.

Sachem, Van Voordenpark 15 te Zaltbommel

Door Sachem (gelegen op een afstand van ruim 1200 meter tot aan het plangebied) is op 21 maart 2005 een aanvraag om een vergunning ingevolge art. 8.4 van de Wet milieubeheer (Wm) ingediend (revisievergunning). Voor deze aanvraag (ingeschreven onder nummer MPM532) is door de Provincie Gelderland een ontwerpbeschikking verleend op 18 november 2006. In het kader van het Bevi, dat op deze inrichting van toepassing is, zijn voor deze aanvraag de externe veiligheidsrisico's van Sachem onderzocht.

Voor de kwantitatieve groepsberekening is gebruik gemaakt van de rapportage "Sachem Europe BV, QRA van de te vergunnen situatie. Onderdeel van de vergunningaanvraag WM. Dossier X0062-01.000, registratienummer MD-BL20050115, versie 4, DHV, februari 2005". In deze rapportage is ten aanzien van het

Plaatsgebonden risico geconcludeerd dat de 10-6/jaar contour in de huidige en de aangevraagde situatie net buiten het hek van de inrichting komt te liggen. Het Groepsrisico voor de huidige en de toekomstige situatie is kleiner dan 10-9/jaar en ligt dus ver onder de oriënterende waarde.

Voor de kwalitatieve risicoberekening zijn bij de verantwoording van het risico ook de groepsrisicoreductie in de toekomst, de zelfredzaamheid, de rampenbestrijding en de nut en noodzaak en het tijdsaspect betrokken.

Alles overwegende heeft Gedeputeerde Staten van Gelderland geconcludeerd dat het groepsrisico verantwoord is. Daarbij hebben zij wel opgemerkt dat:

- er in de kwantitatieve zin naar moet worden gestreefd naar verdere terugdringing van de PR 10-6- en 10-7- contouren;*
- in de planologische sfeer gestreefd moet worden naar minimale “personen-verdichting” van de te ontwikkelen gebieden;*
- zelfredzaamheid en rampenbestrijding op adequate wijze wordt ingevuld in de huidige situatie.*

Er wordt dan ook gesteld dat aan het Bevi wordt voldaan.

De gemeente Zaltbommel heeft geconcludeerd dat het plangebied niet is gelegen binnen de 10-6 en 10-7 contour van Sachem. Er zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten voor de ontwikkeling van het plangebied.

Conclusie

De ligging van deze transportassen en de ligging van het plangebied ten opzichte van Sachem levert dus geen belemmering op voor ontwikkeling van het plangebied. De gemeente Zaltbommel is dan ook van mening dat herinvulling van het plangebied zoals voorgesteld in dit bestemmingsplan aanvaardbaar is en dat de veiligheid van de toekomstige bewoners voldoende gegarandeerd is. Dit ook doordat:

- de zelfredzaamheid van de bewoners van het plangebied goed is;*
- de bereikbaarheid van dit gebied voor de hulpdiensten niet wijzigt ten opzichte van de huidige situatie;*
- de vluchtwegen van de risicobronnen af zijn gericht;*
- het een herontwikkeling van een bestaand stedelijk gebied betreft.*

Overigens wordt opgemerkt dat het risicobeleid van de gemeente Zaltbommel m.b.t. het vervoer van gevaarlijke stoffen (met o.a. beleidsuitspraken over een aan te houden

aandachtsgebied Externe Veiligheid voor planontwikkeling nabij transportassen) nog in ontwikkeling is en nog niet is vastgesteld.

Op voorhand bestaat echter niet de verwachting dat vanwege dit toekomstige beleid het aspect externe veiligheid een rol gaat spelen ter plaatse van de planlocatie.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid bestaat derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

REACTIE VROM-INSPECTIE (GEZAMENLIJKE REACTIE VAN INSPECTIE VOLKSHUISVESTING, ROB, RACM)

Bij brief van 18 december 2006 (met kenmerk VI/O/BP/163/Mbe/Cba) heeft de VROM-inspectie meegedeeld dat het voorontwerp-bestemmingsplan “Zaltbommel 2005, De Binnenvergt” een basis kan zijn voor het verlenen van vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

3. KPN

Geen reactie.

4. GASUNIE

Geen leidingen of stations aanwezig.

5. ONDERNEMERSVERENIGING ZALTBOMMEL

Geen reactie.

6. NUON

Geen reactie.

7. KAMER VAN KOOPHANDEL

Gevraagd wordt om een alternatieve beschrijving van de voorwaarde t.a.v. aan huis gebonden bedrijvigheid zodat de maximale oppervlakte van 30 m² wordt verruimd naar max. 40 % van het vloeroppervlak van de woning incl. bijgebouwen tot een max. van 50 m².

Antwoord:

Dit is niet in overeenstemming met het beleid van de gemeente Zaltbommel. Een wijziging hiervan wordt niet voorgesteld en is niet in overeenstemming met de actualisatie / harmonisatie van bestemmingsplannen van de gemeente Zaltbommel. Een maximaal oppervlak van 30 m² wordt voldoende geacht (het betreft immers een aan huis gebonden bedrijf). Een groter oppervlak kan immers nadelige gevolgen hebben voor het karakter van de omgeving.

WATERSCHAP RIVIERENLAND

Door het waterschap wordt positief geadviseerd over het plan, mits de genoemde opmerkingen worden overgenomen (zie bijlage).

Antwoord:Opmerking Masterplan Vernieuwing

De gemeente heeft er kennis van genomen dat de genoemde financiële bijdrage voor de afkoppeling van het hemelwater alleen geldt voor bestaand en ongewijzigd verhard oppervlak. Daarmee is ook rekening gehouden bij de verdere uitwerking van het plan.

Opmerking voorschriften pag. 17 + 18, artikel 12 d en 13d:

Aan de in deze voorschriften opgenomen vrijstellingsbevoegdheid zal worden toegevoegd dat als nadere voorwaarde voor verlening van de vrijstelling eveneens geen afbreuk mag worden gedaan aan de functie waterberging en waterafvoer die gecombineerd is met de parkeervoorzieningen.

Opmerking voorschriften pag. 19, artikel 5.1 g:

Artikel 5 is uitgebreid met lid 3 sub 16, zodat in de voorschriften is vastgelegd dat in het plangebied voorzieningen worden getroffen voor de totale hoeveelheid te bergen en/of af te voeren hoeveelheid water van in totaal 2.970 m³, en wordt voorzien in een bergingscapaciteit van minimaal 924 m³.

Opmerking voorschriften, blz. 20, artikel 5.3 A:

De parkeergarages en kelders worden grondwaterneutraal aangelegd waardoor geen drainage wordt aangelegd en deze moeten dus waterdicht zijn.

8. PROVINCIE GELDERLAND

Bij brief van 7 september 2006 nr. 2006-015027) is meegedeeld dat het voorontwerp-bestemmingsplan “Zaltbommel 2005, De Binnenvergt” een basis kan zijn voor het verlenen van vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).