

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Zaltbommel is voornemens om op de hoek van de Marten van Rossemsingel en de Johan de Wittstraat in Zaltbommel de bouw van circa 42 appartementen mogelijk te maken. De locatie ligt aan de rand van de binnenstad in de noordoosthoek van de wijk De Vergt. Een deel van deze wijk, te weten De Binnenvergt, zal de komende jaren gefaseerd worden gesloopt en gereconstrueerd. De geplande ontwikkeling past in het Masterplan dat voor deze reconstructie gemaakt is. Ten behoeve van deze reconstructie is in 2005 het bestemmingsplan "Zaltbommel 2005, De Binnenvergt" in procedure gebracht (vastgesteld d.d. 28-2-'08). Het terrein op de hoek van de Marten van Rossemsingel en de Johan de Wittstraat is in dit bestemmingsplan aangeduid als "gronden vallende buiten het plan". Dit bestemmingsplan vult de lacune op.

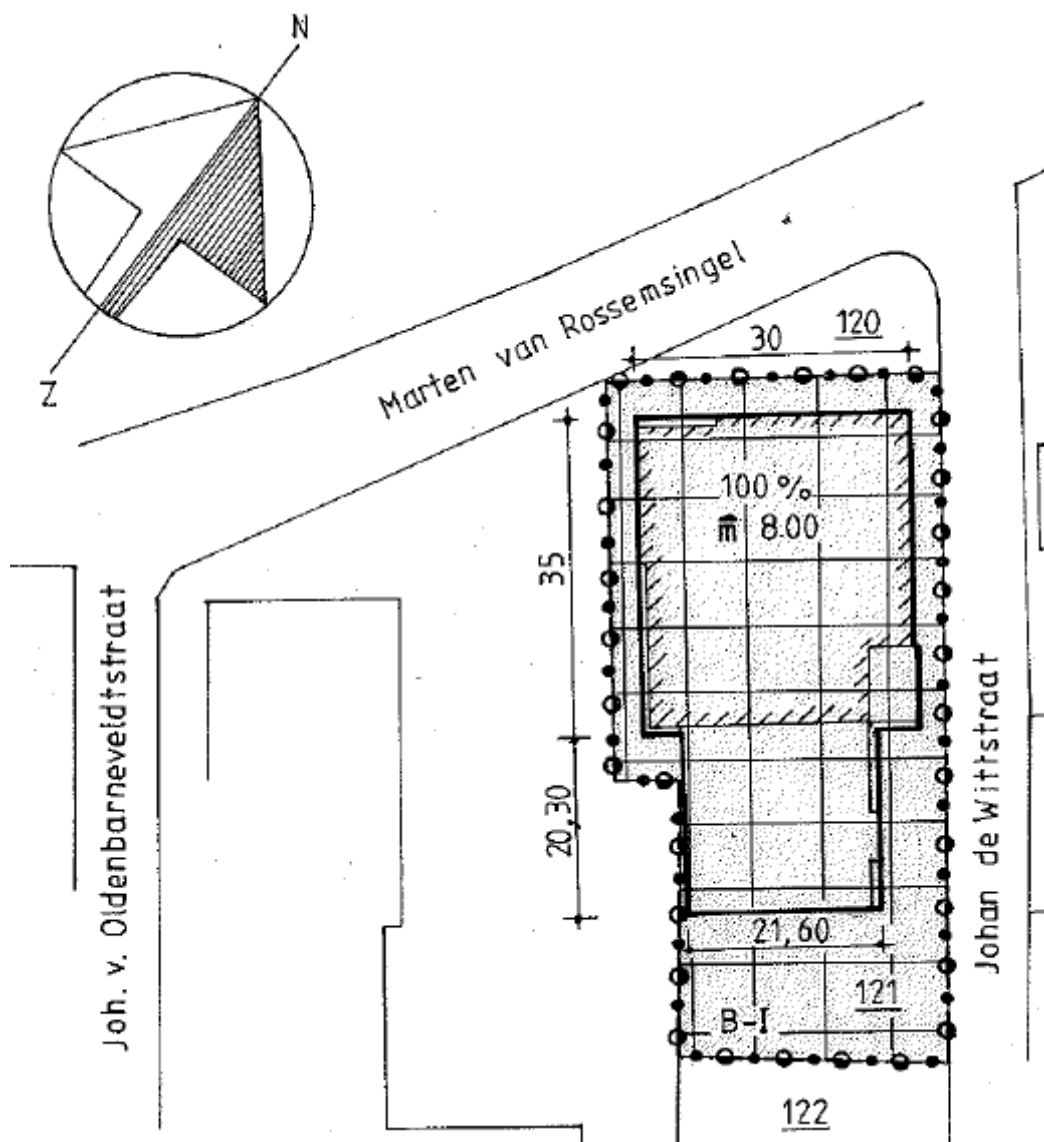
1.2 Onderdelen van een bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en planregels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de plankaart zijn de bestemmingen door middel van kleuren, arceringen en tekens weergegeven en nader gedifferentieerd. De planregels geven aan hoe de gronden binnen de bestemmingen gebruikt en bebouwd mogen worden. De toelichting tenslotte geeft informatie over:

- a. de redenen om het bestemmingsplan in procedure te brengen,
- b. de inhoud van het plan en
- c. de structuur van de planregeling.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan "De Vergt herziening, gedeeltelijke herziening 1987-I" rechtsgeldig. Op basis van dit bestemmingsplan kunnen de grond en de gebouwen gebruikt worden voor een woninginrichtingsbedrijf. Het toekomstige gebruik van het pand, zijnde woongebied, wijkt af van datgene wat op basis van het huidige bestemmingsplan kan worden toegelaten. Het bestaande gebruik van het gebouw (fietsenverhuur) is overigens ook niet in overeenstemming met dat plan. De plankaart van het nu rechtsgeldige plan is op de volgende bladzijde weergegeven.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan "De Vergt herziening, gedeeltelijke herziening 1987-I"

2. Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie en omgeving

Op het perceel op de hoek van de Marten van Rossemsingel en de Johan de Wittstraat staat momenteel nog een bedrijfsgebouw dat deels als fietsenverhuurbedrijf in gebruik is en deels leegstaat (zie de onderstaande foto). Het perceel en het gebouw worden aan de west- en de zuidzijde ingesloten door de bebouwing van het verzorgingstehuis “De Wielewaal”. De onderstaande foto is genomen vanaf de van de Marten van Rossemsingel. Links is de Johan de Wittstraat te zien. Op de achtergrond is een deel van het verzorgingstehuis zichtbaar. De Johan de Wittstraat is een typische woonstraat. Het is een 30 km straat. Bedrijven ontbreken.



Foto van de huidige situatie



Luchtfoto met het plangebied binnen de rode contour

De bovenstaande luchtfoto geeft een indruk van de huidige situatie. Het gebouw met de gebogen gevel is het verzorgingstehuis.

