

Gemeente Zaltbommel

Bestemmingsplan 'De Waluwe II, fase 2'



Rapportnummer: 150x00180.015036_1

Datum: april 2008

Contactpersoon
opdrachtgever: de heer R. Weijdema
mevrouw C. ter Braak

Projectteam BRO: Hester Dijkman
Luuk Vranken
Steven Hommersom
Rutger Wijngaarden
Roeland Mathijssen
Paul Karman

Concept: november 2004

Voorontwerp: juni 2006

Ontwerp: december 2007

Vaststelling: 24 april 2008

Trefwoorden: gemeente Zaltbommel, bestemmingsplan, De Waluwe

Beknopte inhoud: Bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van De Waluwe II, fase 2.

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3 Geldende plannen	4
1.4 Leeswijzer	4

DEEL A - VISIE

2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Algemene planfilosofie	7
2.3 Wonen	11
2.4 Voorzieningen	13
2.5 Verkeer en parkeren	16
2.6 Groen en water	21
2.7 Eindbeeld	25

3. JURIDISCHE PLANOPZET	27
3.1 Algemeen	27
3.2 Systematiek	27
3.3 Beschrijving van de bestemmingsregeling	29
3.3.1 Gemengd	29
3.3.2 Maatschappelijk	30
3.3.3 Recreatie	30
3.3.4 Verkeer	30
3.3.5 Verkeer - Verblijf	30
3.3.6 Woongebied	31

DEEL B – VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADER	39
4.1 Inleiding	39
4.2 Rijksbeleid	39
4.3 Provinciaal beleid	40
4.4 Gemeentelijk beleid	42

5. HUIDIGE SITUATIE	45
5.1 Algemeen	45
5.2 Groenelementen	45
5.3 Verkeersstructuur	46
 6. MILIEU- EN WAARDENTOETS	 47
6.1 Inleiding	47
6.2 Bedrijven en milieuzonering	47
6.3 Geur	48
6.4 Luchtkwaliteit	50
6.5 Geluid	51
6.6 Externe veiligheid	55
6.7 Bodemkwaliteit	61
6.8 Waterhuishouding	61
6.9 Flora en fauna	69
6.10 Archeologie	71
 7. FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 73
 8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 75
8.1 Inleiding	75
8.2 Vooroverleg	75
8.3 Informatieve inspraak	76
8.4 De resultaten van de openbare voorbereidingsprocedure	76
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Verslag informatieve inspraak	1
Bijlage 2: Verslag inspraakavond 30 juni 2004	9
Bijlage 3: Verslag vooroverleg	13
Bijlage 4: Brief van de Regionale Brandweer Gelderland Zuid van 17 april 2008	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het gebied De Waluwe, gelegen tussen de bestaande woonwijk De Vergt, de Rijksweg A2 en de N322-Steenweg, wordt ontwikkeld tot een nieuw woon- en werkgebied. Hierbij zijn reeds kantoren gerealiseerd in het deelgebied Waluwe I, gelegen langs de A2 en de N322. De ontwikkelingen met betrekking tot het wonen zijn verdeeld in twee onderdelen: De Waluwe II, fase 1 is ontwikkeld in de periode vanaf 1995 en de laatste woningen zijn in 2006 gerealiseerd. Daarmee is De Waluwe II, fase 1 geheel afgebouwd.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt het gebied De Waluwe II, fase 2 functioneel ingevuld. Het betreft het gebied dat aan de oostzijde begrensd wordt door de bedrijvenzone langs de A2, aan de noordzijde door de bestaande woonwijk De Vergt, aan de westzijde door het recent ontwikkelde woongebied De Waluwe II, fase 1 en aan de zuidzijde door de N322 (zie afbeelding 3 op pagina 10). Binnen dit gebied worden zowel een woongebied ontwikkeld alsmede een zone voor een park en een nieuw voorzieningencentrum in combinatie met onder meer woningen. Dit voorzieningencentrum is gepland aan de noordzijde van het plangebied. Daarnaast maakt het Cambium onderdeel uit van dit bestemmingsplan evenals de sportvelden.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied De Waluwe II, fase 2 ligt aan de zuidoostzijde van de kern Zaltbommel, tussen De Waluwe II, fase 1 en de A2. De grenzen van het plangebied worden globaal bepaald door de Oude Bosscheweg, Hogeweg, Hertog Karellaan, Alfred Smithlaan, Schoolstraat, Thorbeckestraat, Prins Bernhardweg en Van Heemstraweg-West. Op afbeelding 2 (pagina 8) en 3 (pagina 10) is het gebied in de context weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is aangegeven op de plankaart.

1.3 Geldende plannen

Het nieuwe bestemmingsplan betekent een (gedeeltelijke) herziening van de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
• De Vergt, herziening 1977	30 juni 1977	25 januari 1978
• Buitengebied Oost en Zuid, herziening 1991	25 maart 1992	22 oktober 1992
• Bedrijventerrein De Waluwe	24 maart 1994	27 oktober 1994
• De Waluwe II, fase 1	15 september 1994	27 februari 1995
• De Waluwe II, partiële herziening 2002	12 september 2002	28 oktober 2002
• Bedrijventerrein De Waluwe Zuidzijde	28 juni 2006	4 september 2006, onherroepelijk 1 december 2006

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen.

Deel A – Visie

Deel A geeft de visie op het gebied weer en vormt de kern van de toelichting. In dit deel wordt de ruimtelijk-functionele en juridische vormgeving in woord en beeld beschreven. Anders gezegd, in deel A wordt antwoord gegeven op de vraag 'wat gaat er gebeuren in het plangebied' (zie hoofdstuk 2: Ruimtelijke en functionele visie) en 'hoe gaat dat gebeuren' (zie hoofdstuk 3: Juridische visie).

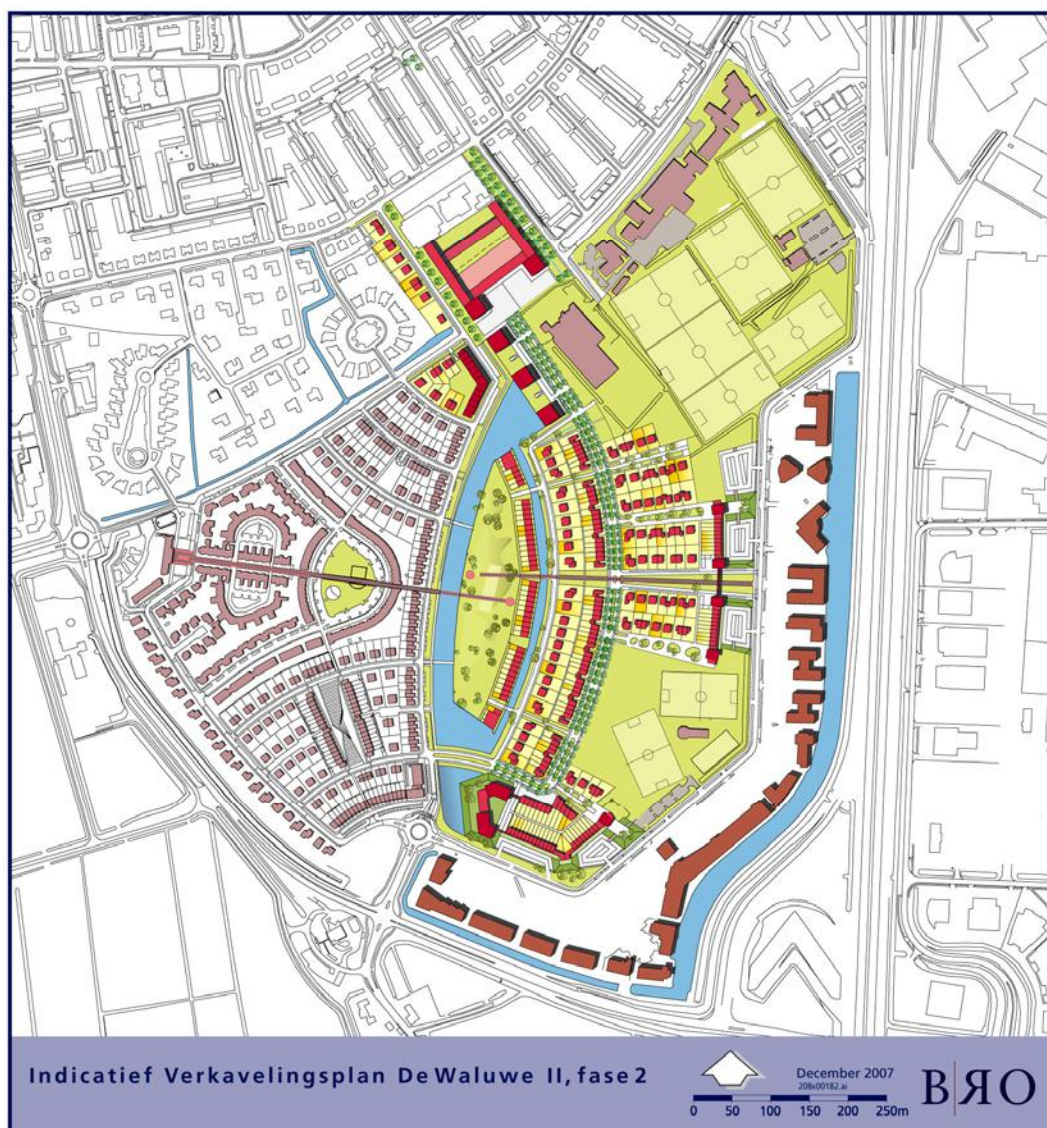
Om een indruk te krijgen wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten voorschriften en plankaart hierbij worden gehanteerd, is het lezen van dit plandeel voldoende.

Deel B – Verantwoording

Plandeel B geeft de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader, de huidige situatie, de milieu-, water en bodemaspecten en de financieel-economische haalbaarheid uiteengezet.

Wanneer een meer diepgaande indruk van de planontwikkeling verkregen wil worden, is het lezen van deel B in aanvulling op deel A aan te bevelen. De verschillende hoofdstukken waaruit dit deel bestaat kunnen daarbij onafhankelijk van elkaar gelezen worden.

DEEL A - VISIE



Afbeelding 1: Indicatief verkavelingsplan waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft

2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de stedenbouwkundige en functionele aspecten die van belang zijn voor de visie op het plangebied. Immers, die visie bepaalt de vorm en inhoud van de juridische regeling van dit bestemmingsplan. De visie geeft antwoord op de 'wat-vraag', de juridische regeling op de 'hoe-vraag'.

De juridische regeling, zoals die beschreven staat in het derde hoofdstuk, geeft de beleidsmatige ruimte voor het uitwerken en realiseren van mogelijkheden en kansen zoals verwoord in dit hoofdstuk.

Dit bestemmingsplan beschrijft de eerste fase in de ontwikkeling van de Waluwe II, fase 2. De ontwikkeling binnen dit bestemmingsplan is verbeeld op nevenstaande afbeelding. Deze planvorming past binnen een totaalontwikkeling; de eindfase. Paragraaf 2.7 beschrijft de eindfase en laat afbeeldingen zien hoe de eindfase eruit kan komen te zien.

2.2 Algemene planfilosofie

De Waluwe II, fase 2 wordt een modern woongebied waarbij leven, ontmoeten en spelen de centrale thema's zijn. Het nieuwe woongebied vormt straks met De Waluwe II, fase 1 een eigentijdse en complete woonwijk met een verscheidenheid aan woningtypologieën en krijgt op een geraffineerde wijze een groen en waterrijk aanzien. De koppeling tussen fase 1 en fase 2 wordt bepaald door een groot wijkpark volgens een eilandconcept, parkeiland genaamd.

De situering van het parkeiland is het gevolg van de gefaseerde ontwerpopgave: de gebogen lijn (Alfred Smithlaan en Hertog Karellaan) was het resultaat van de ontwerpkeuze voor de eerste fase. Bij aanvang van het ontwerp voor de tweede fase is deze gebogen lijn gespiegeld, waarbij in het gebied tussen de eerste en tweede fase ruimte is gecreëerd voor groen (park) en water (retentie / opvang hemelwater). Zowel vanaf de oostzijde als de westzijde wordt het parkeiland toegankelijk gemaakt. Er worden zes bruggen aangelegd die ervoor moeten zorgen dat de bewoners van zowel De Waluwe als De Vergt gebruik kunnen maken van het grote, spannende en gevarieerde park. Bovendien heeft men, komende vanaf de N322, direct een ruim en groen (over)zicht op de nieuwe wijk.



Afbeelding 2: Overzicht van de meest belangrijke straatnamen op de luchtfoto

De stedenbouwkundige structuur is eenvoudig en helder van opzet en reageert op de hoofdstructuur van De Waluwe II, fase 1. De drager van het nieuwe plangebied wordt gevormd door de brede groene wijkontsluitingsstructuur (zie afbeelding 4) die als een langgerekte lichtgebogen laan door het gebied is getraceerd. De gebogen laan heeft een beginpunt bij het nieuw te ontwikkelen voorzieningencentrum en sluit aan op de Hertog Karellaan.

Haaks op deze gebogen laan is een aantal wigvormige woonhoven gesitueerd. De woonhoven hebben elk een unieke inrichting en een eigen beeldkwaliteit. Enkele woonhoven hebben een directe functionele relatie en zichtrelatie met het centrale park. Deze functionele relaties vormen tevens de toegangen naar het park.

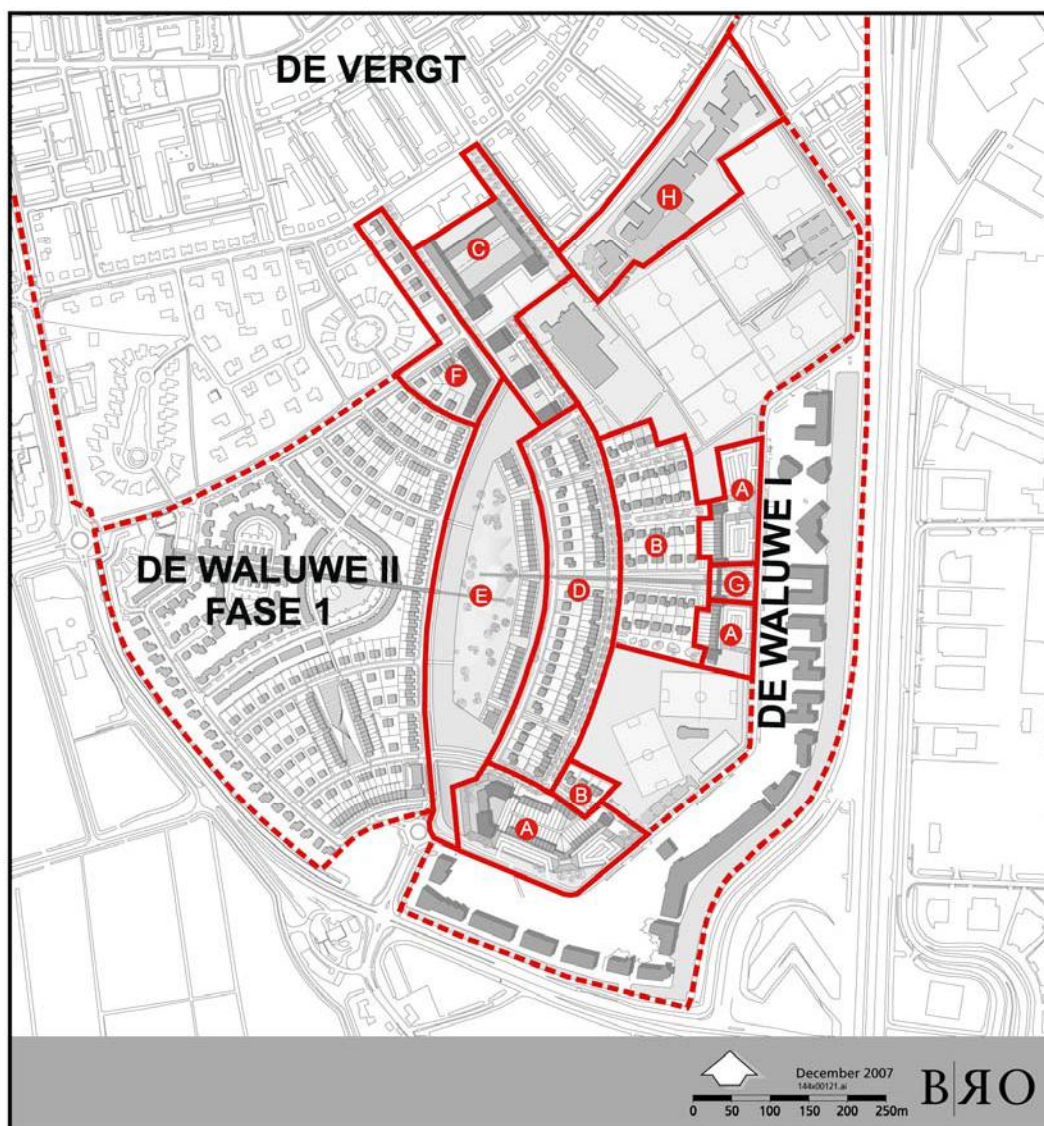
Op het snijvlak tussen De Waluwe en De Vergt, tussen de Thorbeckestraat, Prins Bernhardweg en Van Heemstraweg-West, is een concentratie beoogd met voorzieningen voor beide wijken. Ter plaatse van het reeds gesloopte buitenbad van zwembad Akwamarijn wordt de nieuwe wijkverzorgende functie voorzien. Gedacht wordt aan een geïntegreerd concept met winkels en een brede school in combinatie met woningen. Sporthal de Ring en het binnenbad Akwamarijn blijven aanwezig (maar vallen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan). De gemeente Zaltbommel wil voor 2010 het zwembad vervangen.

Voor het geheel zal een goede bereikbaarheid, zichtbaarheid, bevoorrading en logistieke afwikkeling worden gegarandeerd. Eventueel kan een koppeling worden gelegd met sociaal-maatschappelijke voorzieningen voor de wijk.

Op afbeelding 3 is een overzicht weergegeven van de verschillende deelgebieden van het toekomstige woningbouwgebied. De volgende deelgebieden maken deel uit van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan:

- A: Wonen Hogeweg (gedeeltelijk),
- B: Woonhoven (gedeeltelijk),
- C: Voorzieningencentrum,
- D: Woonstrip,
- E: Parkeiland,
- F: Beëindiging Waluwe II, fase 1,
- G: Poort.
- H: Cambium

Afbeelding 8 laat een indicatieve verkavelingsopzet van het eindbeeld zien. De ontwikkeling van het gewenste eindbeeld is afhankelijk van de verplaatsingsmogelijkheden van de aanwezige sportvelden naar een nieuwe locatie.



- | | |
|-------------------------------|--|
| A Wonen Hogeweg | E Parkeiland |
| B Woonhoven | F Beëindiging Waluwe II, fase 1 |
| C Voorzieningencentrum | G Poort |
| D Woonstrip | H Cambium |

Afbeelding 3: De deelgebieden

2.3 Wonen

In De Waluwe II, fase 2 komt een gevarieerd woningaanbod. Er is zorgvuldig gekeken naar een goede mix van woningen. Circa 40% van de woningen wordt in de huur- en goedkope koopsector gerealiseerd en 60% van de woningen in de vrije sector. Ook in woningtypen is variatie aangebracht. Er zijn gestapelde en grondgebonden woningen, alle in de categorieën 'goedkoop', 'bereikbaar' en 'duur'. In het plangebied zijn geschakelde woningen, halfvrijstaande woningen, vrijstaande woningen, aaneengesloten woningen en appartementen gepland. Er wordt bovendien nadrukkelijk rekening gehouden met de doelgroepen 'starters' en 'senioren'. Tevens wordt rekening gehouden met een doorstroming vanuit De Vergt. In De Vergt vindt momenteel op diverse locaties een gefaseerde herstructurering plaats, waarbij het aantal goedkope huurwoningen afneemt. Deze afname wordt in De Waluwe II, fase 2 opgevangen.

