

# **BESTEMMINGSPLAN**

## **KERKWIJK, WALDERHOF**

IMRO-nummer: NL.IMRO.0297.BGBBP20230014-VS01





# BESTEMMINGSPLAN KERKWIJK, WALDERHOF

|              |                  |
|--------------|------------------|
| ontwerp      | 24 november 2023 |
| vaststelling | 7 november 2024  |



# INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



## **I. TOELICHTING**



# INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING .....</b>                            | <b>11</b> |
| 1.1 Aanleiding .....                                 | 11        |
| 1.2 Ligging en begrenzing.....                       | 11        |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan .....                   | 11        |
| 1.4 Gekozen planopzet.....                           | 14        |
| <b>2. BELEIDSKADER .....</b>                         | <b>17</b> |
| 2.1 Rijksbeleid.....                                 | 17        |
| 2.2 Provinciaal beleid .....                         | 18        |
| 2.3 Regionaal beleid .....                           | 21        |
| 2.4 Gemeentelijk beleid .....                        | 21        |
| <b>3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN .....</b>            | <b>27</b> |
| 3.1 Omgeving en huidig gebruik .....                 | 27        |
| 3.2 De beoogde ontwikkeling .....                    | 29        |
| <b>4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....</b>        | <b>33</b> |
| 4.1 Water.....                                       | 33        |
| 4.2 Milieuzonering .....                             | 39        |
| 4.3 Geurhinder .....                                 | 40        |
| 4.4 Geluid .....                                     | 42        |
| 4.5 Luchtkwaliteit .....                             | 43        |
| 4.6 Externe veiligheid .....                         | 44        |
| 4.7 Bodem .....                                      | 45        |
| 4.8 Archeologie en cultuurhistorie .....             | 46        |
| 4.9 Ecologie .....                                   | 48        |
| 4.10 Duurzaamheid.....                               | 50        |
| 4.11 Verkeersaspecten .....                          | 50        |
| 4.12 Niet gesprongen conventionele explosieven ..... | 52        |
| 4.13 Besluit m.e.r. ....                             | 52        |
| <b>5. JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>                  | <b>55</b> |
| 5.1 Inleiding.....                                   | 55        |
| 5.2 De opzet van de planregels .....                 | 55        |
| <b>6. UITVOERBAARHEID .....</b>                      | <b>59</b> |
| 6.1 Financiële uitvoerbaarheid .....                 | 59        |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....            | 59        |



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Gelegen tussen de Walderweg en de Paradijsweg ten zuiden van de kern van Kerkwijk is een nieuwe woonwijk voorzien: Walderhof. Walderhof staat voor kleinschalige woonerven in het groen. Het woningbouwplan bestaat in totaal uit 85 woningen, waarbij een combinatie wordt gezocht van sociale huurwoningen, goedkope- en (middel)dure woningen. Ook zijn enkele bouw kavels voorzien. Door deze mix en stedenbouwkundige opzet ontstaat een informele, gemengde woonwijk, passend bij het karakter van Kerkwijk.

De geldende juridisch-planologische kaders staan de realisatie van de beoogde woningen niet toe (zie § 1.3). Om de beoogde woningen te kunnen realiseren is een herziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van het dorp Kerkwijk en ligt ingeklemd tussen de Walderweg (N832) in het westen en de Paradijsweg in het oosten. Zowel de noordelijke als de zuidelijke plangrens wordt gevormd door de perceelgrenzen van de aanwezige bebouwing aan de Achterstraat c.q. de Kerkwijksekade. Kadastraal staat het plangebied bekend als Kerkwijk, sectie O, nummers 6, 519, 520 en 620. Om de beoogde ontsluiting op de Walderweg te kunnen realiseren, maakt ook een klein deel van deze weg onderdeel uit van het plangebied.



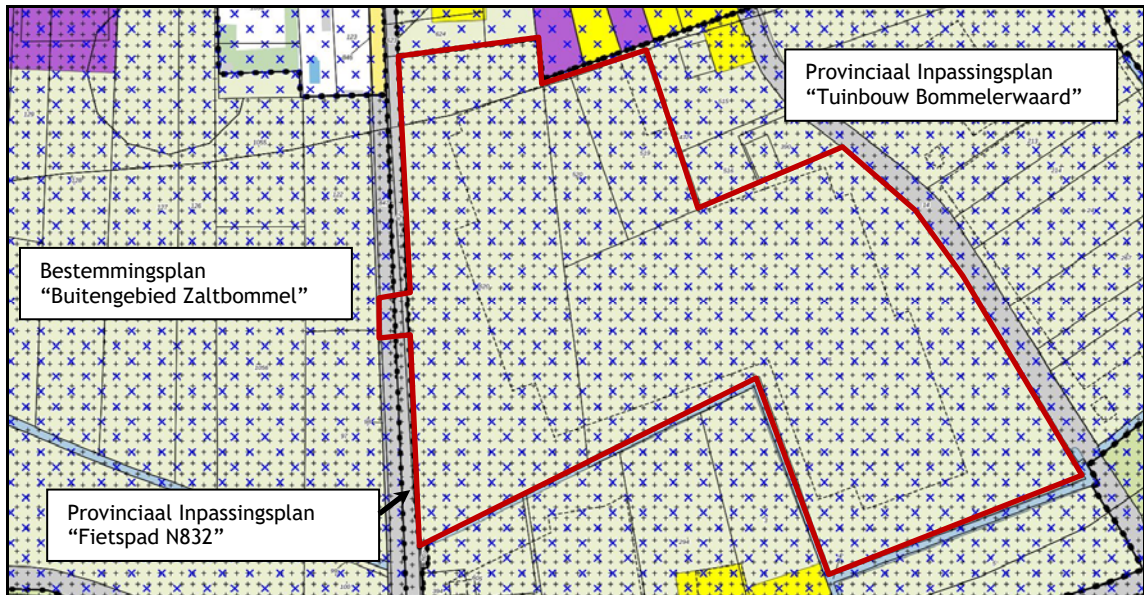
Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in Kerkwijk (links) en directe omgeving (rechts).

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden momenteel de volgende juridisch-planologische kaders:

- Provinciaal inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard”, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 28 september 2016 en inmiddels enkele malen gerepareerd c.q. herzien (meest recente versie is op 8 februari 2023 vastgesteld).

- Provinciaal inpassingsplan “Fietspad N832”, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 28 oktober 2020.
- Bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel”, vastgesteld op 17 september 2014 door de gemeenteraad van Zaltbommel.



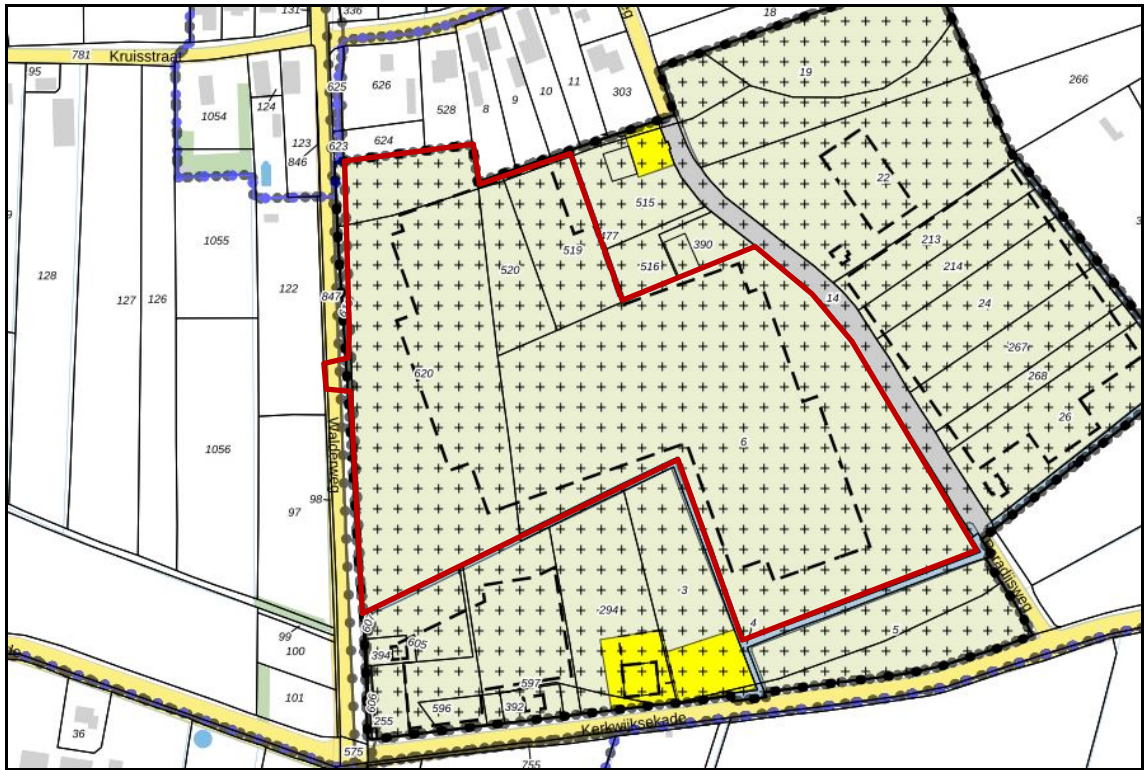
Afbeelding 2: Uitsnede verbeeldingen geldende juridisch-planologische kaders (plangebied rood omkaderd).

#### *Provinciaal inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard”*

De betreffende gronden zijn voorzien van de bestemming ‘Agrarisch’ en functieaanduiding ‘glastuinbouw’. Daarmee zijn deze gronden bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, alsook voor een glastuinbouwbedrijf. Ook de daarbij behorende agrarische gronden en bij het bedrijf behorende voorzieningen (silo’s en dergelijk) worden als passend binnen de bestemming ervaren, net als toegangswegen, paden, parkeervoorzieningen, duurzame (energie)voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, bermen en taluds. Vanwege het ontbreken van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ is het niet mogelijk om op de gronden een bedrijfswoning te realiseren.

Het bouwen van kassen en andere bedrijfsgebouwen is alleen toegestaan binnen de aanduiding ‘glastuinbouw’. Het volledige aanduidingsvlak mag hierbij bebouwd worden; dit betreft een oppervlak van zo’n 50.000 m<sup>2</sup>. De bouwhoogte van kassen is hierbij gemaximeerd op 9 meter; voor andere agrarische bedrijfsgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 12 meter. Ook aan het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels ten aanzien van situering en maximale hoogte toegekend.

Daarnaast geldt op grond van het provinciaal inpassingsplan nog de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2”. Deze dubbelbestemming beschermt eventuele archeologische waarden. Bij bouw- en/of graafwerkzaamheden met een oppervlak van meer dan 100 m<sup>2</sup> en die dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld dient voorafgaand aangetoond te worden dat eventuele archeologische waarden door de (bouw)werkzaamheden niet worden aangetast.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding provinciaal inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard” (plangebied rood omkaderd).

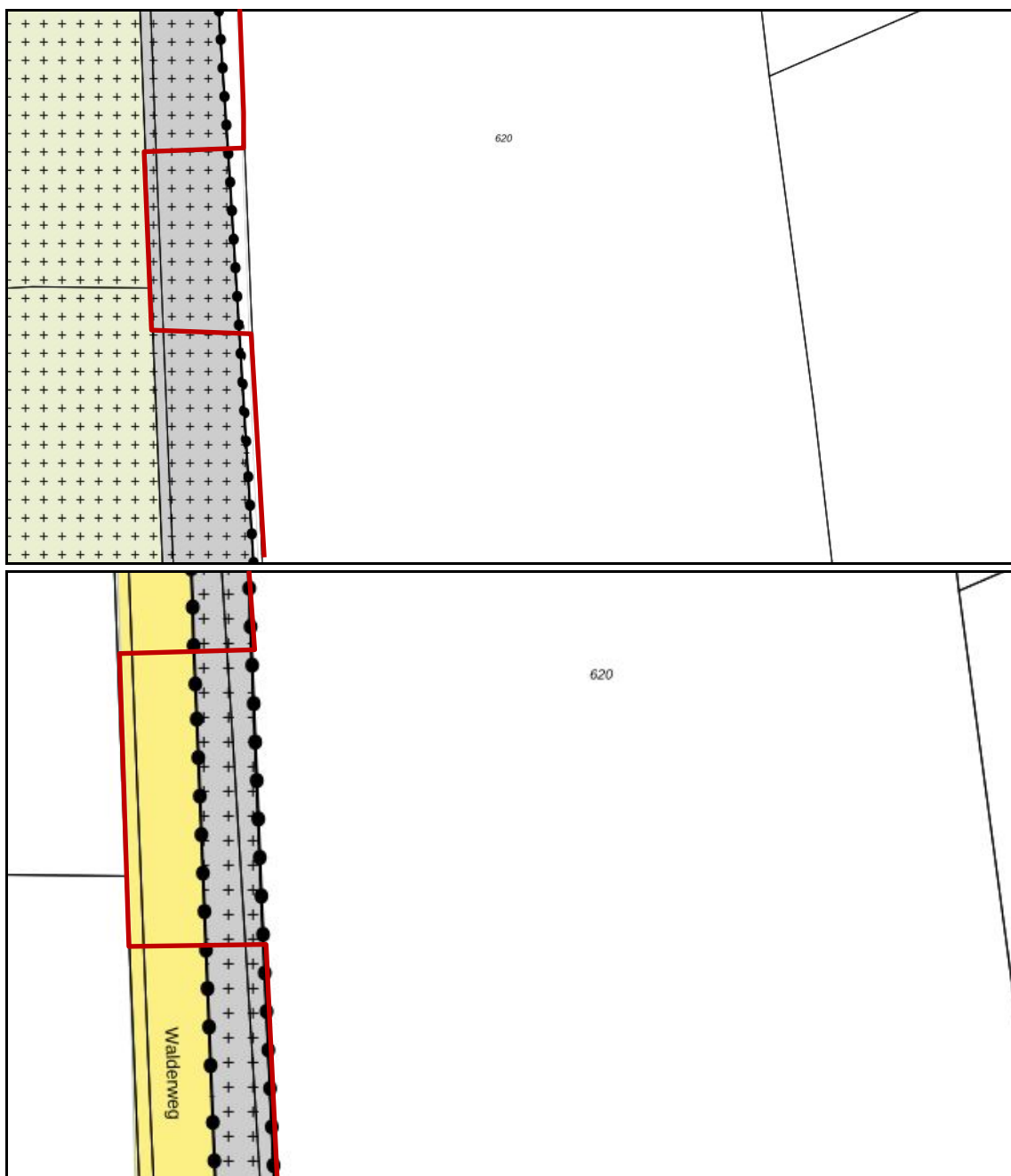
*Provinciaal inpassingsplan “Fietspad N832” en bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel”*

Ter plaatse van het deel van het plangebied waar de nieuwe aansluiting op de Walderweg (N832) is voorzien, gelden het provinciaal inpassingsplan “Fietspad N832” c.q. het bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel”.

Binnen het bestemmingsplan is hierbij de bestemming ‘Verkeer’ van toepassing. Deze gronden zijn daarmee onder andere bestemd voor wegen, fiets- en wandelpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. De gronden die vallen binnen het provinciaal inpassingsplan zijn voorzien van de bestemming ‘Verkeer - Langzaam verkeer’. Daarmee zijn de betreffende gronden bestemd voor fiets- en wandelpaden, bestaande kruisende wegen voor gemotoriseerd verkeer, alsook voor groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De bouwmogelijkheden binnen beide bestemmingen zijn zeer beperkt. Alleen het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, passende binnen de bestemming zijn toegestaan. Aanvullend zijn binnen de bestemming ‘Verkeer’ gebouwen met een maximum oppervlak van 50 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 4 meter toegestaan.

Ook in zowel het inpassingsplan als in het bestemmingsplan is sprake van een archeologische dubbelbestemming ter bescherming van eventuele aanwezige archeologisch relicten. In het bestemmingsplan gelden hierbij dezelfde grenswaarden als vastgelegd in het provinciaal inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard”. In het provinciaal inpassingsplan “Fietspad N832” geldt dat een archeologisch onderzoek benodigd is bij (bouw)werkzaamheden met een diepte van meer dan 0,3 meter beneden maaiveld, ongeacht de omvang.



Afbeelding 4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel” (boven) en provinciaal inpassingsplan “Fietspad N832” (onder; plangebied rood omkaderd).

#### *Conclusie*

De geldende juridisch-planologische kaders staat de beoogde woningbouwontwikkeling niet toe, aangezien binnen de geldende bestemming het niet is toegestaan om woningen te bouwen. Deze kader kennen geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheid, waarmee de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

### **1.4 Gekozen planopzet**

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de voorziene woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de

te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Zaltbommel. Wel is het plan met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven.



## 2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Zaltbommel en in het bijzonder die voor dit bestemmingsplan.

### 2.1 *Rijksbeleid*

#### *Nationale omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder de Wro. Nederland staat voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het betreffen opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen en door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn de opgaven als volgt ingedeeld:

- 1) ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- 2) verduurzamen van de economie en behouden van groeipotentieel;
- 3) sterker en leefbaarder maken van steden en regio's;
- 4) toekomstbestendig ontwikkelen van landelijk gebied.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast geldt, dat toetsing van de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk is voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 van het Bro wordt dit omschreven als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Daarnaast heeft het Rijk in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nog diverse nationale belangen vastgelegd, waarmee bij een ruimtelijke procedure rekening gehouden moet worden.

### Doorwerking plangebied

Met betrekking tot de nationale belangen die in het Barro zijn vastgelegd, is voor de gemeente Zaltbommel het rijksbeleid voor Grote Rivieren van belang. Dit beleid is uiteengezet in de Beleidslijn Grote Rivieren. Deze Beleidslijn omvat het gehele kader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid, vanuit rivierkundig en ruimtelijk oogpunt, van nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren. De Beleidslijn is van toepassing op onder andere het stroomgebied van de Waal. Omdat het plangebied geen betrekking heeft op het stroomgebied van de Waal, worden de in het Barro vastgelegde nationale belangen door de beoogde woningbouwontwikkeling niet beïnvloed.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal 85 woningen aan de zuidzijde van Kerkwijk en dient daardoor aangemerkt te worden als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijk is dan ook aan de orde. Uit §2.2 en §2.3 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 huidige dorpsgebied zijn momenteel geen locaties voorhanden, alwaar een dergelijke woningbouw ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Daarnaast kan op grond van het geldend provinciaal inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard” (en bijbehorende herzieningen) binnen het plangebied een 9 meter hoog kassencomplex met een omvang van 50.000 m<sup>2</sup> 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.

Geconcludeerd wordt, dat de beoogde ontwikkeling past binnen het Nationaal beleid, zoals vastgelegd in het NOVI, het Bro en het Barro.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### *Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en bijbehorende verordening*

De omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten op 9 juli 2014 vastgesteld, op 17 oktober 2014 in werking getreden en is op 19 december 2018 op enkele onderdelen gewijzigd. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw.