2.2 Het Masterplan Binnenvergt

In 2005 is het “Masterplan voor de vernieuwing van De Binnenvergt” vastgesteld door de gemeenteraad. Daarin is ook rekening gehouden met een nieuwe invulling van de hoeklocatie van de Marten van Rossemsingel en de Johan de Wittstraat. Deze locatie heeft een beeldbepalende waarde voor het project De Binnenvergt, omdat de bebouwing op deze locatie van vele kanten goed zichtbaar is en gelegen is aan of nabij wegen met belangrijke verkeersontsluitende functie (Wilhelminaweg en Marten van Rossemsingel). Daarnaast sluit de locatie direct aan op de stadsgracht die de grens markeert van het beschermde stadsgezicht van de kern Zaltbommel. Het plaatje op de volgende bladzijde is opgenomen in het masterplan. Deze tekening stamt uit een vroeg stadium van de planvorming toen het masterplan niet meer was dan een soort vlekkenplan.



Het stedenbouwkundige plan voor De Binnenvergt

De geplande nieuwbouw in de wijk is op het kaartje in een donkergrijze en een roodbruine tint weergegeven, de overige, te handhaven, bebouwing is in een lichtgrijze tint weergegeven. Het verzorgingshuis De Wielewaal in de noordoosthoek van het plangebied is relatief nieuw en is dan ook lichtgrijs. Het toenmalige ruimtelijke idee voor de hoeklocatie is ingetekend en lijkt te bestaan uit twee afzonderlijke gebouwen.

Voor de nieuwbouw in het reconstructiegebied De Binnenvergt is een programma van eisen opgesteld. De punten uit het programma die voor dit project relevant zijn worden hier opgesomd. De te realiseren beeldkwaliteit is uitgewerkt in het Masterplan/Beeldkwaliteit voor De Binnenvergt dat deel uitmaakt van het Masterplan De Binnenvergt.

Algemeen

- De nieuwe invulling van De Binnenvergt moet ingepast worden in de bestaande wijkstructuur van de Vergt en deze moet zich onderscheiden van de rest van de wijk door een bijzondere uitstraling. Uitgangspunt hierbij is een eigentijdse architectuur, die geïnspireerd wordt door de

klassieke vormtaal van de historische binnenstad. Doel is dat eigentijds wordt gebouwd, zodat het plan nadrukkelijk een eigen identiteit krijgt.

- Om ruimte te maken voor groen en water wordt het merendeel van de woningen in de vorm van appartementen in 3 tot 8 bouwlagen gerealiseerd. Op een bijzondere plek wordt een ruimtelijk accent aangebracht dat maximaal 5 bouwlagen mag hebben.
- De locatie Vossenhof (dat is de locatie van het voorliggende bestemmingsplan) wordt niet door Woonlinie ontwikkeld, maar behoort wel tot de ontwerpopgave (30-40 middeldure appartementen).

Openbare ruimte

- De openbare ruimte wordt zoveel mogelijk als verblijfs- en ontmoetingsruimte ingericht. Door het parkeren ondergronds of half verdiept op te lossen wordt de hoeveelheid ruimte die moet worden gereserveerd ten behoeve van de parkeer- en verkeersruimte beperkt.
- Voor het verzamelen en afvoeren van huishoudelijk afval wordt uitgegaan van ondergrondse verzamelbakken. De situering van de verzamelbakken houdt rekening met de beperkingen van ouderen en minder validen.

Architectuur

- De architectuur is eigentijds, maar geïnspireerd door de klassieke vormtaal van de historische binnenstad.

Meervoudig ruimtegebruik

- Meervoudig ruimtegebruik is mogelijk door verschillende functies te stapelen en/of dezelfde ruimte voor verschillende functies te gebruiken.

Duurzaamheid

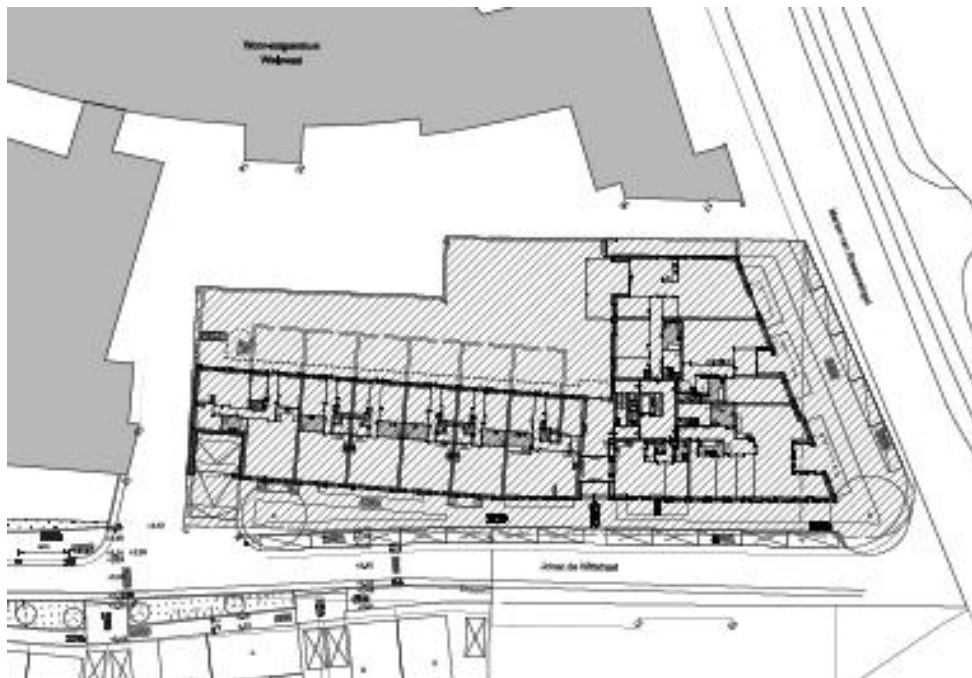
- De mogelijkheden voor de toepassing van energiezuinige technieken worden optimaal benut.
- Het hemelwater wordt zolang mogelijk in het plangebied vastgehouden.

2.3 Het geplande appartementengebouw

Het bestaande bedrijfsgebouw is niet geschikt voor verbouw tot een appartementencomplex. Verder heeft het bedrijfsgebouw weinig tot geen architectonische kwaliteit. Het zal dan ook worden gesloopt en plaats maken voor een nieuw gebouw dat kan dienen als ruimtelijk visitekaartje van de te reconstrueren wijk De Binnenvergt.

