

Procesnota bestemmingsplan 'Kerkwijk, Walderhof'

Bestemmingsplan	: Kerkwijk, Walderhof
Hoort bij raadsbesluit	: 1016326

In de procesnota gaan wij in op de ingediende zienswijzen. U kunt lezen of deze zienswijzen zorgen voor aanpassingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Ook hebben wij in deze nota andere aanpassingen opgenomen. Het gaat dan dus om de aanpassingen, die wij zelf hebben doorgevoerd. Wij eindigen deze nota met een totaaloverzicht van alle wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Het gaat om de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Procedure ontwerpbestemmingsplan Kerkwijk, Walderhof

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Walderweg en de Paradijsweg in Kerkwijk. Het ontwerpbestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor realisatie van 85 woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan Kerkwijk, Walderhof heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar de gemeente Zaltbommel te sturen.

Ingediende zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

I	Zienswijze 1, 885396
II	Zienswijze 2, 885180
III	Zienswijze 3, 884942
IV	Zienswijze 4, 884910

In deze nota zijn geen NAW gegevens opgenomen. Deze zijn bij de gemeente wel bekend. De zienswijzen zijn voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met 31 januari 2024).

Wij concluderen dat alle zienswijzen op tijd zijn ingediend.

Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijzen in deze nota samengevat. Ook zijn de zienswijzen van een beoordeling voorzien. Wel hebben we de volledige zienswijzen bij het bepalen van ons besluit meegenomen. Ook is per zienswijze aangegeven of deze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De kopieën van de volledige zienswijzen zonder NAW-gegevens zijn bij de gemeente op te vragen.

Hoofdstukindeling en opbouw van deze Nota van zienswijzen

De zienswijzen worden op volgorde getoond aangegeven met de tekens I, II, III, IV naar bovenstaande indeling. In dit document zijn de ingediende zienswijzen samengevat. Deze samenvattingen worden aangegeven met de tekens 1.,2.,3.... Vervolgens wordt de zienswijze voorzien van een reactie van de gemeente. Deze reactie wordt aangegeven met het teken • *Reactie*.

Zienwijzen en Reacties van de gemeente

I. Zienswijze 1

1. Ontsluiting

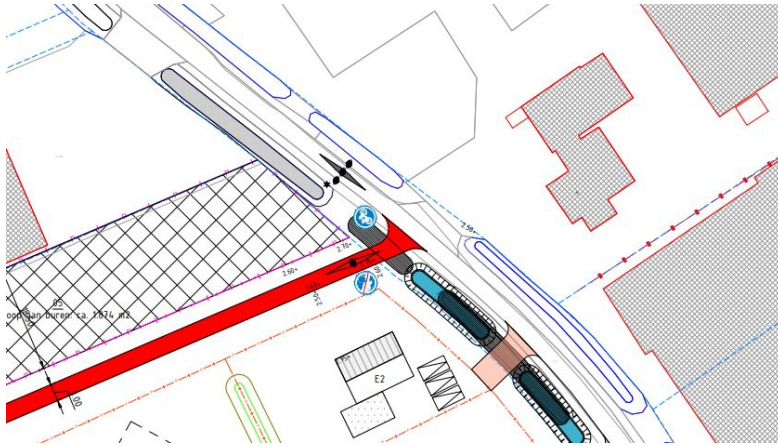
De Paradijsweg is ongeschikt om te dienen als ontsluiting voor nieuw te bouwen woonhuizen. De Paradijsweg is smal. Daarnaast gaat er vrachtverkeer over de Paradijsweg, ten behoeve van de bedrijven die hier gevestigd zijn. Dat de Paradijsweg ongeschikt is als ontsluiting voor de nieuw te bouwen huizen, wordt onderkend op pagina 4-5 van de memo 'Verkeersontsluiting uitbreidingsplan Walderhof Kerkwijk' van DTV consultants.

Ondanks de in deze memo genoemde feiten en constatering worden zes huizen op uitsluitend de Paradijsweg ontsloten, dit zorgt gegarandeerd voor gevaarlijke en frustrerende situaties.

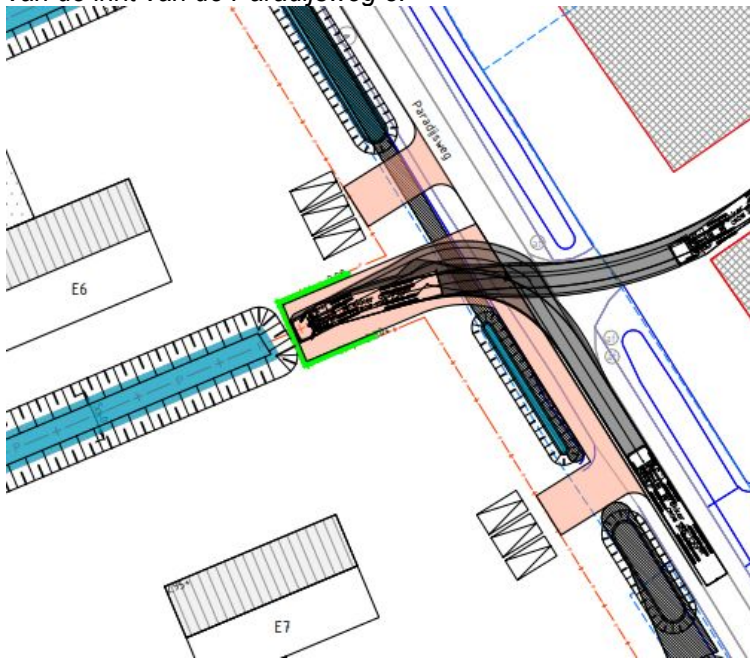
De optie zoals beschreven in de memo dat wanneer twee voertuigen elkaar passeren zij beide moeten uitwijken naar de berm is niet realistisch. Niet voor personenwagens, laat staan voor vrachtverkeer en tractoren. Voor voetgangers en fietsers biedt de berm geen veilige plek om naar uit te kijken.