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie,

biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Ten aanzien van het aspect ‘wonen’ streeft de provincie ernaar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de regionale woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. De provincie is één van de partijen. De agenda gaat onder meer over hoe partijen met elkaar invulling geven aan flexibiliteit, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, het aandeel “huur” en andere kwaliteiten waaraan behoefte is. De provincie maakt op regionale schaal afspraken met gemeenten en woningbouwcorporaties over de woningvoorraad op basis van een recente huishoudenprognose. De kwantitatieve regionale afspraken worden vastgelegd in het regionaal woonprogramma. Nieuwe woningen moeten inspelen op de toekomstige vraag.

#### Doorwerking plangebied

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen aanduidingen, die voor dit bestemmingsplan van belang zijn.

#### *Omgevingsverordening Gelderland*

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Ook deze is sindsdien op enkele onderdelen gewijzigd; meest recente versie dateert van december 2022. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd.

De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. De regels en overige voorwaarden uit de verordening hebben onder meer betrekking op (nieuwe) woningbouwlocaties, (nieuwe) bedrijventerreinen, detailhandel, recreatieterreinen, land- en tuinbouw, natuur en landschap (Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones, Waardevol Open Gebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie), waterwingebieden en duurzame energie.

De provinciale belangen betreffen daarnaast ook de landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Tevens dient inzicht gegeven te worden hoe een en ander klimaatadaptief wordt ingepast.

Op 18 april 2023 heeft Gedeputeerde Staten het ontwerp wijzigingsplan Omgevingsverordening 2023 ter inzage gelegd. Ondanks dat dit wijzigingsplan nog niet is vastgesteld en daarmee nog geen formeel toetsingskader vormt, wordt hier toch kort op ingegaan. De provincie heeft in dit ontwerp wijzigingsplan haar grondgebied verdeeld over 11 Gelderse streken. Aan elke streek zijn gebiedsspecifieke kernkwaliteiten en bijbehorende ontwikkeldoelen toegekend. Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de streek ‘Bommelerwaard’. De bij deze streek behorende kernkwaliteiten en bijbehorende ontwikkeldoelen zijn gericht op het behoud van het landelijke rivierengebied met dorpspolderstructuren en bijzondere landschapselementen (eendenkooien, vluchtheuvels, grienden, donken). De kleinschalige oeverwallen kennen een afwisseling van boomgaarden, kassenteelt, grasland, buurtschappen, dorpen en verspreide bebouwing. In het glastuinbouwgebied transformeert het landschap, door zorgvuldige ruimtelijke ordening en inpassing met ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van de oeverwal Bruchem-Kerkwijk wordt benadrukt dat behoud van de open weidsheid van belang is en dat de karakteristieke verkaveling en zichtlijnen zoveel als mogelijk gerespecteerd worden.

#### Doorwerking plangebied

De Omgevingsverordening bepaalt dat stedelijke ontwikkelingen plaats mogen vinden indien deze passen binnen een door Gedeputeerde Staten goedgekeurd Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP). Ondanks dat het woningbouwplan Walderhof nog niet is opgenomen in de laatste versie van het regionaal woningbouwprogramma, past de beoogde ontwikkeling binnen het provinciaal beleid (zie § 2.3).

Op grond van het geldend provinciaal inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard” (en bijbehorende herzieningen) is het mogelijk om binnen het plangebied een 9 meter hoog kassencomplex met een omvang van 50.000 m<sup>2</sup> te realiseren (zie § 1.3). Een dergelijke ontwikkeling leidt tot een enorme landschappelijke aantasting, doordat zichtlijnen en de open weidsheid komen te verdwijnen. Met de beoogde woningbouwontwikkeling wordt juist invulling gegeven aan het behoud en de versterking van de bij de streek “Bommelerwaard” behorende kernkwaliteiten. De beoogde woningbouw aan de zijde van de Walderweg vindt namelijk plaats in vier bouwvelden, waarbij elk bouwveld op een terp ligt. Deze terpen kunnen aangemerkt worden als hedendaagse vluchtheuvels. De terpen worden van elkaar gescheiden door groene singels en wadi’s, waardoor deze velden landschappelijk zijn ingepast maar ook zichtlijnen behouden blijven. Aan de zijde van de Paradijsweg zijn juist grote woonkavels voorzien, waardoor tussen de woningen door zichtlijnen naar het achterliggende gebied behouden blijven. Door het aanbrengen van struwelen en boomgaarden wordt een voor het rivierengebied kenmerkende afwisseling van bebouwing en landschapselementen bereikt.

Het plan is daarnaast ook klimaatadaptief en hittebestendig, doordat er veel gras wordt aangelegd, bomen worden geplant, watergangen aangelegd en wadi’s gecreëerd. De natuurlijke omgeving helpt dus om hitte en wateroverlast tegen te gaan en draagt daarmee bij aan klimaatbestendigheid.

Het plangebied maakt daarnaast geen onderdeel uit van of heeft een negatieve effect op het Gelders Natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone of Natura 2000-gebieden. Het plan past

dan ook binnen de provinciale Omgevingsverordening Gelderland en daarmee ook binnen de provinciale Omgevingsvisie.

## **2.3 Regionaal beleid**

### *Regionale Woonagenda 2020 – 2030 en Regionale Woondeal Rivierenland 2022-2030*

De provincie Gelderland geeft in de Omgevingsverordening aan dat van de regio's wordt verwacht dat zij hun beleid op het gebied van wonen afstemmen met (externe) partners in een 'regionale woonagenda'. Hierin zijn de belangrijkste thema's omschreven waaraan de betreffende regio gaat werken. In de Regionale Woonagenda 2020-2030 zijn vijf thema's uitgewerkt waarop de acht regio-gemeenten, waaronder Zaltbommel, de komende jaren willen samenwerken. Deze thema's zijn:

1. Continuïteit in productie
2. Betaalbaarheid van het wonen
3. Flexibiliteit op de woningmarkt
4. Wonen en zorg
5. Duurzaamheid

Naast de inhoudelijke thema's, bevat de regionale woonagenda ook een woningbouwprogramma voor de komende tien jaar. Hierin staan per gemeente bandbreedtes voor het aantal toe te voegen woningen. Dit is verder uitgewerkt in de regionale Woondeal Rivierenland 2022-2030. In dit programma hebben de regio-gemeenten de woningbouwopgave voor de komende tien jaar opgenomen. Hierin staan per gemeente bandbreedtes voor het aantal toe te voegen woningen. In totaal verwacht de regio Rivierenland in de periode tot 2030 zo'n 12.940 nieuwe woningen te realiseren, om te voorzien in de regionale woningbehoefte. Voor Zaltbommel komt deze kwantitatieve opgave neer op de realisatie van 1.544 woningen. Waar in de Gelderse regionale Woondeal gestreefd wordt naar 28% sociale huur bruto en 2/3 betaalbaar te bouwen, ligt betaalbaarheid in de regionale Woondeal Rivierenland in totaal op 61% met het streven dit te vergroten naar 2/3.

### Doorwerking plangebied

Het beoogde woningbouwplan is nog niet in de regionale woningbouwprogramma opgenomen. De provincie Gelderland heeft echter aangegeven dat het beoogde bouwplan gezien het percentage sociale huur, inzet op middenhuur en betaalbaarheid past binnen het Gelderse woondoel en de afspraken uit de regionale Woondeal. Bij een eerstvolgende aanpassing van het regionale woningbouwprogramma zal ook het beoogde bouwplan worden opgenomen.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### *Omgevingsvisie Bommelerwaard*

In oktober 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Bommelerwaard vastgesteld. Dit betreft een visie over de toekomstige woon- en leefomgeving van de gehele Bommelerwaard en is samen met de gemeente Maasdriel opgesteld en eveneens met inwoners, ondernemers en organisaties uit de Bommelerwaard. Voor beide gemeenten fungeert deze visie als het referentiekader voor toekomstige veranderingen en ontwikkelingen. De visie beschrijft de belangrijkste opgaven en ruimtelijke keuzes voor de Bommelerwaard, en voor Zaltbommel in het bijzonder, en hoe hieraan uitvoering gegeven wordt. De omgevingsvisie is opgebouwd uit 3 hoofdonderdelen:

- De Bommelerwaarden.
- De Kernopgaven.

- Visie en gebiedsopgaven.

#### Zaltbommel over 20 jaar

Zaltbommel kenmerkt zich over 20 jaar door een sterk agrarisch karakter (grondgebonden veehouderij in de open kommen en tuinbouw op de oeverwallen) en vitale en duurzame lokale bedrijvigheid. Binnen de gemeente zijn enkele aantrekkelijke cultuurhistorische en diverse toeristische parels (zoals Slot Loevestein en de binnenstad Zaltbommel) aanwezig. Onze kernen zijn sociaal sterk, initiatiefrijk en voorzien in een bij de schaal passend aanbod van voorzieningen. De gemeente Zaltbommel kent een groei die 'organisch' (geleidelijk) verloopt als 'jaarringen van een boom'. Dit betekent onder andere dat er ruimte is voor kleinschalige ondernemingen en voor voldoende woningbouw om in de lokale behoefte te voorzien. In de kernen is het goed wonen, met ruimte voor sport, spel, ontmoeten, ontspanning en recreëren. In de stad Zaltbommel concentreren zich de culturele en andere stedelijke voorzieningen en de stad heeft een regionale aantrekkingskracht, ook op het vlak van woningbouw. Zaltbommel is een landelijk gebied dat zich kenmerkt door: natuur, openheid, landschappelijke kwaliteiten (rivieren, uiterwaarden) ruimte en rust. Unieke kwaliteiten waar al onze (nieuwe) bezoekers, inwoners en ondernemers nog meer van genieten.

#### Bommelerwaarden

De Bommelerwaard kent verschillende waarden en kwaliteiten. Eigenlijk heeft bijna alles in de Bommelerwaard te maken met de rivieren; de ligging van de dorpen en de stad, de diverse kastelen, de vruchtbare landbouwgrond en de gezichtsbepalende dijken. Ook de cultuurhistorische elementen zijn ontstaan vanuit de ligging aan het water. Deze willen we behouden en versterken. De belangrijkste zijn opgenomen op de Bommelerwaardenkaart.

#### Kernopgaven Bommelerwaard

Naast de waarden die de Bommelerwaard kent zijn ook de opgaven bepaald die in de Bommelerwaard spelen. In kernopgaven geeft de gemeente Zaltbommel aan wat zij wil bereiken, hoe ze dat wil doen en waar dat moet gebeuren. De kernopgave zijn te verdelen over vier hoofdthema's.

- Klimaat, duurzaamheid en landschap.
- Landbouw, economie, toerisme en cultuurhistorie.
- Wonen, welzijn en voorzieningen.
- Milieu, gezondheid en leefbaarheid

#### Zaltbommelse visie

De ruimtelijke vertaling van de kernopgaven is op hoofdlijnen terug te vinden op de visiekaart. Deze kaart verbeeldt wat de belangrijkste opgaven in elk deelgebied zijn. De deelgebieden zijn:

- Buitendijks land: het buitendijkse rivierengebied met ruimte voor de rivieren, natuur en agrarisch gebruik van de uiterwaarden.
- Droge land: de oeverwallen en zones rondom de kernen. De nadruk ligt hier op een mix aan functies (zoals landbouw en nevenactiviteiten, recreatieve voorzieningen, groen en cultuurhistorie).
- Groen-blauwe verbinding: het ontwikkelen van een ecologische verbinding om natuurgebieden onderling te verbinden.
- A2- en spoorzone: economische kansen vanwege de strategische ligging langs de A2 en het spoor.

- Open kom: hier ligt de nadruk op ruimte voor ontwikkeling van de grondgebonden landbouw, het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten (openheid) en ruimte voor recreatieve verbindingen en routes.
- Stad/dorp: voldoende woningen voor alle doelgroepen en een goede verdeling van voorzieningen over de kernen.
- Bedrijventerrein: ruime voor toekomstbestendige bedrijvigheid en verduurzaming.
- Intensieve tuinbouw: de herstructurering en intensivering van de glastuinbouw en paddenstoelenteelt. Per deelgebied beschrijven we vervolgens de gewenste toekomstige situatie en waar - op basis van de kernopgaven en waarden - specifieke gebiedskeuzes zijn gemaakt.

#### Doorwerking plangebied

De structuurvisie gaat niet expliciet in op de herontwikkeling het plangebied. Wel kan uit de Visiekaart opgemaakt worden, dat de projectlocatie op de grens van 'stad/dorp' en 'droge land' ligt. Binnen 'stad/dorp' zijn stedelijke functies gewenst; binnen 'droge land' is ruimte voor verschillende functies, zoals wonen, recreatie, (niet-)agrarische bedrijvigheid en natuur en duurzaamheid. Hierbij is het van belang dat verrommeling van de dorpsranden wordt voorkomen en dat een meer vloeiende overgang wordt gecreëerd met ruimte voor recreatie, groen en een gezonde leefomgeving. Daarnaast bevindt het plangebied zich binnen de aanduiding 'behouden open gebied'.

Tevens is op de visiekaart is aangegeven dat in Kerkwijk mogelijkheden zijn om de woningbouwopgave te laten landen (kernopgave 9). Wel dient nieuwbouw aan te sluiten op de woningbehoefte en autonome bevolkingsgroei van de betreffende cluster (bouwen naar behoefte). Bij nieuwe ontwikkelingen worden eisen gesteld aan het aantal en de kwaliteit van de (buiten)ruimte (kernopgave 13) ook in relatie tot klimaatbestendigheid (kernopgave 1). Het bestaande voorzieningenniveau dient op z'n minst behouden te blijven.

Zoals in § 1.3 is aangegeven, kan op basis van het geldend provinciaal inpassingsplan binnen het plangebied een 9 meter hoog kassencomplex met een omvang van 50.000 m<sup>2</sup> gebouwd worden. Een dergelijke ontwikkeling heeft een zeer negatieve impact op de omgeving en de beleving van het landschap. Met de beoogde woningbouwontwikkeling wordt juist een geleidelijke overgang van het dorp Kerkwijk naar het buitengebied gecreëerd, met aandacht voor landschap en klimaatadaptatie. De beoogde woningbouw aan de zijde van de Walderweg vindt daarbij grotendeels geclusterd op terpen plaats. Hierdoor ontstaan zichtlijnen naar het achterliggende gebied. Dit geldt ook voor de zijde van de Paradijsweg, alwaar grote woonkavels zijn voorzien. Met de beoogde woningbouwontwikkeling wordt tevens een bijdrage geleverd aan de vastgestelde woningbouwopgave (zie vervolg van deze paragraaf). Daarmee ontstaat ook een nieuwe basis voor het aanwezige voorzieningenniveau. De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders die volgen uit de gemeentelijke structuurvisie.

#### *Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025*

In de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 geven de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel gezamenlijk hun woonbeleid voor de genoemde jaren weer en vormt daarmee een richtinggevend kader voor het woonbeleid. De visie is op 8 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Centrale thema's van de Woonvisie:

- Snel voldoende woningen: De woningbouwopgave voor de komende 10 jaar bestaat voor Zaltbommel uit ca 1.450 woningen.
- Meer variatie: voor woningbouwontwikkelingen met meer dan 10 woningen wordt een differentiatie gehanteerd, waarmee alle doelgroepen passend bediend kunnen

worden. Woningen in verschillende typologieën, huur en koop, in verschillende prijsklassen. Er is aandacht voor de specifieke huisvestingsvragen van doelgroepen zoals arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenbewoners.

- Duurzame woningvoorraad: verduurzaming van de bestaande voorraad, woningen en andere gebouwen aardgasvrij maken. En een klimaatadaptieve, circulaire en natuurinclusieve leefomgeving.
- Wonen en zorg: de realisatie van een breed palet van woningen en woonvormen voor senioren wordt gestimuleerd. Woonvormen, waarbij een passende vorm van zorg geboden kan worden. Woonvormen waar ouderen zich comfortabel en veilig voelen in een vertrouwde omgeving.
- Leefbaarheid: Burgers worden ondersteund om de kracht uit de samenleving te benutten om de kernen aantrekkelijk te houden en mensen zich er thuis te laten voelen en verbonden te laten zijn met elkaar. Met nieuwbouw wordt hier aan bijgedragen door een goede differentiatie van woningen te realiseren.

De ambities en woonthema's zijn in het uitvoeringsprogramma vertaald in uitvoeringsacties.

Om een beter beeld te vormen van de woningbehoefte binnen de gemeente Zaltbommel is een onderverdeling gemaakt in de woonopgave voor verschillende kernen en clusters van kernen (zie onderstaande tabel). Bij deze verdeling is rekening gehouden met de specifieke woningbehoefte in de kernen en de trends en ontwikkelingen die worden verwacht voor deze kernen.

| Kern (cluster)                                  | Opgave         |
|-------------------------------------------------|----------------|
| Aalst, Brakel, Poederoijen, Zuilichem           | 470 woningen   |
| Bruchem, Delwijnen, Gameren, Kerkwijk, Nieuwaal | 320 woningen   |
| Nederhemert                                     | 140 woningen   |
| Zaltbommel                                      | 520 woningen   |
| Totaal                                          | 1.450 woningen |

Tevens is in de woonvisie vastgelegd, dat bij nieuwbouwonstwikkelingen de volgende programmaverdeling wordt nagestreefd: 30% sociale huur, 15 % betaalbare koop, 25% middelduur laag, 20% middelduur hoog en 10% duur.

#### Doorwerking plangebied

Uit bovenstaande tabel valt op te maken dat voor alle kernen binnen de gemeente Zaltbommel de komende jaren nog een woonopgave ligt. Om die reden is het van belang dat in het cluster waarvan de kern Kerkwijk deel uit maakt nieuwe locaties worden aangewend om in de woningbehoefte te voorzien. De beoogde ontwikkeling draagt hier dan ook aan bij.

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, zeker ten aanzien van de categorieën sociale huur, betaalbaar en middelduur laag.

De beoogde ontwikkeling past dan ook binnen de doelstellingen uit de Woonvisie en binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en sluit aan op het recent uitgevoerde woningbehoefte-onderzoek.