Het nieuwe appartementencomplex bestaat uit 4 bouwlagen en dat biedt plaats aan 42 wooneenheden. Het zijn 2 tot 4 kamerappartementen in de koopsector, in omvang variërend van 50 tot ruim 150 m² nuttige vloeroppervlakte. De prijs van een appartement varieert van € 150.000,- tot ruim boven € 400.000,-. De appartementen zijn bestemd voor starters, tweeverdieners zonder kinderen, senioren en alleenstaanden.

Het gebouw bestaat uit een langgerekt deel dat gesitueerd wordt langs de Johan de Wittstraat en een kopgebouw dat het eigenlijke hoekgebouw is met een gevel aan de Johan de Wittstraat en een gevel aan de Marten van Rossemsingel. De situatieschets op bladzijde 7 geeft een beeld van de ligging van het nieuwe gebouw op het perceel. In de tekening zijn de appartementen op de begane grondetage ingetekend.



Impressie van de situering van het nieuwe gebouw ten opzichte van de bestaande bebouwing (in grijs)

De onderstaande tekening en de tekening op bladzijde 8 geven een beeld van de gevels aan de Johan de Wittstraat en de Marten van Rossemsingel. De tekeningen laten zien dat de gevels en de daken zó worden vormgegeven dat ze passen binnen het gewenste ruimtelijke beeld van de nieuwe wijk De Binnenvergt zoals dat is vastgelegd in het masterplan (zie paragraaf 2.2) en in de Welstandsnota Binnenvergt (zie paragraaf 3.4).

De bovenste bouwlaag van het gebouw wordt aan de straatzijde grotendeels voorzien van kappen. De gevels en deze kappen worden aan de straatzijde geleed uitgevoerd teneinde te voorkomen dat het gebouw een massale indruk maakt. Deze gelede uitvoering en de keuze voor het gebruik van klassieke topgevels zorgt ervoor dat het gebouw goed kan worden ingepast in de te reconstrueren wijk.

Doordat gekozen is voor dezelfde architect wordt een eenduidig beeld gecreëerd voor wat betreft de invulling van deze hoek in de totale reconstructie van De Binnenvergt.



Impressie van de gevel aan de Johan de Wittstraat



Impressie van de gevel aan de Marten van Rossemsingel

Het bouwterrein loopt vanaf het noorden naar het zuiden licht af. De maaiveldhoogte op de hoek van de van Rossemsingel en de Johan de Wittstraat (4,85 meter boven NAP) wordt gehanteerd als peilhoogte voor het bepalen van het 0-peil van het gebouw. Naar het zuiden gaand ontstaat er daardoor een steeds grotere plint. Deze plint heeft ter hoogte van de zuidelijke buitenmuur van het complex een hoogte van circa 1,5 meter.

De hoofdentree van het appartementengebouw ligt aan de Johan de Wittstraat. Alle appartementen zijn bereikbaar via deze ingang. Twee woningen aan de Johan de Wittstraat zijn ook bereikbaar vanaf de straat via een eigen trap. Deze ingang fungeert niet als hoofdingang van de betreffende woningen. Aan de Johan de Wittstraat ligt ook de ingang van de ondergrondse stallingsgarage.

Bij de bepaling van de parkeerbehoefte van de bewoners van het appartementengebouw is de norm van 1,5 parkeerplaatsen per appartement gehanteerd. Bij het bepalen van die norm is rekening gehouden met 1 parkeerplaats ten behoeve van de bewoners en 0,5 parkeerplaats per appartement voor de bezoekers van deze bewoners. Verder is bepaald dat de bewoners van de appartementen in de middenklasse en de duurdere appartementen de beschikking krijgen over 1 parkeerplaats per appartement in de ondergrondse stallingsgarage.

Op basis van deze norm zijn voor de 42 appartementen circa 63 nieuwe parkeerplaatsen nodig. Het gebouw wordt voorzien van een ondergrondse stallingsgarage die ruimte biedt aan 47 parkeerplaatsen. De overige 16 parkeerplaatsen die noodzakelijk zijn op basis van de parkeerbehoefteberekening worden aangelegd in de vorm van langspaarkeerplaatsen langs de Johan de Wittstraat en de Marten van Rossemsingel.

Voor de aanleg van langspaarkeerplaatsen is besloten omdat deze beter passen bij het gewenste aanzicht en de gewenste inrichting van de wijk. De ruimte tussen het gebouw en de langspaarkeerplaatsen wordt grotendeels ingericht als trottoir. Langs de gevel van het gebouw wordt ruimte uitgespaard voor enige groenstroken.

3. Beleidskader

3.1 Ruimtelijk beleid van Rijk en provincie

Het ruimtelijke beleid van het Rijk is vastgelegd in de Nota Ruimte (2006). Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland is neergelegd in het Streekplan Gelderland 2005 (blz 31). Het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) regelt dat het huidige streekplan met ingang van 1 juli 2008 van rechtswege een structuurvisie is geworden. Het handhaven van het bestaand beleid, zoals onder andere verwoord in het streekplan, is één van de uitgangspunten van de Wro-agenda. Voor de provincie Gelderland bestaat er daarom geen noodzaak voor het opstellen van een nieuwe structuurvisie. De naam van het streekplan is na het van kracht worden van de herziene Wet op de ruimtelijke ordening (1 juli 2008) gewijzigd in de Structuurvisie Gelderland.

In de Nota Ruimte en de Structuurvisie Gelderland staat dat het ruimtelijke beleid mede gericht is op de herstructurering en de transformatie van bestaande woongebieden zodat de woningvoorraad weer beter aansluit op de voorkeuren van de huidige bewoners. Speerpunt van beleid is volgens de provinciale structuurvisie de realisatie van woningen voor ouderen en starters binnen de woonmilieus “centrum-stedelijk” en “landelijk wonen”. Voorts wil de provincie de bouw van levensloopbestendige woningen en wijken bevorderen en de verscheidenheid en de ruimtelijke identiteit van de woongebieden vergroten en versterken. Het voorliggende plan komt aan deze behoefte tegemoet, voor zover het gaat vergroting van de verscheidenheid en de ruimtelijke identiteit van de wijk waarin het appartementencomplex wordt gebouwd.

3.2 Ruimtelijk beleid van de gemeente Zaltbommel

De verschillende aspecten van het gemeentelijke woningbouwbeleid zijn vastgelegd in meerdere documenten, te weten het Kwalitatieve woningbouwprogramma, de gemeentelijke nota “Visie Wonen en werken 2002-2010” en de nota “Ontwikkelingsbeeld Zaltbommel 2020”.

Het Kwalitatieve woningbouwprogramma 2005-2014 heeft de status van een conceptnota. De vaststelling van deze nota is voor de zomer van 2009 zomer gepland. In deze nota staat onder andere dat 50 % van de nieuwbouwwoningen sociale woningbouw dient te zijn. Het voorliggende nieuwbouwproject voldoet niet aan deze norm. Het motief om in dit geval van deze norm af te wijken is het feit dat het gebouw vanwege de locatie aan hoge beeldkwaliteitseisen dient te voldoen. Deze eisen kunnen niet gehaald worden indien een belangrijk deel van de woningen sociale huurwoningen moeten zijn. De noodzakelijke sociale woningbouw dient dus elders in de gemeente plaats te vinden. De gemeente is zich daarvan bewust.