Appartementen

De appartementen zijn voornamelijk gepositioneerd op en nabij het geprojecteerde voorzieningencentrum, op het parkeiland en nabij de entree aan de zuidzijde. Kleinschalige appartementencomplexen zijn gesitueerd aan de oostzijde van het plangebied langs de Hogeweg. Boven de voorzieningen (gebied C) worden appartementen gerealiseerd met een hoger deel aan de Van Heemstraweg-West tot 4. Dit hoger deel wordt doorgezet richting park doordat ook hier hoge bebouwing wordt gerealiseerd.

Op de koppen van het parkeiland zijn appartementen van 3 lagen gepland, deze komen aan de uiteinden van de bebouwingsstrook op het eiland. Het gebied aan de zuidzijde van het plangebied, gelegen nabij de rotonde bij de Hogeweg en de gebiedsontsluitingsweg (westelijk deel van gebied A) wordt bepaald door een appartementengebouw. Gedacht wordt aan een gebouw met deels 3 bouwlagen en deels 4 bouwlagen.

De kleinschalige appartementen in de gesloten wand aan de Hogeweg liggen aan het einde van de woonhoven. De gebouwen worden ontsloten vanaf de parkeervoorzieningen aan de Hogeweg.

Grondgebonden woningen

Grondgebonden woningbouw is geprojecteerd aan weerszijden van de wijkontsluitingsweg. Aan de oostzijde (gebied B) woont men in woonhoven. De ruimte van deze hoven is royaal van maat en biedt ruimte voor ontsluiting, parkeren, groen en spelen. Enkele woonhoven hebben een doorkijk tot het parkeiland.

Over de lengte van de oostelijke oever van het parkeiland zijn bijzondere grondgebonden woningen gepland. De woningen hebben water aan de voorzijde en uitzicht over het park vanaf de verhoogde tuin aan de achterzijde.

Aan de westzijde van de wijkontsluitingsweg (gebied D) komt een langgerekte gebogen strip met flankerende woningbouw (gebied E) die de gebogen lijn volgt. Hier wordt gedacht aan een halfopen bebouwingswand. Deze woningen hebben gedeeltelijk zicht op de voetbal- en hockeyvelden (resp. van de verenigingen N.I.V.O.-Sparta, VVZ en MHC Bommelerwaard) en het gebouw van party- en entertainmentcentrum The American Roadhouse. Direct aan de gebiedsontsluitingsweg wordt gedacht aan een enigszins gesloten bebouwingswand met geschakelde woningen.

Ten zuidwesten van het voorzieningencentrum (gebied C) worden woningen geprojecteerd (gebied F) als reactie op de achterzijden van de woningen aan de Schoolstraat en als beëindiging van fase 1. Deze beëindiging wordt vormgegeven met een appartementengebouw in 4 woonlagen dat wordt georiënteerd op het parkeiland. Qua hoogte en typologie sluit dit aan op het bestaande appartementengebouw aan de zuidzijde van de gebogen lijn. Zo krijgt deze bebouwingslijn een 'kop' en een 'staart' met een appartementengebouw en wordt de beëindiging van de eerste fase bereikt.

Geluidwerende woningen

Om de geluidsproductie als gevolg van het verkeer van de Rijksweg A2, de provinciale weg N322 en de Hogeweg niet te laten doordringen in het woongebied wordt in gebied A een bijzonder type geluidwerende woningen geïntroduceerd. Deze geluidwerende woningen hebben aan de buitenzijde (zijde Hogeweg) een gevelwand bestaande uit drie woonlagen en een uitvoering als dove gevel. Een dove gevel mag bij uitzondering te openen delen hebben, als die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte. De definitie van een geluidsgevoelige ruimte luidt als volgt: ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m² (deze is qua omvang geschikt voor de inrichting van een eethoek)

Gedurende deze planperiode wordt de eerste serie van de betreffende woningen evenwijdig aan de Hogeweg gebouwd die zijn geprojecteerd tussen de bestaande sportvelden. Daarmee worden de achterliggende woningen beschermd tegen het verkeersgeluid. De gesloten wand wordt in eerste instantie dus gefaseerd gerealiseerd. De wand wordt opgedeeld in kleinschalige appartementengebouwen met daartussen opgespannen de grondgebonden woningen. De accenten zijn in het verlengde van de woonhoven geprojecteerd en vormen daarmee telkens een beëindiging van de woonhoven. Qua vormgeving wordt met een knipoog verwezen naar de randen van de oude vestingstad Zaltbommel. De woningen vormen als het ware

de muren rond een vesting, de appartemententorens de donjons, als uitkijktorens van een vesting. De 'donjons' staan op 'bastions', verhoogde aarden grondwerken langs de Hogeweg. De bastions herbergen de voorziening voor de grondgebonden woningen en appartementen in de rand.

2.4 Voorzieningen

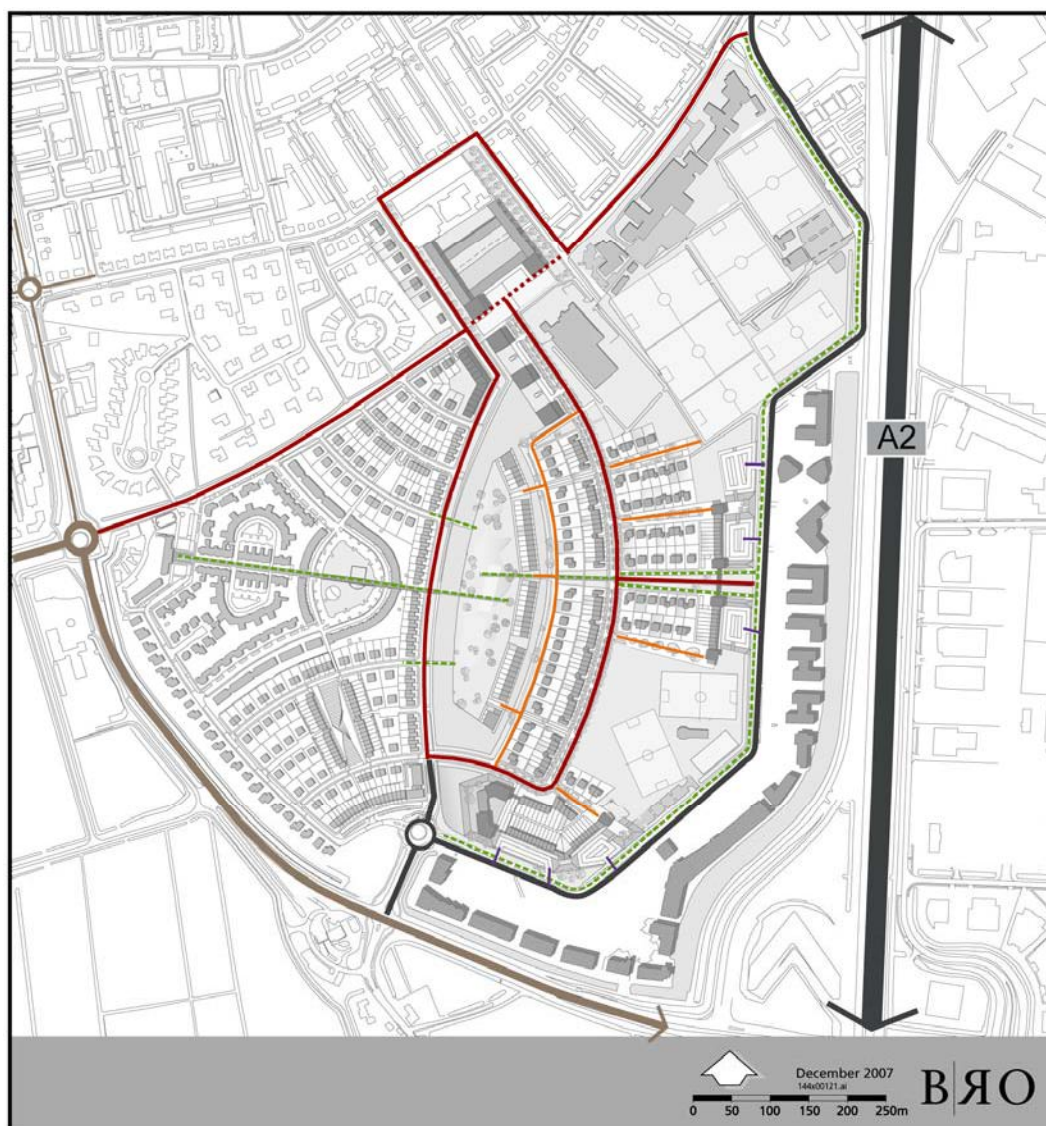
De gefaseerde ontwikkeling van woongebied De Waluwe biedt kansen voor de opzet van een nieuwe detailhandels- en voorzieningenstructuur door middel van het realiseren van een buurtwinkelcentrum op het snijvlak van de nieuwe woonwijk en bestaande woonwijk De Vergt (gebied tussen de Van Heemstraweg-West, Prins Bernhardweg en Thorbeckestraat). Het bestaande buurtwinkelcentrum in De Vergt (hoek Klipperweg – Vergtweg) zal dan worden opgeheven. In feite betreft het dus verplaatsing van het bestaande winkelcentrum in De Vergt, waarbij het winkelcentrum geoptimaliseerd wordt. Hiervoor is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen in de voorschriften. Overigens is er dan alleen ruimte voor de vestiging van een eerste supermarkt in het centrumgebied van De Waluwe tot een maximale omvang van 1400 m² bvo en 800 m² bvo aan kleinere winkels in de dagelijkse sector (dus niet zijnde een supermarkt).

Op basis van verschillende benaderingen, is onderzocht welk scenario voor een nieuw winkelcentrum de voorkeur heeft: een 'normaal' buurtwinkelcentrum met één supermarkt en enkele aanvullende winkels dan wel een grotere variant met twee supermarkten en aanvullende winkels¹. Vanuit een sterke verzorgingsstructuur bezien, met een afwisselend en kwalitatief goed dagelijkse artikelenaanbod in de binnenstad en een modern en divers supermarktenaanbod (grotendeels verspreid in de wijken, op korte afstand van de consument), bestaat de voorkeur voor een normaal buurtcentrum. Dit centrum is goed in staat de eigen wijkbevolking te verzorgen, terwijl ook de andere supermarkten in Zaltbommel over een goed perspectief met een voldoende economisch functioneren kunnen blijven beschikken. Op deze manier wordt bovendien concurrentie met de binnenstad voorkomen.

Ten opzichte van de situatie die gold bij de uitvoering van het onderzoek in 2005 is een gewijzigde situatie opgetreden. In het centrum van Zaltbommel is een supermarkt verdwenen en in één van de kernen is een supermarkt opgericht, waardoor het aanbod dagelijkse artikelen in omvang is gedaald. In dit kader is het distributieplanologisch onderzoek geactualiseerd². Het onderzoek concludeert dat, gezien de bestaande situatie en rekening houdend met de nieuwe woningbouw, er tot 2015 circa 800-1.300 m² wvo extra distributieve uitbreidingsruimte is in de dagelijkse artikelensector. Dat is voldoende voor de vestiging van een extra supermarkt.

¹ DPO winkelcentrum De Waluwe 2005, BRO, 2005.

² Actualisatie DPO winkelcentrum De Waluwe, BRO, 2007



- | | |
|--|--|
|  Snelweg A2 |  Woonstraat |
|  Autoweg N322 |  Langzaam verkeersverbinding |
|  Gebiedsontsluiting |  Ontsluiting parkeervelden en parkeren bij bastions |
|  Wijkontsluiting | |

A0fbeelding 4: Verkeersstructuur

De vestiging van een tweede, qua marktsegment aanvullende, supermarkt in het nieuwe winkel- en voorzieningencentrum De Waluwe heeft een positief effect op het functioneren van dit centrum en de verzorging van de inwoners van de zuidelijke woonwijken. De inpassing van een supermarkt in het centrum van Zaltbommel heeft echter de voorkeur. Er zal nog moeten blijken of dit haalbaar is of dat er op ruimtelijke of andere problemen gestuit wordt. Derhalve wordt op voorhand de vestiging van een tweede supermarkt in winkelcentrum De Waluwe niet uitgesloten, maar is hiervoor een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Overigens is er dan alleen ruimte voor de vestiging van een tweede supermarkt in het centrumgebied van De Waluwe tot een maximale omvang van 1300 m² bvo'.

Vooralsnog blijven het zwembad Akwamarijn en sporthal De Ring (beide buiten het plangebied) behouden. De gemeente Zaltbommel wil voor 2010 het zwembad vervangen. Er wordt dan eerst een vervangend zwembad gerealiseerd, waarna het bestaande zwembad gesloopt wordt. Tevens is ruimte voorzien voor een brede school die in combinatie met het nieuwe winkelcentrum en woningbouw kan worden gerealiseerd in een complexgewijze ontwikkeling. Ook kan een koppeling worden gelegd met sociaal-maatschappelijke voorzieningen voor de wijk. De realisatie van het winkelcentrum is flexibel in de tijd. Hiervoor is in samenspraak met de eindgebruikers (participanten brede school) een stedenbouwkundig masterplan³ voor het centrumgebied opgesteld. Centrale sleutelwoorden voor het voorzieningencentrum zijn: comfort, kwaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid en zorgvuldig ruimtegebruik. Met betrekking tot de brede school wordt voorzien in twee basisscholen, een peuterspeelzaal, kinderopvang en mogelijk een buitenschoolse opvang. Wonen boven de scholen behoort eveneens tot de mogelijkheden.

Bij het voorzieningencentrum wordt het parkeren deels geïntegreerd in de bebouwde omgeving. Voor zover de parkeerplaatsen niet ondergronds worden gerealiseerd is het toegestaan om een extra (vijfde) bouwlaag te realiseren. Voor het overige vindt realisatie van de parkeerplaatsen plaats in de openbare ruimte op maaiveld. De parkeerbehoefte van de sporthal en zwembad wordt opgevangen op het bestaande parkeerterrein aan de Thorbeckestraat.

³ Centrumplan "De Waluwe", Dhondt, 17 augustus 2007

2.5 Verkeer en parkeren

Het totale gebied De Waluwe (dus fase 1 en 2) wordt verbonden met de N322. De bestaande aansluiting Hogeweg/N322 wordt gebruikt om een aansluiting te realiseren. Aan de noordwestzijde is een tweede wijkontsluitingsweg geprojecteerd, via de Van Heemstraweg-West, met een aansluiting op de bestaande rotonde bij de N322 – Steenweg, welke onder een voorwaarde opengesteld wordt.

Het nieuwe woongebied De Waluwe II, fase 2 (het plangebied) krijgt drie ontsluitingspunten voor autoverkeer. Aan de oostzijde wordt aangesloten op de Hogeweg en aan de zuidzijde op de Hertog Karellaan. De derde ontsluiting komt aan de noordzijde op de Thorbeckestraat.

Op de plankaart is een viertal dwarsprofielen opgenomen ter verduidelijking van het plan. Dwarsprofiel 1 kan een minimale maat bevatten van 13,5 meter tot een maximale maat van 37,5 meter, wat afhankelijk is van een nadere optimalisatie inzake de verkaveling. Nabij de aanduiding 'geluidswerende voorziening 1' (ter hoogte van de poort) kan overigens gekozen worden voor een afwijkend dwarsprofiel wat in de voorschriften nader is omschreven. Dwarsprofiel 3 geeft alleen maten aan voor de inrichting van de weg. De rest van de inrichting is flexibel. Dit gelet op enkele nog nader uit te werken ontwerpen. Dwarsprofiel 4 geeft de inrichting nabij het centrumgebied.

Vrijwel alle woningen worden direct of indirect ontsloten op de wijkontsluitingsweg. Deze weg wordt uitgevoerd als een gebogen bomenlaan met een dubbele rijbaan.

De weg loopt van noord tot zuid en mondt aan de noordzijde uit in het geprojecteerde voorzieningen- en winkelcentrum. Door de gekozen opzet bevinden alle woningen zich op korte afstand van de wijkontsluitingsweg en wordt het verkeer verdeeld over drie aansluitingen met de omgeving. Aan de oostzijde van de wijkontsluitingsweg worden de woningen geprojecteerd in woonhoven. Deze worden ontsloten vanaf de wijkontsluitingsweg en zijn doodlopend voor autoverkeer. De woonhoven zijn echter niet in alle gevallen doodlopend voor het langzame verkeer. Indien dat gelet op de veiligheid en de vormgeving van de woningen aan de zijde van de Hogeweg mogelijk is dan zal voor het langzame verkeer vanaf de woonhoven een doorsteek worden gemaakt richting de Hogeweg. Hierdoor komt er geen doorgaand (sluip)verkeer en ontstaat een veilige ruimte waar gespeeld kan worden. Aan het einde van het hofje worden keermogelijkheden getroffen. Op twee plekken wordt de weg in het hofje doorgetrokken met een langzaamverkeerroute tot het parkeiland. Aan de oostzijde van het parkeiland ligt een woonstraatje. Deze ontsluit de grondgebonden woningen en de appartementen aan de rand van het park.

Om inzicht te krijgen in de fasering van een aantal voorgestelde maatregelen is uitgezocht wanneer welke maatregelen dienen te worden uitgevoerd.⁴ Daarbij is tevens inzicht verkregen in de houdbaarheid van de maatregelen op korte termijn. In dit bestemmingsplan wordt reeds rekening gehouden met het op korte termijn realiseren van maatregelen ter bevordering van de doorstroming op de N322. De korte termijn maatregelen bestaan uit:

- een extra opstelvak voor rechtsaf vanaf de N322 richting de Hogeweg;
- een extra opstelvak voor linksaf richting de N322 vanaf de Hogeweg;
- een extra opstelvak voor rechtsaf richting de N322 vanaf de Steenweg;
- een bypass bij de Watertoren;
- aan de westzijde van de kruising Hogeweg / N322 een vrijliggend fietspad met oversteek over de N322.

De korte termijn maatregelen worden uitgevoerd in 2008 en zijn zonder bestemmingsplanwijziging mogelijk.

Dit doordat in dit bestemmingsplan het mogelijk is gemaakt om de aanpassingen nabij de Hogeweg, de rotonde en de aansluiting op de N322 mogelijk te maken. De tweede aansluiting op de N322 nabij de watertoren (de zogenaamde vierde poot) is gewenst, maar de hoofdontsluiting van het plangebied is voorzien via de Hogeweg en niet via de vierde poot. De vierde poot wordt dan ook nog niet opengesteld op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan, maar pas bij realisatie van het centrumgebied en indien aldaar voldoende maatregelen zijn getroffen om te garanderen dat het verkeer niet te gemakkelijk deze route zal pakken. Dit is ook gecommuniceerd met de bewoners en andere belanghebbenden.

In 2008 wordt de vierde poot wel zodanig aangepast dat hier een calamiteitenroute is gerealiseerd.

Deze maatregelen bevorderen de in- en uitstroom vanuit De Waluwe naar de Hogeweg / N322. Tot 2011 is met deze maatregelen sprake van een adequate doorstroming. Daarna zijn aanvullende maatregelen nodig, omdat de N322 tussen de Hogeweg en de Rijksweg A2 volloopt. De aanvullende maatregelen zijn dus gericht op de doorstroming van de N322 en niet zozeer op de in- en uitstroom vanuit De Waluwe. Momenteel vindt een verkenning plaats naar de lange termijnoplossingen voor de N322. Hierbij worden het tracé en de doorstroming van de N322 onderzocht. De oplossing van dit vraagstuk valt buiten dit bestemmingsplan.