- *Reactie: Het onderzoek van DTV toont aan dat de Paradijsweg niet geschikt is voor de ontsluiting van 85 woningen afkomstig van de Walderhof, wat zou resulteren in circa 590 verkeersbewegingen op een gemiddelde werkdag. Echter, de zes woningen die op de Paradijsweg uitkomen, genereren circa 55 verkeersbewegingen op een gemiddelde werkdag. Deze extra verkeersbewegingen kunnen door de Paradijsweg afgewikkeld worden. De Paradijsweg is een GOW60 weg buiten de bebouwde kom. Hier kunnen op een verkeersveilige manier 58 voertuigbewegingen per etmaal over. Naar aanleiding van de zienswijze is er een verkeerstelling op de Paradijsweg uitgevoerd (zie bijlage bij het bestemmingsplan). De verkeerstelling toont aan dat er per etmaal gemiddeld 58 verkeersbewegingen van motorvoertuigen zijn en 29 verkeersbewegingen van (brom)fietsers. In totaal zijn er nu dus gemiddeld 87 verkeersbewegingen per etmaal over de Paradijsweg. Wanneer er 55 extra verkeersbewegingen over de Paradijsweg gaan door de komst van Walderhof, past dit nog ruim binnen de kaders van het CROW. De verkeerstelling geeft tevens aan dat de gemiddelde snelheid van motorvoertuigen 35 km/uur is. Een stuk lager dan de maximale snelheid van 60 km/uur.*

Wel vindt de gemeente het belangrijk dat er een veilige route komt voor het langzame verkeer vanaf de Walderhof naar de dorpskern. Om de veiligheid verder te verbeteren wordt daarom een fysieke knip gemaakt in de Paradijsweg ter hoogte van de voet- en fietsontsluiting van de Walderhof op de Paradijsweg. Hierdoor wordt de Paradijsweg vanuit beide richtingen doodlopend en dus afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer. De weg biedt alleen toegang voor gemotoriseerd verkeer met de aangesloten woningen en bedrijven als bestemming. Overig verkeer rijdt via de Kerkwijksekade, Walderweg en de Achterstraat. Hiermee wordt het aantal verkeersbewegingen verminderd, ook komen fietsers en voetgangers richting centrum Kerkwijk geen vrachtverkeer tegen op het smalste deel van de Paradijsweg. Het stedenbouwkundigplan is hierop aangepast. In de toelichting van het bestemmingsplan is de fysieke knip in de Paradijsweg voor gemotoriseerd verkeer toegevoegd. Zie onderstaande afbeelding.



Om vrachtverkeer met de bestemming Paradijsweg 3 de mogelijkheid te geven om op een veilige wijze achteruit het perceel op te draaien wordt een insteek aangelegd ter hoogte van de inrit van de Paradijsweg 3.



De aanpassingen zijn beschreven in paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De indiener van deze zienswijze geeft aan dat een deel van het laden en lossen plaatsvindt op de openbare weg omdat het zware vrachtverkeer niet kan manoeuvreren naar zijn perceel. Met de insteek voor vrachtverkeer wordt de indiener van de zienswijze tegemoetgekomen omdat toegang tot de Paradijsweg ter hoogte van de Paradijsweg 3 alleen nog toegankelijk wordt via de zuid gelegen aansluiting met de Kerkwijksekade.

2. Geur-, licht- en geluidsoverlast

In paragraaf 4.3 van de toelichting wordt kort gesproken over de geuremissie als gevolg van agrarische bedrijven. Hierbij lijkt echter alleen rekening te worden gehouden met veehouders en niet met champignonbedrijven, composteerdere en bedrijf van indiener zienswijze. Deze bedrijven zitten op zeer korte afstand van het plangebied, maar over de mogelijke geuroverlast en andere vormen van hinder voor Walderhof wordt niet gerept.

Indiener zienswijze is voornemens roze led-verlichting te installeren in de kassen. Dit zal ook buiten de kassen zichtbaar zijn. Dit is relevant, omdat er huizen staan gepland op <40m van

zijn kassen. Het is aannemelijk dat zij lichthinder zullen ondervinden, maar hier zegt het bestemmingsplan niets over.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwbouw niet meer bedraagt dan 45dB en dit daarom voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48dB uit de Wgh. De verkeersgegevens die hieraan ten grondslag liggen zijn echter schattingen. Er zijn geen verkeerstellingen uitgevoerd. Het aantal verkeersbewegingen (m.n. die van vrachtverkeer en zware voertuigen) is onderschat. De daadwerkelijke hoeveelheid ligt hoger. Er is geen rekening gehouden met het laden en lossen van vrachtwagens, terwijl dit voor een belangrijk deel gebeurt op de openbare weg. Dit gaat problemen opleveren wanneer aanwonenden van de Walderhof gebruik gaan maken van deze weg. Bovendien zullen deze aanwonenden geen hinder willen ondervinden van dit soort bedrijfsactiviteiten in de vroege ochtend en late avond.

Indiener is bezorgd dat bewoners van de Walderhof, meer in het bijzonder de bewoners van de Paradijsweg, gaan klagen over geur-, licht, en geluidsoverlast, omdat het bestemmingsplan een onjuiste weergave geeft van de reële situatie. Indiener is bang dat hij wordt beperkt in zijn bedrijfsvoering.

- *Reactie: Wat betreft het eerste ingebrachte punt, de mogelijke geurhinder van champignonbedrijven en composteerders, de volgende reactie. Het klopt dat paragraaf 4.3 specifiek in gaat op de mogelijke geurhinder die het gevolg is van veehouderijen. De geurhinder van andere activiteiten zoals champignonteelt is behandeld in paragraaf 4.2 Milieuzonering.*

Binnen de systematiek van milieuzonering (Handreiking bedrijven en milieuzonering van het VNG) wordt gewerkt aan de hand van zogenoemde milieucategorieën en bijbehorende richtafstanden voor geur, geluid, stof en gevaar. In het gebiedstype 'gemengd gebied' betekent dat voor de activiteiten als champignonteelt (milieucategorie 2), bedrijfsgebouwen tuinbouw (milieucategorie 2) en kassen tuinbouw (milieucategorie 2) dat een richtafstand gehanteerd wordt van 10 meter voor geur en geluid. Het gaat dan om de afstand tussen een bedrijfsperceel en de gevel van een woning. Als de richtafstand wordt gehaald, en dat geldt voor het plan Walderhof, kan zonder verder geuronderzoek een goed woon- en leefklimaat verwacht worden.

Wat betreft het tweede ingebrachte punt, het klopt dat de toelichting niet specifiek is ingegaan op het aspect verlichting. Gezien er meerdere kassen in de omgeving aanwezig zijn, is lichthinder inderdaad wel een punt dat het verdient om expliciet beschouwd c.q. beoordeeld te worden zie onderstaand. Dit punt is ons inziens dan ook terecht aangedragen in de zienswijze.

Er bestaan geen lichtnormen zoals dit bij bijvoorbeeld voor de aspecten geur en geluid wel het geval is. Het gaat daarom om de vraag of er lichthinder verwacht kan worden van de kassen die leidt tot een slecht woon- en leefklimaat. Of anders gezegd, is er bij de toekomstige woningen een kans op onrechtmatige hinder als gevolg van de gevoerde verlichting in de omliggende kassencomplexen?

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn in artikel 4.790 specifieke regels opgenomen die gericht zijn op het beperken van lichthinder als gevolg van assimilatieverlichting in kassen. Dit zijn direct geldende regels, hier moet ook aan voldaan worden als er geen woningen in de omgeving aanwezig zijn. De regel dat "de gevel van de kas van zonsondergang tot zonsopgang zo af te schermen dat op een afstand van 10 m van de gevel de lichtvermindering ten minste 95% is en de in de kas gebruikte lampen niet zichtbaar zijn." geeft voldoende grond om onrechtmatige hinder op een afstand van meer dan 10 meter niet te verwachten. De woningen in het plan Walderhof liggen op een beduidend grotere afstand van de kassen af.