In de “Visie Wonen en werken 2002-2010” (2002) wordt de locatie als mogelijke inbreidingslocatie vermeld. Ten tijde van het opstellen van die nota was er echter geen aanleiding om deze locatie in ontwikkeling te brengen. De nota “Ontwikkelingsbeeld Zaltbommel 2020” (2005) biedt een overzicht van ruimtelijke projecten waaraan op dit moment gewerkt wordt. Van het gebied De Binnenvergt (waar de onderhavige locatie deel van uitmaakt) wordt vermeld dat dit gebied geschikt is voor “levendig wonen” en dat het een verlengstuk vormt van de binnenstad. Het beleid is erop gericht om het woningaanbod in de wijk meer divers te maken dan nu het geval is. Dat betekent dat er in de wijk ook ruimte gecreëerd wordt voor de bouw van woningen in de duurdere markt segmenten.

3.3 Verkeersbeleid

Het verkeersbeleid van de gemeente is gericht op het vergroten van de bereikbaarheid en de leefbaarheid. Voor de jongeren en de kwetsbaren in de samenleving staat bereikbaarheid gelijk aan bereikbaar met de fiets, het openbaar vervoer of andere speciale vervoersvoorzieningen. Leefbaarheid staat gelijk aan een woonomgeving die niet gedomineerd wordt door het autoverkeer en de bijbehorende voorzieningen en waar ook ruimte is voor ontmoeting en spelende kinderen.

De Johan de Wittstraat en de Marten van Rossemsingel waar het nieuwe gebouw aan ligt maakt deel uit van een 30 km-zone en biedt daardoor een veilige omgeving voor ontmoeting en voor spelende kinderen.

3.4 Welstandsbeleid

In het verlengde van het bestemmingsplan ligt het welstandstoezicht. Een bouwvergunning kan pas worden verleend als daarover een positief welstandsadvies is gegeven. De gemeente heeft op 5 juli 2004 de gemeentelijke Welstandsnota vastgesteld. Daarin is vastgelegd op welke wijze en in welke mate nieuwe gebouwen, bouwwerken en gebouwde objecten dienen te worden ingepast in de bestaande omgeving.

Voor grote nieuwbouwprojecten zoals De Binnenvergt worden welstandscriteria geformuleerd op basis van een stedenbouwkundig plan, in dit geval het bovenvermelde Masterplan. Deze welstandscriteria zijn in augustus 2007 neergelegd in de Welstandsnota Binnenvergt. Deze nota is op 28 februari 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. De welstandscriteria die van belang zijn voor de beoordeling van het bouwproject kunnen als volgt worden samengevat.

- De bouwblokken dienen aan de buitenzijde begrensd te worden door een gesloten bebouwingsrand.
- De bebouwing langs de vier woonstraten, waaronder de Johan de Wittstraat, is lager dan de bebouwing van de Marten van Rossemsingel.
- Afwisseling in de gevelbreedte moet leiden tot een zekere variatie in het bebouwingsbeeld. Van belang is ook dat er voldoende afwisseling in gevelhoogte ontstaat.
- Voor de toepassing van materialen en kleuren gelden de betreffende bepalingen in het masterplan als uitgangspunt.
- Een goede afwisseling tussen topgevels en langsgevels draagt bij aan het beoogde gevarieerde bebouwingsbeeld.
- Tenminste 80% van de bebouwing in het plan dient te worden voorzien van een kap. Een schilddak of een zadeldak is hiervoor de meest geëigende vorm. De nokrichting kan haaks op, of evenwijdig aan de voorgevel staan. Ook voor de kappen gelden de uitgangspunten met betrekking tot kleur en materialisering van het masterplan.

Het nieuwe appartementengebouw past binnen deze, voor de wijk De Binnenvergt geldende, uitgangspunten. In augustus 2008 heeft de welstandcommissie in principe een positief oordeel uitgesproken over het schetsplan van het gebouw. Volgens de welstandcommissie is met de voorgestelde massavorm voldoende ingegaan op eerdere kritiek. Een hoekaccent in de vorm van bebouwing tot 5 à 6 bouwlagen wordt niet meer nodig geacht. Mede op basis van de bevindingen van de monumentencommissie (zie paragraaf 3.5) is de welstandcommissie tot de conclusie gekomen dat een dergelijk hoog gebouw minder goed past in de omgeving. Wel wordt nog gevraagd om de ruimtelijke functie van de bebouwing op de hoek van de Marten van Rossemsingel en de Johan de

Wittstraat als ruimtelijk hoekaccent met meer architectonische middelen zoals kleur en materiaal te benadrukken.

3.5 Monumentencommissie

Het plangebied is gelegen aan de rand van het rijksbeschermd stadsgezicht Zaltbommel. Daarom is het bouwplan voor deze locatie ook voorgelegd aan de gemeentelijke Monumentencommissie. Het plan is eerder besproken in de vergadering van de monumentencommissie op 31 juli en 30 oktober 2007 en 27 februari en 25 maart 2008. De laatste advies van de monumentencommissie kan als volgt worden samengevat.

De monumentencommissie benadrukt dat zij maar een beperkte adviesmogelijkheid heeft vanwege het feit dat de bouwlocatie is gelegen aan de rand van het rijksbeschermd stadsgezicht. Verder wordt opgemerkt dat de scheiding tussen welstand en monumentenzorg moeilijk kan worden aangegeven. Het belangrijkste gegeven is dat het hoogteaccent op de hoek is komen te vervallen. Wel constateert de monumentencommissie dat er een aantal aanpassingen in het plan tot stand zijn gekomen, zoals de toevoeging van buitenruimtes aan de singelzijde, welke de concurrentie aangaan met het rijksbeschermd stadsgezicht. Deze planaanpassing is vanuit het oogpunt van monumentenzorg ongewenst. De monumentencommissie geeft aan dat voor de historische bebouwing in de binnenstad de speelsheid in vloerenniveaus, ramen etc. kenmerkend is. Omdat de architectonische uitwerking van het plan vrij monotoon is stelt de commissie voor om nog eens zorgvuldig te kijken naar de vormgeving en materialisatie zodat een rustiger gevelbeeld ontstaat.

Met inachtneming van het bovenstaande geeft de monumentencommissie aan in te kunnen stemmen met de planvorming.