### *Landschapsplan Bommelerwaard*

De gemeente Zaltbommel heeft in 2004 het Landschapsplan Bommelerwaard vastgesteld. Het doel van het landschapsplan is 'het vastleggen van een beleidskader voor het behouden en versterken van bestaande landschaps-, natuur-, cultuurhistorische en recreatieve waarden en voor een goede inpassing van ruimtelijke en functionele ontwikkelingen, alsmede het initiëren van nieuwe initiatieven en maatregelen gericht op het versterken van de cultuurhistorische identiteit en de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteit van de Bommelerwaard. Het Landschapsplan onderscheidt in de Bommelerwaard drie landschappelijke hoofdeenheden, namelijk de rivieren met de uiterwaarden, de oeverwallen en de komgronden. De hoofdeenheden zijn onder te verdelen in deelgebieden. Voor elk deelgebied beschrijft het Landschapsplan de kenmerkende landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. Verder brengt het plan in beeld welke ontwikkelingen zich in het buitengebied voordoen (glastuinbouw, fruitteelt, landbouw, infrastructuur, water etc.) en tot welke knelpunten en kansen deze ontwikkelingen voor het landschap leiden. Op het schaalniveau van de Bommelerwaard is het algemeen streven om de kernkwaliteiten te behouden, de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit te versterken, nieuwe functies in te passen in het landschap en nieuwe landschappelijke structuren te ontwikkelen. Vanuit de landschappelijke hoofdstructuur formuleert het Landschapsplan specifieke beleidsuitgangspunten voor de rivieren en uiterwaarden, de oeverwallen en de komgebieden met als doel de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap te beschrijven.

De stroomrug van Bruchem-Kerkwijk-Delwijnen ligt midden in de Bommelerwaard tussen twee grote komgebieden in. De stroomrug kenmerkt zich door een kleinschalig mozaïek van bebouwing, boomgaarden, kassen en weilanden. De landschappelijke waarden zijn:

- de sterke ruimtelijke structuur en samenhang van de karakteristieke oeverwal dorpen Bruchem en Kerkwijk en in mindere mate Delwijnen en de ruimtelijk gedifferentieerde overgang naar de komgebieden zijn zeer waardevol;
- op een aantal plaatsen zijn zeer karakteristieke bebouwingslinten aanwezig;
- de dijkdorpen Nederhemert-Noord en Wellseind hebben een karakteristieke bebouwingscontour, met waardevolle open ruimten;
- in Bruchem, Kerkwijk en Delwijnen zijn opgehoogde bewoningsplaatsen, dellen, vluchtheuvels en restanten van dorpskades aanwezig;
- de nog resterende oude hoogstamboomgaarden worden gezien als zeer karakteristiek en waardevol.

### Doorwerking plangebied

Het beoogde woningbouwplan sluit zoveel mogelijk aan op deze landschappelijke waarden, bijvoorbeeld door de woningbouw op terpen te realiseren, het realiseren van doorzichten en door het aanplanten van nieuwe boomgaarden. Daarbij wordt een afronding van de kern nagestreefd met een dorps beeld waarbij het dorps karakter wordt gerespecteerd en een groene invulling van het plangebied aandacht verdient en krijgt. De toegevoegde bebouwing zal zich in de uitstraling voegen naar de omliggende bebouwing met diverse doorkijken naar het achterliggende gebied. Dit alles is vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan, dat gekoppeld is aan de planregels van dit bestemmingsplan.

### *Groenbeleidsplan*

De gemeente heeft begin 2017 het plan Groenbeleid Ruimtelijk Beheer 2016-2026; Groen dicht bij de Burger vastgesteld. Dit plan heeft alleen betrekking op openbaar toegankelijk groen binnen de bebouwde kom. Een belangrijk uitgangspunt is per kern te streven naar de

rijksnorm van 75 m<sup>2</sup> groen per woning, waarvan 30 m<sup>2</sup> als gebruiksgroen is ingericht. Andere speerpunten zijn groenwaardes, groenfuncties, hoofd- en nevenstructuren, biodiversiteit en burgerparticipatie.

#### Doorwerking plangebied

In het plangebied is circa 10.991 m<sup>2</sup> (openbaar) groen opgenomen, waarvan 2.066 m<sup>2</sup> functioneel groen. Per woning betekent dit dat er circa 130 m<sup>2</sup> (openbaar) groen is. Zoals hiervoor is aangegeven, is voor de beoogde ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld en aan dit bestemmingsplan gekoppeld. Hiermee wordt de woningbouwontwikkeling op een juiste wijze landschappelijk ingepast. Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat is voldaan aan het groenbeleidsplan.

### 3. **BESCHRIJVING VAN HET PLAN**

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de beoogde ontwikkeling. Alvorens hierop in te gaan, wordt eerst een beschrijving gegeven van de huidige situatie in (de directe omgeving van) het plangebied.

#### **3.1 Omgeving en huidig gebruik**

##### *Kerkwijk*

Kerkwijk wordt voor eerst in het eerste kwart van de dertiende eeuw genoemd ('Kirkewihc'). Het dorp is gebouwd op een stroomrug die door het midden van de Bommelerwaard loopt en waarop ook Bruchem en Delwijnen zijn gelegen. Een stroomrug is een in het landschap zichtbare voormalige rivierloop met oeverwallen, gekenmerkt door de verhoogde ligging. Nog steeds is dit te herkennen aan de historische wegen en de bijbehorende lintbebouwing. Deze zijn gelegen op deze hogere delen.

De historische dorpskern bestaat uit de bebouwing langs de doorgaande wegen Delwijnestraat, Molenstraat, Aalderwijksestraat en Molenveldweg - Walderweg. Deze laatste doorgaande hoofdweg N832 snijdt door de dorpskern, waardoor er sprake is van een tweedeling van het dorpsgebied. De historische wegenstructuur van Kerkwijk is grotendeels bewaard gebleven, waarbij er sprake is van een aantal korte verbindende of doodlopende straten tussen de voornoemde hoofdwegen.

Door de minimale uitbreiding van het dorp heeft Kerkwijk met de jaren een historische uitstraling kunnen behouden, met veel oude en bijzondere panden op grote groene percelen. Kenmerkend voor Kerkwijk is de verweving tussen de woonfunctie en de (van oorsprong veelal) agrarische bedrijvigheid en het hieruit voortvloeiende groene karakter. Dit groen bestaat uit een afwisseling van parkachtige tuinen, (wilgen)bosjes, boomgaarden en weiden. Open en gesloten plekken wisselen elkaar zodoende af. De bebouwing in Kerkwijk bestaat dan ook hoofdzakelijk uit vrijstaande kleinschalige woningen en traditionele boerderijcomplexen, waaronder een behoorlijk aantal karakteristieke T-boerderijen. Bij veel boerderijen bevinden zich in ieder geval het woongedeelte en soms nog enkele bijgebouwen op een kleine verhoging, de zogenaamde woerd.

Pas vanaf de 90'er jaren kwam er planmatige woningbouwontwikkeling op gang die als verdichting in het oorspronkelijke dorpslint gerealiseerd zijn. Hierbij zijn korte bebouwingslintjes ontstaan, waarbij echter alle panden vrijstaand zijn gebleven. De oudere bebouwing is in enkele gevallen aangevuld met meer recente panden. Aan de oostzijde van het dorp zijn enkele zelfstandige buurtjes (Hopland, Schuurakker) gerealiseerd, net als op de locatie van het voormalige raadhuis.

In Kerkwijk staan een aantal bijzondere gebouwen en objecten. Zo ligt er aan de Achterstraat het dorpshuis. In de bocht van de Aalderwijksestraat staat de Nederlands Hervormde kerk. Het kerkgebouw is voorzien van een laat-Romaanse toren die uit baksteen is opgetrokken. Het schip stamt uit de 11<sup>e</sup> eeuw en het koor uit de 15<sup>e</sup> eeuw. Het oude raadhuis van het dorp Kerkwijk ligt bij de rotonde aan de Walderweg. Daarnaast is ook de vluchtheuvel op de hoek van de Hoogveldweg en de Aalderwijksestraat, die als veilige plek diende bij overstromingen, nog in tact gebleven is. Een ander opvallend element is de driehoekige griend bij de Molenstraat. Dit laag gelegen, drassige gebied staat tegenwoordig nog steeds vol met wilgen.



Afbeelding 4: Luchtfoto van Kerkwijk (bron: Google Earth).

#### *Plangebied*

Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van het dorp en ligt ingeklemd tussen de Walderweg (N832) aan de westzijde en de Paradijsweg aan de oostzijde. Momenteel worden de gronden hoofdzakelijk gebruikt voor agrarische doeleinden (akkerbouw, weidegrond). In het plangebied is dan ook geen bebouwing aanwezig.



Afbeelding 5: Zicht op plangebied (rood omkaderd; bron Zon Architecten).

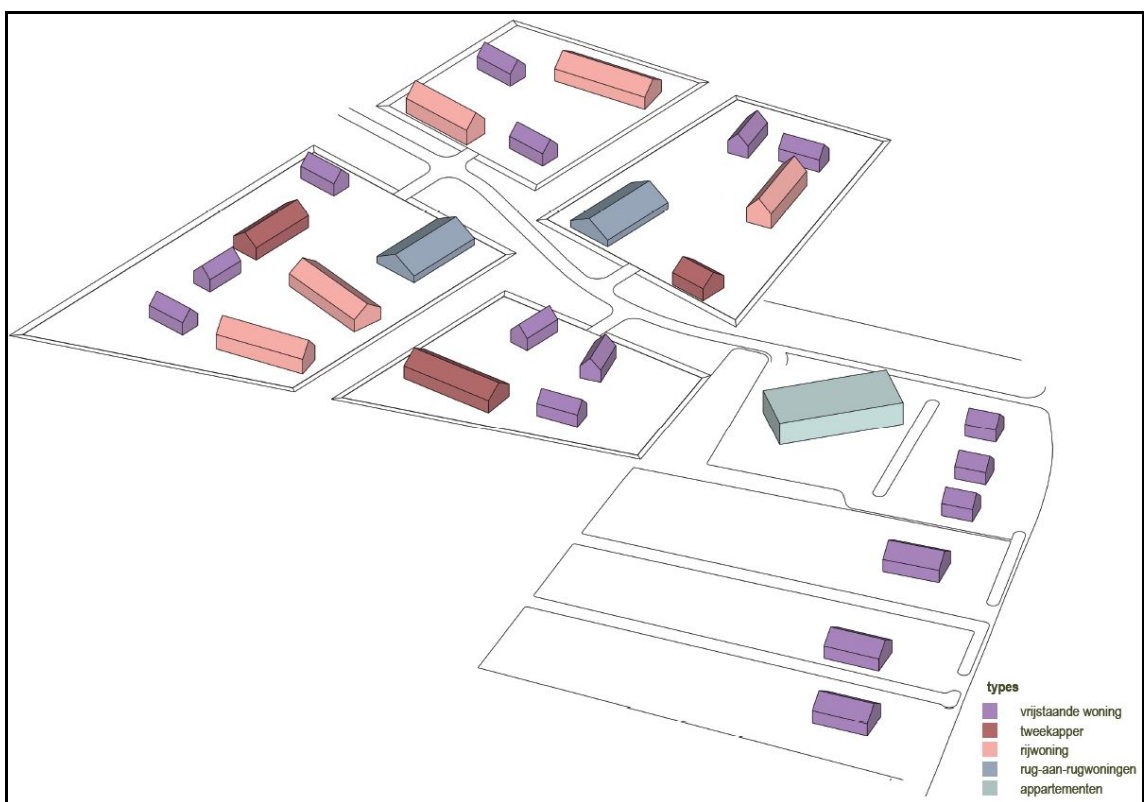
Aan de noordzijde van het plangebied is hoofdzakelijk de woonfunctie aanwezig, terwijl aan de oost- en zuidzijde voornamelijk (agrarische) bedrijvigheid aanwezig is. Aan de westzijde van het plangebied staan de gronden ook ten dienste van agrarisch grondgebruik.

### 3.2

#### **De beoogde ontwikkeling**

Gelegen tussen de Walderweg en de Paradijsweg ten zuiden van de kern van Kerkwijk is een nieuwe woonwijk voorzien: Walderhof. Walderhof staat voor kleinschalige woonerven in het groen. Het woningbouwplan bestaat in totaal uit 85 woningen, waarbij een combinatie wordt gezocht van sociale huurwoningen, goedkope- en middeldure woningen. Ook zijn enkele bouwkvavels voorzien. Dit betekent, dat in het plangebied ook verschillende woningtypes aanwezig zijn: vrijstaand, tweekappers, rijwoningen, rug-aan-rug-woningen en appartementen. Door deze mix en stedenbouwkundige opzet ontstaat een informele, gemengde woonwijk, passend bij het karakter van Kerkwijk.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan<sup>1</sup> opgesteld. Hieronder volgt een samenvatting hiervan. Voor een meer gedetailleerde beschrijving wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.



Afbeelding 6: Overzicht woningtypen binnen plangebied (bron Zon Architecten).

Walderhof kan grofweg in twee delen worden opgesplitst. In de westelijke helft zijn vier erven (A t/m D) voorzien. Deze erven - blauw omkaderd in afbeelding 7 - bevinden zich op een terp en hebben het karakter van een boerenerf. Deze terp ligt maximaal 1 meter hoger dan het omliggende maaiveld. Hierbij worden per erf drie type bebouwing onderscheiden: een hoofdgebouw, een bijgebouw en een schuur. Deze typologieën wisselen zich af rondom de verschillende erven:

- Erf A bestaat uit twee vrijstaande woningen en twee blokken van rijwoningen. Hierbij is het blok van rijwoningen vooraan de entree van het erf het hoofdgebouw en de naastgelegen vrijstaande woning met achtergelegen woningen de nevengebouwen.

<sup>1</sup> Zon Architecten, Walderhof Kerkwijk; Beeldkwaliteitsplan, mei 2024.

- Het hoofgebouw van deelgebied B is de tweekapper bij de entree van het erf. De 8 rug-aan-rug woningen zijn de grote schuur van het 'boerenerf'. De achtergelegen rijwoningen en vrijstaande woningen zijn de bijbehorende nevengebouwen.
- Erf C heeft dezelfde structuur als erf B, alleen bestaat deze terp uit twee boerenerven. De vrijstaande woning aan de entree van het gebied is het hoofgebouw en de rug-aan-rug-woningen zijn de bijbehorende schuur. De achtergelegen woningen zijn nevengebouwen.
- Op de laatste terp (erf D) zijn de woningen nauw geclusterd rondom de binnenplaats. De twee woningen aan de entree van de terp zijn hierbij de hoofdgebouwen en de achtergelegen woningen de nevengebouwen.

De goot- en bouwhoogte van deze woningen bedraagt 5 respectievelijk 9 meter. Daardoor bestaan de woningen uit anderhalve bouwlaag met kap. De woningen op elke terp worden gepositioneerd rondom een centraal plein. Dit zijn ontmoetingsplekken waar bomen staan voor schaduw en verkoeling.

Alle woningen in de erven hebben een ruime buitenruimte en kijken uit op het openbare groen. Omdat de woningen op een terp liggen kan het openbare groen als verlenging van de tuin gebruikt. Door de verhoogde terpen wordt op een natuurlijke wijze privacy gecreëerd.



Afbeelding 7: Overzicht deelgebieden binnen plangebied (bron Zon Architecten).

In de oostelijke helft van Walderhof zijn aan de Paradijsweg verschillende vrije kavels beoogd (rood omkaderd in afbeelding 7). Voor de drie noordelijke kavels geldt, dat deze qua goot- en bouwhoogte aansluiten bij de woningen op de terpen. De drie zuidelijke kavels bieden met een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter de mogelijkheid om een grotere woning te realiseren (twee bouwlagen met kap). De drie zuidelijke kavels worden van elkaar gescheiden door een sloot. Elk kavel krijgt zijn eigen identiteit. De vrije kavels zijn ruim ingericht en kunnen hun eigen groene oase creëren.

Tussen de erven op terpen en de vrije kavels is een appartementencomplex met een bouwhoogte van 10 meter voorzien (geel omkaderd in afbeelding 7). Dit gebouw heeft dan ook een grotere massa en vormt een eigentijds gebouw binnen Walderhof. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid dat dit complex ook voor zorgwoningen gebruikt kan worden.

De openbare ruimte nodigt uit tot beweging en ontmoeting. Zo is het mogelijk om een rondje door de erven te wandelen, aangezien de erven met elkaar worden verbonden met wandelpaden. Voor kinderen is er genoeg ruimte om in de groene omgeving veilig te spelen. De erven worden zodanig ingericht, dat de auto te gast is. Doordat er veel gras wordt aangelegd, bomen worden geplant en wadi's gecreëerd helpt de natuurlijke omgeving om hitte en wateroverlast tegen te gaan en draagt daarmee bij aan klimaatbestendigheid.



Afbeelding 8: Beoogde wandelroutes (bron Zon Architecten).

De ontsluiting van de erven en het appartementencomplex vindt plaats met een nieuw aan te leggen weg. Deze weg wordt voorzien van een trottoir en van brede bermen met bomen en boomgaarden. Naar elk erf is een aftakking voorzien; deze wordt uitgevoerd als oprijlaan. De oprijlanen en de erven worden bestraat met gebakken klinkers met markeringen.

De nieuw aan te leggen ontsluitingsweg zal worden aangesloten op de Walderweg. Aan de zijde van de Paradijsweg zal de nieuwe ontsluitingsweg als calamiteitenontsluiting worden aangelegd. Daarmee is het voor voetgangers en fietsers mogelijk om het plangebied ook via de Paradijsweg te verlaten, echter wordt dit voor autoverkeer onmogelijk gemaakt. Ter hoogte van deze calamiteitenontsluiting wordt een knip voor gemotoriseerd verkeer in de Paradijsweg aangebracht. Daarmee ontstaat een veilige route voor voetgangers en fietsverkeer vanaf het plangebied naar het centrum van Kerkwijk. De vrije kavels aan de zijde van de Paradijsweg worden rechtstreeks op de Paradijsweg ontsloten. Ter hoogte van de twee

zuidelijkste vrije kavels wordt een insteekhaven gerealiseerd, zodat gemotoriseerd verkeer de mogelijkheid heeft om op de Paradijsweg te kunnen keren. Met deze insteekhaven wordt aan vrachtverkeer met de bestemming Paradijsweg 3 de mogelijkheid gegeven om op een veilige wijze achteruit het perceel op te draaien.

Parkeren vindt zo veel mogelijk plaats op eigen terrein, al wordt een deel van de parkeerbehoefte in de toekomstig openbare ruimte opgelost. Deze parkeerplaatsen maken onderdeel uit van het centrale plein op het erf.



Afbeelding 9: Beoogde parkeerplaatsen binnen plangebied (bron Zon Architecten).

Het nieuwbouwplan Walderhof wordt landschappelijk ingepast. Zo wordt aan de noord- en oostzijde een struweelhaag aangeplant, bestaande uit struik- en boomvormers. Erfafscheidingen dienen zoveel als mogelijk door beplanting uitgevoerd te worden, waarbij de beukenhaag een belangrijke rol kan spelen. Om de groene uitstraling te waarborgen is in het beeldkwaliteitsplan een erfafscheidingenkaart opgenomen. Ook worden door het hele plangebied diverse solitaire bomen geplant, waarbij ook rekening wordt gehouden met het behouden van zichtlijnen.