In het geval het ingebrachte punt niet (enkel) gaat over assimilatieverlichting maar (ook) over andere verlichting dan gelden er vanuit het Bal geen directe regels, maar is er sprake van de specifieke zorgplicht (artikel 2.11 i.c.m. artikel 2.2 uit het Bal). Deze specifieke zorgplicht schrijft onder andere voor dat degene die een milieubelastende activiteit (bijv. het toepassen van verlichting in kassenbedrijf) verricht zoveel als mogelijk maatregelen

moet nemen om het milieu te beschermen en zoveel mogelijk hinder moet voorkomen. Dat betekent dat er wat betreft licht, omdat de specifieke zorgplicht altijd geldt (ook al in de bestaande situatie), geen onrechtmatige hinder verwacht hoeft te worden bij de toekomstige woningen van het plan Walderhof.

Wat betreft het ingebrachte punt over het onderschatten van de verkeersgegevens het volgende: Er is wel degelijk gewerkt met tellingen, waarnaar ook wordt verwezen in het akoestisch onderzoek (uitgevoerd door Goudappel BV). In het rekenmodel is voor de Paradijsweg uitgegaan van verkeerscijfers voor het prognosejaar 2035, dus minimaal 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan. De Paradijsweg wordt beheerd door de gemeente Zaltbommel. De verkeersdata voor het prognosejaar 2035 betreffen werkdaggemiddelde etmaalintensiteiten welke zijn omgerekend naar weekdaggemiddelden met een factor 0,9. Kortom, de huidige verkeersbewegingen zijn met een correctiefactor van 0,9 naar het jaar 2035 niet onderschat. Ook de verdeling van de voertuigen qua zwaarte is feitelijk gemeten, waarbij het gaat om getelde gegevens, welke zijn 'opgeplust' om zodoende 10 jaar naar voren te kijken. Voor wat betreft het laden en lossen op de openbare weg: hierover heeft de gemeente geen beleid maar overig verkeer mag niet worden gehinderd. Het is de verantwoordelijkheid van het betreffende bedrijf om geen verkeer te hinderen. Op de betreffende locatie is het gevolg dat in de huidige en toekomstige situatie het laden en lossen op eigen terrein moet worden uitgevoerd vanwege de beperkte ruimte op de Paradijsweg. Het laden en lossen valt onder de geluidregels c.q. werkingssfeer van het betreffende bedrijf. Dit valt niet onder de reikwijdte van de Wet geluidhinder, op basis waarvan het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd. Hinder van bedrijven valt niet onder de reikwijdte van de Wet geluidhinder, op basis waarvan het onderzoek is uitgevoerd. Bij hinder van bedrijven moet worden gekeken naar wet- en regelgeving die van toepassing is op het betreffende bedrijf in het kader van bijvoorbeeld de milieu- en omgevingsvergunning of algemene regels.

Wat betreft het vierde ingebrachte punt, over de zorgen die er zijn ten aanzien van toekomstige geur-, geluid- en lichthinder door de bewoners, kan dit punt op zichzelf wel begrepen worden. Het is voor te stellen dat de toekomstige bewoners iets meekrijgen van de bedrijvigheid, het laden en lossen, en mogelijk zal een aantal dit als hinderlijk ervaren. Dit is moeilijk uit te sluiten, maar ook burens binnen een woonwijk kunnen hinder van elkaar ervaren. Wonen in Walderhof betekent wonen nabij een gemengd gebied met verschillende functies. Waar het echter om gaat is of de geur-, geluid- en lichthinder van dien aard is dat er niet langer sprake is van een goed woon- en leefklimaat, dus een situatie waarbij sprake is van een overschrijding van de geur- en geluidsnormen en er onrechtmatige hinder optreedt. Voor het woningbouwplan Walderhof is onze conclusie dat er een goed woon- en leefklimaat voldoende geborgd is, doordat met het oog op geur en geluid de richtafstanden gehaald worden. Voor wat betreft lichthinder is, bij het ontbreken van normen, de verwachting dat deze niet zal leiden tot een slecht woon- en leefklimaat omdat de regels uit het Bal (meer specifiek artikel 4.790) de mogelijke lichthinder voldoende beperken.

3. Spuitzones

I.h.k.v. aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet rekening worden gehouden met gewasbeschermingsmiddelen op het bedrijf en omliggende landerijen van indier zienswijze. Vaste rechtspraak van de ABRvS (ECLI:NL:rvs:2015:1698) stelt dat een planologische keuze die ziet op een afstand van 50m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk wordt geacht. De kassen van indier zienswijze liggen op 35-40m van de geplande woningen aan de Paradijsweg. Alhoewel er geen wettelijke bepaling is die zich hiertegen verzet, is niet vanzelfsprekend dat dit aanvaardbaar is. De afstand tussen plek van inzet gewasbeschermingsmiddelen en nieuwe woningen is te klein. De nieuw te bouwen woningen moeten worden gepland op een minimale afstand van 50 meter van de kassen en landerijen. Cliënt wil dat er een uitvoerig onderzoek wordt gedaan en dat het plan zoals het nu ligt alleen doorgang vindt als kan worden gegarandeerd dat de gevoelige bestemmingen op voldoende

afstand gelegen zijn van zijn bedrijf om een goed woon- en leefklimaat te kunnen verzekeren ter plaatse van de nieuwe woningen.

- *Reactie: Het klopt dat er vanwege spuitzonering een zone van 50 meter aangehouden moet worden. Dat deze zone, die volgt uit jurisprudentie, nodig is heeft te maken met de drift (verwaaiing van) die optreedt wanneer gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Spuitzonering gaat over het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen in open teelten, waarbij de wind vat heeft op de gespoten middelen. Met name in fruitteelt en boomkwekerijen speelt drift een rol, omdat hier in de regel zijwaarts en opwaarts wordt gespoten, met meer drift tot gevolg.*

In dit geval gaat het om kassen, waarbij geldt dat dit voor de driftreducerende werking zeer gunstig is. De wind heeft in de kassen geen tot weinig vat op de toegepaste middelen, de mate waarin de gewasbeschermingsmiddelen tot ver buiten de toegepaste locatie verwaaien staat in geen vergelijking tot open teelt. De kas biedt een goede buffer tegen drift. Wij zijn het dan ook niet eens met het ingebrachte punt dat er vanwege spuitzonering een belemmering te verwachten is en dat hiervoor nader onderzoek nodig zou zijn.