Door de provinciale diensten is de gemeente in het kader van het vooroverleg verzocht om in de toekomst verantwoordelijkheid te nemen voor de eigen infrastructuur. Deze infrastructuur dient te zijner tijd op orde te worden gebracht. Daartoe

⁴ Verkeersontsluiting De Waluwe, AGV, december 2004 en Verkeersontsluiting De Waluwe, Het vervolg, AGV, november 2007.

dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan voldoende gewaarborgd te zijn dat de lange termijn maatregelen ook inderdaad gerealiseerd zullen worden.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeente Zaltbommel is het echter niet mogelijk voldoende te waarborgen dat de lange termijn maatregelen ook inderdaad gerealiseerd zullen worden. Maar doordat het realiseren van verbeteringen in de hoofdwegenstructuur van Zaltbommel voorwaardelijk is voor de beschreven en gewenste ontwikkelingen als opgenomen in de Visie Wonen en werken 2002-2010 en het Ontwikkelingsbeeld 2020 en dat nog steeds de visie is van de gemeente Zaltbommel is hiertoe inmiddels een gestructureerd (ambtelijk) overleg met de provincie georganiseerd. Voor de verkeersafwikkeling voor de lange termijn is in een gezamenlijke opdracht van gemeente en provincie aan AGV-Movares gevraagd om voortbordurend op de rapportage "Optimalisering N322 Zaltbommel" van eind 2007/begin 2008 (wat een onderzoek inzake de lange termijn oplossing is geweest in aansluiting op de eerdere onderzoeken van AGV o.m. voor de ontwikkeling van De Waluwe II, fase 2) nieuwe berekeningen uit te voeren met een dynamisch model. Daarbij dienen aanpassingen die van invloed zijn op de prestatie van de N322 (zoals de 2e ontsluiting van de binnenstad/ontwikkeling Spellewaard-West, discussie 4e poot op rotonde Watertoren t.b.v. 2e ontsluiting woongebied De Waluwe, het optimaliseren van de aansluiting Hogeweg op de N322 en eventuele andere ruimtelijke ontwikkeling) verwerkt te zijn en moet gebruik worden gemaakt van het geactualiseerde verkeersmodel van Zaltbommel. De gemeente is daarbij wel afhankelijk van de tijdsplanning en de prioritering van de provincie inzake de lange termijn oplossing. Op dit moment is niet duidelijk welke richting dit op zal gaan. Hierover zal de komende tijd nog nader overleg plaatsvinden. De gemeente Zaltbommel zal er echter alles aan doen wat gedaan kan worden en hierin dus de verantwoordelijkheid nemen voor het op orde brengen van de infrastructuur voor zover dat dat mogelijk is.

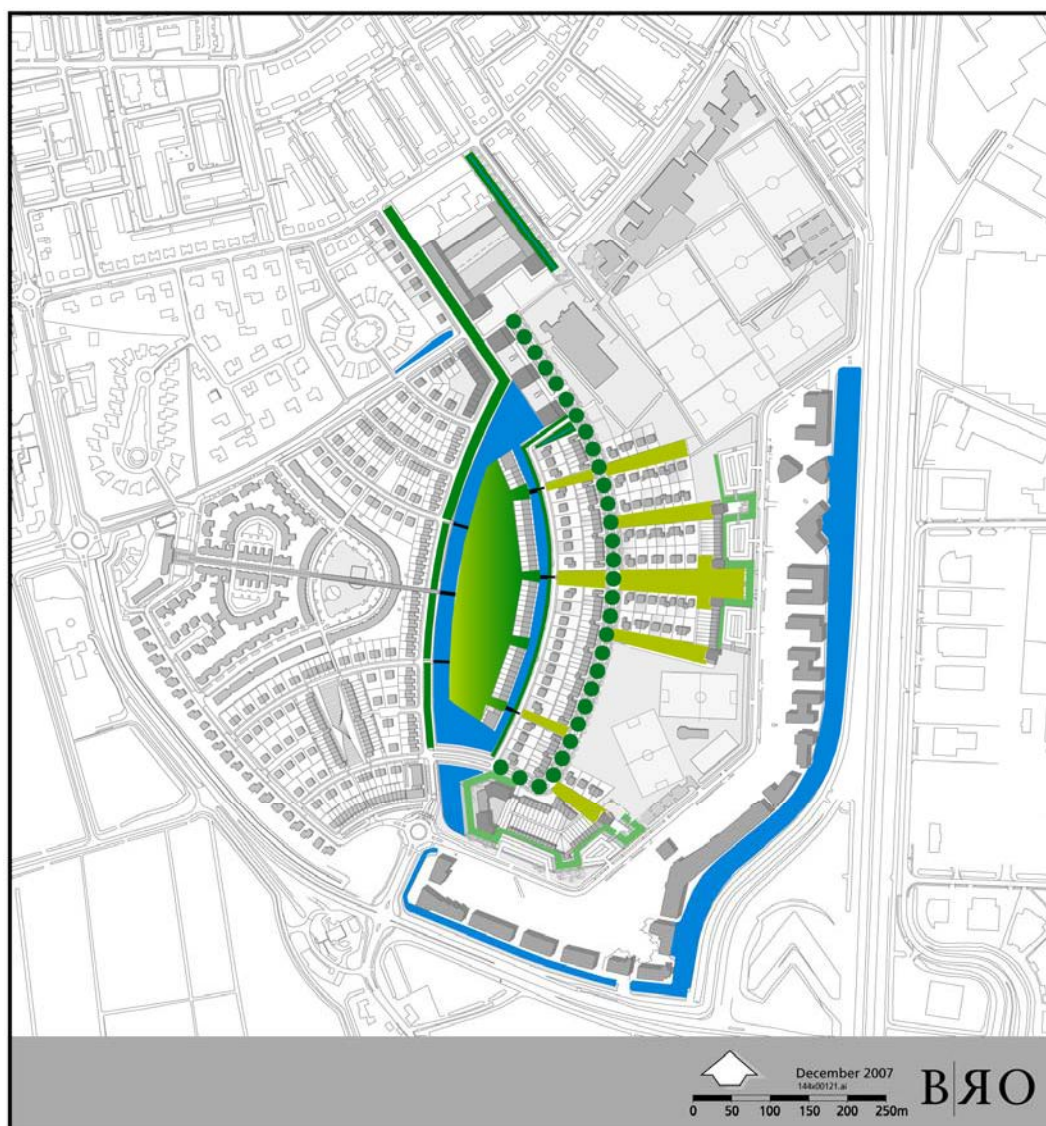
Voor langzaam verkeer geldt dat er een nieuwe langzaam verkeersas wordt aangelegd die het plangebied in oost-westrichting doorsnijdt. Deze is opgespannen tussen de Hogeweg (ter hoogte van het gemeentekantoor) en een nader te bepalen bouwkundig/landschappelijk element (accent) op het parkeiland. Deze as vormt een verbinding tussen de wijk en het vrijliggend fietspad langs de Hogeweg. Het parkeiland wordt bereikbaar door middel van bruggen; drie fiets- en loopbruggen aan de westzijde (om De Waluwe II, fase 1 te verbinden met het park) en bruggen aan de oostzijde van het parkeiland vanuit het nieuwe woongebied De Waluwe II, fase 2. Deze drie bruggen zijn tevens toegankelijk voor auto's zodat de appartementen en de grondgebonden woningen bereikt kunnen worden, en hulp- en onderhoudsdiensten het parkeiland kunnen bereiken. Ook aan de westzijde is één brug geschikt voor autoverkeer. Deze kan worden gebruikt door hulp- en onderhoudsdiensten.

Tussen de bastions wordt parkeergelegenheid gerealiseerd in de openbare ruimte. Deze parkeerplaatsen dienen als aanvullende parkeercapaciteit ten behoeve van de kantoren, het hotel en het gemeentekantoor aan de Hogeweg. Intensief ruimtegebruik vindt plaats doordat de parkeerplaatsen ook door bewoners van de appartementen en woningen langs de Hogeweg kunnen worden gebruikt. De ontsluiting van De Waluwe II, fase 2 op de Hogeweg wordt ook thematisch ingevuld. Voorgesteld wordt een poort met een combinatie van aarden wallen en gemetselde muren waardoor men de 'vesting' betreedt.

De gehele woonwijk wordt ingericht als 30 km-zone. De Van Heemstraweg-West wordt ter plaatse van het geprojecteerde voorzieningencentrum autoluw, hier is de auto 'te gast'. Dit wordt bereikt door ter plaatse snelheidsremmende maatregelen toe te passen. Tussen de Thorbeckestraat en de Van Heemstraweg-West wordt een nieuwe straat aangelegd. Deze maakt het rondje rondom het voorzieningencentrum compleet en ontsluit de nieuwe woningen aan deze straat.

Er is een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Deze parkeerplaatsen worden bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op eigen terrein gerealiseerd, waarbij eventuele garages niet meetellen. Bij de appartementen wordt het parkeren 'verdekt' opgesteld, bij voorkeur in een parkeergarage onder het gebouw. Voor de overige auto's worden voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangelegd. Door de ruime opzet van de wijk en de brede openbare profielen is voldoende ruimte aanwezig om in de toekomst, indien nodig, het aantal parkeerplaatsen uit te breiden.

De parkeervoorzieningen voor de woningen op het parkeiland zullen intern worden opgelost. Er kan gekozen worden voor een integrale oplossing met toegang via de drie geplande bruggen. Een tweede optie is individuele oplossingen waarbij er per twee woningen een extra brug aangelegd zal moeten worden.



- | | |
|--|--|
| Grasstrook met bomen | Bomenlaan |
| Parkeiland | Bastions Hogeweg |
| Woonhoven | |
| Water | |

Afbeelding 5: Groen- en waterstructuur

2.6 Groen en water

Tussen De Waluwe II, fase 1 en fase 2 wordt een groot multifunctioneel wijkpark voorzien op een eiland (parkeiland). Het parkeiland heeft een omvang van 2 tot 3 hectare. Het parkeiland biedt mogelijkheden voor spelen, verblijven, recreëren en natuurontwikkeling. Aanvullende functies, mits deze geen (auto)verkeers-aantrekkende werking hebben, behoren tot de mogelijkheden. In het parkeiland komen singelwoningen (overwegend grondgebonden). De bereikbaarheid van het parkeiland is optimaal via meerdere bruggen. De bomen op de hoek van de Thorbeckestraat en de Schoolstraat blijven behouden of worden elders gecompenseerd.

De gebogen laan vormt de wijkontsluitingsweg en krijgt een breed profiel met een zwaar groenaccent. In het profiel zijn meerdere bomenrijen voorzien met bomen van de eerste orde. De woonhoven hebben een wigvormige indeling met groenvoorzieningen. Door de stedenbouwkundige opzet is het mogelijk, zelfs wenselijk, om elk woonhof een eigen identiteit mee te geven waarbij het groen en de architectuur een beeldbepalende rol vervullen. Verschillende thema's kunnen hier worden uitgewerkt, zowel in de inrichting van de openbare ruimte als het uiterlijk van de woningen. Deze thema's worden niet van te voren bepaald.

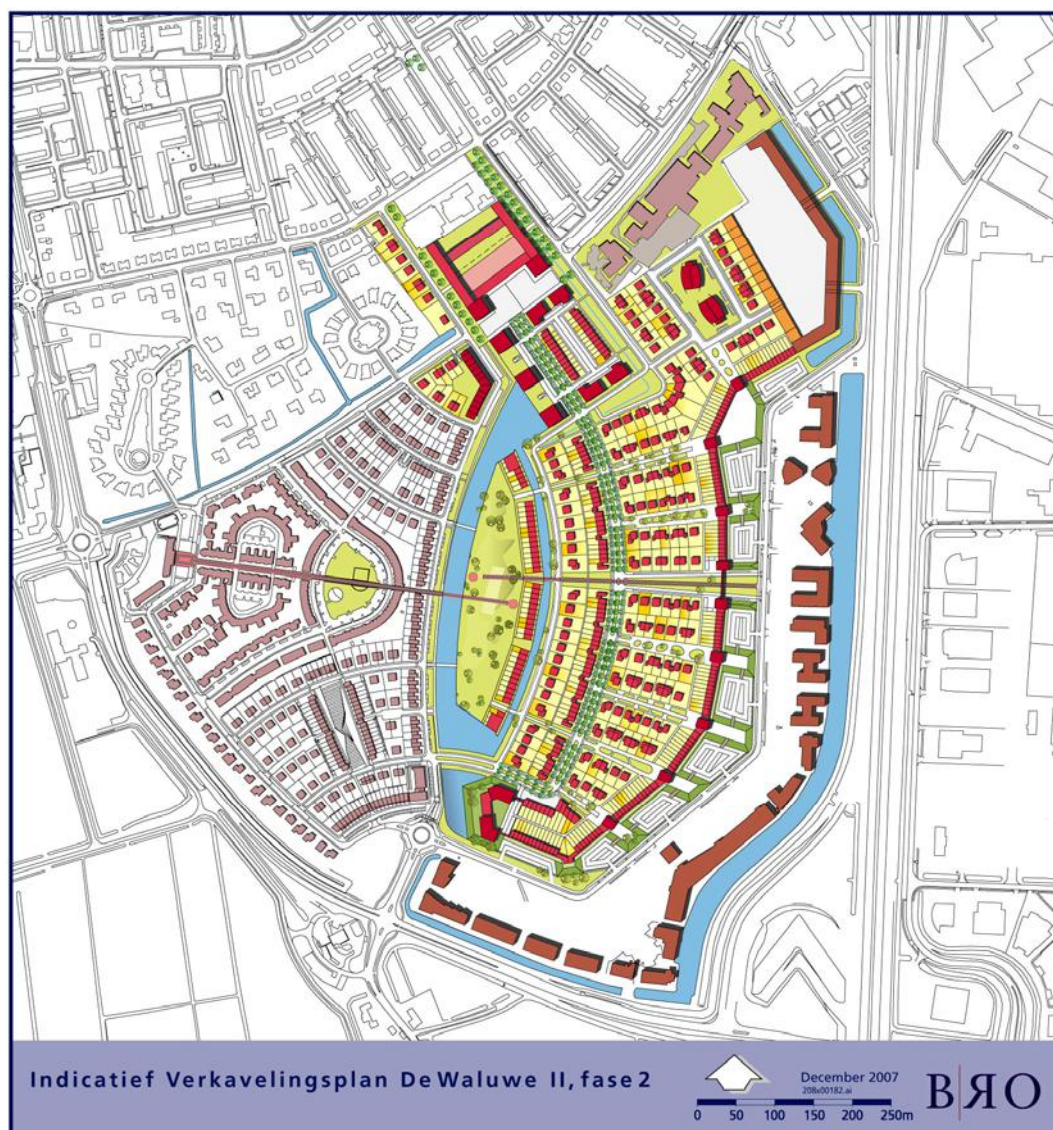
De speelvoorzieningen voor kleine kinderen in de leeftijdsgroep tot 6 jaar liggen voornamelijk in de hoven. Voor de oudere kinderen worden speelgelegenheden opgenomen in het parkeiland. Er worden maatregelen voorzien om de veiligheid in het park te garanderen.

Aan de oostzijde van het voorzieningencentrum langs de Prins Bernhardweg komt een groenstrook als doorzetting van het groene profiel van de Prins Bernhardweg in het plangebied. Het groenelement verbindt De Vergt met De Waluwe en biedt mogelijkheden om hemelwater via watergangen af te voeren naar de centrale waterpartij bij het parkeiland. Hiertoe zal door het centrumgebied een verbinding gerealiseerd worden tussen de bestaande watergang nabij de Prins Bernhardweg en de waterpartij nabij de Wichard van Pontlaan.



Afbeelding 6: thema's voor de inrichting van de woonhoven (deelgebied I)

De Waluwe wordt een waterrijke wijk. In paragraaf 6.7 wordt ingegaan op de waterhuishouding, waarbij ook de ligging van de watergangen is opgenomen. Het water vormt een kwaliteit voor een aantrekkelijke woonomgeving, maar wordt ook gebruikt als retentievijver voor hemelwater. Het water wordt hierdoor langer in de wijk vastgehouden (in tegenstelling tot afvoer van hemelwater via het rioolstelsel). Het water vanuit De Vergt wordt via de nieuwe waterpartij in het hart van De Waluwe afgekoppeld en wordt verbonden met het slotenstelsel in de polder aan de zuidzijde van de N322.



Afbeelding 7: verkavelingsplan van de voorgestelde eindfase

2.7 Eindbeeld

In de eindfase kunnen de sportvelden en het terrein van The American Roadhouse ontwikkeld worden met woningbouw en bedrijvigheid. Bij de stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met deze ontwikkelingen, zodat een optimale inpassing verzekerd is. Afbeelding 7 laat een weergave zien van het gewenste eindbeeld.

Wonen

De woningbouw wordt onderverdeeld in wonen in woonhoven en wonen aan de rand.

Ten oosten van de wijkontsluitingsweg worden enkele woonhoven afgebouwd en worden nieuwe woonhoven gerealiseerd. Eén nieuwe woonhof wordt in directe verbinding gebracht met het parkeiland.

De woningen aan de rand worden afgebouwd volgens het reeds ingezette principe van de vestingwand, zodat er (met dove gevels) als het ware een beschermende krans tegen het autogeluid om het woongebied heen ontstaat.

Voorzieningen

In het gebied tussen de Van Heemstraweg-West, Prins Bernhardweg en Thorbeckestraat is onderzocht wat de toekomstperspectieven zijn voor de sporthal en het zwembad (renovatie, sloop, nieuwbouw (eventueel elders)). Beide voorzieningen zijn technisch verouderd. Voor de sporthal is inmiddels vastgesteld dat deze wordt gerenoveerd zodat de voorziening voor de huidige en nieuwe woonomgeving behouden blijft. De gemeente Zaltbommel wil voor 2010 het zwembad vervangen. Eén van de mogelijke locaties betreft dit centrumgebied. Ook langs de Oude Bosscheweg is de mogelijkheid voor een herinvulling met voorzieningen. Er wordt dan eerst een vervangend zwembad gerealiseerd, waarna het bestaande zwembad gesloopt wordt.

Werken

Langs de Oude Bosscheweg is de mogelijkheid opengehouden een nieuwe bebouwingsstrook met een hoogte van gemiddeld vijf lagen te bouwen. Deze kantoren staan in nagenoeg dezelfde rooilijn als de reeds bestaande kantoren langs de A2 en zouden qua korrel, massa en architectuur aan moeten sluiten op de bestaande kantoren. Tussen de geprojecteerde kantoorgebouwen en de A2 ligt de Hogeweg die ter plaatse parallel aan de A2 ligt. Deze dient dan als ontsluiting van de kantoren. De parkeervoorzieningen kan worden gesitueerd aan de achterzijde (westzijde) van de betreffende gebouwen. De overgang met het aangrenzende woongebied zal op passende wijze vorm moeten krijgen, bijvoorbeeld door woon-werkkavels toe te passen.

Verkeer

De verkeersstructuur wordt in de eindfase compleet gemaakt met de volgende wegverbindingen. Zoals het nu wordt voorzien zal de Prins Bernhardweg in zuidelijke richting worden doorgetrokken en met de wijkontsluitingsweg (gebogen laan) worden verbonden. Ook zullen nieuwe woonhoven worden toegevoegd volgens het ingezette principe die elk een eigen aansluiting zullen krijgen met de wijkontsluitingsweg. Op afbeelding 8 is de verkeersstructuur weergegeven van het eindbeeld.

Groen en water

De brede groenzone met bomenlaan aan de Prins Bernhardweg (De Vergt) wordt doorgetrokken tot in het plangebied. Dit groenelement verbindt De Vergt met De Waluwe en biedt mogelijkheden voor hemelwateropvang en een overstortvoorziening waarbij het overtollige hemelwater kan worden afgevoerd naar de centrale waterpartij dat onderdeel uitmaakt van het parkeiland.

De bestaande kantoren langs de Hogeweg worden aan de zijde van de A2 (oostzijde) begrensd door een waterpartij. Deze waterpartij wordt deels doorgetrokken in noordelijke richting langs de toekomstige geprojecteerde kantoren. Hierdoor ontstaat langs de A2 een continu beeld met eenvormige beeldkwaliteit met waterpartijen, groen en bebouwing. Op afbeelding 9 is te zien hoe de groen- en waterstructuur eruit kan gaan zien volgens het eindbeeld.



Afbeelding 8: verkeersstructuur van de voorgestelde eindfase



Afbeelding 9: groen- en waterstructuur van de voorgestelde eindfase

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'De Waluwe II, fase 2' bevat het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van het woongebied en voorzieningen, met daarbij tevens opgenomen het winkelcentrum gecombineerd met een brede school en woningen, bestaande recreatieve voorzieningen in de vorm van sportvelden (voetbal en hockey) en partycentrum en bestaande maatschappelijke voorzieningen (schoolengroep Cambium).