## 4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

### 4.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Rivierenland.

#### *Beleidskader*

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2022-2026). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid; dit is vastgelegd in Watervisie 2050. In dit beleidsdocument beschrijft het waterschap haar de lange termijn visie en hoe om te gaan met onzekere trends en ontwikkelingen, zoals klimaatverandering en extreem weer, verlies aan biodiversiteit, circulaire economie, energietransitie, transitie van de landbouw, groei van de bevolking en de veranderende rol van de overheid. De visie wordt opgehangen aan zeven principes:

- 1) De natuurlijke kenmerken van de ondergrond vormen het uitgangspunt.
- 2) Water is bepalend voor de inrichting van het gebied.
- 3) We zijn zuinig op water en grondstoffen.
- 4) Bescherming van het gebied tegen overstromingen is onze focus.
- 5) We pakken uitdagingen op binnen de huidige generatie en wentelen niet af.
- 6) Door maatschappelijk verantwoorde keuzes komen we tot waterbeheer van de toekomst.
- 7) We doen het met elkaar, dus samen met andere overheden, bedrijven en inwoners.

Waar de watervisie de lange termijn schetst, maakt het waterbeheerprogramma 2022-2027 de vertaling naar de praktijk. In dit programma is de visie uitgewerkt met oplossingen, maatregelen en ideeën voor de korte termijn (de komende 6 jaar). Met dit programma wordt de lijn van het vorige waterbeheerplan doorgezet en blijft het waterschap op koers om het riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het waterschap speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving, zoals klimaatverandering. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een watertoets<sup>2</sup> opgesteld. Deze heeft als input gediend voor onderstaande beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie.

### *Oppervlaktewater en waterberging*

#### Huidige situatie

Het plangebied ligt in de polder Bommelerwaard (peilgebied BOM557). Het zomerpeil is NAP+1,50 m, het winterpeil wat lager met NAP+1,40 m. Voor het peilbeheer wordt een marge van 25 cm zowel naar boven als beneden aangehouden om te kunnen inspelen op weersveranderingen. De afvoer uit dit peilgebied is voornamelijk naar het westen, naar peilgebied BOM210 en deels naar het zuiden naar peilgebied BOM500. In droge perioden kan water worden ingelaten.

In en om het plangebied liggen diverse watergangen. Zo wordt de zuidelijke plangrens gevormd door de daar aanwezige A-watergang. Rondom dergelijke watergangen geldt een obstakelvrije beschermingszone van 4 meter. Aan de zijde van de Paradijsweg ligt een B-watergang. De hierbij behorende obstakelvrije beschermingszone bedraagt 1 meter. Het plangebied wordt in de zuidoosthoek doorsneden door een C-watergang; deze kennen geen obstakelvrije zone.



Afbeelding 10: Uitsnede legger 'Wateren' van Waterschap Rivierenland (plangebied rood omkaderd).

#### Toekomstige situatie

Door de beoogde ontwikkeling zal het verhard oppervlak toenemen, aangezien het plangebied momenteel geheel onbebouwd is. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het huidig- en toekomstig verhard oppervlak. Bij de berekening is uitgegaan van de uitgangspunten die zowel door waterschap als door de gemeente worden gehanteerd:

- vrijstaand 70% verhard oppervlak (tenzij anders bepaald in de planregels);
- tweekappers 80% verhard oppervlak;

<sup>2</sup> Waterparagraaf Walderhof te Kerkwijk, november 2023.

- rijwoningen 90% verhard oppervlak;
- uitgeefbaar gebied rondom appartementen en rug-aan-rug-woningen 100% verhard oppervlak.

|                                          | Huidige m <sup>2</sup> | Toekomstige m <sup>2</sup> |
|------------------------------------------|------------------------|----------------------------|
| Woningen vrijstaand                      | 0                      | 13.900                     |
| Woningen 2 onder 1 kap                   | 0                      | 3.272                      |
| Woningen rij                             | 0                      | 4.014                      |
| Appartementen / rug-aan-rug              | 0                      | 7.250                      |
| Verharding (wegen, parkeren, troittoirs) | 0                      | 6.850                      |
| Particuliere tuinen & openbaar groen     | 0                      | 39.680                     |
| Onverhard                                | 80.733                 | 1.791                      |
| Water                                    | 126                    | 4.102                      |
| <b>Totaal</b>                            | <b>80.859</b>          | <b>80.859</b>              |

De toename van oppervlak aan open water bedraagt 4.102 m<sup>2</sup>, maar daarvan is 126 m<sup>2</sup> ter compensatie van demping van delen van de watergang langs de Paradijsweg. Resteert 3.976 m<sup>2</sup> extra, die met een bergende schijf van 30 cm als waterberging aan het plangebied wordt toegekend ter compensatie van de toegenomen verharding. De in het plangebied voorziene wadi's hebben een totaaloppervlak van 1.791 m<sup>2</sup>, met een bergende schijf van 30 cm. Voor het volume is rekening gehouden met het oppervlak bij een vulling van 30 cm en met de taluds. Daarmee voldoet het plangebied aan de wateropgave bij de beoogde verhardingstoename in het plan. Ook wordt voldoende water in wadi's geborgen om aan de 20 mm-regel van de gemeente te voldoen.

Om het hemelwater uit het plangebied zo goed mogelijk vast te houden wordt de afvoer zoveel mogelijk getrapt uitgevoerd. In het plangebied zijn diverse wadi's voorzien. Deze worden uitgevoerd met een noodoverlaat (slokop) op circa 10 cm onder maaiveldniveau, met afvoer naar oppervlaktewater of terug naar het HWA-stelsel. Leegloop vindt plaats door drainage met geknepen afvoer. Daarvoor vindt ook grondverbetering onder wadi's plaats. Hiervoor geldt een afvoer van 1,5 l/s/ha en een maximale ledigingstijd van 96 uur, waarbij de ledigingstijd leidend is. Tussen de noordelijk gelegen wadi's en de zuidelijk gelegen wadi's wordt een verbinding aangelegd. Vanuit de zuidelijke wadi komt een geknepen afvoer richting het B-water (L-vormige waterpartij met flauwe oevers rondom appartementengebouw). Tussen dit B-water en de A-watergang komt een knijpconstructie in de vorm van een drempel of V-stuw. Op deze manier blijft de afvoer van het grote peilgebied via de A-wateren zoveel mogelijk ongemoeid. En door de toename van het wateroppervlak van de A-wateren en de nieuw te graven watergangen in de zuidoosthoek van het plangebied kan ook het grotere peilgebied gebruik maken van de extra beschikbare waterberging (afhankelijk van de neerslagsituatie). Een en ander wordt in aanloop naar de aanvraag watervergunning/omgevingsvergunning in overleg met gemeente en waterschap nader uitgewerkt in een riolerings- en waterhuishoudingsplan.

#### *Waterkwaliteit, ecologie & onderhoud*

##### Huidige situatie

De waterkwaliteit in en direct om het plangebied is niet bekend. Het betreft geen KRW-oppervlaktewaterlichamen. Bovenstrooms bevindt zich nabij het kassencomplex aan de Viaductweg te Bruchem een monitoringslocatie (BOMW0046) bij. Hier blijkt, dat de

waterkwaliteit goed scoort op het basispakket van nutriënten, zuurstof, pH, doorzicht etc. Alleen het aandeel sulfaat was matig. De taluds van de huidige sloten in het plangebied zijn steil en hebben weinig ecologische waarde. Nu worden de A-wateren in het plangebied eenzijdig onderhouden.

#### Toekomstige situatie

De bestaande oppervlaktewateren worden verbreed om aan de waterbergingsopgave te kunnen voldoen. Ook worden een paar nieuwe watergangen gegraven. Bij de verruiming is rekening gehouden met de reikwijdtes voor onderhoud. De verbreding van alle A-wateren in het plan blijft beperkt tot een breedte op insteekhoogte van maximaal 8 meter, ook om derde-aangelanden niet met onderhoud te bezwaren. Onderhoud wordt uitgevoerd vanaf de kant, niet varend.

De aanwezige B-watergang wordt verbreed en krijgt een tak naar het noorden, waardoor een brede L-vorm ontstaat. Deze waterpartij wordt breed en krijgt een zeer brede en flauwe natuurvriendelijke oeverzone. Met het waterschap wordt overlegd of de verbinding met de B-watergang langs de Paradijsweg beter kan worden opgeheven (om invloed op het peil bovenstrooms te voorkomen) of dat dat niet nodig is.

In de zuidoosthoek van het plangebied worden 2 nieuwe west-oost georiënteerde waterlopen gegraven. Dit worden B-wateren. Om doorgaand onderhoud van de westelijk gelegen A-watergang waarborgen, komen er dammen met duikers die de nieuwe watergangen met de A-watergang verbinden. De rijroute voor onderhoud door het waterschap blijft zoals in de huidige situatie, met toegang via het erf vanaf de Paradijsweg. De toegang voor onderhoud van het A-water zuidelijk van deelgebied C blijft vanaf de Walderweg. Rondom de B-wateren in de zuidoosthoek is een strook van 4 meter bestemd als 'Groen' en voorzien van een aanduiding waarmee het niet mogelijk is om hier bouwwerken op te richten. Hiermee wordt gewaarborgd dat de onderhoudsstroken vrij van obstakels blijven.

Het beoogde nieuwbouwplan heeft naar verwachting geen tot weinig invloed op de waterkwaliteit. Gunstig is de onttrekking aan de landbouw, waardoor minder belasting met gewasbeschermingsmiddelen en nutriënten wordt verwacht. Maar ook stedelijk gebied heeft risico's voor de waterkwaliteit, zoals door foutaansluitingen van riolering, of ongewenste middelen voor onkruidbestrijding.

In principe worden geen uitlogende materialen toegepast waar ze in aanraking kunnen komen met afstromend hemelwater. Daar waar dit wel het geval worden deze voorzien van een coating (zoals zink voor een dakgoot). Op die manier wordt verontreiniging van bodem en water voorkomen.

#### *Afvalwater en riolering*

##### Huidige situatie

Het plangebied is nu nog agrarisch gebied en in die zin niet aangesloten op riool. In het Kerkwijk is hoofdzakelijk een gemengd rioolstelsel aanwezig.

##### Toekomstige situatie

Conform het beleid van het waterschap en gemeente wordt het plangebied voorzien van een gescheiden rioolstelsel voor inzameling van vuilwater en schoon hemelwater. Alleen vuilwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het plangebied krijgt een eigen

rioolgemaal die het vuilwater in het vrijverval stelsel van Kerkwijk pompt. Via dit stelsel gaat het afvalwater naar het rioolgemaal Kerkwijk. Op basis van de nota Samen door één Buis moet voor het ontwerp worden uitgegaan van een afvalwaterproductie gedurende 12 uren per dag à 10l/inw/h met een woningbezetting van gemiddeld 2,5 personen. Met 85 woningen betekent dat een extra dwa-aanbod naar het gemaal van 2,13 m<sup>3</sup>/u. Het waterschap heeft bevestigd dat het gemaal de extra aanvoer kan verwerken, zowel in de ontvangstkelder als voor wat betreft pompcapaciteit. Schoon hemelwater wordt afgevoerd naar wadi's en/of het oppervlaktewater in het plangebied.

Riolering, hemelwaterstelsel, wadi, ontwatering en watersysteem met knijpconstructie worden in samenwerking met gemeente en waterschap nader uitgewerkt in een nog op te stellen Waterhuishoudings- en rioleringsplan.

#### *Grondwater en bodemdaling*

##### Huidige situatie

Het maaiveldniveau in het plangebied varieert van NAP+2,1 tot +2,6 m. Het zomerpolderpeil in peilvak BOM557 bedraagt NAP+1,50 m (met marge van +25 cm). De gemiddeld hoogste grondwaterstand bedraagt 0,2 meter beneden maaiveld in de lagere delen van het plangebied tot 0,6 meter beneden maaiveld in de hogere delen. In het plangebied is normaal gesproken geen kwelgebied, alleen in het zuidoostelijk deel bij extreem hoog water op de rivieren. Het is ook geen wegzijgingsgebied, dus neutraal. Het plangebied ligt op grond van de provinciale omgevingsverordening niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Volgens de modelinformatie in het Bro-loket bestaat de ondergrond onder een ca 4 meter dikke laag zwak siltige klei (holocene afzettingen) vooral uit zand (grof en matig grof, Formatie van Kreftenheye), tot zeker 40 meter beneden maaiveld. Daaronder fijn en kleiig zand van de formatie van Sterksel. Volgens de Atlas van de Leefomgeving is het plangebied niet gevoelig voor bodemdaling.

##### Toekomstige situatie

Bij voorkeur wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Dat kan als de grond, die vrijkomt bij het ontgraven van extra oppervlaktater en wadi's, kan worden aangewend voor ophoging. Afhankelijk daarvan wordt nog besloten of gebouwd wordt met of zonder kruipruimten. De in het Water- en Rioleringsplan aangegeven ontwateringsdiepten worden gehanteerd, evenals de droogleggingseisen van het waterschap: 0,7 m voor maaiveld, 1 m voor straatpeil en 1,3 m voor het bouwpeil. Eventuele kelders (zoals voor onder een appartementengebouw) worden waterdicht aangelegd.

Voor een klimaatrobuuste ontwikkeling van het plangebied is enige ophoging van het plangebied noodzakelijk, te weten die delen die bebouwd worden of waar wegen worden aangelegd. Vooralsnog is de verwachting dat het bouwpeil op ca NAP+3,20 m komt, de kruin van de wegen op ca NAP+2,5 m. In het zuidoostelijk deel is het beoogde bouwpeil NAP+2,95 m. Dat betekent ophogingen van 40 tot 70 cm. Met deze peilen wordt voldaan aan de droogleggingseis van het waterschap (tenminste 1,3m boven het zomerpeil van NAP+1,5m).

## *Klimaatadaptatie*

### Huidige situatie

Klimaatverandering vraagt voorbereiding en aanpassing. Klimaatverandering leidt tot meer kans op hitte, langduriger droogte, maar ook extremere (zomer) piekbuien en grotere kans op overstromingen (zowel lokaal als regionaal). Volgens de klimaateffectatlas is het plangebied niet of nauwelijks droogtegevoelig. Wat betreft hitte ligt de planlocatie nu op een relatief koele plek, want in het buitengebied bij veel groen. Gezien het landelijke karakter is er nauwelijks sprake van hitte-eiland effect.

### Toekomstige situatie

Het verhard oppervlak neemt in het plangebied toe en dus leidt het plan in theorie tot een hogere hittekans. Ook neemt de verkoelende werking op het bestaande dorp wat af. Het plangebied wordt echter zeer extensief bebouwd, waarbij veel aandacht voor groen aanwezig is (en daarmee dus ook schaduwwerking). Ook het wateroppervlak neemt toe, wat ook een positief effect op vermindering van hitte heeft en bijdraagt aan de verkleining op overstromingen.

## *Waterkeringen en waterveiligheid*

### Huidige situatie

Het plangebied ligt op grote afstand van zowel regionale (langs Afgedamde Maas) als primaire waterkeringen (Maas) en hun beschermingszones. De afstand bedraagt namelijk meer dan 2 kilometer.

Het plangebied ligt in de Bommelerwaard, een poldergebied tussen Maas en Waal. Op de Atlas voor de Leefomgeving geeft de Rijksoverheid aan wat de maximale waterdiepte is bij overstromingen. Dan gaat het om een doorbraak van primaire waterkeringen, zoals langs de Maas. De kans is weliswaar klein (gemiddelde kans van voorkomen ca 1/1.000 per jaar), maar Kerkwijk moet rekening houden met een waterdiepte van ca 5 meter. Droge verdiepingen zijn er in dat geval nauwelijks.

### Toekomstige situatie

Het beoogde woningbouwplan heeft geen invloed op de waterkerende functie van de in de ruime omgeving aanwezige waterkeringen.

Het plangebied ligt op het droge land, dus relatief hoger ten opzichte van een groot deel van de Bommelerwaard. Bij een overstroming met kleine kans maakt dat echter weinig verschil, gezien de maximale waterdiepte. In geval van overstromingen kan geëvacueerd worden naar verder weg gelegen hogere gronden. Als dat niet mogelijk is, dan bieden appartementsgebouwen (in de wijde omgeving van het plangebied) vanaf een 3e verdieping verticale evacuatiemogelijkheid.

### *Overleg met de waterbeheerder(s)*

De gemeente Zaltbommel werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets. In dit kader is de waterbeheerder betrokken bij de totstandkoming van de voor het bouwplan opgestelde waterparagraaf. Ook heeft het waterschap in het kader van het wettelijk vooroverleg een reactie gegeven op dit bestemmingsplan. Deze reacties zijn verwerkt in de waterparagraaf.

## 4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in de uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de verschillende functies.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de oprichting van nieuwe milieugevoelige objecten (woningen). Op grond van de geldende bestemmingsplannen zijn in de omgeving van het plangebied diverse hindervolle activiteiten toegestaan die mogelijk voor hinder kunnen zorgen. Het gaat hierbij om (agrarische) bedrijvigheid, paddenstoelenteelt en maatschappelijke voorzieningen. In alle gevallen gaat het om inrichtingen die in de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” worden aangemerkt tot milieucategorie 1 of 2. De grootste hinderafstand bedraagt dan ook 30 meter.

Vanwege de toegestane mix aan functies, alsook vanwege de ligging in de nabijheid van hoofdinfrastructuur (N832), mag de omgeving van het plangebied op grond van de VNG-uitgave aangemerkt worden als een ‘gemengd gebied’. Hierdoor is het toegestaan om de hinderafstand met één afstandsstap te verkleinen. Voor inrichtingen behorende tot milieucategorie 1 betekent dit, dat de hindercontour wordt verkleind van 10 naar 0 meter. Voor milieucategorie 2-inrichtingen bedraagt de contour dan 10 in plaats van 30 meter. Aan de genoemde hinderafstanden kan worden voldaan.

Op grond van de VNG-uitgave wordt gesteld, dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van de aanwezige bedrijven niet ingeperkt. Tevens wordt opgemerkt, dat met de beoogde ontwikkeling een agrarische bedrijfsbestemming komt te verdwijnen. Dit heeft een positief gevolg voor het woon- en leefklimaat van omliggende woningen.

De VNG-uitgave gaat niet in op het milieuaspect ‘lichthinder’. Aangezien in de directe omgeving van het plangebied diverse kassencomplexen aanwezig zijn, wordt hier in het kader van een goede ruimtelijke ordening separaat aandacht aan besteed. Vooropgesteld wordt, dat er geen wettelijk vastgelegde ‘lichtnormen’ bestaan. Wel zijn in artikel 4.790 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) specifieke regels opgenomen die gericht zijn op het beperken van lichthinder als gevolg van assimilatieverlichting in kassen. Dit zijn direct geldende regels. Dat wil zeggen dat hier ook aan voldaan moet worden als er geen (nieuwe) 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 grotere afstand van de kassen. Voor andere typen verlichting geldt 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 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. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'lichthinder' niet leidt tot een onacceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.

Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied.

### **4.3 Geurhinder**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor dieren zonder een geuremissiefactor geldt ter plaatse van nieuwe woningen een norm van  $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ .

Voor dieren zonder vastgestelde geuremissiefactor gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wgv kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken moet wordt getoetst aan de geurnormen en geurafstanden van de Wgv. Hierbij moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit de jurisprudentie volgt dat bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat niet bepalend is of aan de geurnorm wordt voldaan. Waar het om gaat, is of - daargelaten de norm - een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

De gemeente kan voor haar grondgebied afwijkende geurnormen en geurafstanden vaststellen. Deze afwijkende normen en afstanden kunnen zowel strenger als soepeler zijn en deze worden vastgelegd in een gemeentelijke geurverordening. Ook de gemeente Zaltbommel beschikt sinds 2012 over een dergelijke geurverordening. Hierin zijn afwijkende afstandsnormen vastgesteld. In de geurverordening is voor geurgevoelige objecten gelegen binnen de bebouwde een afstandsnorm van 50 meter vastgelegd.

Aangezien in de omgeving van het plangebied diverse veehouderijbedrijven aanwezig zijn, zowel intensieve als extensieve, is een geuronderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat binnen de geurafstanden (25 en 50 meter) rondom agrarisch bouwblokken geen nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de geurafstand van 50 meter uit het gemeentelijk geurbeleid.

---

<sup>3</sup> De Milieudadviseur, Onderzoek agrarische geurhinder Walderhof, Kerkwijk, augustus 2024, projectnummer 23071.

De achtergrondbelasting - de gezamenlijke geurbelasting van de binnen een straal van 3 kilometer aanwezige veehouderijen - is berekend op maximaal 3,02 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met een goed woon- en leefklimaat. De veehouderij aan de Delwijnsekade 3 heeft hierin het grootste aandeel en is daarmee maatgevend. Voor dit bedrijf is dan ook de voorgrondbelasting berekend. Uit deze berekening volgt, dat ter plaatse van 63 van de beoogde 85 woningen sprake is van een voorgrondbelasting van 2,0 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>. De overige 22 woningen liggen tussen de 2,0 en 3,0 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>-contour.

Zoals eerder aangegeven zijn de geurnormen uit de Wgv niet langer doorslaggevend voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanwege de volgende locatiespecifieke omstandigheden is de berekende voorgrondbelasting van maximaal 3,0 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> aanvaardbaar:

- Bij 63 van de 85 nieuwe woningen is de voorgrondbelasting maximaal 2,0 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>. Bij deze 63 woningen is er sprake van maximaal 11% geurgehinderden. De milieukwaliteit is goed tot redelijk goed. 22 van de 85 nieuwe woningen liggen in het gebied tussen de 2,0 en 3,0 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>-contour. Bij één woning bedraagt de voorgrondbelasting 3,0 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>, hierbij is er sprake van 15% gehinderden. Dit komt overeen met een matige milieukwaliteit, op basis van de optredende voorgrondbelasting.
- Bij de overige 21 - van de hierboven genoemde 22 woningen - woningen ligt de voorgrondbelasting tussen de 2,0 en 2,8 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>, hierbij is sprake van tussen 11% en 14% geurgehinderden. Dit komt overeen met een redelijk goede milieukwaliteit, op basis van de optredende voorgrondbelasting. De geplande woningen staan binnen de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied. Volgens artikel 6 lid 1 van de Wgv bevindt de bandbreedte van de bij geurverordening vast te stellen voorgrondbelasting binnen de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied zich tussen 0,01 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> en 8,0 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>. De maximale geurbelasting van 3,0 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> blijft daarmee ruimschoots onder de maximale geldende geurbelasting die bij gemeentelijke geurverordening mag worden vastgesteld. Het plangebied vormt een overgangsgebied tussen de bebouwde kom en het buitengebied. De milieukwaliteit van de woning met een berekende voorgrondbelasting van 3,0 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> valt aan de onderzijde van de bandbreedte van de milieukwaliteit 'matig' en zit tegen de milieukwaliteit 'redelijk goed' aan. Deze woning bevindt zich op de rand van de bebouwde kom en ligt tegen het buitengebied aan. Een matige milieukwaliteit aan de rand van de bebouwde kom wordt aanvaardbaar geacht

De veehouderij aan de Delwijnsekade 3 wordt door de beoogde ontwikkeling niet in zijn huidige bedrijfsvoering beperkt. Wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden wordt opgemerkt dat de bouw van nieuwe veestallen en uitbreiding van bestaande stallen niet bij recht is toegestaan. 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 Delwijnsekade 3.

Geconcludeerd wordt, dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied.

#### 4.4 **Geluid**

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Het beoogde ontwikkeling leidt tot de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, namelijk woningen. Omdat deze woningen binnen de toetsingszone van enkele zoneplichtige wegen liggen, is een akoestisch onderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd. De rekenresultaten worden hieronder uiteengezet.

##### *Wegverkeerslawaaï*

Het plangebied ligt binnen de toetsingszone van de volgende wegen: Walderweg (N832), Paradijsweg, Kerkwijksekade en Delwijnsekade. Vandaar dat een akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB alleen wordt overschreden door het wegverkeer op de Walderweg. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt namelijk 54 dB, waarmee de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden. Deze geluidbelasting wordt berekend op de verdiepingshoogte van de westgevels van de drie meest westelijk gelegen woningen binnen het plan. Op de begane grond bedraagt de geluidbelasting bij deze drie woningen 46-51 dB, waarbij de hoogste geluidbelasting alleen aan de westgevel van de hoekwoning van het blok rijwoningen plaatsvindt. De overige woningen in de eerstelijnsbebouwing langs de Walderweg hebben een geluidbelasting van 39-49 dB op de begane grond en 46-51 dB op de verdiepingshoogte.

De nieuw te realiseren ontsluitingsweg in het plangebied wordt ingericht als een 30km/h-weg. Deze weg valt daardoor buiten het aandachtsgebied van de Wet geluidhinder, waardoor toetsing aan de in deze wet opgenomen normen voor wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening berekend wat de geluidsbelasting van deze ontsluitingsweg is. Dit blijkt een maximale geluidbelasting van 44 dB te zijn. Wanneer deze belasting wordt vergeleken met de normen uit de Wet geluidhinder ligt de berekende geluidsbelasting ruim onder de in deze wet opgenomen richtwaarde van 48 dB. Daardoor is geen sprake van relevante blootstelling aan geluid van deze nieuwe weg. Ook ter plaatse van de reeds bestaande woningen is geen sprake van een wezenlijke verslechtering van het akoestisch woon- en leefklimaat, aangezien de geluidbelasting als gevolg van het extra verkeer vanaf Walderhof met maximaal 0,4 dB zal toenemen.

##### *Overige geluidsbronnen*

Het plangebied ligt niet binnen de geluidscontouren van een gezonde industrie-terrein of van een luchthaven. Ook de toetsingszones van een gezonde spoorweg reiken niet tot aan het plangebied. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

##### *Conclusie*

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer over de Walderweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. In de geluidsberekeningen is hierbij rekening gehouden met de

---

<sup>4</sup> Kraaij Akoestisch Adviesbureau, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï nieuwbouwplan Walderhof te Kerkwijk, augustus 2024, projectnummer VL.2341.R01\_rev2.

verlegging van de komgrens en de aanwezigheid van een 1,8m hoge geluidsscherm. Om te waarborgen dat dit scherm ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, is hiervoor in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat het treffen van aanvullende geluidsreducerende maatregelen vanuit financieel, stedenbouwkundig en/of akoestisch oogpunt niet redelijk, wenselijk dan wel onvoldoende effectief is. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat na cumulatie van geluid bij elke woning of appartement minimaal één geluidluwe gevel of buitenruimte aanwezig is (geluidbelasting zonder aftrek minder dan 53 dB). Hierdoor wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen vanuit akoestisch oogpunt aanvaardbaar geacht. In voorliggende situatie is dus sprake van een goede ruimtelijke ordening. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder kan worden verleend. Het aspect 'geluid' staat realisatie van de beoogde woningen niet in de weg.

#### **4.5 Luchtkwaliteit**

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van een woningbouwlocatie is in de regeling gesteld, dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 85 nieuwe woningen mogelijk. De beoogde ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de categorie ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Omdat binnen een straal van 1.000 meter vanaf het plangebied geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden die voor de verkeersontsluiting gebruik maken van dezelfde wegen als de beoogde ontwikkeling, is geen sprake van een gezamenlijke ontsluitingsweg. De anticumulatieregeling is daardoor niet van toepassing. De beoogde ontwikkeling wordt dan ook als niet in betekenende mate beschouwd. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk en het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

Uit de monitoringstool van het CIMLK blijkt, dat de huidige NO<sub>2</sub>-concentratie (jaar 2021) ter hoogte van de dichtstbijzijnde rekenpunten (Walderweg) lager is dan 35 µg/m<sup>3</sup>. Dit geldt ook

voor de PM<sub>10</sub>-concentratie. Gesteld wordt, dat ter plaatse van het beoogde bouwplan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

#### 4.6 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar ( $10^{-6}$ /jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de Atlas leefomgeving, themakaaar 'Veilige leefomgeving'. Hieruit valt op te maken dat de dichtstbijzijnde risicobronnen op ruime afstand van het plangebied liggen. De kortste afstand tussen het plangebied en een stationaire risicobron bedraagt namelijk zo'n 500 meter (hogedruk aardgasstation aan Aalderwijkerstraat), terwijl de dichtstbijzijnde transportroute (hogedruk aardgastransportleiding met een diameter van 12,76 inch en een werkdruk van 40 bar) op zo'n 550 meter bevindt. Gesteld wordt, dat alle bijbehorende  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontouren en eventuele plasbrandaandachtsgebieden zich niet over het plangebied uitstrekken. Dit geldt ook voor de zones die van toepassing zijn bij het transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A2, aangezien deze op ruim 2.750 meter afstand van het plangebied ligt.

Het aspect 'externe veiligheid' staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.



Afbeelding 11: Uitsnede Atlas leefomgeving, thema Veilige leefomgeving (plangebied globaal zwart omcirkeld).

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Op de bodemkwaliteitskaart regio Rivierenland (ontgravingskaart) is de bovengrond (0 tot 0,5 meter beneden maaiveld) ter plaatse van het plangebied aangemerkt als klasse 'landbouw/natuur'. Dit geldt ook voor de ondergrond (0,5 tot 2,0 m-mv). Dit betekent, dat ten hoogste verontreinigingen tot de achtergrondwaarde te verwachten zijn.

Ter plaatse van het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd<sup>5</sup>. Uit het vooronderzoek blijkt dat in het onderzoeksgebied een enkele bodembedreigende activiteit heeft plaatsgevonden, te weten het mogelijk gebruik van bestrijdingsmiddelen ten tijde van het gebruik als boomgaard. Daarnaast zijn mogelijk gedempte sloten aanwezig. De rest van het plangebied wordt als grootschalig onverdacht beschouwd.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in de periode augustus - september 2023, waarbij in het onderzoeksgebied in totaal 55 boringen zijn verricht. De diepte varieert van circa 0,5 tot 2,0 meter beneden maaiveld (m-mv). Negen boringen zijn afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat in de bovengrond ter plaatse van de voormalige boomgaard gehalten aan DDE boven de achtergrondwaarde zijn aangetoond. Dit geldt ook voor de somparameter voor OCB's. Deze verhoogde gehalten zijn te relateren aan het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Tevens is in één mengmonster een gehalte aan cadmium gemeten boven de achtergrondwaarde; in één ander mengmonster is sprake van een gehalte aan nikkel boven de achtergrondwaarde. In de overige mengmonsters van zowel boven- als ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

In het grondwater is een gehalte aan barium en 1,1,2-trichloorethaan boven de streefwaarden vastgesteld. Het verhoogde bariumgehalte is aan te merken als natuurlijk verhoogd. De vastgestelde gehalte 1,1,2-trichloorethaan is veroorzaakt door een verhoogde rapportgrens; van een daadwerkelijk verhoogd gehalte is geen sprake.

Geconcludeerd wordt, ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreinigingen zijn aangetoond die aanleiding geven tot het uitvoeren van nader of aanvullen bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar.

---

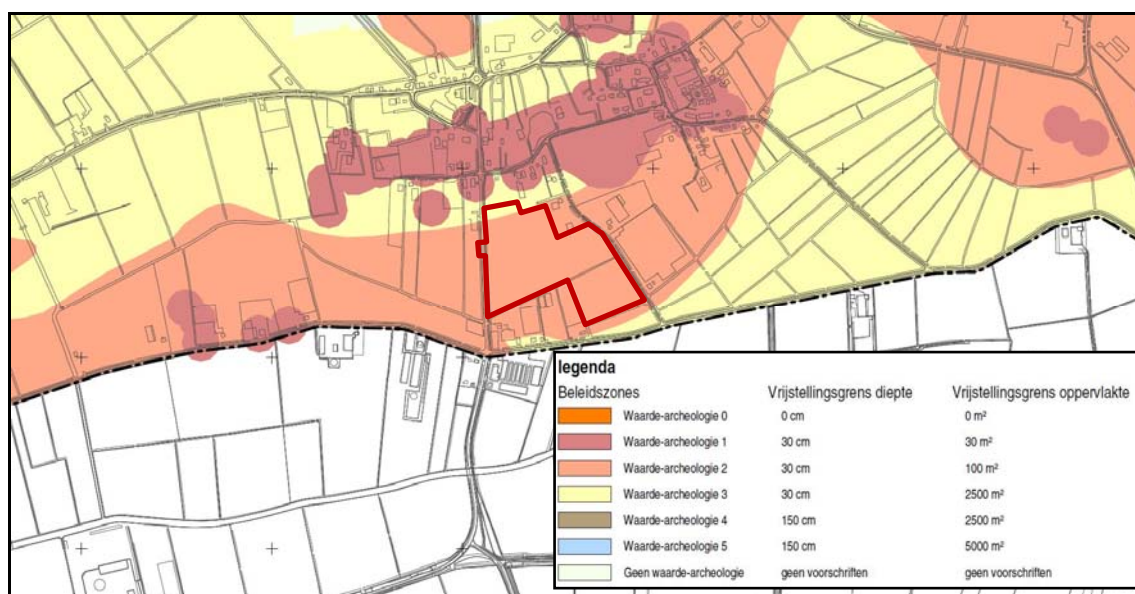
<sup>5</sup> Bodem-inzicht, Verkennend bodemonderzoek percelen aan de Paradijsweg te Kerkwijk, september 2023, projectnummer B3286.

## 4.8 Archeologie en cultuurhistorie

### Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WamZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WamZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Zaltbommel heeft in 2011 het als onderdeel van het gemeentelijk archeologiebeleid een archeologische beleidskaart opgesteld. Op deze kaart is nagenoeg het gehele plangebied aangemerkt als 'waarde-archeologie 2' (zie afbeelding 12). Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek voorafgaand aan het uitvoeren van bodemverstorende werkzaamheden is noodzakelijk, mits deze werkzaamheden een oppervlak beslaan van 100 m<sup>2</sup> of meer én dieper gaan dan 30 centimeter beneden huidig maaiveld. Aan de noordwestzijde van het plangebied is de archeologische verwachtingswaarde 'waarde-archeologie 3' van toepassing. Hier geldt een onderzoeksverplichting indien het oppervlak van de bodemverstorende werkzaamheden meer dan 2.500 m<sup>2</sup> bedragen en dieper reiken dan 30 centimeter beneden maaiveld.



Afbeelding 12: Uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied rood omkaderd).

Omdat door de beoogde ontwikkeling de genoemde grenswaarden overschreden zullen worden, is een verkennend archeologisch onderzoek<sup>6</sup> uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt, dat voor het noordelijke deel van het plangebied vanwege de ligging op de stroomgordel van Broek een middelhoge verwachting voor archeologische resten uit het neolithicum-bronstijd (nederzettingsresten, graven e.d.) van toepassing is. In het zuidelijke deel zijn deze afzettingen geërodeerd door de stroomgordel van Bruchem, waarvoor voor deze zone geen

<sup>6</sup> BAAC, Gemeente Zaltbommel Plangebied Walderhof te Kerkwijk; Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), november 2023, BAAC-rapport V-23.0353.

verwachting geldt voor deze periode. Voor het hele plangebied geldt daarnaast vanwege de ligging op de Bruchem stroomgordel een hoge verwachting voor de ijzertijd tot en met de volle middeleeuwen. De bewoning uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd bevindt zich ten noorden van het plangebied in de kern van Kerkwijk. Het plangebied was voor zover bekend in gebruik als akker en was onbebouwd. Hoewel uit deze periode wel sporen van ontginning aanwezig kunnen zijn, geldt voor nederzettingsresten e.d. een lage verwachting. Omdat in het gehele plangebied archeologische resten verwacht worden, is een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven noodzakelijk. Ter bescherming van eventuele archeologisch resten is in de planregels van dit bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen overeenkomstig het provinciaal inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard”.

#### *Cultuurhistorie*

Menselijke ingrepen hebben voor kenmerkende en waardevolle cultuurhistorische waarden gezorgd. In de gemeente Zaltbommel zijn waardevolle elementen aanwezig die een natuurlijke geschiedenis hebben en die een door de mens gevormde geschiedenis hebben. De gemeente Zaltbommel heeft een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd naar zowel waardevolle structuren, gebieden en dorpsgezichten als afzonderlijke elementen. Dat heeft geresulteerd in een inventarisatiekaart die op 7 juli 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Belangrijke cultuurhistorische waarden zijn:

- De aan de rivieren gerelateerde oeverwallen met bebouwingsstructuren;
- De wetering Capreton;
- De Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- Rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten (Zaltbommel en Nederhemert-Zuid);
- Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht (Gameren);
- Gemeentelijke en rijksmonumenten;
- Historische buitenplaatsen (Huis Brakel).

Het plangebied ligt niet binnen één van de hierboven genoemde cultuurhistorisch waardevolle gebieden, dan wel binnen de genoemde beschermde stads- en/of dorpsgezichten. De in deze gebieden aanwezige cultuurhistorische waarden worden door de beoogde ontwikkeling niet aangetast.

Ondanks dat de Walderweg niet specifiek als cultuurhistorisch op de inventarisatiekaart is aangegeven, kent deze weg al wel een lange geschiedenis als een van de uitvalswegen van Kerkwijk. Deze historische functie komt door het beoogde bouwplan niet te vervallen. De Paradijsweg ligt er in de huidige vorm sinds 1967 en heeft een jongere geschiedenis. Voor deze tijd betrof het waarschijnlijk een onverharde weg die naar de akkers van het paradijsveld liep.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele monumentale panden, namelijk:

- Aalderwijksestraat 14;
- Aalderwijksestraat 2;
- Achterstraat 6;
- DelwijNSEstraat 16
- DelwijNSEstraat 5
- Hogenhofstraat 3;
- Kruisstraat 1;
- Kruisstraat 3
- Walderweg 3.