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het plan:

In paragraaf 3.2 en 4.11 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met een tekstpassage over de fysieke knip in de Paradijsweg en de insteek voor vrachtverkeer ter hoogte van Paradijsweg 3 en de relatie met een veilige verkeersroute voor langzaam verkeer naar centrum van Kerkwijk.

In de paragraaf 4.2 van de toelichting voegen wij een onderbouwing toe met betrekking tot het aspect verlichting.

II Zienswijze 2

1. Het betreffende stuk landbouwgrond valt in de huidige situatie buiten de bebouwde kom met een geurnorm van 8,0 Ou. Met de realisatie van dit bestemmingsplan (80 woningen) komt het gebied binnen de bebouwde kom te liggen. Daardoor wordt de geurnorm aangescherpt naar 2,0 Ou. Gevolg: er zijn voor het bedrijf van indiener geen uitbreidingsmogelijkheden meer als gevolg van deze aangescherpte norm. Dit blijkt uit de geurberekening die is opgesteld op basis van de beoogde situatie. Het plan is daarom niet mogelijk. Indiener maakt zich daarnaast zorgen dat toekomstige bewoners gaan klagen over de ervaren overlast.

- *Reactie: Naar aanleiding van de zienswijze is nader onderzoek gedaan naar de belangen van en gevolgen voor de veehouderij, en de aanvaardbaarheid van het woon-en leefklimaat ter plaatse van de geplande woningen voor wat betreft het aspect geur. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2 van het bestemmingsplan. Het aanvullende geuronderzoek toont aan dat het plan:*

1. **een aanvaardbaar woon-en leefklimaat voor de toekomstige bewoners waarborgt.**
Bij 63 van de 85 nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorgrondgeurbelasting van 2,0 ouE/m³ uit de Wet geurhinder en veehouderij. Bij deze 63 woningen is er sprake van maximaal 11% geurgehinderden. Dit komt overeen met een redelijk goede milieukwaliteit. Bij 22 van de 85 nieuwe woningen wordt de voorgrondgeurbelasting van 2,0 ouE/m³ uit de Wet geurhinder en veehouderij overschreden. Uit het onderzoek naar de voorgrondbelasting blijkt dat deze maximaal 3,0 ouE/m³ bedraagt bij de nieuwe woningen. Er is in dit gebied tussen de 2,0 en 3,0 ouE/m³- contour sprake van 12% tot 15% geurgehinderden, dit komt overeen met een redelijk goede tot matige milieukwaliteit, op basis van de optredende voorgrondbelasting. Bij 1 woning (wnp. 7)

bedraagt de voorgrondbelasting 3,0 ouE/m³, hierbij is er sprake van 15% gehinderden. Dit komt overeen met een matige milieukwaliteit, op basis van de optredende voorgrondbelasting. Relevant is dat 15% geurghinderden aan de onderzijde van de milieukwaliteit 'matig' valt en tegen de milieukwaliteit 'redelijk goed' aan zit. Bovendien vormt het plangebied een overgangsgebied tussen de bebouwde kom en het buitengebied. De woning met een matige milieukwaliteit ligt tegen het buitengebied aan. Een matige milieukwaliteit aan de rand van de bebouwde kom wordt aanvaardbaar geacht.

2. de huidige bedrijfsactiviteiten van de Delwijnsedijk 3 niet belemmert.

De gemeente Maasdriel heeft op 20 december 2021 een omgevingsvergunning milieu voor de varkenshouderij Delwijnsedijk 3 verleend. De bestaande (vergunde) activiteiten van de varkenshouderij zijn dan ook toegestaan op basis van deze omgevingsvergunning. Op basis hiervan heeft de veehouderij bestaande rechten en kan deze na realisatie van de woningbouw doorgaan met zijn bestaande bedrijfsvoering.

Kortom: De veehouderij wordt in zijn bestaande (vergunde) bedrijfsvoering niet beperkt. Wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden, wordt opgemerkt dat de bouw van nieuwe veestallen en uitbreiding van bestaande stallen planologisch bij recht niet is toegestaan. In zoverre is reeds sprake van een beperking van de (bij recht toegestane) uitbreidingsmogelijkheden. Bovendien zijn er geen concrete uitbreidingsplannen bekend gemaakt.

Het beoogde bouwplan voorziet in 85 woningen, bestaande uit een combinatie van sociale huurwoningen, goedkope en (middel)dure woningen. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in Kerkwijk. Dit maatschappelijk belang weegt zwaarder dan het behoud van de eventuele (theoretische) uitbreidingsmogelijkheid van de veehouderij op het perceel Delwijnsedijk 3.

Voor het volledige geuronderzoek wordt verwezen naar het geurrapport.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan, maar wel tot nadere onderbouwing daarvan:

Naar aanleiding van de zienswijze is het geuronderzoek geactualiseerd. De geactualiseerde rapportage vervangt het eerdere bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde geurrapport. Ook paragraaf 4.3 van de toelichting is aangepast op de resultaten van het geactualiseerde geuronderzoek.

III Zienswijze 3

1. Belang van bedrijf indiener

Mogelijk komen er woningen op afstand van 40m van bedrijf (bestemmingsgrens). Realiseren van bijgebouwen kan op >25m van bedrijf. Er is slechts getoetst aan minimale afstanden als genoemd in VNG Brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Er is getoetst aan de afstand tussen het bedrijf en het bouwvlak van de dichtstbijzijnde te realiseren woning. Deze toets is volstrekt onvoldoende in verband met de mogelijke realisatie van mantelzorgwoningen (als bijgebouw) buiten het bouwvlak, dus op kortere afstand. Geluidsgevoelige bestemmingen zijn daarom mogelijk op <30m van het bedrijf. Dat is in strijd met de richtafstand van 30m, zoals aangegeven in de VNG-brochure.

- *Reactie: Het ingebrachte punt klopt in die zin dat er een mantelzorgwoning gerealiseerd kan worden op een afstand die kleiner is dan de afstand tot de beoogde woningen, zoals aangegeven op circa 25 meter i.p.v. 40 meter. Dit is mogelijk doordat een mantelzorgwoning in een woonbestemming vergunningsvrij is toegestaan binnen een*

bijgebouw. De toelichting is hier in paragraaf 4.2 niet expliciet op ingegaan, terwijl dit wel bij de beoordeling voor milieuzonering hoort.

Tegelijkertijd verandert dit de conclusie die getrokken wordt voor milieuzonering niet, namelijk dat er aan de richtafstand voldaan wordt en er daarom een goed woon- en leefklimaat verwacht wordt. Dat er aan de richtafstand voldaan wordt volgt uit de milieucategorie en richtafstand die voor een paddenstoelbedrijf worden aangehouden, namelijk milieucategorie 2 en binnen het gebiedstype 'gemengd gebied' een richtafstand van 10 meter voor geur en geluid. De afstand tussen het paddenstoelenbedrijf en de dichtstbijzijnde woning (ook bijgebouwen) is aanzienlijk groter dan 10 meter.