4. Randvoorwaarden

4.1 Algemeen

In hoofdstuk 3 is aandacht besteed aan het ruimtelijke beleidskader en de plannen die in aanvulling op de planregeling - bepalend zullen zijn voor de wijze waarop het plangebied wordt bebouwd. Dit hoofdstuk bevat de waterparagraaf en een overzicht van de overige milieukundige en ruimtelijke randvoorwaarden waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen, de inrichting en het beheer van het gebied.

4.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie, te weten wonen. Daarom is in september 2008 een verkennend bodemonderzoek verricht in het plangebied. Het betreffende rapport is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

De conclusie van het verkennend bodemonderzoek kan als volgt worden samengevat. De puin- en koolhoudende bovengrond is sterk verontreinigd met PAK en matig verontreinigd met koper. Daarnaast zijn lichte verontreinigingen met diverse zware metalen en minerale olie aangetoond. In de zintuiglijk onverdachte bovengrond is een lichte verontreiniging met PAK aangetoond. De baksteen-, puin- en gruishoudende ondergrond is sterk verontreinigd met barium, koper, zink en PAK en matig verontreinigd met lood. Tevens zijn lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, kwik, nikkel en minerale olie gemeten. Het grondwater is sterk verontreinigd met vinylchloride en licht verontreinigd met barium, zink, cis 1,2-dichlooretheen en trans 1,2-dichlooretheen.

Het advies op basis van deze resultaten is om enige van de genomen deelmonsters nader te onderzoeken op een aantal stoffen. Ook het gehalte aan vinylchloride in het grondwater maakt nader onderzoek noodzakelijk. Op basis van dit onderzoek moet vastgesteld worden of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Het geadviseerde deelmonsteronderzoek is in oktober 2008 uitgevoerd. Het betreffende rapport is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

De conclusie van dit deelmonsteronderzoek is dat een nader onderzoek noodzakelijk zal zijn om de omvang van de geconstateerde verontreinigingen nader te bepalen. Het onderzoek maakt duidelijk dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dat de bodem gesaneerd zal moeten worden.

In maart 2009 is een nader bodemonderzoek verricht dat is aangevuld met een herbemonstering van het grondwater. Het betreffende rapport is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

De conclusie van het nadere bodemonderzoek kan als volgt worden samengevat. Uit het onderzoek blijkt dat een terrein met een oppervlakte van circa 1500 m² tot een diepte van gemiddeld 2 meter matig tot sterk verontreinigd is met zware metalen en/of PAK. Dat betekent dat circa 3000 m³ grond verontreinigd is. Hiermee is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (ondergrens van een dergelijk geval is 25 m³). Een bodemsanering is derhalve noodzakelijk. Deze is echter niet spoedeisend omdat het verspreidingsrisico van de verontreiniging momenteel gering is.

Bij het nieuwe onderzoek van het grondwater is de eerder geconstateerde verontreiniging met vinylchloride niet meer aangetroffen. Daarom is een nader onderzoek van het grondwater niet noodzakelijk.

Het advies is om een BUS-melding (melding ex Besluit uniforme saneringen) op te stellen die het mogelijk maakt om de bodemsanering binnen een relatief korte termijn uit te voeren.

4.3 Archeologische waarden

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

In 2005 is ten behoeve van het bestemmingsplan De Binnenvergt een inventariserend archeologisch onderzoek verricht. Daarbij is ook het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan onderzocht. Het onderzoeksrapport (“Archeologisch Rapport Inventariserend archeologisch onderzoek Woonwijk Binnenvergt Zaltbommel”, projectnr. 157292, revisie 00, d.d. 23 september 2005) is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie van het onderzoek kan als volgt worden samengevat.

Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek en gegevens van deze dienst heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde voor resten uit de periode van de IJzertijd tot en met de Late Middeleeuwen.

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

4.4 Water

De watertoets

De Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenten om in het kader van de ruimtelijke planvorming onderzoek te doen naar de gevolgen van deze plannen voor de waterhuishouding. Deze zogenaamde watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten van deze plannen.

De informatie voor deze waterparagraaf is voor een belangrijk deel ontleend aan het hydrologische onderzoek dat ten behoeve van het bestemmingsplan De Binnenvergt in 2005 is verricht (“Hydrologisch onderzoek Binnenvergt te Zaltbommel”, projectnr. 153661, revisie 01, d.d. 26 september 2005). Dat onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Er staan onder andere aanbevelingen in voor de aanleg van parkeerkelders en de bouwputbemaling. In de onderstaande tekst wordt naar dat rapport verwezen (afgekort met “hydro”). Voor het waterbeheer in het onderhavige plangebied is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk.

Beleid

In het stedelijke gebied is de waterhuishouding in eerste instantie gericht op het voorkomen van (grond)wateroverlast. Bij de aanleg van de wegen, het ontwikkelen van de bouwgrond en de aanleg van de groenvoorzieningen moet ervoor worden gezorgd dat de drooglegging van het gebied in relatie met het grondwaterpeil in voldoende mate gezekerd is. Verder is het beleid gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van het hemelwater in het plangebied en/of de berging van het overtollige hemelwater in, of in de nabijheid van, het plangebied alvorens het hemelwater naar elders af te voeren. Daarbij wordt ervoor gezorgd dat het hemelwater zoveel mogelijk wordt afgekoppeld van de afvoer van het afvalwater.

Waterhuishoudkundige aspecten

Aan de hand van de “Handreiking Watertoets” is het aspect water in onderhavig plan meegenomen. In de onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten een rol spelen in de bestaande en de toekomstige waterhuishouding van het plangebied.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevant	Toelichting
Veiligheid	nee	In het plangebied liggen geen waterkeringen. Het gebied ligt ook niet buitendijks.
Wateroverlast	nee	Het plangebied ligt niet in een nat of laaggelegen gebied. Het terrein is momenteel bijna geheel bebouwd of verhard. De nieuwbouw leidt per saldo tot een lichte afname van de totale verharde oppervlakte.
Riolering	ja	De buurt is voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Het gebied is niet geschikt voor infiltratie van het hemelwater. Verder ontbreken de ruimte en de mogelijkheid om het hemelwater vast te houden en te bergen binnen het plangebied. Het hemelwater van de daken zal via aparte leidingen worden afgevoerd naar het gescheiden rioolstelsel.
Watervoorziening	nee	Het plangebied ligt in bestaand bebouwd gebied. De watervoorziening van de woningen levert geen problemen op.
Volksgezondheid	nee	Er is geen open water in of nabij het plangebied dat een risico oplevert voor de volksgezondheid.
Bodemdaling	nee	
Grondwateroverlast	ja	De gemiddelde diepten van de hoogste grondwaterstanden in de wijk De Binnenvertg liggen tussen 1,2 en 1,8 meter beneden het maaiveld (hydro blz. 3). Dit is voldoende om de drooglegging van het appartementengebouw te garanderen. De parkeerkelder zal echter deels onder het gemiddelde hoogste grondwaterniveau worden aangelegd. De wanden en de vloer van de parkeerkelder zullen daarom vloeistofdicht worden uitgevoerd.
Oppervlaktewaterkwaliteit	ja	Ter bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit mogen voor de afvoerleidingen van het hemelwater,

		daken en dakgoten geen uitlogende materialen worden gebruikt.
Grondwaterkwaliteit	nee	De woonbestemming heeft geen negatieve gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.
Verdroging/kwel	nee	
Natte natuur	nee	
Inrichting en beheer	nee	
Recreatie	nee	
Landschap en cultuur-historie	nee	Het plan voorziet niet in de herinrichting van watergangen. Er zijn geen cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.