3.2 Systematiek

Bij de opzet van de voorschriften is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de opzet van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'De Waluwe II' voor fase 1. De voorschriften van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende bepalingen, de bestemmingsbepalingen, de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen aan de orde komen. Dit conform nota 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2006 van de landelijke 'Werkgroep Vergelijkbare bestemmingsplannen' (stand van zaken januari 2006). Deze nota SVBP 2006 is vervolgens basis geweest voor de verdere uitwerking in SVBP 2008. Laatstgenoemde SVBP wordt per 1 juli 2008 verplicht in het kader van het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening 2008.

Hieronder wordt de opbouw en indeling van de voorschriften kort toegelicht.

De voorschriften zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: 'Inleidende voorschriften' omvat twee artikelen; een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel, regelende de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsvoorschriften' geeft regels die betrekking hebben op het doel van het gebruik van de gronden.

De bestemmingen hebben de volgende indeling:

- een doeleindenomschrijving (een specificatie en omschrijving van de bestemming);
- de inrichting: aanwijzingen met betrekking tot de indeling van de gronden;
- de bouwvoorschriften waarin regels zijn gesteld ten aanzien van de (hoofd- en bij)gebouwen, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- een bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders tot het stellen van nadere eisen. Deze bevoegdheid is opgenomen om bij de invulling van het plan een verantwoorde stedenbouwkundige opzet te waarborgen. Nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering en afmetingen van bouwwerken, de verkaveling en het parkeren op eigen terrein;
- gebruiksvoorschriften alsmede een eventuele vrijstelling voor ander gebruik.

Hoofdstuk 3: 'Algemene voorschriften' bevat o.a. de volgende bepalingen:

- anti-dubbeltelbepaling: deze bepaling voorkomt dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- algemene bepaling met betrekking tot ondergrondse werken en bouwwerken. Dit artikel regelt in zijn algemeenheid de mogelijkheden van ondergrondse werken en ondergronds bouwen met bijbehorende maatvoering; Hierin is tevens geregeld dat bouwwerken grondwaterneutraal aangelegd dienen te worden. Dit houdt in: waterdicht bouwen en eventuele drainage niet onder de gemiddeld hoogste grondwaterstand aanleggen;
- bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken. Dit artikel vormt het sluitstuk van de bestemmingssystematiek in die zin dat deze bepalingen alle gebruik van gronden en opstellen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming verbieden (met uitzondering van het meest doelmatige gebruik, waarvoor een vrijstellingsregeling is opgenomen);
- algemene vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders. Het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;
- procedureregels: hierbij is aangegeven welke regels van toepassing zijn bij het verlenen van de specifieke bij de bestemmingen opgenomen vrijstellingen alsmede bij gebruikmaking van de algemene vrijstellingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4: 'Overgangs- en slotbepalingen bevat de volgende bepalingen:

- strafbepaling: met deze bepaling wordt de overtreding van een bepaling aangemerkt als een overtreding van het bepaalde in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten;
- overgangsrecht: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van grond en opstellen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;

- slotbepaling: als laatste is de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

3.3 Beschrijving van de bestemmingsregeling

3.3.1 Gemengd

De gronden van het te ontwikkelen winkelcentrum met de bestaande sporthal alsmede de gronden gelegen in het noorden van het te ontwikkelen woongebied hebben de bestemming 'Gemengd'. De gronden zijn bedoeld voor een mix aan maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, publiekgerichte dienstverlening en (voornamelijk boven)woningen.

Daarnaast is bij het te ontwikkelen winkelcentrum (noordelijk gelegen bouwvlak) gedacht aan winkels ten behoeve van het winkelcentrum. Hiervoor heeft een distributieplanologisch onderzoek⁵ plaatsgevonden, wat in 2007 nog is geactualiseerd. De conclusie van deze onderzoeken is dat er ruimte bestaat voor één supermarkt vergezeld met een aantal kleinere winkels in de dagelijkse sector. Een en ander hangt samen met de opheffing van winkelcentrum De Vergt en de ontwikkelingsmogelijkheden voor een nieuwe supermarkt in het centrum van Zaltbommel. Het te ontwikkelen winkelcentrum dient derhalve ter vervanging van het winkelcentrum De Vergt. Hiermee wordt een optimalisering van de winkelveorzieningen beoogd. Indien in het centrum geen geschikte locatie wordt gevonden voor een supermarkt, kan in De Waluwe nog één supermarkt worden toegevoegd. In totaal zouden er maximaal twee supermarkten en een aantal kleinere winkels kunnen worden gevestigd, alles onder de voorwaarde dat dit niet leidt tot een onevenredige verstoring van een evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur in de gemeente Zaltbommel.

In de voorschriften is daarom een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om detailhandel toe te staan, onder de voorwaarde dat deze vrijstelling niet leidt tot een onevenredige verstoring van een evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur. Dit laatste dient te worden aangetoond door middel van een distributieplanologisch onderzoek. Daarnaast is de oppervlakte aan detailhandel aan een maximum verbonden, dat is gebaseerd op de benodigde oppervlakte van in eerste instantie één, en vervolgens maximaal twee supermarkten inclusief een aantal kleinere winkels en daarbij rekening houdend met een verhoging van deze oppervlakte om op die manier winkels de mogelijkheid te geven om op termijn uit te breiden met als doel het optimaliseren van hun winkel. Deze oppervlakte is gemaximeerd, aangezien het niet de bedoeling is dat de detailhandelsruimte al te fors wordt in relatie

⁵ Gemeente Zaltbommel, DPO winkelcentrum De Waluwe 2005, BRO, augustus 2005 en Gemeente Zaltbommel, Actualisatie DPO winkelcentrum De Waluwe, BRO, 23 oktober 2007.

tot de overige toegestane functies. Daarnaast is het niet gewenst dat de betreffende detailhandel een zodanige omvang krijgt dat het een bovenlokale functie krijgt. Dit laatste is namelijk in strijd met de structuur van het gebied en de omgeving.

Met betrekking tot het bouwen zijn bouwvlakken op de plankaart opgenomen, waarbij op de plankaart een maximaal bebouwingspercentage gerekend over dat bouwvlak is opgenomen. In de voorschriften is een maximale bouwhoogte voor gebouwen opgenomen.

3.3.2 Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' in het noordoosten van het plangebied omvat de scholengemeenschap 'Cambium', het kantoor voor het Streekarchief het gemeentekantoor en een huisartsenpost. De doeleindenomschrijving is ruim, zodat een functiewijziging in een andere maatschappelijke voorziening mogelijk is.

Er is geen bouwvlak opgenomen, maar alleen een maximaal bebouwingspercentage gerekend over het bestemmingsvlak. Daarnaast zijn op de plankaart een maximale goothoogte en bouwhoogte van gebouwen aangeduid overeenkomstig de huidige situatie.

3.3.3 Recreatie

Het bestaande sportcomplex, de bestaande hockeyvelden en voetbalvelden en het bowling/kartcentrum hebben de bestemming 'Recreatie', bedoeld voor actieve en passieve recreatievormen.

De bouwvoorschriften zijn beperkt. De bestaande sporthal, kantines en kleedruimtes zijn in een bouwvlak opgenomen, dat volledig mag worden bebouwd. De maximale goothoogten en bouwhoogten zijn daarbij op de plankaart opgenomen.

3.3.4 Verkeer

De Hogeweg en Oude Bosscheweg hebben de bestemming 'Verkeer'. De betreffende weg is binnen het plangebied van het onderhavige plan meegenomen om een wijziging in het profiel mogelijk te maken, te weten het dempen van een bestaande sloot en een daarbij behorende herinrichting te kunnen realiseren.

Daarnaast is het mogelijk gemaakt om het zuidelijke deel van de Hogeweg te kunnen verbreden van 2 rijstroken naar 2x2 rijstroken met middenberm.

3.3.5 Verkeer - Verblijf

De strook langs de Hogeweg die bedoeld is voor parkeervoorzieningen, zowel op maaiveld, alsmede in de vorm van parkeerkoffers is bestemd tot 'Verkeer - Verblijf'.

Hier zijn naast parkeervoorzieningen ook andere voor verblijfsgebied gebruikelijke voorzieningen toegestaan zoals wegen met een verblijfsfunctie (dat wil zeggen wegen die wél een wijkontsluitingsfunctie maar géén doorstroomfunctie voor het verkeer hebben), groenvoorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

3.3.6 Woongebied

Voor de regeling ten behoeve van het nog te ontwikkelen woongebied is de vorm van een zogenaamd globaal eindplan (bestemming Woongebied) gekozen. Deze globale planvorm biedt inzicht in de mogelijke invulling van het gebied zonder de eindvorm definitief vast te leggen. Het geschetste beeld kan (binnen de in het plan gestelde randvoorwaarden) tijdens de realiseringsfase worden aangepast. Met deze opzet heeft het plan een zo groot mogelijke flexibiliteit en worden extra procedures vermeden. Een globale eindbestemming hoeft niet te worden uitgewerkt. Dit betekent dat het gebied een directe bouwtitel heeft, behoudens de gronden ter plaatse van de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid'.

Gebruik

In de doeleindenomschrijvingen van de bestemming is een specificatie en omschrijving van de bestemming opgenomen. In hoofdzaak gaat het daarbij om woonvoorzieningen. Daarnaast zijn ook verkeers- en verblijfsgebied, groenvoorzieningen, waterpartijen en -gangen e.d. toegelaten binnen de bestemming. De in het stedenbouwkundig plan opgenomen inrichting van het gebied is in hoofdzaak 'vastgelegd' door middel van aanduidingen op de plankaart, waarbij de flexibiliteit om op bepaalde punten af te wijken is gewaarborgd, door deze aanduidingen vervolgens indicatief te maken. De betreffende aanduidingen zijn namelijk indicatief gemaakt door geringe verschuivingen (aan weerszijden) ervan mogelijk te maken.

Naast wonen is het gebruik ten behoeve van 'aan huis verbonden beroepen' en 'aan huis verbonden bedrijven' geregeld. De uitoefening van een aan huis verbonden beroep is altijd toegestaan, mits de woonfunctie in overwegende mate behouden kan worden. Dit is geconcretiseerd in een absolute maatvoering met een oppervlakte van maximaal 30 m².

De uitoefening van aan huis verbonden bedrijven is slechts mogelijk na vrijstelling, zowel als het betreft de uitoefening in de woning als in een bijgebouw. Aan het verlenen van een vrijstelling is een aantal voorwaarden gesteld:

1. de woonfunctie moet in overwegende mate behouden blijven;
2. er mag geen onevenredige schade worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu (in principe geen milieuvergunningplichtige bedrijven);
3. het mogen geen sterk verkeersaantrekkende functies betreffen, waardoor een te grote parkeerdruk e.d. op de woonomgeving ontstaat;

4. detailhandel mag alleen als ondergeschikte nevenactiviteit worden uitgeoefend;
5. de oppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf mag maximaal 30 m² bedragen.

Dit conform het beleid van de gemeente Zaltbommel.

Bouwen

De bouwvoorschriften zijn onderscheiden naar:

- de woningen, zijnde de hoofdgebouwen;
- bijgebouwen;
- kleine bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In het hiernavolgende wordt nader ingegaan op de bouw mogelijkheden in de diverse zones. Daarbij wordt de regeling van het bouwen van bijgebouwen uitvoerig toegelicht.

1. Hoofdgebouwen

Allereerst zijn geen woningen toegestaan op de gronden met de aanduiding 'geen woningen toegestaan'. Het betreft gronden aan de oostzijde van de bestemming, in de nabijheid van de Hogeweg, waarvoor geen hogere grenswaarden zijn verleend. Daarnaast zijn geen woningen toegestaan op de gronden aan de noordzijde van het plangebied waar thans een aantal bomen van duurzame houtsoort staat. Pas indien deze bomen worden verplaatst naar dan wel worden gecompenseerd op een andere locatie kunnen deze gronden worden gewijzigd ten behoeve van de bouw van één of twee woningen.

Bij globale eindplannen worden in het algemeen aan de hand van een inrichtingschets en de dwarsprofielen, de differentiatie en de ligging van de hoofdgebouwen (woningen) en derhalve de voorgevelrooilijnen bepaald. De plankaart geeft in dit geval geen uitsluitel over de ligging van de voorgevelrooilijnen. In de profielen op de plankaart zijn echter wel enkele voorgevelrooilijnen ten opzichte van wegen vastgelegd. De ligging van de betreffende voorgevelrooilijnen is nog wel in enige mate flexibel, doordat een marge van 2 respectievelijk 3 meter is opgenomen in de maatvoering in het profiel. Dit betekent dat de voorgevelrooilijnen tot maximaal 2 dan wel 3 meter ten opzichte van elkaar kunnen verspringen.

Ten aanzien van de hoofdgebouwen is een aantal bouw- en maatvoorschriften opgenomen, betrekking hebbend op de hoogte, de breedte van de bouwpercelen, de breedte van de hoofdgebouwen en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. De bijgebouwenregeling is vervolgens afgestemd op de ligging van de hoofdgebouwen (voorgevelrooilijnen).

Het is derhalve van belang het begrip 'voorgevelrooilijn' goed te omschrijven. Deze luidt als volgt:

- a. de denkbeeldige lijn welke wordt gevormd door de krachtens deze voorschriften toegelaten bebouwing, in het geval langs een wegzijde geen bebouwing aanwezig is;
- b. langs de wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft.

Omdat de ligging van de voorgevelrooilijnen in de voorschriften is afgestemd op de dwarsprofielen wordt de ligging ervan dus in overwegende mate bepaald door de aanleg van de weg ter plaatse en dus pas bij de uitvoering van het plan.

De 'achtergevelrooilijn' ligt op 12 meter vanaf de voorgevelrooilijn (behalve bij gestapelde woningen) en kan daarmee pas worden bepaald op het moment dat de ligging van de voorgevelrooilijn bekend is.

Bij halfvrijstaande en vrijstaande woningen moet per perceel aan minimaal één zijde een bepaalde afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelsgrens open blijven. Het is namelijk ongewenst als in de opzet 'open' gedachte bebouwing door het bouwen aan beide zijgevels tot op de zijdelingse perceelsgrenzen een gesloten karakter gaat krijgen.

Bij (half)vrijstaande woningen moet derhalve de afstand van het hoofdgebouw tot één of beide zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2,5 m¹ bedragen. Een uitbreiding van het hoofdgebouw binnen een afstand van 2,5 m¹ van de zijdelingse perceelsgrens is niet toegestaan (wel bij gesloten en geschakelde bebouwing). Alsdan zijn de bouwvoorschriften met betrekking tot de bijgebouwen van toepassing, hetgeen betekent, dat de afstand tot de voorgevelrooilijn minimaal 3 m¹ moet bedragen.

2. Bijgebouwen

Hieronder wordt ingegaan op de regeling met betrekking tot het bouwen van bijgebouwen bij woningen. Daarbij is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de algemene bijgebouwenregeling van de gemeente Zaltbommel.

Bij de regeling van de omvang en de situering van de bijgebouwen gaat het in de eerste plaats om de regeling van de totale bebouwing op het (gehele) bouwperceel. Dit betekent dat de regeling moet zijn geënt op de bestemmingsmethode die voor het gehele bouwperceel gehanteerd wordt. Deze methode komt i.c. op het volgende neer: de situering van het hoofdgebouw wordt bepaald aan de hand van de definitieve verkaveling en aan de hand daarvan de situering van de voorgevelrooilijn. De situering van de voorgevelrooilijn heeft gevolgen voor de bouw van bijgebou-

wen. Het verschil is, dat op de gronden vóór de voorgevelrooilijn of op een bepaalde afstand erachter (meestal aan de vóór en deels, de zijkant van de woning(en)), meestal geen gebouwen mogen worden gebouwd (behoudens bijv. portalen of erkers), terwijl op de gronden achter de voorgevelrooilijn bijgebouwen mogen worden gebouwd.

Deze zone bestaat in elk geval uit de zone waarbinnen de woning(en) zijn gesitueerd. Bij de bebouwingsregeling van de zone achter de voorgevelrooilijn (en tussen de zijdelingse perceelsgrenzen) gaat het er dus om te regelen binnen welke zone de woning zich door het bouwen van bijgebouwen mag uitbreiden. Bij het geven van zoneringsvoorschriften hiertoe wordt derhalve gemeten vanaf de voorgevelrooilijnen van de woning(en). Op dit punt is ook reeds onder 1. 'Hoofdgebouw' ingegaan. Daarnaast is het ongewenst dat de ruimte achter de woning (de achtertuin) geheel wordt volgebouwd, waardoor een minimale bij de woning behorende buitenruimte te zeer wordt aangetast. Ook daarvoor zijn regels opgesteld.

De situeringsvoorschriften vormen een beperking op de zoneringsvoorschriften. Binnen de zone, gelegen achter de voorgevelrooilijn, waarbinnen de woning zich in principe mag uitbreiden, is het gewenst om het onderscheid tussen het hoofdgebouw en een bijgebouw aan de zijkant van de woning ruimtelijk tot uitdrukking te brengen. Dit kan door afstand te houden tot zijdelingse perceelsgrens én de voorgevelrooilijn.

Een verdere inperking op de zoneringsvoorschriften geven de maatvoorschriften: binnen de omschreven zones mag gebouwd worden, mits de maatvoorschriften in acht worden genomen.

De belangrijkste maatvoorschriften zijn de hoogtematen (gesplitst in de bepaling van de goot- en bouwhoogte) en de maximaal toegestane oppervlakte van de bebouwing op het (gehele) bouwperceel (maximum bebouwingspercentage).

De zone waarbinnen deze gebouwen gebouwd mogen worden is namelijk erg ruim: met inachtneming van de situeringsvoorschriften, in principe alle gronden voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn.

Een bebouwingsregeling kan -ook in globale plannen- in concrete individuele situaties rigide zijn; in die gevallen dient de mogelijkheid te bestaan van de algemene voorschriften af te wijken. Daarvoor zijn vrijstellingsbevoegdheden opgenomen.

3. *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

De bouwvoorschriften van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn gerelateerd aan de ligging van de voorgevelrooilijn.

4. *Bouwwerken van openbaar nut*

Binnen een globale bestemming moet ook een regeling worden opgenomen voor voorzieningen van openbaar nut die binnen de bestemming worden gerealiseerd. Deze zijn gegeven in de bouwvoorschriften voor kleine bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut. Ook de hoogte van bouwwerken in verkeers- en verblijfsgebieden wordt in deze bepaling geregeld.

DEEL B – VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het relevante beleid ten aanzien van het plangebied. Allereerst wordt ingegaan op het rijksbeleid, vervolgens komen relevante aspecten uit het provinciale beleid en het regionale beleid aan de orde; dit vormt het kader voor het gemeentelijke beleid dat in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk wordt behandeld.

4.2 Rijksbeleid

De Nota Ruimte⁶ geeft de visie weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte wordt onderscheid gemaakt in verantwoordelijkheden. Het rijk concentreert zich op die aspecten die van nationaal belang zijn, de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels. Hiermee legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden; en
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en

⁶ Deel 3a, PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid, kabinetsstandpunt inclusief wijzigingen naar aanleiding van behandeling in de Tweede Kamer in januari en februari 2005.

hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding; en
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en –regels die het rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad.

4.3 Provinciaal beleid

Op 29 juni 2005 is het nieuwe streekplan vastgesteld. De uitgangspunten van dit streekplan zijn:

- regionale inzet;
- versterking ruimtelijke kwaliteit;
- water en ruimtegebruik;
- bundeling infrastructuur en ruimtegebruik;
- bundeling stedelijke functies – stedelijke netwerken.

De provincie stuurt in het nieuwe streekplan meer op hoofdlijnen, waarbij ruimtelijke kwaliteit voorop staat. Ruimtelijke kwaliteit wordt vertaald in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Met een plan dient ingespeeld te worden op de specifieke omstandigheden van de plek, waardoor de ruimtelijke identiteit versterkt wordt.

Ruimtelijke plannen dienen aan basiskwaliteitsnormen te voldoen. Hiermee wordt bedoeld op de condities van de ruimte die voor de gezondheid en veiligheid van alle burgers van belang zijn.

De algemene doelstelling van de provincie Gelderland voor de planperiode 2005 – 2015 is: om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

De provincie wil bijdragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als een van de Europese regio's. De volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling zijn hierbij gesteld:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de economische hoofdstructuur versterken;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende wateraanvoer en waterafvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling.