Dus ten aanzien van het ingebrachte punt zijn we het er mee eens dat de mogelijkheid van een mantelzorgwoning onterecht niet in de beoordeling is meegenomen, maar dit staat niet aan de vaststelling van het plan in de weg omdat er aan de richtafstand voldaan wordt.

Er kan niet zonder meer worden uitgegaan van de richtafstanden uit de VNG-brochure. Volgens vaste jurisprudentie van de ABRvS moet bij te verwachten hinder vanuit een bestaand bedrijf op een nieuw toegestane gevoelige functie worden gekeken naar de concrete situatie. In dit geval met name geluids- en lichthinder.

- *Reactie: Voor wat betreft het punt dat hier wordt ingebracht met betrekking tot geluid verwijzen we naar bovenstaande punt (zienswijze II punt 1), namelijk dat er binnen milieuzonering met milieucategorieën en richtafstanden gewerkt wordt, en dat in dit geval de richtafstand ruimschoots gehaald wordt op basis van milieucategorie 2 en een richtafstand van 10 meter voor geluid. Dat betekent dat er bij de toekomstige (mantelzorg)woningen een geluidsniveau van minder dan 50 dB(A) verwacht wordt, wat binnen een gemengd gebied beschouwd wordt als een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid.*

Milieuzonering is een veel gebruikte en breed geaccepteerde methodiek om binnen ruimtelijke ordening voldoende ruimtelijke scheiding aan te houden tussen milieubelastende functies (zoals paddenstoelenteelt) en milieugevoelige functies ((mantelzorg)woningen), waarbij de richtafstanden het eerste toetspunt vormen. Worden de richtafstanden gehaald dan kan bij het bedrijf een onbelemmerde bedrijfsvoering en tegelijkertijd bij de woningen een goed woon- en leefklimaat verwacht worden. Als de richtafstanden niet gehaald worden is deze verwachting er niet op voorhand, en zullen de hinderaspecten als geur en geluid nader onderzocht moeten worden. Er zijn in dit geval geen bijzondere omstandigheden om af te wijken van de methodiek van milieuzonering.

Wat betreft het ingebrachte punt ten aanzien van lichthinder, het klopt dat de toelichting niet specifiek is ingegaan op het aspect verlichting. Gezien er meerdere kassen in de omgeving aanwezig zijn is lichthinder inderdaad wel een punt dat het verdient om expliciet beschouwd c.q. beoordeeld te worden. Dit punt is ons inziens dan ook terecht aangedragen in de zienswijze.

Er bestaan geen lichtnormen zoals dit bij bijvoorbeeld geur en geluid wel het geval is, het gaat daarom om de vraag of er lichthinder verwacht kan worden van de kassen die leidt tot een slecht woon- en leefklimaat. Of anders gezegd, is er bij de toekomstige woningen een kans op onrechtmatige hinder als gevolg van de gevoerde verlichting in de omliggende kassencomplexen?

In het Besluit activiteiten leefomgeving zijn in artikel 4.790 specifieke regels opgenomen die gericht zijn op het beperken van lichthinder als gevolg van assimilatieverlichting in kassen. Dit zijn direct geldende regels, hier moet ook aan voldaan worden als er geen woningen in de omgeving aanwezig zijn. De regel dat "de gevel van de kas van zonsondergang tot zonsopgang zo af te schermen dat op een afstand van 10 m van de gevel de lichtvermindering ten minste 95% is en de in de kas gebruikte lampen niet zichtbaar zijn." geeft voldoende grond om onrechtmatige hinder op een afstand van meer dan 10 meter

niet te verwachten. De woningen in het plan Walderhof liggen op een beduidend grotere afstand van de kassen af.

Indiener maakt zich zorgen over de mogelijkheden voor zijn bedrijfsvoering en is bang dat als gevolg van klachten van nieuwe inwoners zijn mogelijkheden worden ingeperkt. Daaraan is nog het volgende toe te voegen:

- a. Drinkwatervoorziening – de druk op drinkwaternet bij het bedrijf is nu net voldoende om de noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren. Indiener maakt zich zorgen wat de gevolgen zijn wanneer de nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd.
 - *Reactie op a: De aanleg van dit plan is en wordt afgestemd met de nutsbedrijven. Vitens heeft niet aangegeven dat het drinkwaternet onvoldoende capaciteit heeft. In de nieuwe wijk wordt een volledig nieuwe infrastructuur aangelegd.*
- b. Riolering – de riolering lijkt aan zijn maximale capaciteit te zitten. Toevoeging van de nieuwe woonwijk leidt mogelijk tot grote problemen. Is dit wel inpasbaar?
 - *Reactie op b: Wij hebben geen indicatie dat de riolering aan de maximale capaciteit zit. In de wijk wordt een volledig nieuwe infrastructuur aangelegd, met een rioolgemaal dat loost op het rioolnetwerk aan de Molenstraat.*
- c. Afvoer overtollig water – Kunnen alle voorzieningen op het gebied van de waterhuishouding wel worden uitgevoerd? Dit mede met het oog op de archeologische beperkingen. Er dient meer onderzoek te worden gedaan naar lange, doelmatige en kostbare maatregelen.
 - *Reactie op c: Alle voorzieningen op het gebied van de waterhuishouding, zoals deze in de plannen zijn opgenomen, zullen moeten worden uitgevoerd of er moet een vergelijkbaar alternatief voor in de plaats komen. Als er sprake is van archeologische beperkingen dan bestaat de keuze tussen opgravingen van de aangetroffen archeologische relictten of aanpassing van de (vorm van) de waterberging zodat de aangetroffen archeologische relictten in bodem behouden kunnen blijven.. Het plan biedt daar voldoende ruimte voor. Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is het proces in gang gezet om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Dit proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd. Het is wettelijk gezien geen vereiste de resultaten van het proefsleuvenonderzoek vóór vaststelling van het bestemmingsplan beschikbaar te hebben. Er zullen geen (bouw)werkzaamheden plaatsvinden voordat het archeologisch onderzoek uitsluitel heeft gegeven over de eventueel archeologische vondsten. Dit wordt geborgd, doordat aan het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is toegekend.*
- d. De bebouwde kom – die schuift waarschijnlijk op in zuidelijke richting. Op het bedrijf zijn in bedrijfswoning (8 personen) en appartementen (16 personen) 24 arbeidsmigranten gehuisvest, met vergunning. Dit aantal moet worden teruggebracht wanneer zijn grond binnen de bebouwde kom komt te liggen.
 - *Reactie op d: Indien in de huidige situatie sprake is van een vergunde situatie, mag deze situatie worden voortgezet en is het niet nodig het aantal terug te brengen. De grond van de indiener zienswijze komt overigens niet binnen de bebouwde kom te liggen.*
- e. Sporen champignons/compost – in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' is geen rekening gehouden met verspreiding sporen champignons en compost richting woningen. Het is noodzakelijk dit nader te onderzoeken.
 - *Reactie op e: Het klopt dat dit geen onderdeel is van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', omdat milieuzonering gaat over de aspecten geur, geluid, stof en gevaar. Tegelijkertijd is het onderzoeken of het beschouwen van de verspreiding van champignonsporen en sporen uit compost richting woningen niet iets dat in het kader van een bestemmingsplan gedaan moet worden. Er zijn namelijk geen duidelijke en wetenschappelijk gefundeerde aanwijzingen dat deze sporen een negatief*

gezondheidseffect hebben of hinder veroorzaken, laat staan dat hier een kritische afstand te bepalen zou zijn.