Nadere toelichting riolering

In het Masterplan voor de vernieuwing van De Binnenvergt worden verschillende technieken /opties vermeld die als doel hebben om het hemelwater zo lang mogelijk vast te houden in het plangebied en/of het hemelwater vertraagd af te voeren naar een oppervlaktewater in de nabijheid van het plangebied. Een aantal van deze technieken zou (in theorie) ook kunnen worden toegepast in het kader van het voorliggende plan. Het gaat om de volgende mogelijkheden:

1. vegetatiedaken of daktuinen;
2. beperken verhard oppervlak;
3. elementenverharding (aquafLOW);
4. directe afvoer naar het oppervlaktewater via een aparte afvoerleiding;
5. berging onder parkeerkelders.

Met betrekking tot de bovenstaande opties en technieken is de volgende afweging gemaakt. Het bouwen van een vegetatiedak, elementenverharding (aquafLOW) en een waterberging onder de parkeerkelder zijn vanuit kostentechnische overwegingen niet haalbaar. Voor de directe afvoer van het hemelwater naar het oppervlaktewater in de directe nabijheid van het plangebied (de stadsgracht) geldt hetzelfde. Wel kan onderzocht worden of het mogelijk is om waterdoorlatende verharding toe te passen ter plaatse van de nieuwe parkeerplaatsen en de trottoirs.

Het verharde oppervlak van het te bebouwen perceel blijft per saldo na de nieuwbouw gelijk.

Nadere toelichting grondwateroverlast

In het hydrologische onderzoeksrapport is hoofdstuk 4 gewijd aan de hoeveelheid water die afgevoerd moet worden bij de aanleg van de parkeerkelders in De Binnenvergt en de hydrologische gevolgen van de aanleg van deze kelders op de lange duur (hydro blz. 13-17). De conclusie is dat alle nieuwe parkeerkelders samen de grondwaterstroming slechts in beperkte mate zullen belemmeren en hooguit zullen leiden tot een wijziging van enkele centimeters van de grondwaterstroming. Deze wijziging heeft geen negatieve gevolgen voor de kwaliteit van de woningen en de woonfunctie van het gebied.

Overleg met het waterschap

Over deze waterparagraaf heeft een mailwisseling plaatsgevonden met het waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft per e-mail d.d. 20 mei 2009 aangegeven te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

4.5 Flora en fauna

De Flora- en faunawet die sinds 1 april 2002 van kracht. verplicht iedere burger om voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Deze zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor de flora of fauna zal hebben verplicht is deze handelingen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, dienen de verbodsbepalingen artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet in acht te worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek dient te worden uitgevoerd naar het voorkomen van dieren- en plantensoorten die op grond van de Flora- en faunawet bescherming genieten.

Sinds 1 maart 2005 is een nieuwe Algemene Maatregel van Bestuur van kracht waarin de ontheffing worden geregeld met betrekking tot artikel 75 van de Flora- en faunawet. Deze AMVB bestaat uit 3 tabellen met beschermde dieren. Tabel 1 bevat de dieren met de lichtste vorm van bescherming en tabel 3 die met de zwaarste bescherming. Voor de soorten van tabel 1 hoeft geen ontheffing in het kader van de Flora- faunawet te worden aangevraagd.

Ten aanzien van de vraag of er in het onderhavige geval een onderzoek van de flora en fauna moet worden verricht kan het volgende gemeld worden. Momenteel is het gehele terrein verhard en/of bebouwd. Dat betekent dat mag worden aangenomen dat er binnen het plangebied geen beschermde soorten aanwezig zijn en dat de bouwwerkzaamheden en de nieuwbouw niet zullen leiden tot een aantasting van de leefomgeving van wettelijk beschermde planten- en diersoorten.

4.6 Hinder bedrijven omgeving

Het plangebied ligt in een woonwijk. Er liggen geen bedrijven in de directe omgeving die op basis van de planologisch-juridische situatie en op basis van de vergunde situatie ex Wet milieubeheer een belemmering kunnen vormen voor de bouw van de geplande woningen. Evenmin worden bestaande bedrijven buiten het plangebied ten gevolge van de nieuwe woningen beperkt in hun bedrijfsvoering.

4.7 Geluid wegverkeer

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij een ruimtelijke planontwikkeling, ter waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat, rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaaï. Daarbij gaat het in de eerste plaats om het geluid van het wegverkeer op wegen met een maximale snelheidslimiet van 50 km/uur of hoger. Het geluid van het verkeer op wegen of woonerven waar een maximale snelheidslimiet geldt van 30 km/uur of hoger hoeft niet mee te tellen bij de berekening van de geluidbelasting. Onderzocht dient te worden of de berekende geluidsbelasting van de wegen waar met een snelheid van 50 km/uur of meer gereden kan worden onder of boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt.

De locatie ligt binnen de wettelijke geluidszones van (een deel van) de Koningin Wilhelminaweg en Rijksweg A2. Voor een deel van de Koningin Wilhelminaweg, de Marten van Rossemsingel en de Johan de Wittstraat geldt een maximum snelheid van 30 km per uur en zijn derhalve niet voorzien van een geluidszone voor het wegverkeerslawaaï.

Het geluidsonderzoek is verricht in november 2008. Het betreffende onderzoeksrapport (Nr. FA 17399-1B) is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de maximaal te verwachten geluidsbelasting van Rijksweg A2 afkomstig is en 41 dB bedraagt. Dat is lager dan de

voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wettelijk gezien zijn er derhalve geen belemmeringen om op de betreffende locatie nieuwe appartementen te bouwen.

De geluidsbelasting die als uitgangspunt gehanteerd dient te worden voor de toetsing van de karakteristieke geluidswering is de geluidsbelasting van al het wegverkeer op alle wegen en straten in de omgeving samen, exclusief de wettelijke aftrek ex artikel 110 g van de Wet geluidhinder. Deze geluidsbelasting bedraagt maximaal 55 dB.