De verschillen in regionale identiteit en diversiteit zijn kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van Gelderland, evenals het ruimtelijk contrast tussen stad en platteland. Het landelijk gebied van Gelderland bevat vele kwaliteiten die gevrijwaard dienen te blijven van verstedelijking. In regionale structuurvisies kunnen (samenwerkende) gemeenten voorstellen doen voor het behoud van deze kwaliteiten en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Deze regionale visies zullen het kader vormen voor de lokale ontwikkelingen.

Het plangebied behoort tot de regio Rivierenland. Voor deze regio geldt als hoofdt opgave het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de

ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. Deze structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap. Ook de hoofdinfrastructuur is leidend voor de ruimtelijke ontwikkelingen.

Ten aanzien van de bundeling van verstedelijking wordt de huidige kernenhiërarchie voortgezet waarin Tiel een regionale opvangfunctie heeft voor wonen, werken en voorzieningen en de kernen Zaltbommel, Geldermalsen, Culemborg, Druten een subregionale functie hebben.

De voorgestelde ontwikkeling past binnen het provinciale beleidskader. Het plangebied is aangewezen als zoekzone voor wonen. De ontwikkeling voorziet in nieuwe woningen, waarmee wordt ingespeeld op de woningbehoefte. Door deze woningen grenzend aan het stedelijk gebied te realiseren, blijft het buitengebied zo veel mogelijk gevrijwaard van verstedelijking.

4.4 Gemeentelijk beleid

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

Naast de woningen die op inbreidingslocaties gebouwd worden, bestaat behoefte aan uitbreidingsruimte. Bij de keuze voor nieuwe uitbreidingslocaties laat de gemeente zich leiden door de volgende uitgangspunten:

- het bundelingsprincipe;
- de resultaten van het woningbehoefteonderzoek;
- behoud van ruimtelijke kwaliteit;
- sociale cohesie en leefbaarheid.

Voorliggende ontwikkeling in De Waluwe is opgenomen in de visie wonen en werken. Het is een uitbreiding in de hoofdkern Zaltbommel, waarmee de gemeente bijdraagt aan haar taakstelling.

De woningen die in De Waluwe II, fase 2 gerealiseerd worden, zijn opgenomen in het Woningbouwprogramma Gemeente Zaltbommel 2000-2009.

Ontwikkelingsbeeld Zaltbommel 2020

Op 28 april 2005 is het 'Ontwikkelingsbeeld Zaltbommel 2020' vastgesteld. In dit beeld zijn de gebieden in de kern Zaltbommel opgenomen waar ontwikkelingsmogelijkheden beoogd worden en de plekken waar voorzieningen mogelijk zijn.

Voor het gebied De Waluwe is opgenomen dat een nieuw wijkcentrum gewenst is dat zowel De Waluwe als De Vergt bedient. Dit wijkcentrum biedt mogelijkheden voor een basisschoolcomplex conform het brede-school-concept, een winkelcentrum en eventueel voor overige activiteiten uit de wijk middels meervoudig ruimtegebruik. Nadere studie heeft uitgewezen dat een wijkcentrum ontwikkeld kan worden tussen de Thorbeckestraat en het nieuwe woongebied met behoud van sporthal De Ring. De bouwkundig slechte ruimten van de sporthal zullen worden gerenoveerd.

De gemeente Zaltbommel wil voor 2010 het zwembad Akwamarijn vervangen. Er zal dan eerst een vervangend zwembad gerealiseerd worden, waarna het huidige zwembad in de Thorbeckestraat tot sluiting overgaat.

De gronden van het voetbal- en hockeycomplex kunnen op termijn voor woningbouw benut worden. Vanuit het streven naar concentratie van de buitensport is gezocht naar een locatie waar diverse sporten samen gehuisvest kunnen worden. Zo is bijvoorbeeld de locatie nabij de watertoren onderzocht. Het is niet duidelijk of dit op de lange termijn wel haalbaar is. Daarom wordt voor De Waluwe II, fase 2 vooralsnog uitgegaan van handhaving van de sportcomplexen op de huidige locatie.

5. HUIDIGE SITUATIE

5.1 Algemeen

De Waluwe II, fase 2 is een gebied dat geheel ligt ingesloten in een bestaande stedelijke structuur van wegen, woon- en werkgebieden. Het merendeel van het plangebied bestaat uit grasland (voormalig agrarisch gebied). In en langs het gebied liggen enkele sloten.

In het plangebied zijn momenteel enkele recreatieve voorzieningen gevestigd.

- Aan de Thorbeckestraat is een cluster van sportvoorzieningen gevestigd (sporthal De Ring en zwembad Akwamarijn). Aan de zijde van de Thorbeckestraat bevindt zich een parkeerterrein.
- Voetbalvereniging N.I.V.O. Sparta en Voetbalvereniging Zaltbommel zijn gevestigd aan de Oude Bosscheweg. Aan de Oude Bosscheweg is een parkeerterrein gelegen en een clubhuis gevestigd. Dit parkeerterrein wordt tevens gebruikt voor de kantoren (dubbelfunctie).
- Mixed Hockeyclub Bommelerwaard is gevestigd aan de Hogeweg. Het parkeerterrein aan de Hogeweg wordt zowel door de hockeyclub als de bedrijven en het hotel aan de overzijde van de Hoge weg gebruikt.
- The American Roadhouse aan de Van Heemstraweg-West.

Aan de Van Heemstraweg-West is een maatschappelijk cluster gevestigd bestaande uit het Streekarchief Bommelerwaard, een huisartsenpost en een tijdelijke vestiging van de Cambium Scholengroep. Aan de Hogeweg is een tijdelijke vestiging van een basisschool en een kinderdagverblijf gevestigd.

Binnen het plangebied staat een woning aan de Van Heemstraweg-West.

5.2 Groenelementen

Tussen en rond de bebouwing aan de Van Heemstraweg-West komt opgaande beplanting voor. Het gaat vooral om sierheesters (Thuja's e.d.) maar langs de bermsloten is ook natuurlijkere begroeiing aanwezig. Nabij de sportvelden is nauwelijks opgaande beplanting aanwezig.

Verder is er de natuurlijk aandoenende beplanting die de voormalige ligweide bij het zwembad aan de Thorbeckestraat omsluit. Deze beplanting bestaat uit hoge bomen op leeftijd (Populier, Wilg, Es), kleinere bomen en heesters (Lijsterbes, Hazelaar, Laurierkers en cultivars van Prunus) en een dichte begroeiing van Braam en andere ruigteplanten.

5.3 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt begrensd door verkeerswegen. De noordzijde wordt begrensd door de woonstraten Thorbeckestraat, Prins Bernhardweg en Van Heemstraweg-West. Momenteel is er geen auto-aansluiting van de Van Heemstraweg-West op de provinciale weg N322 ter plaatse van de rotonde nabij de watertoren of Steenweg.. In ieder geval zal aan deze zijde een calamiteitenroute gerealiseerd worden.

Aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt de Hogeweg, een gebiedsontsluitingsweg binnen Zaltbommel. De Hogeweg (die aan de noordzijde overgaat in de Oude Bossche Weg) vormt momenteel een belangrijke schakel tussen de A2 en de stationsomgeving van Zaltbommel. De aansluiting van de Hogeweg op de N322 vormt momenteel een knelpunt, met name tijdens de spitsperiode in de avond.

Langs de Hogeweg ligt aan de zijde van het plangebied een vrijliggend fietspad. Aan de westzijde van het plangebied liggen de woonstraten Alfred Smithlaan en Hertog Karellaan die ingericht zijn als 30 km/u zone.

6. MILIEU- EN WAARDENTOETS

6.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven.

6.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG⁷. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

⁷ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2007

In het stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met de gewenste zonering ten opzichte van de in het plangebied liggende onderwijsvoorziening en bedrijven. Voor de recreatieve voorzieningen geldt eveneens een indicatieve hinderafstand. Deze bedraagt 50 meter ten opzichte van (verlichte) sportvelden en 30 meter ten opzichte van binnensportvoorzieningen. Binnen deze indicatieve zones kan een aantal nieuwe woningen gerealiseerd worden. Zoals in het verkavelingsplan (zie afbeelding hoofdstuk 2) is aangegeven, betreft het in de eerste fase met name enkele woningen aan de zuidoostzijde, die op relatief korte afstand (tot circa 30 meter) van de hockeyvelden liggen. Hier is bewust voor gekozen omdat deze woningen een geluidwerende functie hebben voor het geluid van de A2 en Hogeweg naar het achterliggende woongebied. Woningbouw op deze locatie draagt dus bij aan het woon- en leefklimaat van de wijk. Bovendien hebben de woningen geen ramen of deuren aan de zijde van de hockeyvelden, waardoor de feitelijke overlast beperkt zal zijn. De gemeente acht deze situatie acceptabel.

Aan de oostzijde van de A2 bevindt zich het bedrijf Sachem Europe BV aan het Van Voordenpark 15. Dit bedrijf veroorzaakt hinder in de vorm van geur. In de volgende paragraaf wordt hier op ingegaan.

6.3 Geur

De geurbelasting van het bedrijf Sachem Europe BV is in maart 2005 onderzocht ten behoeve van de aanvraag van een milieuvergunning⁸. De 0,3, 1 en 3 ge/m³ als 98-percentiel zijn berekend. De geurcontour van 10 ge/m³ als 98-percentiel is niet waargenomen. In de figuur op de volgende pagina zijn de geurcontouren opgenomen. Uit de berekening blijkt dat de richtwaarde voor aaneengesloten woonbebouwing van 1 ge/m³ als 98 percentiel momenteel niet wordt overschreden. De streefwaarde van 0,3 ge/m³ als 98 percentiel wordt wel overschreden.

De nieuwe ontwikkeling is gedeeltelijk binnen de 1 ge/m³-geurcontour gesitueerd. Van de richtwaarde mag gemotiveerd worden afgeweken. Deze motivering is opgenomen in het geuronderzoek dat is verricht ten behoeve van een nieuwe aanvraag in het kader van de Wet milieubeheer. Hierbij is rekening gehouden met de voorgenomen woningbouw in De Waluwe.

⁸ Indicatief geuronderzoek Sachem Europe BV, rapportnummer 9P3278.01, Royal Haskoning, 7 maart 2005



Geurcontouren Sachem

Bron: Royal Haskoning, 2005

Gebleken is dat de emissies via de centrale schoorsteen zeer sterk variëren. Derhalve zijn geurmonsters genomen tijdens de productie van verschillende producten, bij die omstandigheden waarbij de hoogste geuremissie circa $282 \cdot 10^6$ ge/uur bedraagt. Op basis van de maximaal gemeten geurconcentratie en geurvracht (i.c. $378 \cdot 10^6$ ge/m³) zijn geurverspreidingsberekeningen uitgevoerd. Bij het uitvoeren van de geurverspreidingsberekeningen is aangenomen dat de hoogste geuremissie continu, gedurende het gehele jaar, optreedt. Aangezien de geurmetingen zijn uitgevoerd op momenten dat de hoogste geuremissie kan worden verwacht, is de berekende geurimmissieconcentratie, i.c. concentratie op leefniveau, een overschatting ten opzichte van de feitelijke geurimmissieconcentratie. Bovendien zijn de verspreidingsberekeningen uitgevoerd met de maximaal gemeten geurconcentratie in plaats van de gemiddeld gemeten geurconcentratie en de gemeente Zaltbommel is van mening dat Sachem met deze ontwikkeling niet wordt beperkt in de bedrijfsontwikkeling nu

de Wm-vergunning van Sachem leidend is voor wat het bedrijf mag. In de Wmvergunning is immers het worst-case scenario opgenomen wat betekent dat dit uitgangspunt is voor zowel de provincie als de gemeente.

Daarnaast is de contour slechts voor een zeer klein gedeelte over het plangebied gelegen. De gemeente Zaltbommel is van mening dat de ligging van deze contour over een beperkt gedeelte van het plangebied niet zodanig hinderlijk is dat daarmee in alle redelijkheid en gelet op alle belangen dient te worden gesteld dat geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd in het plangebied. De gemeente Zaltbommel is dan ook van mening dat afgeweken kan worden van de richtlijnen waardoor nog steeds sprake is van een voor de gemeente acceptabele situatie.

6.4 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (voorheen Besluit luchtkwaliteit) wordt aangegeven onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan één van de genoemde voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering meer voor het uitoefenen van de bevoegdheid. Het betreft de volgende voorwaarden:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden;
- b. een project leidt- al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingprogramma Luchtkwaliteit) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Bij luchtkwaliteit zijn de grenswaarden van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang.

Voor het project de Waluwe kan worden aangetoond dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer waarmee voldaan wordt aan artikel 5.16 onder a. Hiervoor is een onderzoek (berekeningen) uitgevoerd⁹. Ook is de huidige situatie in beeld gebracht¹⁰.

In het onderzoek zijn de te verwachten immissieconcentraties stikstofoxide en fijn stof bepaald ter plaatse van een vijftal posities in het plangebied. De berekende immissieconcentraties in deze posities kunnen worden gezien als maximale concentraties voor de luchtkwaliteit in zijn algemeenheid in het plangebied. Op andere posities in het gebied zullen, gezien de etmaalintensiteiten en de grotere afstand

⁹ Rapport de Waluwe II fase 2 te Zaltbommel; luchtkwaliteit, rapportnummer F17702-2, Peutz, 29 oktober 2007).

¹⁰ Aanvullende informatie luchtkwaliteit Waluwe II fase 2 kenmerk F17702-7, Peutz brief d.d. 18 Januari 2007).

tot de wegen lagere immissieconcentraties optreden. De te verwachten concentratie is samengesteld uit een achtergrondbijdrage (ten gevolge van natuurlijke/ ver weg gelegen bronnen) en een bijdrage van het wegverkeer op de Rijksweg A2, de provinciale weg N322 en ander nabij het plangebied gelegen relevante wegen. Tevens is de luchtkwaliteit berekend ter plaatse van een tweetal posities in de omgeving van het plangebied. Op deze posities zijn de maximale effecten te verwachten van de verkeersaantrekkende werking van het plangebied.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de optredende jaargemiddelde immissieconcentraties stikstofdioxide na realisatie van het plan de Waluwe II, fase 2 voor geen van de beschouwde jaren en situaties de gestelde jaargemiddelde grenswaarde uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer zullen overschrijden. De optredende uurgemiddelde concentratie stikstofoxide zal na realisatie van het plan gedurende geen enkel uur de gestelde uurgemiddelde grenswaarde uit bijlage 2 Wet milieubeheer overschrijden.

Voor fijn stof zullen voor de beschouwde jaren en situaties de optredende jaargemiddelde immissieconcentraties na realisatie van het plan de Waluwe II, fase 2 eveneens voor geen van de beschouwde jaren en situaties de gestelde jaargemiddelde grenswaarde uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer overschrijden. De daggemiddelde immissieconcentraties fijn stof zullen na realisatie van het plan gedurende eveneens voor geen van de beschouwde jaren en situaties de gestelde daggemiddelde grenswaarde uit de bijlage met meer dan de toegestane 35 dagen overschrijden.

Overige luchtverontreinigde componenten als koolstofmonoxide en benzeen zullen in onderhavige situatie na realisatie van het plan eveneens niet leiden tot overschrijdingen van grenswaarden het uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Resumerend kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de normen uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer en daarmee aan artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Inzake de luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor het wijzigen van het bestemmingplan.

6.5 Geluid

Algemeen

In het plangebied zijn nieuwe woningen geprojecteerd die binnen de wettelijke geluidszones van wegen liggen. Het betreft de Rijksweg A2, de provinciale weg N322 en de Hogeweg. Derhalve heeft akoestisch onderzoek naar het wegverkeer plaatsgevonden¹¹. De berekeningen zijn uitgevoerd voor inwerkingtreding van de nieuwe Wet geluidhinder op 1 januari 2007. Er zijn geen nieuwe berekeningen uitgevoerd nu het besluit inzake de vaststelling van de hogere grenswaarden door

¹¹ Akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplan Waluwe II, fase 2, BRO, 17 mei 2006.

Gedeputeerde Staten is verleend voor de datum van inwerkingtreding van de nieuwe wet. Daarmee wordt voldaan aan de wet- en regelgeving.

Voor de geprojecteerde woonbebouwing geldt ten aanzien van de geluidsbelasting van de Rijksweg A2, de N322 en de Hogeweg een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Hieronder wordt per wegvak het resultaat weergegeven.

Resultaten

Rijksweg A2

Voor de Rijksweg A2 geldt voor de geprojecteerde woningen in het plangebied een maximale geluidsbelasting van 57 dB(A). De maximaal te verkrijgen hogere grenswaarde bedraagt 55 dB(A) aangezien de geluidsbelastingen van de Rijksweg A2 in het gebied als zijnde 'buitenstedelijk gebied' moeten worden beschouwd. De situaties met een geluidsbelasting lager of gelijk aan 50 dB(A) voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Voor de situaties waarvoor een geluidsbelasting geldt van meer dan 50 dB(A) geldt dat er maatregelen onderzocht dienen te worden om de geluidsbelasting te kunnen verlagen.

N322

Voor de N322 geldt een maximale geluidsbelasting van 53 dB(A). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden maar de maximaal aan te vragen hogere grenswaarde (nieuwe bestemming, stedelijk gebied) van 65 dB(A) wordt niet overschreden. Voor de situaties die niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde zijn eveneens de mogelijkheden tot het treffen van maatregelen nader onderzocht.

Hogeweg

Voor de Hogeweg geldt een maximale geluidsbelasting van 58 dB(A). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden maar de maximaal aan te vragen hogere grenswaarde (nieuwe bestemming, stedelijk gebied) van 65 dB(A) wordt niet overschreden. Voor de situaties die niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde zijn eveneens de mogelijkheden tot het treffen van maatregelen nader onderzocht.

Maatregelen

Voor een deel van de onderzochte locaties overschrijdt de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde. In het akoestisch onderzoek is voor de geprojecteerde woningen, waarbij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is geconstateerd, onderzocht of er maatregelen getroffen kunnen worden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in:

1. Maatregelen aan de bron;
2. Maatregelen in het overdrachtsgebied;
3. Maatregelen bij de ontvanger.

Maatregelen aan de bron

Rijksweg A2

Het verlagen van de verkeersintensiteit op de Rijksweg A2 is geen reële mogelijkheid. Deze weg maakt deel uit van het Rijkshoofdwegennet waarop zich verkeer begeeft met stroomfunctie. Er vinden geen landelijke ontwikkelingen plaats waardoor de intensiteit in de toekomst zal verminderen. Daarnaast is de gemeente niet de aangewezen instantie om maatregelen te treffen aan de Rijksweg A2 aangezien zij niet de wegbeheerder is.

N322

Het verlagen van de verkeersintensiteit op de N322 is geen reële mogelijkheid. Deze weg maakt deel uit van het regionale hoofdwegennet waarop zich verkeer begeeft met voornamelijk een stroomfunctie. De N322 vervult een belangrijke functie ter ontsluiting van de gemeente Zaltbommel, maar ook in de Bommelerwaard. Ook hier geldt dat de gemeente niet de aangewezen instantie is om hier maatregelen aan de bron te treffen aangezien zij niet wegbeheerder is. De gemeente is momenteel in gesprek met de Provincie Gelderland om oplossingen te vinden die de doorstroming, bereikbaarheid en ontsluitingsmogelijkheden verbeteren.

Hogeweg

Gezien de ontwikkelingen die plaatsvinden in onderliggend bestemmingsplan is het niet aannemelijk dat de intensiteit op de Hogeweg zal afnemen. Het wijzigen van de aanwezige asfaltverharding in een akoestisch gunstigere verharding is vanwege financiële redenen niet wenselijk, gezien de wegvaklengte van de Hogeweg én gezien de jonge leeftijd van de reeds aanwezige verharding.