Deze panden zijn als Rijks- c.q. gemeentelijk monument aangewezen vanwege de architectuurhistorische en/of stedenbouwkundige criteria. Aangezien de beoogde ontwikkeling hieraan geen verandering brengt, leidt deze niet tot aantasting van de monumentale waarden.

#### **4.9 Ecologie**

De Nederlandse natuurbescherming kent drie aspecten, te weten houtopstanden, gebieds- en soortbescherming.

##### *Gebiedsbescherming en houtopstanden*

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet Natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); deze gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerde quickscan<sup>7</sup> blijkt, dat het plangebied geen deel uitmaakt van een natuurgebied met een beschermde status, zoals Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland of Bijzondere Provinciale Landschappen. Deze natuurgebieden liggen op een dusdanige afstand van het plangebied, dat negatieve effecten door de beoogde transformatie niet worden verwacht. Dit geldt ook voor eventuele negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Uit een uitgevoerde stikstofberekening<sup>8</sup> blijkt, dat het beoogde bouwplan in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,0 mol/ha/jr. In de aanlegfase is sprake van een bijdrage van 0,02 mol/ha/jr over het rekenjaar 2025. Omdat gesaldeerd kan worden (rekenjaar 2023) met de huidige stikstofdepositie, welke een hoogste bijdrage kent van 0,05 mol/ha/jr, is sprake van een afname van 0,03 mol/ha/jr in de aanlegfase. Gelet op het bovenstaande geldt geen vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming en kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Houtopstanden onder de Wet natuurbescherming betreffen zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> of meer, of een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Het is verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, zonder voorafgaand melding te doen bij gedeputeerde staten. Binnen het plangebied zijn dergelijke houtopstanden niet aanwezig.

##### *Soortbescherming*

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet Natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe

---

<sup>7</sup> Blom Ecologie, Quickscan Wet natuurbescherming Walderweg e.o. te Kerkwijk, juni 2023, projectnummer 2023-0555.

<sup>8</sup> Walraven Advies, Stikstofdepositie-onderzoek (aanlegfase en gebruiksfase) ontwikkellocatie Walderhof te Kerkwijk, november 2023.

zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit de eerder aangehaalde ecologische quickscan blijkt, dat binnen het plangebied de volgende (strikt) beschermde soorten te verwachten zijn:

- strikt beschermde grondgebonden zoogdieren;
- vogels;
- amfibieën.

Daarnaast kunnen in het plangebied ook vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën verwacht worden. Voor deze dieren geldt dat geen ontheffing van de Wet natuurbescherming benodigd is; wel geldt de algemene zorgplicht. In het plangebied worden vanwege het ontbreken van een geschikt leefgebied andere diersoorten niet verwacht.

#### Strikt beschermde grondgebonden zoogdieren

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de bunzing, steenmarter en wezel, waarvoor geen vrijstelling geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen. Deze marterachtigen komen echter voor in habitatten met veel plekken die dekking bieden, zoals houtwallen, stenenstapels of greppels. Het plangebied is echter open en goed te overzien, vorengenoemde structuren zijn niet aanwezig. Tevens zijn geen geschikte verblijf- of rustplaatsen aanwezig, waardoor het voor de soorten geen geschikt leefgebied is. De haag aan de westzijde van het plangebied zou wel als migratieroute voor de soorten kunnen dienen. Echter wordt deze bij de beoogde ruimtelijke ingreep niet aangetast. Ook is aan de westzijde van de Walderweg een alternatieve haag aanwezig die parallel loopt aan de bestaande haag. Ook deze kan als alternatieve migratieroute gebruikt worden. Het kan derhalve uitgesloten worden dat er bij de ruimtelijke ingreep essentieel leefgebied voor de bunzing, steenmarter en wezel wordt weggenomen.

#### Vogels

In / nabij het plangebied zijn tijdens het veldbezoek enkele algemeen voorkomende vogels waargenomen, zoals houtduif, huismus, huiszwaluw, meerkoet, pimpelmees, scholekster, Turkse tortel, wilde eend en zwarte kraai. De planlocatie voorziet in beperkt voedselaanbod en structuurrijke schuilgelegenheden voor algemene soorten. Omdat in de directe omgeving meer dan voldoende alternatieven voorhanden zijn, is geen sprake van jaarronde bescherming. Effecten worden voorkomen door de werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren.

In (de nabije omgeving) van het plangebied zijn geen nestlocaties van jaarrond beschermde vogels bekend. Gedurende het veldbezoek zijn geen individuen, nesten en/of sporen aangetroffen van deze vogelsoorten aangetroffen. Vanwege de afwezigheid van bebouwing, bomen en struiken kan de aanwezigheid van in bebouwing en bomen broedende soorten als huismus, gierzwaluw, buizerd, kerkuil, steenuil, sperwer en ransuil uitgesloten worden. Op de planlocatie is gezien het grote aantal alternatieve, soortgelijke percelen in de directe omgeving, geen sprake van essentieel leefgebied van deze vogelsoorten.

#### Amfibieën

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de volgende amfibieënsoorten: bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kamsalamander en kleine watersalamander.

Alleen voor de kamsalamander geldt dat deze beschermd is onder de Wet natuurbescherming en dat er geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen.

De kamsalamander komt voor in kleinschalige landschappen met voortplantingswater in de nabije omgeving. Voortplantingswater is vaak vrij groot, halfbeschadwd, stilstaand en vrij van vis. Het plangebied bestaat uit een agrarisch perceel met weinig structuren. De aanwezige watergangen zijn vrij smal en voor een groot deel volledig beschadwd door de aanwezigheid van veel riet. Tevens is onder andere een baars in de sloot waargenomen. De aanwezige watergangen zijn daarom niet geschikt als voortplantingswater van de kamsalamander. Vanwege de afwezigheid van structuurrijke elementen en geschikt voortplantingswater, kan de aanwezigheid van de kamsalamander op de planlocatie worden uitgesloten.

#### *Conclusie*

Op basis van de uitgevoerde ecologische onderzoeken wordt geconcludeerd, dat de Wet natuurbescherming de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

### **4.10 Duurzaamheid**

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Duurzaamheid is een speerpunt van de gemeente Zaltbommel. Het duurzaamheidsprogramma is in juli 2019 door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente. De focus hierbij ligt op onder andere de energietransitie en klimaatadaptatie. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn per ambitie projecten benoemd die de komende jaren uitgevoerd worden om bij te dragen aan het behalen van de ambities.

Het beoogde bouwplan draagt bij aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities. De beoogde woningen worden namelijk gebouwd conform het op dat moment geldende Bouwbesluit. Dit betekent, dat de woningen in ieder geval moeten voldoen aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Hierdoor wordt ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing minder CO<sub>2</sub> uitgestoten. De beoogde woningen worden daarnaast gasloos (all-electric) uitgevoerd en voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen. Het is verder aan de eindgebruikers van de woningen om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het gebruik van ledverlichting, door extra zonnepanelen aan te brengen en/of de gevels en daken te vergroenen.

Het plan is daarnaast ook klimaatadaptief en hittebestendig, doordat er veel gras wordt aangelegd, bomen worden geplant, watergangen aangelegd en wadi's gecreëerd. De natuurlijke omgeving helpt dus om hitte en wateroverlast tegen te gaan en draagt daarmee bij aan klimaatbestendigheid.

### **4.11 Verkeersaspecten**

De ontsluiting van de beoogde nieuwbouwwijk zal overwegend plaatsvinden via een nieuwe aansluiting op de Walderweg; alleen de 6 vrijstaande woningen aan de Paradijsweg worden rechtstreeks op deze weg ontsloten. Voor deze splitsing is gekozen, omdat de Paradijsweg te

smal is om daar het gehele bouwplan op te ontsluiten. Het langzaam verkeer kan vanaf de centrale ontsluitingsweg via een doorsteek de Paradijsweg bereiken. Ter hoogte van de aansluiting van de doorsteek op de Paradijsweg wordt een knip in de Paradijsweg aangebracht. 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 op de Paradijsweg verminderd. Fietzers en voetgangers in de richting centrum Kerkwijk komen tevens geen vrachtverkeer tegen op het smalste deel van de Paradijsweg. Fietzers hebben nog de mogelijkheid om gebruik te maken van het vrijliggende fietspad lang de Walderweg.

Met behulp van een verkeerskundig onderzoek<sup>9</sup> is bepaald op welke wijze de aansluiting van de centrale ontsluitingsweg met de Walderweg het best vormgegeven kan worden. Geadviseerd wordt om Walderhof op de Walderweg te ontsluiten met een voorrangskruispunt. Er is hierbij geen noodzaak om dit nieuwe kruispunt met verkeerslichten te regelen. De wachttijden voor het verkeer dat vanaf de ontsluitingsweg van Walderhof de Walderweg oprijdt, zijn bij de gegeven toekomstige verkeersbelasting zowel tijdens het ochtendspitsuur als het avondspitsuur acceptabel (onder de 15 seconden). Het uitvoeren van het kruispunt als rotonde wordt niet noodzakelijk geacht, vanwege de beperkt beschikbare ruimte en de lage verkeersintensiteiten.

De gemeente Zaltbommel heeft in de “Parkeernota Zaltbommel 2018” de parkeernormen vastgelegd, gebaseerd op de CROW-kencijfers. Met uitzondering van de kern Zaltbommel wordt voor het gehele grondgebied wordt uitgegaan van de categorie ‘weinig stedelijk’. Bij de te hanteren parkeernorm wordt in deze gebieden geen onderscheid gemaakt tussen bebouwde kom of buitengebied. Ten aanzien van de woonfunctie wordt onderscheid gemaakt in twee typen:

- appartement sociale huur: norm van 1,5 parkeerplaats per woning (pp/w);
- grondgebonden woning of appartement: norm van 2,0 pp/w.

Deze norm bestaan uit een bewoners- en een bezoekersdeel; laatstgenoemde bedraagt 0,3 pp/w.

| WALDERHOF          |          |          |            |             |             |              |           |           |           |           |
|--------------------|----------|----------|------------|-------------|-------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Overzicht parkeren |          |          |            |             |             | Deelgebieden |           |           |           |           |
|                    | Norm won | Norm app | Aantal won | Aantal app. | Aantal p.p. | A            | B         | C         | D         | E         |
| Sociale huur       | 2,0      | 1,5      | -          | 30          | 45          | -            | 15        | -         | -         | 30        |
| Betaalbare koop    | 2,0      | 2,0      | 4          | 8           | 24          | -            | 8         | 16        | -         | -         |
| Middelduur laag    | 2,0      | 2,0      | 21         | -           | 42          | 20           | -         | 22        | -         | -         |
| Middelduur hoog    | 2,0      | 2,0      | 6          | -           | 12          | -            | 4         | 4         | 4         | -         |
| Duur (bouw kavels) | 2,0      | 2,0      | 16         | -           | 32          | 4            | 4         | 6         | 6         | 12        |
| <b>Totalen</b>     |          |          | <b>47</b>  | <b>38</b>   | <b>155</b>  | <b>24</b>    | <b>31</b> | <b>48</b> | <b>10</b> | <b>42</b> |

Afbeelding 13: Parkeerbalans woningbouwontwikkeling Walderhof.

Uit bovenstaande afbeelding valt op te maken, dat op basis van de geldende parkeernormen de beoogde ontwikkeling van 85 woningen leidt tot een parkeervraag van 155 parkeerplaatsen. Deze worden verspreid over de verschillende deelgebieden aangelegd (zie ook § 3.2), waarbij deze deels op eigen terrein bij de toekomstige woningen zijn voorzien en

<sup>9</sup> DTV Consultants, Verkeersontsluiting uitbreidingsplan Walderhof Kerkwijk, oktober 2023.

deels in de toekomstige openbare ruimte. Geconcludeerd wordt, dat sprake is van een sluitende parkeerbalans.

#### **4.12 Niet gesprongen conventionele explosieven**

Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog met enige regelmaat bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog aangetroffen. Ook in en boven de Bommelerwaard hebben tijdens de Tweede Wereldoorlog allerlei oorlogshandelingen plaatsgevonden waarbij niet tot ontploffing gekomen explosieven en munitie is achtergebleven. Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen.

Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de werknemers en de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen. Werkgevers zijn volgens ARBO-wetgeving verantwoordelijk voor het veilig kunnen uitvoeren van werkzaamheden door werknemers binnen onze gemeente. Daarom zijn zij verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen historisch vooronderzoek te doen om de kans op de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven met zekerheid te kunnen uitsluiten.

Samen met de gemeente Maasdriel heeft Zaltbommel een explosievenkansenkaart voor de gehele Bommelerwaard laten opstellen. Op deze kaart zijn alle risicogebieden of wel ‘verdachte’ gebieden op het gebied van niet gesprongen explosieven aangegeven. Uit de explosievenkansenkaart Bommelerwaard blijkt dat de planlocatie is aangemerkt als ‘verdacht op geschutmunitie (verschoten)’. Ook uit een uitgevoerd vooronderzoek<sup>10</sup> blijkt dat in het gehele plangebied kans is op het aantreffen van geallieerde geschutmunitie. Daarnaast is een groot deel van het plangebied ook verdacht op het voorkomen van geallieerde brisantbommen. Vandaar dat opsporingswerkzaamheden naar niet gesprongen explosieven hebben plaatsgevonden. Uit het Proces-verbaal van oplevering<sup>11</sup> blijkt, dat in het plangebied één ontplofbare oorlogsrestant is aangetroffen. Het betrof een Amerikaanse brisant-pantsergranaat van 76mm zonder ontsteker of explosieve lading. Deze granaat is uit het plangebied verwijderd. Als gevolg van uitgevoerde opsporingswerkzaamheden is nagenoeg het gehele plangebied vrijgegeven; alleen ter plaatse van enkele niet verwijderbare objecten is dit nog niet mogelijk. Indien hier bodemversturende activiteiten plaatsvinden wordt geadviseerd te werken volgens het protocol voor toevalsvondsten.

Het aspect ‘niet gesprongen explosieven’ vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

#### **4.13 Besluit m.e.r.**

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is.

---

<sup>10</sup> Expload, Update vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten Walderhof te Kerkwijk, november 2023, projectnummer 230730000.

<sup>11</sup> AES, Proces-verbaal van oplevering Opsporen ontplofbare oorlogsresten Walderhof - Kerkwijk, juni 2024.

Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor dit ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, te weten:

- D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer betreft.

Het beoogde bouwplan behelst de bouw van maximaal 85 woningen. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. De beoogde ontwikkeling is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een milieueffectrapport noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

- Kenmerken project / activiteit: de omvang van het beoogde bouwplan betreft het realiseren van maximaal 85 woningen. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. De gronden in de directe omgeving zijn voor diverse stedelijke functies in gebruik. Daarnaast is het mogelijk om binnen het plangebied een 9 meter hoog kassencomplex met een omvang van 50.000 m<sup>2</sup> te realiseren. De beoogde herontwikkeling heeft met betrekking tot verkeer geen significant effect; de omliggende wegen worden nu ook reeds door andere aanwezige functies gebruikt. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.
- Plaats van het project / activiteit: de beoogde ontwikkeling leidt formeel gezien tot nieuw ruimtebeslag. Zoals hiervoor aangegeven, is op grond van het geldende juridisch planologisch kader toegestaan om binnen het plangebied een 9 meter hoog kassencomplex met een omvang van 50.000 m<sup>2</sup> te realiseren. Een dergelijke ontwikkeling heeft een zeer negatieve impact op de omgeving en de beleving van het landschap. Met de beoogde woningbouwontwikkeling wordt juist een geleidelijke overgang van het dorp Kerkwijk naar het buitengebied gecreëerd, met aandacht voor landschap en klimaatadaptatie. Vanwege het ontbreken van geschikte locaties binnen de bestaande kern is het ook noodzakelijk buiten de huidige dorpskern de vraag naar woningen te realiseren. Voor de beoogde planontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen).
- Samenhang met andere activiteiten: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.
- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn

lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

## 5. JURIDISCHE ASPECTEN

### 5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

### 5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

#### 5.2.1 *Inleidende regels*

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

#### 5.2.2 *Bestemmingsregels*

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

#### Enkelbestemmingen

Artikel 3 Agrarisch  
Artikel 4 Groen  
Artikel 5 Verkeer  
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied  
Artikel 7 Wonen  
Artikel 8 Water

#### Dubbelbestemmingen

Artikel 9 Waarde - Archeologie 2

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

#### Artikel 3 Agrarisch

De tot 'Agrarisch' bestemde gronden zijn bedoeld voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, alsmede voor aan huis verbonden beroep, nevenactiviteiten, externsieve dagrecreatie en voet- en fietspaden. Dit alles met de daarbij behorende voorzieningen.

Vanwege het ontbreken van een bouwvlak zijn de bouwmogelijkheden op deze gronden minimaal. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht. Hierbij dient voldaan te worden aan de gestelde bouwregels. Tevens zijn specifieke gebruiksregels gesteld aan het gebruik van de gronden voor nevenactiviteiten en aan aan huis verbonden beroepen.

#### Artikel 4 Groen

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en beplantingen, paden en parkeervoorzieningen, schouwzones voor naastgelegen watergangen, openbare sport- en speelvoorzieningen, beeldende kunstwerken, voorzieningen voor openbaar nut en water(huishoudkundige voorzieningen). Daarnaast worden ook in-/uitrit-constructies ten behoeve van aangrenzende woonbestemmingen als passend in de bestemming aangemerkt, echter uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'ontsluiting'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - wadi' staan de gronden uitsluitend ten dienste van een voorziening ten behoeve van de hemelwateropvang en -infiltratie. Aan de Paradijsweg is sprake van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - insteekhaven'; alleen hier mag een insteekhaven gerealiseerd worden.

De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt: alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming zijn toegestaan. Zo zijn alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan. De bouwhoogte is gemaximeerd op 3 meter en het oppervlak op 15 m<sup>2</sup>. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter. Alleen voor lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering geldt een afwijkende bouwhoogte van 8 meter. Ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' zijn geen bouwwerken toegestaan.

In de gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - bosplantsoen' dient een bosplantsoen aangeplant te worden. Dit bosplantsoen dient te allen tijde onderhouden en duurzaam in stand gehouden te worden.

#### Artikel 5 Verkeer

Deze bestemming is van toepassing op het deel van de Walderweg en het naastliggende fietspad, dat binnen het plangebied ligt. De betreffende gronden zijn daarmee bestemd voor wegen (met het huidige aantal rijbanen), fiets- en wandelpaden, oplaadpunten voor elektrische auto's en parkeerterreinen, alsook de daarbij behorende bermen, taluds, groen-, nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen. De bouwmogelijkheden op deze gronden zijn beperkt. Alleen gebouwen ten dienste de bestemming en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming mogen worden opgericht. Hierbij dient voldaan te worden aan de gestelde hoogtematen.

#### Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is van toepassing op de nieuwe ontsluitingswegen binnen het plangebied. De betreffende gronden zijn daarmee bestemd voor wegen, fiets- en wandelpaden, parkeerterreinen, alsook de daarbij behorende bermen, taluds, groen-, nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen. De bouwmogelijkheden op deze gronden zijn beperkt. Alleen gebouwen ten behoeve van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming mogen worden opgericht. Hierbij dient voldaan te worden aan de gestelde hoogtematen.

#### Artikel 7 Water

De tot 'Water' bestemde gronden zijn bestemd voor water(gangen), taluds, natuurvriendelijke oevers en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming kunnen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, waarbij de bouwhoogte is gemaximeerd op 2 meter.

#### Artikel 8 Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor het wonen, alsmede voor de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen en erven. Ook mogen de gronden gebruikt worden voor waterhuishoudkundige voorzieningen, aan huis verbonden beroepen en parkeervoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzonder woongebouw' zijn de gronden tevens bestemd voor zorgwoningen, met inbegrip van alle daarbij behorende voorzieningen. Ook is binnen het aanduidingsvlak van deze specifieke gebruiksaanduiding een kinderdagverblijf toegestaan. Deze functie mag alleen op de begane grond gesitueerd worden, waarbij het bruto vloeroppervlak (exclusief benodigde buitenruimte) maximaal van 180 m<sup>2</sup> mag bedragen. De benodigde buitenruimte mag zowel binnen als buiten het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van wonen - bijzonder woongebouw' worden gerealiseerd, maar wel binnen het bouwvlak en/of binnen de aanduiding 'bijgebouwen'.

Op de gronden mogen alleen in de bestemming passende bouwwerken worden opgericht. Woningen dienen daarbij binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd te worden, waarbij het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal. Ook de toegestane goot- en/of bouwhoogte is op de verbeelding vastgelegd, net als de bouwwijze van het hoofdgebouw. Met een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om van de opgenomen bouwwijze af te wijken.

De bij de woning behorende bouwwerken mogen alleen worden opgericht, binnen het op de verbeelding aangegeven aanduidingsvlak 'bijgebouwen'. Hierbij dient voldaan te worden aan de gestelde oppervlakte- en hoogtematen. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' geldt een afwijkende hoeveelheid aan toegestane m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken. Ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn enkele bouwregels opgesteld. Dergelijke bouwwerken mogen overal binnen het bestemmingsvlak worden opgericht.

In de gebruiksregels is bepaald, welk gebruik van de gronden als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Tevens is een bepaling opgenomen onder welke voorwaarden een aan huis verbonden beroep is toegestaan. Voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf en/of recreatieve activiteiten is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - verharding' mag het verhard oppervlak van het bouwperceel niet meer bedragen dan 50% van het bestemmingsvlak 'Wonen'. Ook is in de gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat enkele nieuw te bouwen woningen pas in gebruik genomen mogen worden nadat de benodigde geluidwerende voorzieningen met een minimale hoogte van 1,8 meter zijn gerealiseerd. Deze geluidwerende voorzieningen dienen ten alle tijden duurzaam in stand gehouden te worden.

#### Artikel 9 Waarde - Archeologie 2

De gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Uitgangspunt voor deze bestemming is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem die een

oppervlak hebben van meer dan 100 m<sup>2</sup> en die dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld, dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

### 5.2.3 *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat zes algemene regels.

#### Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### Artikel 11 Algemene bouwregels

Met dit artikel is geregeld, dat ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing mogen worden gelaten, indien deze bouwdelen het bouwvlak, de bouwhoogte en/of de bestemmingsgrens voor niet meer dan 1,0 meter overschrijden.

#### Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Met dit artikel is aangegeven welk gebruik van onbebouwde gronden en gebouwen als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Dit geldt in aanvulling op eventueel in de enkelbestemming beschreven strijdig gebruik.

#### Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om middels een omgevingsvergunning tot 10% af te wijken van de op de verbeelding of in de regels gegeven maten, afmetingen en/of percentages.

#### Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om het plan op onderdelen te kunnen wijzigen. Het gaat hierbij om het wijzigen van bestemmingsgrenzen voor een betere realisering van bestemmingen en/of bouwwerken.

#### Artikel 15 Overige regels

In dit artikel is een regeling opgenomen inzake de toetsing aan de geldende parkeernormen en normen t.a.v. laden en lossen. Hiervan kan onder de genoemde voorwaarden van afgeweken worden. Dit artikel bevat ook een regeling waarmee bepaald is, dat bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikelen 5 t/m 9 en artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ook het beeldkwaliteitsplan betrokken moeten. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de planregels opgenomen.

### 5.2.4 *Overgangs- en slotregels*

In artikel 16 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De initiatiefnemer ontwikkelt voor eigen rekening en risico de nieuwe woningen. Tussen de gemeente Zaltbommel en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over de grondexploitatie. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens is een overeenkomst betreffende planschade afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Deze overeenkomst zal als een separate rapportage worden opgenomen. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

*Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De voor de gemeente Zaltbommel vaste vooroverlegpartners zijn betrokken bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan. Zowel van de provincie Gelderland als het waterschap Rivierenland is een schriftelijke reactie ontvangen. Deze reacties zijn in een separate bijlage samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt.

*Omgevingsdialoog*

In het kader van de omgevingsdialoog hebben diverse informatiemomenten plaatsgevonden:

- 2e helft 2022 is de ontwikkelvisie door de initiatiefnemers overgenomen van de initiatiefgroep [omwonenden].
- 15 december is er een participatieavond geweest met de direct omwonenden en zijn de onderstaande opmerkingen verwerkt in de huidige plannen;
  - langzaamverkeers aansluiting op de Paradijsweg ipv een reguliere aansluiting;
  - zorgen over overlast van inschijning van koplampen in de woning aan de Paradijsweg;
  - aanpassing verdraaien van appartementencomplex;
  - groene buffer: afscheiding met de directe burens aan de Paradijsweg en Achterstraat. Hiervoor is een grondwal met schutting en beplanting opgenomen als buffer.
  - zichtlijn vanuit een woning aan de Achterstraat zo veel mogelijk behouden, door verschuiving in ontwikkelvelden ;

- zo veel mogelijk aansluiten op de oorspronkelijk opbouw en structuur van Kerkwijk, met terpen en openheid met veel groen behouden in het plan;
- zo veel mogelijk aansluiten op de ontwikkelvisie van 16 juli 2022 qua openheid en beeldkwaliteit.
- Tussentijds zijn individuele gesprekken met direct omwonenden gevoerd en is de mogelijkheid geboden om een individuele gesprek aan te gaan met de ontwikkelaars.
- 27 september 2023 heeft een inspraakavond voor direct omwonenden plaatsgevonden. De opkomst bedroeg circa 90%. Algehele conclusie is positief op de plannen met veel groen en openheid.
- 28 september 2023 is een openbare inspraakmiddag en -avond georganiseerd. De opkomst bedroeg zo'n 350 personen. Ook hier is de algehele conclusie positief op de plannen met veel groen en openheid.

### *Zienswijzen*

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. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen en daarmee binnen de termijn ontvangen.

In een procesnota<sup>12</sup> zijn de ingediende zienswijzen samengevat, beoordeeld en voorzien van een reactie. Ook is aangegeven of de betreffende zienswijze geleid heeft tot aanpassingen in het vastgestelde bestemmingsplan. De nota bevat ook een overzicht van de ambtshalve wijzigingen, oftewel aanpassingen die de gemeente zelf heeft doorgevoerd.

---

<sup>12</sup> Gemeente Zaltbommel, Procesnota bestemmingsplan “Kerkwijk, Walderhof”.

## II. REGELS



# INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS .....</b>       | <b>65</b> |
| Artikel 1 - Begrippen .....                      | 65        |
| Artikel 2 - Wijze van meten .....                | 71        |
| <b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS .....</b>       | <b>73</b> |
| Artikel 3 - Agrarisch.....                       | 73        |
| Artikel 4 - Groen .....                          | 77        |
| Artikel 5 - Verkeer .....                        | 79        |
| Artikel 6 - Verkeer - Verblijfsgebied .....      | 80        |
| Artikel 7 - Water .....                          | 81        |
| Artikel 8 - Wonen.....                           | 82        |
| Artikel 9 - Waarde - Archeologie 2 .....         | 87        |
| <b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS .....</b>         | <b>91</b> |
| Artikel 10 - Antidubbeltelregel .....            | 91        |
| Artikel 11 - Algemene bouwregels.....            | 91        |
| Artikel 12 - Algemene gebruiksregels .....       | 91        |
| Artikel 13 - Algemene afwijkingsregels.....      | 92        |
| Artikel 14 - Algemene wijzigingsregels .....     | 92        |
| Artikel 15 - Overige regels.....                 | 92        |
| <b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....</b> | <b>95</b> |
| Artikel 16 - Overgangsrecht .....                | 95        |
| Artikel 17 - Slotregel .....                     | 95        |



# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 - Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 Plan:

het bestemmingsplan “Kerkwijk, Walderhof” met identificatienummer NL.IMRO.0297.BGBBP20230014-VS01 van de gemeente Zaltbommel.

### 1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

### 1.3 Aan het buitengebied gebonden bedrijven:

bedrijven die door hun aard of activiteiten functioneel aan het buitengebied gebonden zijn. Voorbeelden van aan het buitengebied gebonden bedrijven zijn een hoveniersbedrijf, paardenpension/ -stalling, kennel/ dierenasiel en hondensportaccommodatie;

### 1.4 Aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning en/of de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend (zie bijlage 2 Aan huis gebonden beroepen en bedrijven).

### 1.5 Aan huis verbonden beroep:

het in een woning met bijbehorende gebouwen beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, zulks met behoud van de woonfunctie van de betreffende woning.

### 1.6 Aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

een gebouw, dat aan het hoofdgebouw is gebouwd en dat naar aard en indeling is bedoeld voor uitbreiding van en/of aanvulling op de woonfuncties van het hoofdgebouw tenzij in de regels anders is bepaald.

### 1.7 Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar - ingevolge de regels - regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.8 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

### 1.9 Achtergevel

een van de openbare weg en/of fiets- en voetpad afgekeerde gevel van een hoofdgebouw.

### **1.10 Agrarisch bedrijf**

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

### **1.11 Agrarisch medegebruik**

een gebruik voor kleinschalige agrarische activiteiten, al dan niet met een hobbymatig karakter.

### **1.12 Agrarisch verwant bedrijf**

bedrijven die gericht zijn op het leveren van diensten en goederen aan agrarische bedrijven zoals het bewerken, vervoeren en/of verhandelen van agrarische producten en bedrijven die zich richten op een combinatie van agrarische- en zorgfuncties. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn (loon)werkbedrijven, veehandelsbedrijven, dierenklinieken voor grootvee, groothandels in agrarische gewassen en zorgboerderijen.

### **1.13 Archeologische waarde**

terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar alle vóór tenminste vijftig jaar vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde.

### **1.14 Bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **1.15 Bedrijf:**

een onderneming waarin doorgaans met economisch oogmerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, verwerkt en/of opgeslagen.

### **1.16 Begane grond:**

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau.

### **1.17 Bestaand:**

- bij gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en ook aanwezig mocht zijn op grond van het voorafgaande planologische regime;
- bij bouwwerken: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een verleende bouwvergunning en/of omgevingsvergunning.

### **1.18 Bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.19 Bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

**1.20 Bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

**1.21 Bij zorgwoningen behorende voorzieningen:**

gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners zoals keuken- en horecafaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, kapper, detailhandel (ondergeschikt aan en ten dienste van de hoofdfunctie) en inbandige bergingen, evenals (openbare) (praktijk)ruimten ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden.

**1.22 Bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats

**1.23 Bouwgreens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.24 Bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrenst met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

**1.25 Bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.26 Bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.27 Bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

**1.28 Bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.29 Bouwwerk, geen gebouw zijnde:**

een bouwwerk, niet zijnde een gebouw.

### **1.30 Bouwwijze:**

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- onder 'vrijstaand' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning niet begrensd is door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen tenzij in de regels anders is bepaald;
- onder 'twee-aaneen' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning naar één zijde door een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw is begrensd;
- onder 'aaneengebouwd' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen die naar twee zijden door scheidsmuren van naastgelegen hoofdgebouwen zijn begrensd, met uitzondering van het hoofdgebouw die de aldus gevormde rij beëindigen;
- onder 'patio' wordt verstaan dat het een hoofdgebouw is met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof, gevormd door de zijmuren van naburige dan wel op het eigen (bouw)perceel aanwezige gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- onder 'gestapeld' wordt verstaan dat het hoofdgebouw uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

### **1.31 Dak:**

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk.

### **1.32 Detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit niet zijnde horeca.

### **1.33 Gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **1.33 Geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder):**

hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en kinderdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendplaatsen.

NB Delen van een onderwijsgebouw die niet zijn bestemd voor geluidsgevoelige onderwijsactiviteiten, maken voor de toepassing van de Wet geluidhinder geen deel uit van een onderwijsgebouw.

### **1.34 Hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**1.35 Huishouden:**

een persoon of groep personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.

**1.36 Kap:**

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden met een hellingshoek van tenminste 35° en ten hoogste 60°.

**1.37 (Openbare) nutsvoorziening:**

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

**1.38 Overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één gesloten wand.

**1.39 Perceelsgrens**

de scheiding tussen bouwpercelen, die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut.

**1.40 Prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**1.41 Seksinrichting:**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.42 Verdiepingen:**

de bouwlagen van een gebouw gelegen boven de begane grondlaag.

**1.43 Verhard oppervlak:**

Alle oppervlakten die op grond van de Keur c.q. beleidsregels van het Waterschap Rivierenland als verharding worden gezien.

**1.44 Voldoende laad- en losgelegenheid:**

van voldoende laad- en losgelegenheid is sprake, indien wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot laden en lossen op eigen terrein zoals vastgelegd in de 'Parkeernota Zaltbommel 2018', vastgesteld door de raad op 14 juni 2018. Op het moment dat de gemeente een opvolger van de hiervoor genoemde nota vaststelt, wordt deze 'opvolger' gehanteerd om te bepalen of sprake is van voldoende laad- en losgelegenheid.

**1.44 Voldoende parkeergelegenheid:**

van voldoende parkeergelegenheid is sprake, indien wordt voldaan aan de parkeernormering (en maatvoering van de parkeergelegenheid) zoals vastgelegd in de 'Parkeernota Zaltbommel 2018', vastgesteld door de raad op 14 juni 2018. Op het moment dat de gemeente een opvolger van de hiervoor genoemde nota vaststelt, wordt deze 'opvolger' gehanteerd om te bepalen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

**1.45 Voorgevel:**

een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad en/of groenvoorziening toegekeerde gevel of gevels van een hoofdgebouw.

**1.46 Voorgevelrooilijn:**

denkbeeldige lijn getrokken langs de voorgevel van een gebouw en het verlengde daarvan.

**1.47 Waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan worden gedacht aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etcetera.

**1.48 Wonen:**

het huisvesten van een huishouden in een woning/wooneenheid.

**1.49 Woning:**

een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend mag worden gebruikt voor de huisvesting van één huishouden.

**1.50 Zorgwoning:**

twee of meerdere personen, die geen huishouden vormen, maar in een situatie of traject afhankelijk van zorg- en begeleiding, zoals bedoeld in de Woonzorgvisie, voor een bepaalde periode of regulier gezamenlijk in een woning of woonvorm wonen, waarbij iedereen minimaal beschikt over een eigen onzelfstandige wooneenheid (kamer) en er sprake is van een aantal gemeenschappelijke voorzieningen.

## Artikel 2 - Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 De afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

### 2.2 De dakhelling

de helling van het (deel van) het dak en het horizontale vlak.

### 2.3 Het bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage van de gronden, nader bepaald in de regels, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

### 2.4 De goothoogte van een bouwwerk

de hoogte in meters van de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, gemeten vanaf peil.

### 2.5 De inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer en de buitenzijden (van gevels, (en/of het hart van de scheidsmuren) daken en dakkapellen).

### 2.6 De bouwhoogte van een bouwwerk

de hoogte in meters van het hoogste punt van een bouwwerk, gemeten vanaf peil, met dien verstande, dat bij de meting van de bebouwingshoogte van een gebouw schoorstenen, lichtkoepels balkonhekken en dergelijke aan een gebouw ondergeschikte bouwdelen buiten toepassing blijven.

### 2.7 De oppervlakte van een bouwwerk

de oppervlakte van een bouwwerk door middel van loodrechte projectie van het dakvlak; indien en voor zover het overstek kleiner is dan 0,5 m, gelden, in afwijking van het voorgaande, de buitenkant van de muren als bebouwde oppervlakte.

### 2.8 De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren).

### 2.9 Het peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.



## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 - Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. nevenactiviteiten;
- d. extensieve dagrecreatie;
- e. voet- en fietspaden;

inclusief de daarbij behorende:

- f. agrarische gronden;
- g. toegangswegen, -paden en overig verblijfsgebied;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. duurzame energievoorzieningen;
- k. voorzieningen voor openbaar nut, waaronder begrepen leidingen, (ondergrondse) afvalcontainers en informatiezuilen;
- l. watergangen, waterretentie, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterzuivering en waterinfiltratie.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in 3.1 mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd binnen het bouwvlak, met uitzondering van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouwen zijnde', waarvoor geldt dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde tevens zijn toegestaan op de gronden ter plaatse van deze aanduiding;
- b. lage tijdelijke, lage permanente en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van duurzame energievoorzieningen mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- d. de oppervlakte van paardenbakken mag niet meer dan 1.200 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. de bouwhoogte van silo's mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van sleufsilos, kuilvoerplaten, bassins en mestopslagen mag niet meer dan 3 meter bedragen;

- g. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- i. de bouwhoogte voor palen en masten mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- j. in afwijking van het bepaalde onder a mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd:
  - 1. lage tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen;
  - 2. erf- en terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen;
  - 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **3.3.1 Schuilgelegenheden buiten bouwvlak**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 ten behoeve van het bouwen van andere dan bestaande schuilgelegenheden buiten het bouwvlak, mits:

- a. de oppervlakte van de bij het bedrijf, instelling of woning behorende agrarische gronden ten minste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de afstand tussen het bouwvlak en de schuilgelegenheid niet minder dan 50 meter bedraagt;
- c. de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan respectievelijk 2,5 meter en 4 meter;
- e. de schuilgelegenheid aan ten minste één zijde niet voorzien is van een wand.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 Nevenactiviteiten**

Voor nevenactiviteiten zoals bepaald in lid 3.1 onder c mag per bouwvlak maximaal 25% van de totale vloeroppervlakte met een maximum van 350 m<sup>2</sup> van de bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van nevenactiviteiten in de vorm van agrarisch verwante bedrijven en aan het buitengebied gebonden bedrijven.