Deze uitkomst leidt tot de conclusie dat de geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructie minimaal 20 tot 22 dB moet bedragen. Indien er ventilatieroosters in de gevels van de verblijfsruimten worden geplaatst moeten bij een geluidbelasting boven de 53 dB geluiddempende roosters (susroosters) worden toegepast. Overigens wordt geadviseerd om die roosters ook toe te passen in gevels met een geluidbelasting die lager is dan 53 dB.

4.8 Luchtkwaliteit

In bijlage 2 van hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet Milieubeheer zijn grenswaarden en plandrempels opgenomen voor verschillende stoffen die de lucht kunnen verontreinigen, waaronder stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen en lood. Deze titel staat bekend als de “Wet luchtkwaliteit” en is op 15 november 2007 in werking getreden.

Op grond van deze “wet” dient in het kader van ruimtelijke plannen die voorzien in nieuwe hindergevoelige functies onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit. Bij de bepaling van de luchtkwaliteit in het plangebied is de luchtverontreiniging van belang die het wegverkeer op de bestaande en de toekomstige wegen in en rondom het plangebied veroorzaakt. Verder worden daarbij ook de bestaande achtergrondconcentraties van de onderzochte stoffen betrokken.

In deze nieuwe wet en de daarop gebaseerde regelingen – het Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en de Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is aangegeven welke projecten “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Volgens het Besluit NIBM (VROM, 31-10-07) draagt een project “niet in betekenende mate” bij, zolang de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide maximaal 1 % bedraagt. Na de vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zal de maximumnorm van de acceptabele toename op 3% liggen.

Volgens de Regeling NIBM (VROM, 31-10-07) wordt bij woningbouwprojecten de 1% toename pas bereikt bij een woningbouwproject van meer dan 500 woningen. Om te voorkomen dat woningbouwprojecten worden opgedeeld in projecten die aan deze norm voldoen is een anti-cumulatieartikel in de regeling opgenomen. Daarin is bepaald dat de in het onderzoek naar de luchtkwaliteit van een woningbouwproject ook woningbouwprojecten moeten worden meegenomen die gelegen zijn binnen een straal van 1000 meter van het bouwproject waarvoor het onderzoek wordt opgesteld. Daarbij worden alleen de woningbouwprojecten in de omgeving meegenomen die ontsloten worden via dezelfde weg als de weg welke dient als ontsluitingsweg van de locatie waarvoor het luchtkwaliteitsonderzoek uiteindelijk gedaan wordt.

Het vereiste onderzoek is in november verricht. Het betreffende rapport is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat er binnen een straal van 1000 meter rondom de bouwlocatie (waar 42 appartementen worden gebouwd) circa 96 andere woningen worden

gerealiseerd. In totaal zijn dat circa 138 woningen. Dat betekent dat er in het onderzoeksgebied geen grootschalige woningbouwprojecten plaatsvinden die leiden tot een overschrijding van de bovenvermelde normen. Het onderhavige project voldoet daarom ruim aan de NIBM grens en draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het project aan de luchtkwaliteitsnormen is volgens het Besluit NIBM niet noodzakelijk.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid algemeen

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen).

Voor inrichtingen (bedrijven) is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (verder afgekort met "Bevi") van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof betrokken is".

Voor transport is de "Wet vervoer gevaarlijke stoffen" van belang. Daarnaast is een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is. Totdat wettelijke verankering van de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen heeft plaatsgevonden dient de externe veiligheid van de toekomstige woningen tevens te worden getoetst aan de hand van de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Ministeries van VROM, V & W, BZ & K, 2005)

Beoordeling externe veiligheid plangebied

In het kader van het bestemmingsplan De Binnenvergt is in 2005 onderzoek verricht naar de externe veiligheidsrisico's van de wijk als geheel. Dat onderzoek is nog steeds actueel. De betreffende paragraaf uit het bovenvermelde bestemmingsplan is hieronder weergegeven.

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

Uit een analyse van de omgeving van het plangebied is gebleken dat voor wat betreft de externe veiligheid rekening gehouden moet worden met de volgende transportroutes en inrichtingen:

- De Waal;
- De A2;
- De spoorlijn 's-Hertogenbosch – Geldermalsen;
- Het chemische bedrijf Sachem Europe BV omdat dit bedrijf valt onder de werking van het Bevi.

De Waal

Het plangebied is gelegen op een afstand van ongeveer 600 meter tot aan de rand van de Waal. Dat leidt tot de conclusie dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze rivier geen belemmering hoeft te vormen voor de ontwikkeling van het plangebied.

A2

Het plangebied is gelegen op een afstand van minimaal 280 meter van de A2. Op dit onderdeel zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten voor de ontwikkeling van het plangebied.

Spoor

Het plangebied is gelegen op een afstand van minimaal 570 meter van het spoor. Ook op dit onderdeel zijn geen belemmeringen te verwachten voor de ontwikkeling van het plangebied.

Sachem, Van Voordenpark 15 te Zaltbommel

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

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

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

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

- er in kwantitatieve zin naar moet worden gestreefd om de PR 10-6- en 10-7- contouren van Sachem verder terug te dringen;
- in de planologische sfeer gestreefd moet worden naar minimale "personenverdichting" van de te ontwikkelen gebieden;
- zelfredzaamheid en rampenbestrijding op adequate wijze wordt ingevuld in de huidige situatie.

Er kan concluderend worden gesteld dat voor het chemische bedrijf Sachem aan het Bevi wordt voldaan, dat het plangebied niet is gelegen binnen de 10-6 en 10-7 contour van dat bedrijf dat de externe veiligheid voldoende is gegarandeerd om het bouwproject zonder risico op de geplande locatie te kunnen realiseren.

Conclusie

De ligging van voormelde transportassen en de ligging van het plangebied ten opzichte van het chemische bedrijf Sachem leveren geen belemmering op voor ontwikkeling van het plangebied. De gemeente Zaltbommel is dan ook van mening dat herinvulling van het plangebied zoals voorgesteld in dit bestemmingsplan aanvaardbaar is en dat de veiligheid van de toekomstige bewoners voldoende gegarandeerd is. Bij deze conclusie hebben de volgende overwegingen ook een rol gespeeld:

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

Tot slot moet worden vermeld dat de gemeente Zaltbommel een visie heeft ontwikkeld op het te voeren risicobeleid m.b.t. het vervoer van gevaarlijke stoffen (met o.a. beleidsuitspraken over een aan te houden aandachtsgebied Externe Veiligheid voor planontwikkeling nabij transportassen). Deze Externe Veiligheidsvisie is op 18 september 2007 door het College van burgemeester en wethouders

vastgesteld. De Externe Veiligheidsvisie is verder ter kennis gebracht van de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft geen aanleiding gezien om op de vastgestelde Externe Veiligheidsvisie te reageren. De voorgestelde ontwikkeling van het plangebied verhoudt zich goed met het vastgestelde externe veiligheidsbeleid.