2. Hoeveelheid en soort woningen

Walderhof betekent een uitbreiding van het dorp met 34% (woonhuizen). Er is geen fasering aangebracht in het plan, dit brengt ook risico's met zich mee m.b.t. de economische uitvoerbaarheid.

Er wordt niet gebouwd naar behoefte, terwijl dit wel als uitgangspunt is opgenomen in de huidige Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025. Dit geldt ook voor het soort woningen, want het sluit niet aan bij de kwalitatieve behoefte als aangegeven op p. 27 van de Woonvisie.

Niet duidelijk is wat precies gaat gebeuren met het appartementencomplex centraal in het plan. Om wat voor zorg gaat het en welke partij gaat hier zorg verlenen?

- *Reactie: De behoefte voor het cluster waar Walderhof in ligt is 320 woningen groot (Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025). De behoefte aan woningen in het cluster waar Kerkwijk onder valt, wordt nog eens bevestigd door het actuele woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard (Stec, 2023). Voor het cluster waar Walderhof in ligt zijn er voor 220 woningen harde plannen. Dat betekent dat er nog behoefte is aan 100 woningen met harde plancapaciteit. Het plan Walderhof met 85 woningen valt binnen de aangetoonde behoefte. Daarbij komt dat het ambitiescenario van Stec tot 2041 een behoefte van 585 woningen aangeeft. Op basis van de voorliggende onderzoeken kan geconcludeerd worden dat het toevoegen van 85 extra woningen in Kerkwijk past binnen de vraag naar woningen in dit gebied.*

Naam	Walderhof									
d.d.	240212									
	sociale huur		bet koop		middeldure laag		middeldure hoog		dure koop	
2024			tot	390.000	tot	435.000	tot	500.000	vanaf	500.000
	aantal	percentage	aantal	percentage	aantal	percentage	aantal	percentage	aantal	percentage
BP AOK	30	35%	12	14%	21	25%	6	7%	16	19%
BP betaalbaar	74%						26%			
Woonvisie 2021-2025		30%		15%		25%		20%		10%
Woonvisie betaalbaar	70%									
Woondeal		28-30%								
Woondeal betaalbaar	60%									

In de woonmonitor van de gemeente is bovenstaande verdeling van de woningen in Walderhof opgenomen. De tabel geeft aan wat de eisen zijn vanuit de Woondeal en de Woonvisie en wat er is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Walderhof en in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. De verdeling van de verschillende prijssegmenten komt overeen met de afspraken uit de Woonvisie en de Woondeal.

20 van de 85 woningen worden zorgwoningen. De ontwikkelaar is met een zorgpartij in gesprek over de exploitatie van de zorgwoningen. In de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is afgesproken dat de 20 zorgwoningen in het sociale huursegment vallen. De ontwikkelaar moet het concept van de zorgwoningen voorleggen aan de Regietafel wonen en zorg, waarbij aansluiting wordt gezocht met de Woonzorgvisie Bommelerwaard (2020-2025) en Woonvisie Bommelerwaard (2021-2025). Deze stap vindt nog plaats in de verdere planuitwerking.

3. Locatiekeuze

Er wordt gebouwd buiten bestaand stedelijk gebied. Er wordt niet gebouwd voor lokale behoefte. Er dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is onvoldoende gekeken naar of de woningen niet in bestaand stedelijk gebied van de gemeente Zaltbommel gerealiseerd kan worden. Zie ook de uitspraak van de voorzitter van de ABRvS van 14 april 2023 (202107506/3/R4).

- *Reactie: Er heeft een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking plaatsgevonden. Uit paragraaf 2.2 en 2.3 van de toelichting blijkt dat de beoogde woningen passen binnen de regionale en gemeentelijke woonvisies en binnen de provinciale woningbouwafspraken. De behoefte naar de beoogde woningen is daarmee aangetoond.*

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het huidige buitengebied van Kerkwijk, waardoor sprake is van nieuw ruimtebeslag. Binnen het dorpsgebied zijn momenteel geen locaties voorhanden waar een dergelijke woningbouwontwikkeling kan worden gerealiseerd. Daarnaast kan op grond van het provinciaal inpassingsplan 'Tuinbouw Bommelerwaard' (en bijbehorende herzieningen) binnen het plangebied een 9 meter hoog kassencomplex met een omvang van 50.000 m² gerealiseerd worden (zie § 1.3). Een dergelijke ontwikkeling leidt tot een enorme landschappelijke aantasting, doordat zichtlijnen komen te verdwijnen en er geen aandacht is voor groen- en waterstructuren. Daarnaast sluit een dergelijk kassencomplex niet aan op de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Met het beoogde woningbouwplan wordt juist gestreefd naar een soepele overgang naar het buitengebied. Het betreft immers een ruim opgezet plan met diverse zichtlijnen en waarbij veel aandacht is voor water- en groenstructuren. Uit § 4.9 blijkt tevens, dat dit nieuwe ruimtebeslag geen gevolgen heeft voor aanwezige ecologische waarden. Door de beoogde ontwikkeling wordt ook een bijdrage geleverd aan het toekomstbestendigheid van het dorp Kerkwijk, doordat er meer draagvlak ontstaat voor de aanwezige (sport)voorzieningen. Op grond van de hiervoor genoemde redenen wordt het gebruiken van nieuw ruimtebeslag dan ook acceptabel geacht.

Bij de opstelling van het plan is daarnaast rekening gehouden met de doelstellingen uit de Woonvisie, met het gemeentelijk woningbouwprogramma en wordt bovendien aangesloten op het recent uitgevoerde woningbouwbehoefteonderzoek. In de toelichting wordt hier ook op ingegaan. Uit de tabel op pagina 24 van de toelichting blijkt dat er voor alle kernen binnen de gemeente Zaltbommel de komende jaren een woonopgave ligt. Van belang is dan ook dat binnen het cluster waarvan de kern Kerkwijk deel uitmaakt (320 woningen), nieuwe locaties worden aangewend om in de woningbouwbehoefte te voorzien.