#### **3.4.2 Aan huis verbonden beroep**

De gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep op de in lid 3.1 onder k bedoelde gronden mag, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van andere beroeps- en bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 3.5.2, niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedragen.

#### **3.4.3 Strijdig gebruik**

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van de gronden buiten het bouwvlak als paardenbak;
- b. het gebruik van permanente teeltondersteunende voorzieningen, uitgezonderd voor zover toegestaan;
- c. het gebruik van ruimten binnen een bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;

- d. het gebruik van gronden voor fruitteelt en boomgaarden, uitgezonderd voor zover:
  - 1. het de vervanging van bestaande fruitteelt en boomgaarden betreft;
  - 2. geen gebruik wordt gemaakt van gewasbestrijdingsmiddelen, dan wel indien gewasbestrijdingsmiddelen worden toegepast wordt voorzien in een windcirkel en gebruik wordt gemaakt van driftarme spuitdoppen;
- e. het gebruik van gronden voor het plaatsen van reclamezuilen en -borden, anders dan ten behoeve van de ter plaatse toegestane activiteiten;
- f. wonen, anders dan ten behoeve van het agrarische bedrijf, in een voormalig agrarische bedrijfswoning, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarische bedrijfswoning' uitgezonderd.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Nevenactiviteiten**

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1 voor het (bij een in werking zijnd agrarisch bedrijf) toestaan van:
  - 1. kleinschalig kamperen tot maximaal 15 mobiele kampeermiddelen in het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, mits zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
  - 2. extensieve verblijfsrecreatie binnen gebouwen, zoals kampeerboerderij en bed and breakfast;
  - 3. horeca van categorie 3 ten dienste van extensieve dagrecreatie, zoals een theetuin;
  - 4. extensieve recreatiepunten;
  - 5. detailhandel in ter plaatse voortgebrachte producten tot maximaal 30 m<sup>2</sup>;
  - 6. bermverkoop van ter plaatse voortgebrachte producten tot maximaal 5 m<sup>2</sup>;
  - 7. zorg, zoals een zorgboerderij;
  - 8. kinderdagopvang;
  - 9. stalling van caravans, boten e.d..
- b. Voor verlening van de onder a genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende regels:
  - 1. voor zover de nevenactiviteiten binnen gebouwen plaatsvinden, niet meer dan 25% van de oppervlakte van de aanwezige gebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van nevenactiviteiten, tot een maximum van 350 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat voor horeca niet meer dan 250 m<sup>2</sup> van de oppervlakte van gebouwen mag worden gebruikt;
  - 2. bij de afweging worden in ieder geval de milieuhygiënische belangen betrokken;
  - 3. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.

#### **3.5.2 Aan huis verbonden bedrijf**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.3 onder c, teneinde binnen een bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerken de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. de woonfunctie dient als overwegende functie gehandhaafd te blijven;
- b. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen afbreuk doen aan het karakter van de buurt;

- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of leiden tot onevenredige parkeerdruk;
- d. (detail)handel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- e. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf mag maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen.

## Artikel 4 - Groen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en beplantingen;
- b. paden en parkeervoorzieningen;
- c. in-/uitrit-constructies ten behoeve van aangrenzende woonbestemmingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- d. insteekhaven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - insteekhaven';
- e. schouwzone voor een naastgelegen watergang;
- f. openbare sport- en speelvoorzieningen;
- g. beeldende kunstwerken;
- h. voorzieningen voor openbaar nut, waaronder begrepen leidingen, (ondergrondse) afvalcontainers en informatiezuilen;
- i. watergangen, waterretentie, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterzuivering en waterinfiltratie, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - wadi' uitsluitend waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van waterretentie en waterinfiltratie zijn toegestaan;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in 4.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten dienste van de bestemming;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' geen bouwwerken toegestaan.

#### 4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van een gebouw bedraagt 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van een gebouw bedraagt 15 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt 8 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 4 meter.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.3.1 Voorwaardelijke verplichting bosplantsoen**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - bosplantsoen' dient een bosplantsoen aangeplant te worden. Dit bosplantsoen dient te allen tijde onderhouden en duurzaam in stand gehouden te worden.

## Artikel 5 - Verkeer

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, waarbij het aantal rijstroken niet meer bedraagt dan het huidige aantal;
- b. fiets- en wandelpaden;
- c. oplaadpunt voor elektrische auto's;
- d. parkeerterreinen;

inclusief de daarbij behorende:

- e. voorzieningen voor openbaar nut, waaronder begrepen leidingen, (ondergrondse) afvalcontainers en informatiezuilen;
- f. kunstwerken;
- g. groenvoorzieningen;
- h. watergangen, waterretentie, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterzuivering en waterinfiltratie;
- i. bermen en taluds.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in 5.1 mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### 5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter.

#### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 20 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

## **Artikel 6 - Verkeer - Verblijfsgebied**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden, met bermen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. voorzieningen voor openbaar nut, waaronder begrepen leidingen, (ondergrondse) afvalcontainers en informatiezuilen;
- e. watergangen, waterretentie, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterzuivering en waterinfiltratie;
- f. openbare sport- en speelvoorzieningen;
- g. kunstwerken;
- h. watergangen, waterretentie, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterzuivering en waterinfiltratie;
- i. voorzieningen voor openbaar nut, waaronder begrepen (ondergrondse) afvalcontainers en informatiezuilen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Algemeen*

Op en in de gronden als bedoeld in 6.1 mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### *6.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van een gebouw bedraagt 15 m<sup>2</sup>.

#### *6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt 8 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 4 meter.

## **Artikel 7 - Water**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;;
- b. watergangen;
- c. taluds en natuurvriendelijke oevers;
- d. voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatwerken, voor waterafvoer en waterberging;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals duikers, bermen, beschoeiingen en paden.

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Algemeen*

Op en in de gronden als bedoeld in 7.1 mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### *7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter.

## Artikel 8 - Wonen

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden van water, bergen, aan- en afvoeren van water en natuurvriendelijke oeverzones langs watergangen;
- d. zorgwoningen, met inbegrip van alle bij zorgwoningen behorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzonder woongebouw';
- e. kinderdagverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzonder woongebouw';
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, speelterreinen, nutsvoorzieningen en overige verhardingen.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in 8.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten dienste van de bestemming;
- b. bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat;
  1. ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
  2. ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
  3. ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
  4. ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. de goot-/bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' dan wel de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'plat dak' dient het hoofdgebouw met een plat dak afgedekt te zijn;

### 8.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. de gronden ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen met niet meer dan 50% worden bebouwd met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' ten hoogste het aangegeven maximum m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.
- e. van aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen en aan- en uitbouwen:
  - 1. mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3 meter, dan wel maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
  - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
  - 3. het plaatsen van hekwerken op een bijbehorend bouwwerk is toegestaan, indien en voor zover het hekwerk dient als een afscheiding voor een dakterras en indien het hekwerk niet hoger is dan 1 meter;
- f. van vrijstaande bijgebouwen bedraagt de goot- en nokhoogte respectievelijk niet meer dan 3 m en 6 m.

### 8.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel ten hoogste 0,8 meter bedraagt;
- b. in aanvulling en afwijking van het bepaalde onder a geldt voor erf- of terreinafscheidingen die worden aangebracht vóór de voorgevel en bij zij- en achterkanten als deze grenzen aan of duidelijk in het zicht liggen van de openbare ruimte: (erf)afscheidingen dienen alsdan te worden uitgevoerd in de vorm van levende groenvoorzieningen, zoals een haag of klimplanten, in combinatie met een houten hek of gaaswerk.
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. zwembaden worden achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw gebouwd, waarbij de bouwhoogte ten hoogste 1,2 meter bedraagt;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 meter.

## 8.3 **Afwijken van de bouwregels**

### 8.3.1 *Afwijken van de bouwwijze van hoofdgebouwen*

Het bevoegd gezag is bevoegd om af te wijken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder a, teneinde een andere bouwwijze van hoofdgebouwen toe te staan, mits het maximaal aantal wooneenheden niet wordt vergroot en de stedenbouwkundige kwaliteit niet wordt aangetast.

## 8.4 **Specifieke gebruiksregels**

### 8.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor (zelfstandige) bewoning;
- b. het gebruik van een deel van een woning en/of bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- c. het gebruik van de in deze bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van woningen en/of wooneenheden anders dan voor de huisvesting van één huishouden, waaronder in ieder geval wordt begrepen kamerverhuur en het gebruik voor zorg- en begeleidingsafhankelijke bewoning.

#### *8.4.2 Aan huis verbonden beroep*

De gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep op de in lid 8.1 bedoelde gronden mag, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van andere beroeps- en bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 8.5.1, niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup> van de totale vloeroppervlakte van de gebouwen op het betreffende bouwperceel.

#### *8.4.3 Maximum verhard oppervlak bouwperceel*

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - verharding' mag het verhard oppervlak van het bouwperceel niet meer bedragen dan 50% van het bestemmingsvlak 'Wonen'.

#### *8.4.4 Kinderdagverblijf*

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzonder woongebouw' is het gebruik als kinderdagverblijf toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik vindt alleen plaats op de begane grond;
- b. het bruto vloeroppervlak van een kinderdagverblijf (exclusief buitenruimte) mag niet meer bedragen dan 180 m<sup>2</sup>;
- c. de voor een kinderdagverblijf benodigde buitenruimte mag zowel binnen als buiten het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van wonen - bijzonder woongebouw' gesitueerd worden, maar dient binnen het bouwvlak en/of het aanduidingsvlak 'bijgebouwen' gesitueerd te zijn.

#### *8.4.5 Voorwaardelijke verplichting ingebruikname geluidsgevoelige functies*

De geluidsgevoelige objecten, zoals blauw omkaderd in de volgende afbeelding, mogen pas in gebruik worden genomen, indien tussen deze geluidsgevoelige objecten en de Walderweg, ter plaatse van de rode lijn in onderstaande afbeelding, geluidswerende voorzieningen met een minimale hoogte van 1,8 meter zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden:



## 8.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 8.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.4.1 onder b, teneinde binnen een woning en/of bijbehorende bouwwerken de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- de woonfunctie dient als overwegende functie gehandhaafd te blijven;
- het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen afbreuk doen aan het karakter van de buurt;
- het bedrijf moet door de bewoner worden geëxploiteerd;
- het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of leiden tot onevenredige parkeerdruk;
- parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein;
- (detail)handel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf mag maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen.

### 8.5.2 Recreatieve activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 teneinde binnen een woning en/of bijbehorende bouwwerken recreatieve activiteiten zoals het verstrekken van logies en ontbijtvoorzieningen (bed & breakfast), horeca-activiteiten (theetuin en soortgelijke activiteiten), exposities, verhuur van fietsen, huifkarren e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;
- de activiteit dient plaats te vinden binnen de bestaande gebouwen;

- c. de activiteit maximaal 30% van het vloeroppervlak van de op het perceel aanwezige bebouwing tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. indien het betreft logies, zijn maximaal 5 appartementen toegestaan;
- e. er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke waarden;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of leiden tot onevenredige parkeerdruk;
- h. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.

## Artikel 9 - Waarde - Archeologie 2

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld én waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Geen onderzoeksplicht naar archeologische waarden geldt in het geval van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.
- c. Voor zover op basis van ander documentatiemateriaal onmiskenbaar vaststaat dat archeologische waarden niet zijn te verwachten (bijvoorbeeld als al onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit bleek dat er geen archeologische waarden aanwezig waren of dat toereikende maatregelen genomen konden worden om aanwezige waarden in de bodem te behouden), kan met instemming van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) onderzoek achterwege blijven en bestaan vanuit de archeologie geen belemmeringen.

#### 9.2.2 Uitzondering

Het in lid 9.2.1 genoemde rapport hoeft niet overlegd te worden indien de genoemde omgevingsvergunning de bouw van een kas betreft en de initiatiefnemer kan aantonen dat:

- a. de daadwerkelijke bodemingreep dieper dan 30 cm minder dan 10% van de oppervlakte van de te realiseren kas bedraagt;
- b. en voorts de daadwerkelijke bodemingreep dieper dan 30 cm niet meer dan 100 m<sup>2</sup> betreft.

#### 9.2.3 Voorwaarden

Indien uit het in lid 9.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 9.2.3 *Bouwverbod*

Indien uit het in lid 9.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 9.2.3 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan kan de vergunning worden geweigerd.

### 9.3 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

### 9.4 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 9.4.1 *Omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verleend door het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- b. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- g. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- h. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter; waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.

#### 9.4.2 Uitzonderingen

- a. Het in lid 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
  1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- b. Voor zover op basis van ander documentatiemateriaal onmiskenbaar vaststaat dat archeologische waarden niet zijn te verwachten (bijvoorbeeld als al onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit bleek dat er geen archeologische waarden aanwezig waren of dat toereikende maatregelen genomen konden worden om aanwezige waarden in de bodem te behouden), kan met instemming van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) onderzoek achterwege blijven en bestaan vanuit de archeologie geen belemmeringen.

#### 9.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheden op grond van bestemmingsplan, inpassingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit kan slechts worden verleend, indien door de in lid 9.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

#### 9.4.4 Voorwaarden

Voor zover de in lid 9.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 9.4.5 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

#### 9.4.6 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

## **9.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## **HOOFDSTUK 3** **ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 10 - Antidubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### **Artikel 11 - Algemene bouwregels**

#### **11.1 Ondergeschikte bouwdelen**

##### *11.1.1 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen*

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoep treden, luifels, installaties, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,0 m bedraagt.

##### *11.1.2 Overschrijding bouwhoogte*

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen is overschrijding van de bouwhoogte toegestaan door ondergeschikte bouwdelen, als gevelversieringen, ventilatiekanalen, installaties, regenpijpen, liftkokers e.d., mits de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte niet meer dan 1,0 m bedraagt.

### **Artikel 12 - Algemene gebruiksregels**

#### **12.1 Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)**

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of water:

- a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan, die bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover het betreft parkeren of voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. als opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond of ten behoeve van bouw of andere tijdelijke werkzaamheden;
- d. voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie.

## **12.2 Vormen van verboden gebruik (gebouwen)**

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken van gebouwen in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

- a. van gebouwen voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen, met uitzondering van het verkopen of ten verkoop aanbieden van:
  1. goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de functie die is toegelaten op het perceel;
  2. agrarische producten, afkomstig van en geteeld op het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf;
- b. van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen, voor permanente bewoning;
- c. van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting.

## **Artikel 13 - Algemene afwijkingsregels**

### **13.1 Algemene afwijking tot 10%**

Het bevoegd gezag is bevoegd om af te wijken, voor zover niet reeds op grond van een andere regels van dit bestemmingsplan met een omgevingsvergunning is afgeweken, van de op de verbeelding of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits hierdoor geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat.

## **Artikel 14 - Algemene wijzigingsregels**

### **14.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen**

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen en bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 5 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

## **Artikel 15 - Overige regels**

### **15.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren**

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het planologisch uitbreiden of het planologisch wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de door burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van de indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
- b. Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a:

1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
  2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingruimte wordt voorzien.
- c. Afwijken van de regels, als bedoeld onder b is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
  2. de woon- en leefsituatie.

### **15.2 Voorwaardelijke verplichting laden en lossen**

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend indien, bij een te verwachten behoefte qua laden en lossen, tijdens de aanvraag wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende laad- en losgelegenheid op eigen terrein. Dit overeenkomstig de door burgemeester en wethouders vastgestelde eisen met betrekking tot laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van de indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
- b. Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a:
1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
  2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en losruimte wordt voorzien.
- c. Afwijken van de regels, als bedoeld onder b is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. de situatie in de openbare ruimte;
  2. de woon- en leefsituatie.

### **15.3 Beeldkwaliteitsplan**

Bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikelen 3 tot en met 9 van dit plan, en artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is de uitleg van de bepalingen zoals bedoeld in dat artikel afhankelijk van de bij deze regels behorende bijlage beeldkwaliteitsplan.



## **HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 16 - Overgangsrecht**

#### **16.1 Overgangsrecht bouwwerken**

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 16.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. het bepaalde in artikel 16.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **16.2 Overgangsrecht gebruik**

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 16.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in artikel 16.2 onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het bepaalde in artikel 16.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **Artikel 17 - Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan "Kerkwijk, Walderhof"', gemeente Zaltbommel.



### III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)



## **IV      VERBEELDING**



### VERKLARING

**Plangebied**  
 Kerkwijk-Walderhof

**Enkelbestemmingen**

|  |      |                           |
|--|------|---------------------------|
|  | A    | Agrarisch                 |
|  | G    | Groen                     |
|  | V    | Verkeer                   |
|  | V-VB | Verkeer - Verblijfsgebied |
|  | WA   | Water                     |
|  | W    | Wonen                     |

**Dubbelbestemmingen**  
 **WR-A2** Waarde - Archeologie - 2

**Functieaanduidingen**

|  |          |                                                  |
|--|----------|--------------------------------------------------|
|  | (os)     | ontsluiting                                      |
|  | (sg-bos) | specifieke vorm van groen - bosplantsoen         |
|  | (sg-ih)  | specifieke vorm van groen - insteekhaven         |
|  | (sg-w)   | specifieke vorm van groen - wadi                 |
|  | (sw-bw)  | specifieke vorm van wonen - bijzonder woongebouw |

**Bouwvlakken**  
 bouwvlak

**Bouwaanduidingen**

|  |          |                                        |
|--|----------|----------------------------------------|
|  | [aeg]    | aaneengebouwd                          |
|  | [bg]     | bijgebouwen                            |
|  | [gs]     | gestapeld                              |
|  | [sba-on] | specifieke bouwaanduiding - onbebouwd  |
|  | [sba-vh] | specifieke bouwaanduiding - verharding |
|  | [tae]    | twee-aaneen                            |
|  | [vrij]   | vrijstaand                             |

**Maatvoeringen**

|  |          |                                                  |
|--|----------|--------------------------------------------------|
|  | 1        | maximum aantal wooneenheden                      |
|  | h<br>300 | maximum bebouwd oppervlak (m2)                   |
|  | v<br>9   | maximum bouwhoogte (m)                           |
|  | 3<br>6   | maximum goothoogte (m)<br>maximum bouwhoogte (m) |

project:  
**Kerkwijk-Walderhof**

gemeente:  
**Zaltbommel**

fase:  
**Bestemmingsplan (vastgesteld)**

opdrachtgever:  
**'t Hoogveld Vastgoed BV**

datum : 7 november 2024

schaal: 1 : 1.500

identificatienummer: NL.IMRO.0297.BGBBP20230014-VS01

ondergrond: o\_NL.IMRO.0297.BGBBP20230014-VS01