Maatregelen in het overdrachtsgebied

Rijksweg A2

De geprojecteerde woonbestemmingen zijn geprojecteerd in een gebied en worden beschouwd als verdichting van de stedenbouwkundige structuur van de gemeente Zaltbommel. Afstandsvergroting is derhalve onmogelijk. De reeds aanwezige kantorenstrook direct langs de Rijksweg A2 is mede gerealiseerd ter afscherming van het woongebied 'De Waluwe II, fase 1 en 2'. Het plaatsen van een scherm tussen de Rijksweg A2 en de kantoren is vanwege stedenbouwkundige en landschappelijk redenen niet wenselijk. Het plaatsen van een afschermende voorziening direct achter de kantoren is eveneens niet mogelijk aangezien de kantoren dan niet meer ontsloten kunnen worden.

N322

De geprojecteerde woningen dienen ter verdichting van de bebouwingsstructuur van de gemeente Zaltbommel. Afstandsvergroting is derhalve niet mogelijk.

Een afscherpende voorziening zal, door de aansluiting met de Hogeweg, niet uit een doorgetrokken voorziening kunnen bestaan waardoor 'geluidslekken' niet te voorkomen zijn. Een dergelijke voorziening zal onvoldoende doelmatig zijn.

Hogeweg

De geprojecteerde woningen dienen ter verdichting van de bebouwingsstructuur van de gemeente Zaltbommel. Afstandsvergroting is derhalve niet mogelijk.

Het toepassen van een scherm nabij de Hogeweg en Oude Bosscheweg is om stedenbouwkundige redenen niet wenselijk. Het woongebied wordt onderdeel van de het gebied binnen de bebouwde kom van de gemeente Zaltbommel.

Maatregelen bij de ontvanger

Uit het voorgaande blijkt dat niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde en dat maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Indien maatregelen bij de bron en in het overdrachtsgebied niet goed realiseerbaar zijn, resteren maatregelen bij de ontvanger.

Toepassing 'dove gevel'

Vanwege de geluidsbelasting van de Rijksweg A2 wordt alleen voor de noordgevel van de eerste lijnsbebouwing in het woongebied 'Waluwe II, fase 2' de maximaal toegestane hogere grenswaarde overschreden (maximaal 57 dB(A) in plaats van 55 dB(A)). Bij wijziging van de Wet geluidhinder is het mogelijk gemaakt dat een gevel geen deel uitmaakt voor toetsing aan de Wet geluidhinder indien:

- in de gevel geen geopende delen aanwezig zijn (er mogen wel lichtvensters in maar deze mogen niet geopend kunnen worden);
- door voldoende gevelisolatie in de dove gevel¹² een binnenwaarde van 35 dB(A) wordt bereikt.

Een aantal rekenpunten kent een geluidsbelasting hoger dan 55 dB(A). De berekende waarden bedragen hier max. 57 dB(A). Hier is geen ontheffing voor mogelijk. Deze gevels worden uitgevoerd als 'dove' gevels. Het betreft de 'oren' (flanken) van de kleine appartementengebouwen welke straks een afscherpende wand gaan vormen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelastingen over het algemeen met minder dan 1 dB(A) toenemen. Voor enkele punten treedt een iets groter verschil op. Het toelaten van de hogere grenswaarde leidt niet tot een slechtere geluidssituatie.

¹² Het begrip gevel in de Wet geluidhinder kent, sinds 9 november 1998 (Staatsblad 1998, nr. 660) als uitzondering: een scheidingsconstructie van een gebouw zonder te openen delen.

Voor de overige overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde is bij Gedeputeerde Staten een verzoek ingediend tot het vaststellen van een hogere grenswaarde. Bij besluit d.d. 16 oktober 2006 hebben Gedeputeerde Staten hogere waarden vastgesteld voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ten behoeve van het bestemmingsplan 'Waluwe II, fase 2'¹³. Hierbij dienen maatregelen te worden getroffen zodat de maximale binnenwaarde van 35 dB(A) wordt bereikt.

6.6 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De gemeente Zaltbommel kent verschillende gebruiksfuncties, waaronder wonen, recreëren en werken. Op basis van de aard en de omvang van risicobronnen en transportassen in de nabijheid van kwetsbare functies kan worden gesteld dat de gemeente momenteel een relatief hoog risicoprofiel heeft langs Rijksweg A2 en rondom het bedrijf Sachem. In het overige deel van de gemeente is sprake van een laag risicoprofiel. Dit wil de gemeente zo houden. Dit is één van de redenen om een externe veiligheidsvisie op te stellen. Het doel van de externe veiligheidsvisie is om een toetsingskader aan te bieden dat duidelijk maakt hoe met bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's dient te worden omgegaan. De externe veiligheidsvisie focust met name op nieuwe situaties (zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). De essentie van de visie is hieronder weergegeven, aan de hand van beleidsuitspraken op verschillende niveaus.

Externe Veiligheidsvisie gemeente Zaltbommel d.d. 18 september 2007

De externe veiligheidsvisie van de gemeente Zaltbommel is op 18 september 2007 door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld en toegezonden naar de raad en het bedrijf Sachem Europe BV. Hierop zijn geen reacties ontvangen.

Algemene uitgangspunten bij het opstellen van de externe veiligheidsvisie:

- De gemeente houdt zich aan de geldende wet- en regelgeving en anticipeert op beleidsontwikkelingen rond het transport van gevaarlijke stoffen.
- De visie moet aansluiten bij de vigerende gedachten ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente.

¹³ Vaststelling hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ingevolge artikel 83 Wet geluidhinder ten behoeve van het ontwerp-bestemmingsplan "Waluwe II, fase 2", brief van Gedeputeerde Staten van Gelderland, d.d. 16 oktober 2006, nummer 2006-015106

Generieke beleidsuitspraken:

1. Nieuwe risicobronnen worden gebundeld.
2. Er wordt gestreefd naar ruimtelijke scheiding van nieuwe (beperkt) kwetsbare functies ten opzichte van risicobronnen en transportassen.
3. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen beperkt kwetsbare objecten onder voorwaarden worden toegestaan in de directe nabijheid van risicobronnen en transportassen (afwijking richtwaarde).
4. Bij verhoging van het groepsrisico gaat de gemeente na met welke stedenbouwkundige inrichting en aanvullende maatregelen de gevolgen van calamiteiten beperkt kunnen worden, worden zonodig maatregelen getroffen, en geeft de gemeente hiervoor een verantwoording (verantwoording groepsrisico).
5. Kwetsbare objecten met niet-zelfredzame personen worden niet onnodig in de nabijheid van risicobronnen gebracht.
6. Bij het vaststellen van een omgevingsbesluit voor risico-ontvangers in de omgeving van risicobronnen of relevante transportassen, en bij het vaststellen van een vergunningbesluit voor nieuwvestiging/uitbreiding van Bevi-bedrijven wordt het restrisico geaccepteerd door het bevoegd gezag.

Gebiedsspecifieke beleidsuitspraken:

7. Nieuwe Bevi-bedrijven worden geconcentreerd op het zuidelijk deel van De Wildeman.
8. Op lokale bedrijventerreinen worden nieuwe risicobedrijven toegelaten, maar geen Bevi-bedrijven.
9. De realisatie van nieuwe propaantanks in het buitengebied staat Zaltbommel toe voor zover wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden.

Objectgerichte beleidsuitspraken:

10. Rondom Sachem kunnen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarden toegestaan worden. Bij uitbreiding van het bedrijf wordt een toename van het plaatsgebonden risico niet toegestaan. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt als grens gehanteerd voor (de omgeving van) Sachem.
11. Rondom LPG-tankstations kunnen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarden worden toegestaan. De uitbreidingsmogelijkheden van bestaande LPG-tankstations worden beperkt, maar een eventuele nieuwvestiging van een LPG-tankstation kan in het buitengebied worden toegestaan mits deze niet in de nabijheid van een (beperkt) kwetsbaar object is gelegen en er sprake is van een gunstige aanvoerroute voor LPG.
12. Rondom de overige bestaande Bevi-bedrijven (gelegen buiten De Wildeman) kunnen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarden worden toegestaan. De uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande Bevi-bedrijven worden beperkt.
13. Nieuwvestiging/uitbreiding van overige risicobronnen (zoals vuurwerkverkoop-punten en opslagbedrijven met beperkte hoeveelheden gevaarlijke stoffen) en

risico-ontvangers in de omgeving van deze risicobronnen kan worden toegestaan voor zover wordt voldaan aan veiligheidsafstanden.

14. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs relevante transportassen wordt rekening gehouden met het nieuwe beleid, en worden geen nieuwe kwetsbare objecten binnen toekomstige veiligheidszones (ca. 30 m vanaf transportassen) toegestaan. Daarnaast wordt de realisatie van nog niet voorziene kwetsbare functies (realisatie van De Waluwe is een reeds voorziene ontwikkeling) binnen 200 meter vanaf Rijksweg A2 en de spoorlijn Utrecht-Den Bosch ontmoedigd.
15. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs hogedruk aardgasleidingen en brandstofleidingen wordt rekening gehouden met het nieuwe beleid.

Onderzoeken aangaande Externe Veiligheid

Aangezien het onderwerp Externe Veiligheid een milieuaspect is dat sterk in ontwikkeling is, is reeds voorafgaande aan het opstellen van de Externe Veiligheidsvisie door de gemeente Zaltbommel een aantal onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn nu grotendeels verwerkt in de Externe Veiligheidsvisie van de gemeente Zaltbommel.

Voor de volledigheid en ter onderbouwing van de uiteindelijke conclusie inzake het aspect Externe Veiligheid in relatie toe de ontwikkeling van het plangebied De Waluwe II, fase 2 als opgenomen in dit bestemmingsplan wordt hieronder kort ingegaan op de conclusies.

Onderzoek inzake vervoer over de Waal

Uit een concept-rapport inzake 'de risico-analyse transport van gevaarlijke stoffen over de Waal bij Zaltbommel'¹⁴ blijkt dat er ten aanzien van het vervoer van brandbare vloeistoffen, brandbare gassen, toxische gassen per binnenschip over de Waal slechts sprake is van een beperkte kans op een ongeval, waardoor het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijft. Voor wat het plaatsgebonden risico betreft is vastgesteld dat de 10-6 contour net tegen de oever van de Waal aan ligt. Het plaatsgebonden risico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal levert derhalve geen beperkingen op ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in Zaltbommel.

Op dit onderdeel zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten voor de ontwikkeling van de woningen. De concept-rapportage is niet verder uitgewerkt doordat tussentijds is gebleken uit andere onderzoeken dat er geen aanleiding toe bestond dat de ligging van de Waal inderdaad beperkingen zou opleveren voor realisatie van het plangebied.

¹⁴ Risicoanalyse transport van gevaarlijke stoffen over de Waal bij Zaltbommel, kenmerk B&O-A R 2005/169, TNO, april 2005

Vervoer over A2 en spoor en activiteiten Sachem

TNO heeft voor de geprojecteerde ontwikkeling in het plangebied een externe veiligheidstoets verricht¹⁵. In dit onderzoek is een risicoanalyse uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's bij Sachem Europe BV (zowel de huidige situatie als de ontwikkelingsplannen voor de korte termijn) en het transport van gevaarlijke stoffen over de A2 en het spoor. Sinds de uitvoering van dit onderzoek is het stedenbouwkundig plan enigszins aangepast. Langs de Hogeweg zijn nu woningen gepland, terwijl in het onderzoek was voorzien in kantoren/bedrijven. Het verschil in de verwachte bevolkingsdichtheid per rekeneenheid zoals deze is gebruikt bij de berekening van het groepsrisico externe veiligheid is tussen beide functies praktisch verwaarloosbaar (35-40 werknemers versus 15-20 woningen/30-40 bewoners per grid van 50x50 meter). Ook is de afstand tussen de geplande woningen en de Hogeweg groter dan de afstand tussen de destijds geplande kantoren/bedrijven en de Hogeweg (variërend van 5 tot 15 meter). In de risicoanalyse zijn voor de verschillende risicobronnen enkele representatieve scenario's uitgewerkt en zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico berekend. De externe veiligheidsrisico's van Sachem zijn bovendien in februari 2005 onderzocht¹⁶ als onderdeel van de vergunningaanvraag Wet milieubeheer. Hierbij zijn zowel de risico's van de huidige activiteiten bepaald als voor de toekomstige ontwikkelingen. De rapportage van TNO is in het kader van de beoordeling van de QRA van Sachem in 2005 gezien door de regionale brandweer.

Voor het bestemmingsplan De Waluwe II, fase 2 zijn de volgende conclusies getrokken:

- er zijn ten aanzien van het plaatsgebonden risico geen knelpunten gesignaleerd;
- de nieuwe woningbouw is gepland binnen het invloedsgebied van de A2, het spoor en Sachem voor wat betreft het groepsrisico;
- het groepsrisico als gevolg van de activiteiten van Sachem is kleiner dan het risico als gevolg van het transport over de weg;
- het groepsrisico als gevolg van de activiteiten van Sachem neemt toe door de nieuwe woningen, maar blijft onder de oriënterende waarde;
- het groepsrisico als gevolg van het spoor neemt eveneens toe maar blijft onder de oriënterende waarde;
- het groepsrisico als gevolg van het transport over de weg vertoont in de huidige situatie al een overschrijding van de oriënterende waarde. Dit wordt met name veroorzaakt door de al aanwezige kantoren langs de A2. Het groepsrisico neemt verder toe indien ook de nieuwe kantoren langs de A2 worden ontwikkeld. Deze ontwikkeling is geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan. De nieuwe

¹⁵ Externe veiligheidstoets bestemmingsplannen De Wildeman en De Waluwe fase 2, Zaltbommel, TNO, 2004

¹⁶ 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

woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, leiden eveneens tot een toename van het groepsrisico, maar deze is minimaal;

- ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn enkele aanbevelingen gegeven gericht op het bieden van goede bescherming binnenshuis, de bereikbaarheid en ontsluitingsmogelijkheden van de woonwijk en het zorgen van een goede voorbereiding op calamiteiten door de gebruikers van het bedrijventerrein;
- ten aanzien van de beheersbaarheid van een BLEVE¹⁷ op de weg nabij de kantoren is geconcludeerd, dat een dergelijk ongeval de beschikbare hulpverleningscapaciteit ver zal overstijgen;
- ook hier geldt dat door middel van het uitvoeren van de aanbevelingen ten aanzien van de zelfredzaamheid en de beheersbaarheid ook het resteffect zoveel mogelijk dient te worden beperkt.

Conclusie

Aan hetgeen in de wet is gesteld ten aanzien van het plaatsgebonden risico wordt voldaan doordat de A2, het spoor, de Waal en Sachem op voldoende afstand zijn gelegen. Voor wat betreft de ligging van de Waal is uit een concept-rapportage gebleken dat de ligging hiervan niet van invloed is op de ontwikkeling van het plangebied.

Uit onderzoek in 2004 van TNO is gebleken dat met een volledige ontwikkeling van het plangebied De Waluwe het groepsrisico als gevolg van het spoor en Sachem in de nieuwe situatie stijgt, maar onder de oriënterende waarde blijft. Ook het groepsrisico als gevolg van het transport over de weg stijgt. Dit ligt in de huidige situatie echter reeds boven de oriënterende waarde.

Doordat rekening wordt gehouden met Sachem zodat dit bedrijf niet onevenredig wordt beperkt in de bedrijfsvoering (de brieven van de gemeente aan Sachem van 21 maart en 11 juli 2006 alsmede de Wmvergunning van Sachem van 16 maart 2007 zijn hiervoor immers leidend) en gelet op de inhoud van de gemeentelijke externe veiligheidsvisie acht de gemeente Zaltbommel dit een aanvaardbare toename van het groepsrisico.

Wel zijn de mogelijkheden onderzocht om het groepsrisico te verlagen. Maatregelen als het beperken van de risicovolle activiteiten als gevolg van het wegverkeer en het vergroten van de hulpverleningscapaciteit liggen buiten de invloedssfeer van de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente, in overleg met de hulpverleningsdiensten (brandweer en het Ghor¹⁸), maatregelen genomen om het resteffect zo veel mogelijk te beperken. De maatregelen hebben betrekking op de zelfredzaamheid en de beheersbaarheid. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met (vlucht)wegen in oost-westrichting, dus van de bron vandaan. Zo wordt een nieuwe route richting de rotonde bij de watertoren gerealiseerd, die in ieder geval als cala-

¹⁷ Een BLEVE (boiling liquid expanding vapour explosion) kan bijvoorbeeld optreden als een onder druk staande tankwagen met vloeibaar brandbaar gas blootgesteld wordt aan vuur

¹⁸ Geneeskundige Hulpverlening bij Ongevallen en Ramp

miteitenroute zal fungeren vanaf 2008. Ook de bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten is goed, doordat langzaam verkeersroutes geschikt worden gemaakt voor hulpdiensten. Met deze maatregelen is sprake van een aanvaardbaar risico in het plangebied.

Tevens is bij het opstellen van de externe veiligheidsvisie de regionale brandweer betrokken geweest en is in de externe veiligheidsvisie de intentie uitgesproken om binnen 6 maanden na vaststelling een uitvoeringsprogramma op te stellen.

Daarnaast is onlangs bekend geworden dat eind 2009 zeer waarschijnlijk geen vervoer van bepaalde gevaarlijke stoffen (ammoniak) meer zal plaatsvinden via het spoor Geldermalsen – Den Bosch. Daarmee wordt het risico als gevolg van het vervoer van goederen over het spoor drastisch verkleind.

Overleg met Regionale Brandweer Gelderland Zuid

Op 21 maart 2008 is een verzoek om advies ingediend bij de Regionale Brandweer ten behoeve van de verantwoordingsplicht groepsrisico voor het vaststellen van bestemmingsplan 'De Waluwe II, fase 2' te Zaltbommel. Naar aanleiding hiervan is bij brief van 17 april 2008 een advies uitgebracht (zie bijlage). In dit advies is opgenomen dat op basis van het maatscenario kan worden gesteld dat de mogelijkheden voor de rampenbestrijding in het gebied mogelijk tekort schieten. Tevens zijn voor de zelfredzaamheid problemen te verwachten. Indien wordt besloten het bestemmingsplan te realiseren kunnen maatregelen worden getroffen om het risico te verkleinen. Dit betreft onderstaande maatregelen:

- De waterpartijen in het plangebied geschikt maken voor secundaire bluswatervoorziening. Dit dient in overleg met Brandweer Bommelerwaard te gebeuren.
- Het operationeel en bestuurlijk oefenen met betrekking tot incidenten op de rijksweg.
- Personen binnen het plangebied actief voorbereiden op een eventuele ramp en hen voorlichten over hoe te handelen bij een incident.

Tevens is, gezien het globale karakter van het bestemmingsplan, geadviseerd bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan in overleg te treden met Brandweer Bommelerwaard om zo onder andere te komen tot een goede binnenplanse bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Ook wordt geadviseerd de Regionale Brandweer Gelderland-Zuid en Brandweer Bommelerwaard bij het vooroverleg structureel te betrekken bij het doorlopen van nieuwe ruimtelijke procedures.

Verder is in het advies vermeld dat hoewel het uitvoeren van de bovenstaande maatregelen een positief effect zal hebben op de veiligheid, daarmee niet valt uit te sluiten dat het maatscenario zich voor zal doen en boven de mogelijkheden van de rampenbestrijdingsorganisatie uitstijgt.

De gemeente Zaltbommel zal zoveel als mogelijk het advies van de RGBZ opvolgen. De gemeente Zaltbommel is zich ervan bewust dat enig restrisico resteert, maar is van mening dat met het bovenstaande in voldoende mate is gemotiveerd waarom dat het restrisico geaccepteerd kan worden. Dit 'restrisico' wordt dan ook expliciet geaccepteerd.

6.7 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden¹⁹. In de bovengrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten voor kwik, nikkel, zink, PAK, EOX en minerale olie aangetroffen. In de ondergrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten voor kwik, nikkel en EOX aangetoond. De licht verhoogde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar blijven onder de tussenwaarden. In de grondwatermonsters zijn geen verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters aangetoond.