Het woningbouwprogramma binnen Walderhof bestaat uit 30 sociale huurwoningen (35%), 12 betaalbare koopwoningen (14%), 21 woningen in categorie middelduur laag (25%), 6 woningen in categorie middelduur hoog (7%) en 16 dure woningen (19%). Daarmee voldoet het programma grotendeels aan de gewenste programmaverdeling uit de Woonvisie Bommelerwaard (gemeente Zaltbommel en Maasdriel), zeker ten aanzien van de categorieën sociale huur, betaalbaar en middelduur laag. De beoogde ontwikkeling draagt hiermee bij aan de lokale behoefte.

4. Archeologie

Proefsleuvenonderzoek is noodzakelijk (zie rapport BAAC). Het verbaast indienen zienswijze dat het geadviseerde proefsleuvenonderzoek niet is uitgevoerd voordat onderhavig ontwerpplan is vastgesteld. Dat is wel gebruikelijk, omdat daarmee de eventuele gevolgen in beeld kunnen worden gebracht voordat de procedure wordt gestart.

- *Reactie: Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is het proces in gang gezet om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Het is wettelijk gezien geen vereiste de resultaten van het proefsleuvenonderzoek voor vaststelling van het bestemmingsplan beschikbaar te hebben. Er zullen geen (bouw)werkzaamheden plaatsvinden voordat het archeologisch onderzoek uitsluitel heeft gegeven over de eventueel archeologische vondsten. Dit wordt geborgd, doordat aan het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is toegekend.*

5. Stroomvoorziening

Stroombedrijven geven nadrukkelijk aan dat het stroomnet van de Bommelerwaard vol zit. Indiener is verbaasd dat hier een nieuwe wijk kan worden gerealiseerd zonder de garantie op het leveren van stroom.

- *Reactie: De aanleg van dit plan is en wordt afgestemd met de nutsbedrijven. Binnen het plan wordt een compleet nieuwe en toekomstbestendige infrastructuur voor de stroomvoorziening aangelegd. Liander is druk bezig met uitbreiding van het stroomnet. Zo gaat men een nieuwe 20kV-ring aanleggen vanaf het 150kV onderstation aan de Bommelsekade in Zaltbommel. De nieuwe ring wordt langs het plan geprojecteerd met een distributietransformator nabij de Walderweg. Deze ring vergroot de capaciteit voor een aanzienlijk deel van de Bommelerwaard. Het is dus niet de verwachting dat de capaciteit van het stroomnet een belemmering zal worden.*

6. Luchtkwaliteit

Er is geen onderzoek uitgevoerd naar luchtkwaliteit en fijnstof. Er moet met name specifiek worden gekeken naar het bedrijf Zagron, Walderweg 2 te Ammerzoden. Dit bedrijf stoot een forse hoeveelheid fijnstof uit.

- *Reactie: Het klopt dat er geen luchtkwaliteitsonderzoek is uitgevoerd, omdat hier geen noodzaak toe bestaat. Enerzijds niet omdat het plan zelf binnen de drempelwaarden blijft die in artikel 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn gesteld voor woningbouwlocaties, maar ook omdat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen die gesteld zijn in het Bkl. Dit laatste blijkt uit de meetgegevens van de monitoringspunten aan de N832 van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaarten van de Atlas van de Leefomgeving. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen die een luchtkwaliteitsonderzoek nodig maakt. Dan zou nog aangevoerd kunnen worden dat er ook stofhinder vanuit bedrijfslocatie aan de orde kan zijn, dus het verwaaien van stuifgevoelige stoffen. In de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn immers ook richtafstanden opgenomen voor stofhinder. Voor stofhinder is de consensus nu dat dit geen relevant aspect meer is om te beschouwen in het kader van milieuzonering, omdat er wetgeving van kracht is die stofhinder buiten de inrichtingsgrenzen voldoende beperkt. Deze regels voor stuifgevoelige stoffen stonden voorheen in het Activiteitenbesluit milieubeheer, maar zijn sinds 1 januari 2024 onderdeel van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).*

7. Waarde bedrijf

Het bedrijf van indiener zienswijze wordt belemmerd in zijn ontwikkeling en ook de bestaande bedrijfsvoering. Niet valt uit te sluiten dat toekomstige bewoners gaan klagen over de bedrijfsvoering. De waarde van het bedrijf zal daarom dalen. In de toelichting staat vermeld dat planschade voor rekening van initiatiefnemer komt, maar nergens blijkt uit dat het risico op planschade in beeld is gebracht. Er kan nog geen uitspraak worden gedaan over de gevolgen van eventuele planschade op planrealisatie. Daardoor kan ook geen uitspraak worden gedaan over de economische uitvoerbaarheid van het plan.

- *Reactie: Het plan belemmert ons inziens de bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Kerkwijksekade 1 niet. De woonbestemming past naast de bestemming van de champignonkwekerij. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is dit met onderzoeken aangetoond. Het is niet uit te sluiten dat toekomstige bewoners gaan klagen. Zij zullen hun klachten moeten richten tot de gemeente. Die beoordeelt of er aan de wettelijke eisen en voorwaarden (binnen de vergeven vergunningen) is voldaan. Er wordt geen waardevermindering van het bedrijf verwacht, omdat het bedrijf niet wordt beperkt in haar activiteiten.*

8. *Economische uitvoerbaarheid*

De economische uitvoerbaarheid vormt een groot risico, omdat het aantal woningen de lokale behoefte ver te boven gaat en het soort woningen niet overeenkomt met de door de gemeente aangegeven behoefte.

Het plan wordt niet gefaseerd uitgevoerd. Ook dit is een risico en kan er bijvoorbeeld toe leiden dat het aanleggen van wegen met bijbehorende voorzieningen niet gerealiseerd kan worden.

De uitvoerbaarheid kan onder druk komen wanneer uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat het plan voor een deel of in zijn geheel niet uitvoerbaar is.

Het is geenszins zeker dat het plan economisch uitvoerbaar is. Indiener maakt zich zorgen dat straks een plan wordt gerealiseerd dat niet zal voldoen aan de uitgangspunten van voorliggend ontwerp.

- *Reactie: Het aantal woningen past binnen de behoefte aan woningen in het cluster waar Kerkwijk onder valt, zoals is omschreven bij zienswijze III punt 2. De ontwikkelaar is verplicht om naast de woningen ook de openbare ruimte, inclusief de wegen en bijbehorende voorzieningen aan te leggen. Hierover zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt tussen de gemeente en ontwikkelaar. Op basis van de berekeningen van de ontwikkelaar, is het plan economisch uitvoerbaar. Dit risico ligt bij de ontwikkelaar.*

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het plan.

In paragraaf 4.2 van de toelichting is aangevuld met een beschouwing ten aanzien van het aspect lichthinder.