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

4.10 Belemmeringen

In en nabij het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen of persleidingen of een andere civieltechnische infrastructuur die een belemmering kan vormen voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. De bebouwingsmogelijkheden worden evenmin beperkt door de aanwezigheid van straalpaden of laagvliegzones. Wel bevindt zich binnen het te ontwikkelen terrein een aantal ondergrondse electriciteitskabels en gasleidingen waarmee bij de afbraak van de bestaande bebouwing en de toekomstige bouwwerkzaamheden rekening moet worden gehouden.

5. Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het beleid is vertaald in plankaarten en regels. De plankaarten en de regels vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan, dat bindend is voor de burger en de overheid.

5.1 Toelichting op de plankaart

De plankaart geeft de gronden van de bebouwing van het toekomstige appartementengebouw weer. De plankaart is getekend op schaal 1:1000. De bestemming van het te bebouwen perceel is "Wonen W". Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen voor de hoofdmassa van de bebouwing.

5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

hoofdstuk I: inleidende regels

hoofdstuk II: bestemmingsregels

hoofdstuk III: algemene regels

hoofdstuk IV: overgangsrecht en slotregel

Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de gebruikte begripsomschrijvingen en afkortingen (art. 1) en de wijze van meten (art. 2).

Bestemmingsregels

Dit bestemmingsplan bevat één bestemming, te weten de bestemming "Wonen". In artikel 3 zijn de regels voor deze bestemming opgenomen. Artikel 3 is op basis van het Handboek van de provincie Gelderland (uitgave mei 2006) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave februari 2008) opgebouwd uit:

- de bestemmingsomschrijving, dat wil zeggen de omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de bebouwing die er wordt toegelaten;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van gebouwen en bouwwerken, waaronder de maximale goot- en bouwhoogten, de diepte van de ondergrondse stallingsgarage en de hoogten van erfafscheidingen;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels, en
- ontheffing van de gebruiksregels.

In de bestemmingsomschrijving (lid 1) is bepaald dat wonen is toegelaten in de vorm van gestapelde woningen. In de bouwregels (art. 3.2) is verder bepaald dat de hoofdmassa van het gebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. De hoofdmassa bestaat uit het appartementengebouw inclusief de galerijen aan de achterzijde van het gebouw waarop de hoofdingangen van de appartementen op de 1^{ste} tot en met de 3^{de} verdieping uitkomen, de balkons aan de voor- en de achterzijde van het gebouw en de plateaus van de brandtrap aan de achterzijde. Om ervoor te zorgen dat de kappen niet te steil of niet in een flauwe hoek worden gebouwd zijn zij aan een minimale hoek van 30° en een maximale hoek van 60° gebonden.

De woonverdiepingen van het gebouw zijn op een, deels ondergrondse, stallingsgarage gebouwd. Deze garage is op de plankaart voorzien van de aanduiding “parkeergarage”.

Vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen (zogenaamde “bijmassa”) mogen alleen gebouwd worden binnen de aanduiding “parkeergarage”. Daarmee wordt voorkomen dat deze bouwwerken, die uitsluitend bestemd zijn voor de woningen op de eerste bouwlaag, aan de straatzijde voor de voorgevel van het gebouw worden opgericht.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger worden dan 4 meter. Erfafscheidingen mogen echter niet hoger zijn dan 2 meter en uitsluitend gebouwd worden aan de achterzijde van het gebouw.

In lid 3 is bepaald dat het college van B & W een ontheffing kunnen verlenen van de maximale hoogtematen van het gebouw die op de plankaart zijn vastgelegd.

In lid 4 is de mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden de woonruimte tot een oppervlakte van maximaal 30 m² te benutten voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf.

Algemene regels

De algemene regels tenslotte vormen een set algemene regels die voor alle onderdelen van het plan van toepassing zijn. De regels ten aanzien van het bouwen, de bestaande oppervlakten, enz. in artikel 5 bieden onder andere de ruimte om erkers te bouwen en nog een extra balkon te bouwen, mits wordt voldaan aan de eis dat zij de bouwgrens van het bouwvlak niet meer dan 1,5 meter overschrijden. De algemene ontheffingsregel in artikel 6 maakt het onder andere mogelijk om alle maten die in de regels en op de plankaart zijn weergegeven met maximaal 10 % van te overschrijden.

Overgangsrecht en slotregel

In de loop van de tijd kan het gebruik van grond of een gebouw gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In de regels van het overgangsrecht wordt geregeld tot hoeverre deze afwijkingen zijn toegestaan. De naam van het plan wordt in de slotbepaling aangehaald.

6. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal door een projectontwikkelaar worden gerealiseerd. De kosten van de planrealisatie maken deel uit van de planexploitatie en worden volledig door de projectontwikkelaar gefinancierd.

De uitvoeringskosten zullen gedekt worden uit de opbrengsten van de verkoop van de toekomstige woningen.

Ten aanzien van de kosten van uitvoering kan een nader onderscheid worden gemaakt in de kosten die verbonden zijn aan ontwikkeling (kosten van de adviseurs, leges e.d.) en het bouwen van het onroerende goed en de inrichting van het terrein.

De gemeente heeft zich vergewist van de planeconomische uitvoerbaarheid. De kosten worden via een overeenkomst verhaald.

7. Procedure voorbereiding bestemmingsplan ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp bestemmingsplan "Zaltbommel; Marten van Rossemsingel" heeft met de bijbehorende stukken van dinsdag 14 april 2009 tot en met maandag 25 mei 2009 ter inzage gelegen.

De Stichting Habion, die het verzorgingstehuis "De Wielewaal" exploiteert, heeft op 20 mei op het plan een zienswijze ingediend. Deze kan als volgt worden samengevat.

De stichting maakt bezwaart tegen het feit dat de afstand tussen de zuidoostelijke kopgevel van het nieuwe appartementengebouw, die ter plaatse een hoogte zal hebben van circa 15 meter, en de naastgelegen bebouwing van het verzorgingstehuis slechts 7 meter bedraagt. Voor de stichting is dat niet acceptabel. Een aanpassing van het bouwplan is gewenst.

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de initiatiefnemer besloten het gehele gebouw 2 meter op te schuiven in de richting van de Maarten van Rossemsingel. Hierdoor komt de kopgevel ter plaatse 2 meter van de terreingrens te liggen. Verder heeft de initiatiefnemer besloten om de uitstraling van de zuidoostelijke kopgevel te verbeteren door het gebruik van een lichtere steensoort en door ramen in de kopgevel te plaatsen. Verder zal de ruimte tussen de erfscheiding en de kopgevel worden beplant.

De Stichting Habion heeft in een brief d.d. 8 juli 2009 kenbaar gemaakt dat de voorgestelde wijziging van het bouwplan voor de stichting voldoende aanleiding is om de zienswijze in te trekken.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het bouwvlak op de plankaart op de gewenste manier aangepast.