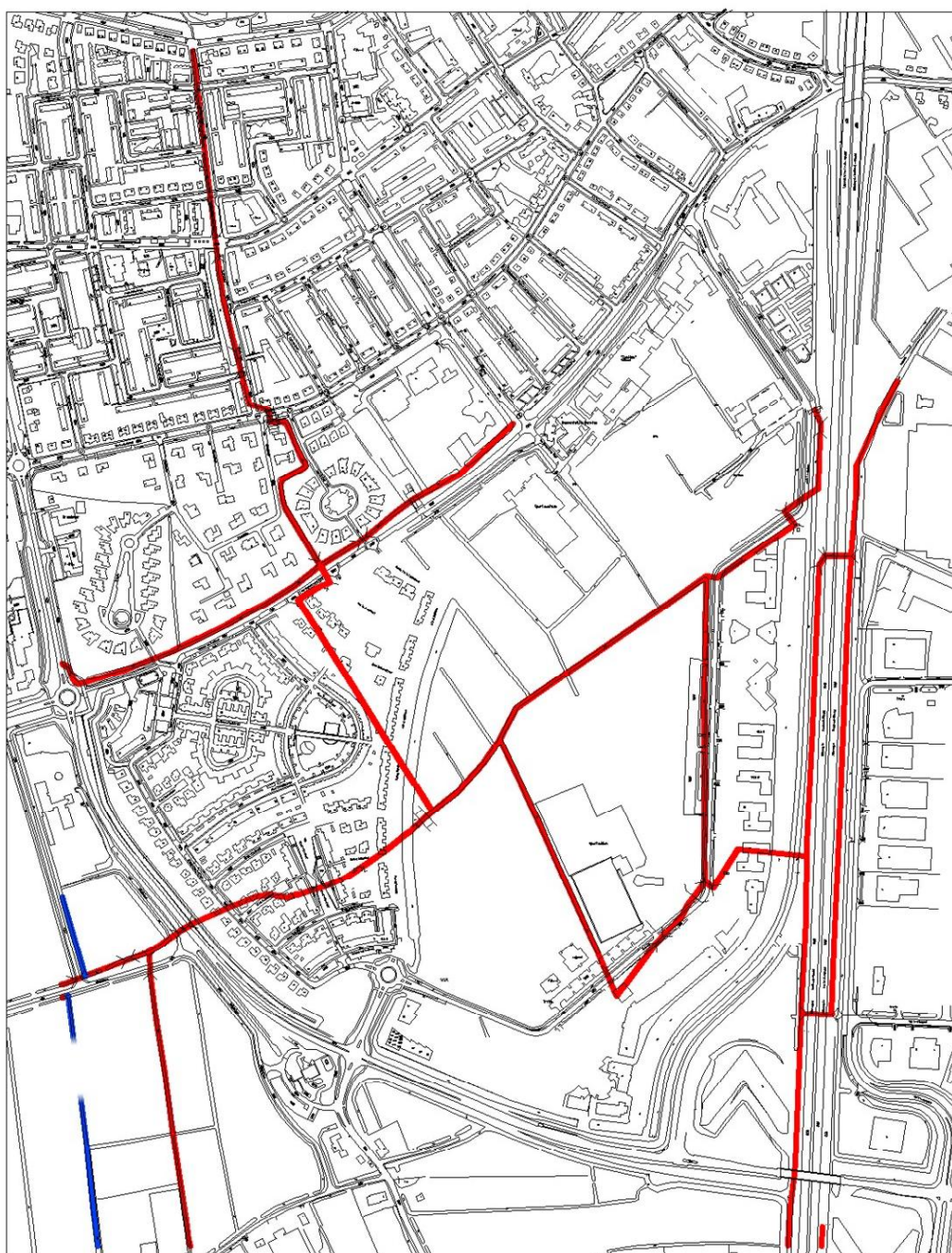
Het onderzoek concludeert dat er lichte verontreinigingen in de grond op de onderzoekslocatie aanwezig zijn. Aangezien de tussenwaarden niet overschreden worden, zijn geen vervolgstappen noodzakelijk. Gezien de lichte mate van verontreiniging zijn de risico's voor de volksgezondheid en het milieu verwaarloosbaar. Daarnaast is geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's.

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen woningbouw op het onderzochte perceel.

6.8 Waterhuishouding

Sinds enige jaren is voor het verkrijgen van goedkeuring voor een wijziging of actualisering van een bestemmingsplan een toevoeging van een zogenoemde 'waterparagraaf' een voorwaarde. In een waterparagraaf dient te worden ingegaan op de waterhuishoudkundige en rioleringstechnische aspecten van het desbetreffende plangebied. In het bestemmingsplan wordt voorzien in de bouw van woningen, appartementencomplexen en kantoorgebouwen, alsmede een retentievijver voor de berging van regenwater. Door Ingenieursbureau Van Kleef B.V. is de waterparagraaf opgesteld²⁰ voor De Waluwe II, fase 2. Deze waterparagraaf is gebaseerd op een waterhuishoudkundig onderzoek²¹ dat eveneens door Ingenieursbureau Van Kleef B.V. is verricht. De waterparagraaf is onderdeel van voorliggend bestemmingsplan. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies.

¹⁹ Verkennend bodemonderzoek De Waluwe te Zaltbommel, projectnummer B03.2004 Verhoeven milieutechniek, 25 november 2003



- A-watergang
- B-watergang

Afbeelding 10: Watergangen

²⁰ Waterparagraaf bestemmingsplan De Waluwe II te Zaltbommel, project 1104107, Van Kleef, 29 juli 2005

Waterhuishoudkundige situatie ter plaatse

Het waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer wordt ter plaatse van het plangebied gevoerd door Waterschap Rivierenland. In de huidige situatie wordt het overtollig (regen)water via een aantal waterlopen binnen het plangebied verzameld in een tweetal retentievijvers en via een debiet regulerend kunstwerk geloosd op een polder A watergang ten oosten van het plangebied, langs de Rijksweg A2. In deze watergang wordt een polderpeil gehandhaafd van 1,30 m +N.A.P. De retentievijvers hebben een variabel waterpeil tussen 1,30 m +N.A.P. en 1,60 m +N.A.P. Het waterpeil wordt gereguleerd door een geautomatiseerd debietregulerend aflatkunstwerk.

Beleid stedelijk waterbeheer

In toenemende mate wordt bij de voorbereiding van bestemmingsplannen gestreefd naar een duurzame en integrale benadering van de totale waterhuishouding binnen een plangebied en een milieutechnische verantwoorde keuze van het rioolstelsel, volgens het concept 'Duurzaam Stedelijk Waterbeheer'. Deze visie wordt onder andere verwoord in de 4e Nota Waterhuishouding, het provinciale waterhuishoudingsplan en is nader uitgewerkt in het beleid "stedelijk water" van het Waterschap Rivierenland. Uitgangspunt is wel dat realisering dient plaats te vinden tegen de laagst maatschappelijke kosten. Een nieuw in te richten situatie dient derhalve direct op de voor het watersysteem duurzame wijze te worden ingericht. Dit geldt eveneens voor inbreidingsplannen. De meest duurzame waterhuishoudkundige situatie in het stedelijk watersysteem is een situatie waarbij:

- het oppervlaktewater door het stedelijk gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- het grondwater door het stedelijk gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- het benodigde ruimtebeslag voor een goed functionerend oppervlaktewatersysteem wordt gerespecteerd.

Uitgangspunt bij deze zoveel mogelijk gesloten waterkringlopen is, dat een groot deel van de neerslag niet meer onmiddellijk via het rioolstelsel of via watergangen uit het gebied wordt afgevoerd maar wordt gebufferd in oppervlaktewater, wordt geïnfiltreerd in de bodem of voor andere doeleinden wordt gebruikt. Binnen dit concept wordt gebruik gemaakt van nieuwe 'innovatieve' oplossingsrichtingen en hierin te onderscheiden technieken en methoden. Afkoppelen (van verhard oppervlak), hergebruik van regenwater, infiltreren (van regenwater) en geïntegreerde rioolstelsels zijn hierbij de nieuwe oplossingsrichtingen.

²¹ Waterhuishoudkundig onderzoek plan De Waluwe II, gemeente Zaltbommel, project 1104107, 20 oktober 2004

Het waterschap spreekt de volgende voorkeursvolgorde uit ten aanzien van de omgang met neerslagwater:

- hergebruik van schoon neerslagwater (ten behoeve van toiletspoeling en tuinbesproeiing);
- infiltratie van schoon neerslagwater;
- bufferen en vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater;
- toepassing van het verbeterd gescheiden stelsel.

Voor nieuwe bestemmingsplannen of wijzigingen daarvan wordt de toekomstige situatie door het Waterschap Rivierenland getoetst op het toekomstig maximale debiet uit het plangebied naar oppervlaktewater. Dit debiet bedraagt 1,5 l/s/ha. Het plangebied dient een bui die éénmaal in de 10 jaar optreedt, vermeerderd met 10%, te kunnen verwerken. De extra 10% wordt vereist met het oog op een mogelijke klimaatverandering, waarbij hevigere neerslag wordt verwacht. Tevens is een toetsing vereist aan de zogenoemde Westlandbui. Deze neerslaggebeurtenis omvat 100 mm water in een tijdsbestek van 24 uur.

De maximaal mogelijke peilstijging in de (deels reeds aanwezige) retentievijvers, waarbij een debietregulering door een stuw plaatsvindt, bedraagt 0,30 m. Ten aanzien van toepassing van een gescheiden stelsel met lozing op oppervlaktewater is het beleid van Waterschap Rivierenland zodanig dat het regenwater van wegen niet zonder voorzuivering op het oppervlaktewater mag worden geloosd.

Toekomstige situatie plangebied

De Waluwe II, fase 2 voorziet in de bouw van woningen, winkels en onderwijsgebouwen. De Waluwe is opgedeeld in De Waluwe I (kantoorgebouwen aan oost- en zuidzijde) en De Waluwe-II. De Waluwe-I en de kantoorgebouwen aan de oostzijde zijn reeds gerealiseerd. Onderhavige waterparagraaf heeft betrekking op het gedeelte van De Waluwe-II dat is opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. In de berekening is uitgegaan van de eindfase, zoals in paragraaf 2.7 is beschreven. Voorliggend bestemmingsplan maakt niet de volledige ontwikkeling van het eindbeeld mogelijk. In dit bestemmingsplan is vrijwel de volledige retentievoorziening opgenomen, terwijl slechts een deel van de bebouwing gerealiseerd kan worden.

Het regenwater afkomstig van de dakoppervlakken en terreinverharding zal in overeenstemming met het beleid van het waterschap 100% worden afgekoppeld. Het regenwater zal worden gebufferd in een retentievijver en net als in de huidige situatie gedoseerd worden afgevoerd naar de polder A watergang. De afvoer naar de watergang wordt gereguleerd door het reeds aanwezige debietregulerend afslaatkunstwerk.

Het regenwater afkomstig van wegen mag conform het beleid van het waterschap niet zonder voorzuivering op het oppervlaktewater worden geloosd. Het zal derhal-

ve naar de retentievijver worden geleid via een bodempassage of via een vuilafscheidende voorziening (overige terreinverhardingen). De vuilwaterafvoer vindt plaats via een apart vuilwaterriool. Vooralsnog is onbekend of hiervoor een extra rioolgemaal in het plangebied gerealiseerd dient te worden.

Oppervlak toekomstige situatie

Het totaal te realiseren oppervlak voor de bouwfase waarop de onderhavige waterparagraaf betrekking heeft, is weergegeven in onderstaande tabel:

Verhardingen De Waluwe II, 2e fase

Wegoppervlak langs retentievijver	ca. 3.900 m ²
Overige terreinverharding	ca. 48.600 m ²
Dakoppervlakken	ca. 38.400 m ²
Totaal	ca. 90.900 m²

Uiteindelijk, bij volledige realisatie van De Waluwe II, zijn de oppervlakken als volgt:

Terreinverharding	ca. 74.000 m ²
Dakoppervlakken	ca. 70.000 m ²
Totaal	ca. 144.000 m²

De retentievijver zal uit twee delen bestaan: de bestaande retentievoorziening aan de oostzijde van het plangebied, waarop nu reeds de daar aanwezige kantoorgebouwen hun regenwater lozen, en een nieuw aan te leggen retentievijver in het centrale deel van het plan. Van de retentievoorziening aan de oostzijde is 1/3 gereserveerd voor overstortingen vanuit het bergbezinkbassin aan de noordoostzijde van het plan. In de toekomstige situatie zullen beide retentievoorzieningen met elkaar in contact staan. Voor de berekeningen is dan ook uitgegaan van het totale oppervlak. De oppervlakte van de retentievoorzieningen in de toekomstige situatie is in onderstaande tabel weergegeven:

Oppervlakten retentievoorzieningen

Bestaande retentie oostzijde (2/3 van het oppervlak)	ca. 17.300 m ²
Centrale retentievijver	ca. 28.800 m ²
Totaal	ca. 46.100 m²

Hierbij moet worden opgemerkt dat dit het wateroppervlak betreft op de waterlijn, bij zomerpeil. Het oppervlak op maaiveld, dus inclusief taluds, zal meer ruimte in beslag nemen.

De centrale retentievijver zal een A-status krijgen op de legger van het waterschap. Dit betekent dat bij de verdere uitwerking rekening zal worden gehouden met de 'Keur voor waterkeringen en wateren van Waterschap Rivierenland'.

Bestaande bebouwing

De bestaande retentievoorziening wordt in de nieuwe situatie verbonden met de nieuw aan te leggen retentievoorziening. In de beoordeling van de benodigde bergingscapaciteit, is het noodzakelijk om ook het bestaande afgekoppelde gebied mee te nemen.

De reeds gerealiseerde bebouwing van De Waluwe II, fase 1 ten westen van het plangebied is voorzien van een verbeterd gescheiden stelsel (VGS) met een drietal overstorten op de (retentie)vijver. Het totale verharde oppervlak van dit gebied dat is aangesloten op het VGS bedraagt 92.000 m². Aan de oostzijde van het plangebied is reeds een aantal kantoorgebouwen gerealiseerd. Hiervan zijn de dakoppervlakken direct afgekoppeld op de vijver. Het regenwater afkomstig van de terreinverharding wordt afgevoerd via een verbeterd gescheiden stelsel.

Het afgekoppelde regenwater en de overstorten van het VGS wordt eveneens in de (retentie)vijver verzameld. Het totale dakoppervlak van de kantoorgebouwen langs de Hogeweg bedraagt 34.000 m², het verharde oppervlak dat is aangesloten op het VGS bedraagt 51.000 m².

Alternatieven voor regenwaterbehandeling

Het regenwater afkomstig van wegen mag niet zonder voorzuivering naar het oppervlaktewater afstromen. Dit regenwater zal derhalve deels via een bodempassage (wegen langs vijver, afvloeiing naar berm) en deels via een vuilafscheidende voorziening, naar de retentievijver worden afgevoerd. Een keuze van het toe te passen systeem zal bij de technische uitwerking van het plan worden gemaakt. Het water afkomstig van dakvlakken zal direct via een regenwaterriool worden afgevoerd naar de retentievijver. Een schetsontwerp van het waterhuishoudkundig plan van de eindverkaveling is weergegeven in het rapport van Van Kleef.

In het voor deze waterparagraaf uitgevoerde waterhuishoudkundig onderzoek is het regenwaterafvoersysteem van het volledige plan (De Waluwe I en De Waluwe II) getoetst aan de regenduurlijn T=10 + 10% en de Westlandbui. Bij toepassing van een regenwaterriool met vuilafscheidende voorziening voor de afvoer van het regenwater vanuit De Waluwe II naar de retentievijver, dient de totale berging voor De Waluwe I en De Waluwe II, bij toetsing van zowel bestaande als nieuwe bebouwing aan de regenduurlijn T=10 + 10%, 12.600 m³ te bedragen. Indien de bestaande en nieuwe bebouwing worden getoetst aan de Westlandbui dient een berging van 26.050 m³ beschikbaar te zijn. De peilstijgingen in de retentievoorziening bedragen dan respectievelijk 26 cm voor de regenduurlijn T= 10 + 10% en 54 cm voor de Westlandbui. Hierbij is uitgegaan van het volledige plan voor De Waluwe. Voorliggend bestemmingsplan voorziet slechts in een deel van de bebouwing van het gebied, terwijl de retentievoorziening vrijwel volledig gerealiseerd wordt. De peilstijging voor de regenduurlijn T= 10 + 10% voor het volledige plan is lager dan de maximaal mogelijke peilstijging van 30 cm. Deze neerslaggebeurtenis kan dus volle-

dig binnen het plangebied worden geborgen. Aangezien met voorliggend bestemmingsplan slechts een deel van de totale bebouwing gerealiseerd wordt, is de retentievijver ook voor de Westlandbui ruimschoots voldoende.

De nog beschikbare 1.830 m³ (4 cm) zal ten gunste komen van het nog te realiseren afkoppelplan in de bestaande wijk De Vergt. Dit afkoppelplan zal plaatsvinden in het kader van het geformuleerde landelijk beleid (de 4^{de} Nota Waterhuishouding), waarin de wens wordt uitgesproken 20% van het bestaande verhard oppervlak af te koppelen.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt voorzien in realisatie van de retentievijver benodigd voor het volledige plan, terwijl slechts een deel van het plan gerealiseerd zal worden. De retentievijver zal dus in ruime mate voldoen voor de berging van de neerslag afkomstig uit dit plangebied. Bij het optreden van de Westlandbui zal de verhoging van de waterspiegel in de vijver binnen het plangebied geen inundatie veroorzaken.

Voorlichting, handhaving en beheer

De gemeente dient bij toepassing van een rioolstelsel, waarbij dakvlakken en/of verhardingen worden afgekoppeld, aan de gebruikers eisen te stellen ten aanzien van op de riolering te lozen stoffen en toe te passen materialen en constructies (bouwverordeningen, richtlijnen Duurzaam Bouwen).

Aangezien bij implementatie van een dergelijk stelsel sprake is van een systeem dat afwijkt van het normaal verbeterd gescheiden stelsel, dient extra aandacht te worden besteed aan handhaving, beheer en met name voorlichting. Dit is noodzakelijk om een zo goed mogelijke werking van het rioolstelsel en het achterliggende watersysteem (milieutechnisch en ecologisch) te blijven garanderen. Voorlichting betreft enerzijds informatie over de werking van het stelsel en anderzijds de mogelijke gevolgen van verkeerde aansluitingen of verkeerd gebruik. Regelgeving en handhaving betreft onder meer het uitvaardigen (en controleren op naleving) van voorschriften. Hierbij valt te denken aan het toepassen van verschillende materialen en kleuren voor leidingen met de functie "schoon"- respectievelijk "vuil"-watertransport.

Bij afkoppeling van wegen en daken zal moeten worden voorkomen dat de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt beïnvloed. Hiertoe dienen de volgende aandachtspunten in acht te worden genomen:

1. het verstrekken van informatie aan de toekomstige gebruikers met betrekking tot het maken van juiste aansluitingen van de riolering, het eventueel op eigen initiatief hergebruiken van opgevangen regenwater, etc.;

2. het in de voorwaarden behorende bij de bouwvergunning voorschrijven dat bladvangsters in de regenpijpen van de aangesloten bebouwing moeten worden opgenomen;
3. het voldoende frequent reinigen van de kolken;
4. het reduceren van het strooien met dooizouten;
5. het reduceren van het spuiten met chemische bestrijdingsmiddelen;
6. het frequent reinigen van de wegen;
7. voorkomen van vervuiling aan de bron door geen uitloogbare materialen te gebruiken, zoals zink, lood of koper of bitumineuze dakbedekking waarbij teer of PAK's kunnen vrijkomen. Gecoate materialen kunnen wel worden toegepast.

Aanvulling waterparagraaf

Naar aanleiding van een aanpassing van het stedenbouwkundig plan voor deelgebied 'het eiland' is de waterhuishouding opnieuw bekeken.

De verharding op het eiland neemt toe met 1.070 m². Voor het berekenen van de benodigde berging is de vuistregel van waterschap Rivierenland van 436 m³/ha verharding gehanteerd en een maximale peilstijging van 30 cm.

Tussen de Waluwe I en de Waluwe II komt een retentievijver met eiland. Voor het totale plan de Waluwe II wordt aan de noordkant van het plan wordt een bestaande watergang verbreed voor retentie van hemelwater.