IV Zienswijze 4

1. *Bescherming privacy*

Aan de oostzijde van perceel van indiener zienswijze is over de totale diepte een groenzone gepland. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in een regeling waarmee het aanbrengen en handhaven van een strook met opgaande beplanting wordt gegarandeerd. Een dergelijke bepaling zou het plan ten goede komen, want zo kan een mooie groenstructuur worden gegarandeerd.

- *Reactie: Naar aanleiding van de zienswijze is in artikel 4.3.1 een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee bepaald wordt dat binnen de op de verbeelding opgenomen aanduidingsvlakken 'specifieke vorm van groen – bosplantsoen' bosplantsoen aangeplant dient te worden en duurzaam in stand gehouden moet worden..*

2. *Afronding plan*

De zuidzijde van het plan is in stedenbouwkundige zin niet op correcte wijze afgerond. Het was logisch geweest het plan door te trekken richting de Kerkwijksekade. Nu houdt het plan op bij de toevallige eigendomsgrens van initiatiefnemers. Dit leidt niet tot de meest optimale oplossingen. Het gevolg is dat vanaf de Kerkwijksekade straks zicht is op een lange zijkant van het eerste bouwperceel dat aan de Paradijsweg ligt. Stedenbouwkundig is dit een slechte oplossing. Als eigenaar van het hoekperceel Kerkwijksekade/Paradijsweg ben ik bereid om dit perceel toe te voegen aan onderhavig plan, zodat twee kavels kunnen worden gerealiseerd die leiden tot een mooie afronding.

- *Reactie: Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het plan door de gemeente akkoord bevonden. Het is vanuit stedenbouw niet noodzakelijk om bebouwing te plaatsen nabij de kruising van de Kerkwijksekade en de Paradijsweg. De bebouwing die wordt toegevoegd*

aan de Paradijsweg sluit aan bij de bestaande lintbebouwing aan de Paradijsweg. Indien de eigenaar van het perceel programma wil realiseren op zijn kavel, dient hij hiervoor een apart verzoek in te dienen bij de gemeente. De eventuele ontwikkeling van deze gronden staat los van het ontwerpbestemmingsplan voor Walderhof.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, namelijk in de regels en op de verbeelding. In artikel 4 - Groen van de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om bosplantsoen aan te planten en in stand te houden. Deze voorwaardelijke verplichting staat in artikel 4.3.1 en verwijst naar de aanduiding 'specifieke vorm van groen – bosplantsoen' die op de verbeelding is opgenomen.

Voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij het vaststellen van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden verschillende aanpassingen doorgevoerd. Deze worden in dit hoofdstuk samengevat weergegeven.

Aanpassingen in de Toelichting naar aanleiding van zienswijzen:

- In zowel paragraaf 3.2 als 4.11 is een passage opgenomen inzake het aanbrengen van een verkeerskundige knip in de Paradijsweg, zodat een veilige route voor langzaam verkeer vanuit Walderhof naar het centrum van Kerkwijk ontstaat. Ook is hier een passage opgenomen over de beoogde insteekhaven aan de Paradijsweg.
- In paragraaf 4.2 is een passage over lichthinder opgenomen.
- Paragraaf 4.3 Geurhinder is aangepast naar aanleiding van het geactualiseerde geuronderzoek.

Aanpassingen in de Regels naar aanleiding van zienswijzen:

- In artikel 4.1 is een nieuw lid d toegevoegd (overige leden zijn opnieuw doorgenummerd) waarmee is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – insteekhaven' een insteekhaven kan worden gerealiseerd.
- In artikel 4.3.1 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren en de instandhouding van een strook bosplantsoen.

Aanpassingen in de verbeelding naar aanleiding van zienswijzen:

- Als gevolg van de voorwaardelijke verplichting in artikel 4.3.1 is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van groen – bosplantsoen' opgenomen.
- Ter hoogte van de beoogde insteekhaven aan de Paradijsweg is de aanduiding 'specifieke vorm van groen – insteekhaven' opgenomen. Verkeersfunctie ten behoeve van de insteek voor vrachtverkeer ter hoogte van de inrit van Paradijsweg 3.

Aanpassingen in de bijlagen naar aanleiding van zienswijzen:

- Het geuronderzoek is geactualiseerd en wordt als bijlage 2 aan het de toelichting van het bestemmingsplan gehecht.

Ambtshalve wijzigingen:

Als gevolg van aanpassingen aan het plan en uitkomsten van onderzoeken zijn de volgende ambtelijke wijzigingen doorgevoerd:

- De aanduiding [sba-onb] is op diverse plekken komen te vervallen, aangezien de desbetreffende gronden aan gemeente worden overgedragen.
- Het bouwvlak van de vrijstaande woning in de zuidwesthoek van bouwveld C is 5 meter naar het noorden opgeschoven. Het akoestisch onderzoek is hierop aangepast en dit heeft ook geleid tot enkele tekstuele aanpassingen in paragraaf 4.4 van de toelichting.

- De begrenzingen van de bestemming 'Water' en 'Groen' aan de oostzijde van de 3 grote kavels aan Paradijsweg (zuidooshoek plangebied) zijn mede op verzoek van waterschap gewijzigd.
- De hoofdaansluiting op de Walderweg is 5 meter naar het zuiden verlegd na afstemming met de Provincie. Daardoor zijn de bestemmingsvlakken 'Groen' en 'Verkeer' hier op verschillende plekken aangepast. Ook elders in het plangebied zijn deze bestemmingen aangepast aan de nieuwste civieltechnische uitwerking van het plan.
- Het bouwvlak van de woning rechtsonder in bouwveld B is wat vergroot voor toepassing van de beoogde kapvorm.
- Het bouwvlak van het zorgcomplex is vergroot als gevolg van het beoogde bouwplan.
- In artikel 1.21 (begripsbepaling 'bij zorgwoningen behorende voorzieningen') is de functie 'kapper' toegevoegd.
- In artikel 8.1 is een nieuw lid e toegevoegd, waarmee is bepaald dat ter plaatse van het beoogde zorgcomplex ook een kinderdagverblijf is toegestaan. Daarnaast is in artikel 8.4 een nieuw artikel 8.4.4 toegevoegd, waarmee de specifieke voorwaarden voor gebruik ten behoeve van een kinderdagverblijf zijn vastgelegd:
 - functie kinderdagverblijf is alleen op begane grond toegestaan;
 - het bruto vloeroppervlak (excl. benodigde buitenruimte) mag maximaal 180 m² bedragen;
 - bepaling t.a.v. de positionering van de benodigde buitenruimte.
- In paragraaf 4.12 van de toelichting zijn de resultaten van de opsporingswerkzaamheden naar niet gesprongen explosieven verwerkt. Het bijbehorende Proces-verbaal van opsporing wordt als bijlage aan de toelichting gevoegd.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel in zijn vergadering van *7 november 2024*.

De raad voornoemd,
de raadsgriffier,

de voorzitter,

M. Muurling

M. Bakermans