Totale ontwikkeling Waluwe II fase 2 (eindbeeld)

De verbreding van de noordelijke watergang heeft een oppervlak van circa 5200 m². Dit betekent dat de centrale vijver een oppervlak van minimaal 19.365 m² op zomerpeil moet bedragen. Daarnaast nemen de taluds ruimte in. Op basis van het stedenbouwkundige plan is de lengte van de taluds bepaald. Bij een gemiddeld talud van 1:3 en een drooglegging van 1 meter is 5.200 m² aan oever aanwezig (exclusief harde kade eiland). Dit betekent dat de centrale vijver met taluds een oppervlakte van 24.565 m² moet hebben voor de benodigde berging. Op de plankaart is een aanduiding water weergegeven van 24.190 m². Dit is net niet voldoende, maar met de inrichtingsplannen zullen de oevers zodanig gedimensioneerd worden dat de benodigde berging voldoende zal zijn.

Ontwikkeling Waluwe II fase 2 eerste deel

Bij alleen de ontwikkeling van het eerste deel van fase 2 moet de vijver een oppervlak van 17.000 m² op zomerpeilniveau hebben. Daarnaast dient nog 5.000 m² op zomerpeilniveau extra te worden gereserveerd in het plangebied ten behoeve van de waterretentie. De verbreding van de watergang aan de noordkant van het gebied valt niet onder het eerste deel van fase 2, maar maakt onderdeel uit van het zogenaamde 'eindbeeld'. Daarnaast nemen de taluds ruimte in. Op basis van het stedenbouwkundige plan is de lengte van de taluds bepaald. Bij een gemiddeld talud van 1:3 en een drooglegging van 1 meter is 5.200 m² aan oever aanwezig (exclusief harde kade eiland). Dit betekent dat de centrale vijver met taluds een opperv-

vlakke van 21.893 m² moet hebben voor de benodigde berging. Op de plankaart is een aanduiding water weergegeven van 24.190 m². De overdimensionering kan gebruikt worden voor de volgende ontwikkelingsfase (eindbeeld) of voor berging ten behoeve van het afkoppelen van de bestaande wijk de Vergt.

	Oud steden- bouwkundig plan Waluwe II fase 2 totale ontwikke- ling	Nieuw steden- bouwkundig plan Waluwe II fase 2 totale ontwikke- ling	Nieuw steden- bouwkundig plan Waluwe II fase 2 eerste deel
Verhard oppervlak Waluwe II	144.000 m ²	145.070 m ²	91.970 m ²
Verhard oppervlak Waluwe I	92.000 m ²	92.000 m ²	92.000 m ²
Kantoren	51.000 m ²	51.000 m ²	51.000 m ²
Totale verharding	287.000 m²	288.070 m²	234.970 m²
Benodigde berging (436 m ³ /ha ver- harding)	12.513 m ³	12.560 m ³	10.245 m ³
Benodigd oppervlak water op wa- terlijn bij zomerpeil (peilstijging 30 cm)	41.710 m ²	41.865 m ²	34.149 m ²
Bestaand oppervlak berging	17.300 m ²	17.300 m ²	17.300 m ²
Benodigd oppervlak nieuwe ber- ging op waterlijn bij zomerpeil (peilstijging 30 cm)	24.410 m ²	24.565 m ²	16.849 m ²
Berging noordelijke watergang waterlijn bij zomerpeil	5.200 m ²	5.200 m ²	-
Berging centrale vijver op waterlijn bij zomerpeil	19.210 m ²	19.365 m ²	16.849 m ²

6.9 Flora en fauna

Natuuronderzoek

Er moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van beschermde soorten amfibieën, vogels en zoogdieren. In augustus 2003 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de flora en fauna²². De gebieden waar de aandacht naar uit moet gaan zijn de berm sloten langs de Van Heemstraweg-West en de groenzone op het zwembadterrein. De (overblijfselen van) sloten in het open grasland van De Waluwe II, fase 2 zijn voor amfibieën niet interessant, omdat hierin nog maar nauwelijks open water (nodig als voortplantingsbiotoop) is. Ze zijn vrijwel dichtgegroeid. In de ruigten kunnen wel kleine zoogdieren huizen.

²² Gemeente Zaltbommel, woningbouwplan Waluwe II. Natuuronderzoek, 2003 en 2005

Het is niet te verwachten dat met de realisatie van De Waluwe II, fase 2 de beschermde soorten op populatieniveau schade zullen ondervinden. Indien overgegaan wordt tot het rooien van beplantingen, het slopen van bouwwerken en het dempen van watergangen moet men bedacht zijn op de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten.

Wijziging Flora- en faunawet

In februari 2005 is de Flora- en faunawet gewijzigd. Er is een AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB betekent dat het ontheffingsregime is aangepast.

Met de inwerkingtreding van dit besluit is sprake van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten bij ruimtelijke ingrepen. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig;
- niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode²³ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling;
- niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Gewijzigde conclusie natuuronderzoek

In het rapport uit 2003 en vervolgens ook de geactualiseerde versie 2005 wordt geconcludeerd dat naast beschermde planten ook beschermde diersoorten uit de soortgroepen amfibieën vogels en zoogdieren voorkomen. Aanvullend onderzoek zou moeten uitwijzen welke effecten de voorgenomen plannen hebben op deze soorten om een op basis hiervan een ontheffing ex. Artikel 75 lid. C van de Flora en faunawet aan te vragen.

²³ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

Onder de nieuwe wetgeving vallen, met uitzondering van de vleermuizen, alle soorten welke mogelijk binnen het plangebied voorkomen bij de huidige wetgeving onder beschermingsniveau 1. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ingrepen en inrichting een algemene vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet.

Mogelijke effecten op vleermuizen

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn opgenomen in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en vallen daarom onder beschermingsniveau 3 (uitgebreide toets). Boombewonende vleermuizen hebben hun nest- en rustplaatsen bij voorkeur in volwassen eiken of beuken. Deze bomen komen niet voor binnen het plangebied.

Lijnvormige elementen als bomenlanen kunnen onderdeel uitmaken van vaste vliegroutes van vleermuizen. Deze elementen zijn dan essentieel voor de oriëntatie en beschutting van de beesten. De onderbroken bomenlaan aan de noordoostzijde van het plangebied blijft gehandhaafd en wordt zelfs versterkt door nieuwe aanplant.

Conclusie

Binnen het plangebied komen waarschijnlijk alleen veelvoorkomende zoogdieren en amfibieën voor welke vallen onder beschermingsniveau 1. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ingrepen en inrichting een algemene vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Indien eventuele verwijdering van opgaande beplanting plaatsvindt buiten het broedseizoen leidt dit niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Aanvragen van een ontheffing is derhalve overbodig.

Te allen tijde is de algemene zorgplicht ex. artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna achterwege moeten blijven. Indien bijvoorbeeld overgegaan wordt tot het rooien van beplantingen, het slopen van bouwwerken of het dempen van watergangen moet men daarom altijd bedacht zijn op de mogelijk aanwezigheid van beschermde soorten.

6.10 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden waarmee rekening dient te worden gehouden indien archeologische resten worden aangetroffen. Dergelijke resten worden hier echter niet verwacht.

Beleidskader

Het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg staat in het teken van het behoud en het beheer van het archeologisch erfgoed. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het archeologisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat

wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch-bouwkundige waarden. Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992).

Het beleid van de provincie Gelderland sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. In het streekplan is als essentieel element opgenomen dat in ruimtelijke planvorming rekening gehouden dient te worden met het archeologisch erfgoed. Voor archeologisch waardevolle terreinen en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht. Gestreefd moet worden naar behoud ter plaatse door middel van inpassing. Alleen in het uiterste geval, als behoud ter plaatse niet mogelijk is, kan worden overgegaan tot archeologische opgravingen.

Plangebied

Het plangebied heeft op de indicatieve kaart archeologische waarden een hoge trefkans op archeologische resten. Om deze reden is een inventariserend archeologisch veldonderzoek²⁴ verricht door middel van bureauonderzoek en boringen.

Uit het onderzoek blijkt dat het gebied deel heeft uitgemaakt van een komgebied waar zandlagen en klei elkaar afwisselen. In het oosten heeft veenvorming plaatsgehad in open water waar ook schepen zijn aangetroffen. In het zuiden komen humeuze klei voor die resten van waterplanten en vochtminnende plantensoorten bevatten. Het onderzoeksgebied had vermoedelijk een begroeiing met broekbos waarbinnen plaatselijk open water voorkwam. De diepte van de zandondergrond varieert van 1,20 tot meer dan 2,00 meter onder maaiveld. In het onderzoeksgebied zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De kans dat er in het onderzoeksgebied nog archeologische resten aanwezig zijn, is minimaal. Het onderzoek beveelt aan het gebied vanuit archeologisch oogpunt vrij te geven.

Desondanks bestaat de kans dat bij (graaf)werkzaamheden vondsten worden aangetroffen. In dat geval geldt op grond van de Monumentenwet 1988 een meldingsplicht.

²⁴ Een inventariserend Veldonderzoek (IVO) door middel van een bureau-onderzoek en boringen in het uitbreidingsplan 'Waluwe' te Zaltbommel (Gld.), ARC-Rapporten 2003-46, Archeological research & consultancy, 8 december 2003

7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het stedenbouwkundig plan voor De Waluwe II is getoetst op de financieel-economische haalbaarheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de dynamische eindwaardemethodiek. Rekening houdend met het gemeentelijke grondprijsbeleid 2007 kent De Waluwe-II het volgende financiële eindresultaat (afgerond op € 100.000,-):

De Waluwe II, fase 2	
kosten (prijspeildatum: 1 januari 2006)	29.100.000
kostenstijgingen	2.800.000
grond)opbrengsten	28.400.000
overige bijdragen	800.000
opbrengstenstijgingen	2.900.000
financieringslasten	200.000
resultaat op eindwaarde (31 december 2017)	400.000
resultaat netto contant (1 januari 2007)	200.000

Het stedenbouwkundige plan voor De Waluwe-II is daarmee in principe financieel-economisch haalbaar. Bij de bepaling van het eindresultaat is rekening gehouden met de financieringslasten van enkele al gemaakte kosten tijdens de ontwikkeling van De Waluwe-I.

Het eindresultaat is echter indicatief en dient als zodanig ook beschouwd te worden. De bepaling van financieel-economische haalbaarheid is berekend op basis van een groot aantal voorlopige aannames. Bij de bepaling van de kostencomponenten is rekening gehouden met alle onderdelen waarvoor kosten worden verwacht. De bepaling van de grondopbrengsten is gedaan aan de hand van het gemeentelijke grondprijsbeleid. Verwacht wordt dat vooral de grondopbrengsten bij projectmatige bouw hoger zullen liggen. Een en ander is afhankelijk van de verdere uitvoering en omgang met bouwende en ontwikkelende partijen.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 10 Bro geeft aan dat burgemeester en wethouders bij voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de bij het plan betrokken besturen van waterschappen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van de gemeenten wier belangen rechtstreeks in het geding zijn, met de diensten van rijk en provincie die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening alsmede de diensten van rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Het plan is toegezonden aan:

1. Rijksdienst voor de monumentenzorg;
2. Gasunie;
3. Provincie;
4. Waterschap;
5. Kamer van Koophandel;
6. VROM-inspectie Oost;
7. KPN;
8. Inspectie Volkshuisvesting;
9. NUON;
10. Ondernemersvereniging Zaltbommel;
11. ROB.

Van de instanties genoemd onder 1 tot en met 6 is een reactie ontvangen. De reacties van deze instanties zijn opgenomen in het verslag vooroverleg. Dit verslag is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De opmerkingen zijn in dit plan verwerkt.

8.3 Informatieve inspraak

Ter voldoening aan hetgeen was opgenomen in artikel 6a WRO (oud) heeft het stedenbouwkundig plan van 21 juni 2004 tot en met 16 juli 2004 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een schriftelijke inspraakreactie in te dienen. Tevens is het plan op 30 juni 2004 gepresenteerd aan de bewoners. De tijdens deze avond ingediende reacties zijn ook beschouwd als inspraakreactie. Het eindverslag van de gehouden inspraak is als separate bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan en maakt hiervan onderdeel uit. Indien daartoe aanleiding bestond zijn de inspraakreacties zoveel mogelijk in het plan verwerkt.

Per 1 juli 2005 is de Algemene wet bestuursrecht gewijzigd. Gevolg hiervan is dat het op grond van de wet niet langer verplicht is om ter voorbereiding van ruimtelijke plannen inspraak te houden. Dit doordat artikel 6a van de WRO vervallen is.

Uit het oogpunt van een zorgvuldige planvoorbereiding en gelet op hetgeen is opgenomen in de inspraakverordening van de gemeente Zaltbommel is het voorontwerp-bestemmingsplan gedurende een viertal weken ter informatie ter inzage gelegd (van 14 oktober t/m 11 november 2005). Daarnaast is het plan op 31 oktober 2005 gepresenteerd aan geïnteresseerden. Conform de werkwijze van de gemeente Zaltbommel is hiervan geen verslag opgesteld. Wel kan worden vermeld dat het plan overwegend positief is ontvangen. Er is dan ook slechts een beperkt aantal reacties ingediend. Deze reacties hadden voor een belangrijk deel betrekking op infrastructuur rondom het plangebied. Hiertoe is inmiddels een nader onderzoek gedaan. De indieners van een schriftelijke reactie hebben een schriftelijke reactie van de gemeente ontvangen. Geen van de ingediende reacties heeft echter aanleiding gegeven tot aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan.

8.4 De resultaten van de openbare voorbereidingsprocedure

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

BIJLAGEN

Bijlage 1: Verslag informatieve inspraak

Inleiding

De gemeente Zaltbommel heeft inspraak verleend op het stedenbouwkundig plan voor De Waluwe II, fase 2. Dit gebied wordt globaal begrensd door de Hogeweg, Pr. Bernhardweg, Thorbeckestraat, Alfred Smithlaan en Hertog Karelstraat. Met de geboden inspraak wordt voldaan aan de inspraakprocedure voor het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 6a van de Wet op de ruimtelijke ordening (oud).

Het stedenbouwkundig plan heeft van 21 juni 2004 tot en met 16 juli 2004 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn hebben bewoners en belanghebbenden de gelegenheid gehad schriftelijk hun zienswijze in te dienen. Tevens is op 30 juni 2004 het plan gepresenteerd aan de bewoners tijdens een inspraakavond. De reacties tijdens deze avond worden eveneens beschouwd als inspraakreactie.

In voorliggende notitie wordt verslag gedaan van de gehouden inspraak. De reacties zijn kort samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Het verslag van de inspraak en de volledige (schriftelijke) reacties liggen ter inzage op de afdeling publiekszaken op het adres Hogeweg 11 te Zaltbommel.

Inspraakreacties

1. A. Oomen- van Wijk (Adries Hairstyling) Thorbeckeplein 12, 5301 NB Zaltbommel d.d. 30 juni 2004	Standpunt gemeente
a. Inspreker vraagt naar de mogelijkheden om een kapsalon en een broodjeszaak te vestigen in de zuidelijke punt van het plan.	Aan de Van Heemstraweg-West wordt het nieuwe winkelcentrum gevestigd. Een kapsalon en broodjeszaak passen goed in dit wijkcentrum. De bedrijfsruimten aan de Hogeweg zijn bedoeld voor activiteiten zonder publieksfunctie.
b. Inspreker vraagt zich af of de bedrijfsruimte particulier gebouwd kan worden.	Zowel de bedrijfs- als de winkelruimten worden projectmatig ontwikkeld.
c. Op welke termijn kan gebouwd worden?	De verwachting is dat de eerste fase in de periode 2006-2010 gebouwd wordt.
2. G. Kaptijn Westlanderstraat 21, 5301 XH Zaltbommel d.d. 30 juni 2004	Standpunt gemeente
a. Inspreker vindt het een geweldig plan en wenst de gemeente succes.	Voor kennisgeving aangenomen

3. E. Jansen-Leeda

Hoogsdenhof 45, 5301 ZA Zaltbommel

d.d. 30 juni 2004

- a. Inspreker vraagt zich het volgende af:
- Wat wordt gedaan aan geluidshinder?

- Wat is de verdeling van koop- en huurwoningen.

- Hoe groot zijn de kavels?

- Wat zijn de kooprijzen?

- Wordt de toewijzing door een makelaar of door de gemeente uitgevoerd?

4. Copier/ Muilman

Buitentuin 103, 5301 WP Zaltbommel

d.d. 30 juni 2004

- a. Insprekers merken op dat de doorgaande route Hertog Karelstraat / Alfred Smithlaan onderbroken zou worden. Gebleken is dat het toch een doorgaande route wordt. Insprekers vrezen dat hierdoor een sluiproute ontstaat.

Standpunt gemeente

De ontwikkeling ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Rijksweg A2. Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten hiervan kan worden geconcludeerd, dat realisering van de nieuwe woonwijk mogelijk is. Voor een beperkt aantal woningen wordt een ontheffing hogere grenswaarden aangevraagd. De bestaande kantoorgebouwen houden een groot deel van het geluid tegen. Om in de woningen een acceptabel (volgens geldende normen) geluidsniveau te bereiken is de bebouwingstructuur langs de Hogeweg inmiddels aangepast om te dienen als buffer voor de daarachter gelegen woonbuurt.

De verdeling huur- en koopwoningen was ten tijde van de inspraakavond ca. 30% - 70%. Deze verdeling bedraagt momenteel ca. 40% - 60%. Indien de vraag vanuit de markt naar koop- dan wel huurwoningen wijzigt, kan het plan hierop worden aangepast.

De oppervlakte van de kavels voor grondgebonden woningen bedraagt minimaal ca. 135 m² en maximaal ca. 600 m².

Er is nog geen informatie bekend over de verkooprijzen.

Informatie over de toewijzing van woningen is nog niet bekend. Inschrijving voor een bouwkaal in de gemeentelijke kandidaatslijst is nu al mogelijk.

Standpunt gemeente

Door de Van Heemstraweg-West te verbinden met de N322 wordt de Waluwe II, fase 1 goed bereikbaar van zowel de zuid- als de noordzijde. Hierdoor worden de woningen in het noordelijke deel direct ontsloten op de N322 via de rotonde "watertoren" en is een ontsluiting via de De Alfred Smithlaan en Hertog Karelstraat niet meer nodig. Uit het onderzoeksrapport van AGV blijkt dat de knip hierdoor

overbodig wordt. De aansluiting van de Van Heemstraweg-West op de N322 verspreidt het verkeer in de wijk. Hierdoor worden zijstraten minder gebruikt als sluiproute. De Waluwe is een 30 kilometer gebied. Op alle kruisingen is reeds een drempel aangebracht, dergelijke maatregelen horen bij een 30 kilometer gebied. Ter plaatse van de langzaam verkeer-as worden snelheidsremmende maatregelen toegepast. Ter hoogte van het nieuwe centrumgebied worden verkeersbelemmerende maatregelen getroffen om sluihverkeer te voorkomen.

5. Sachem Europe BV

Postbus 52, 5300 AB Zaltbommel

d.d. 6 juli 2004

- a. Waluwe II, fase 2 ligt binnen een afstand van 600 meter vanaf onze kernzone. Inspreker heeft bezwaar tegen het projecteren van woningbouw en andere gevoelige bestemmingen in de 600 meter kernzone van inspreker.

Standpunt gemeente

• Externe veiligheid:

In opdracht van de gemeente Zaltbommel heeft TNO onderzoek gedaan naar de risico's als gevolg van externe veiligheid. De conclusies uit dit onderzoek zijn als volgt:

- Sachem vormt t.a.v. het plaatsgebonden risico, 10^{-6}) geen risico voor de woningbouw;
- Het groepsrisico wordt in de planperiode (10 jaar) niet verhoogd. Het aantal werknemers in de kantoorgebouwen overdag heft het aantal bewoners in de avond en weekeinden op;
- Wellicht dat in de volgende planperiode (verplaatsing sportvelden) het groepsrisico wordt verhoogd. Er zal dan opnieuw onderzoek plaatsvinden;
- De wijk is zo ontworpen dat in geval van calamiteiten snel van de A2 zone af gevlucht kan worden.

Geur:

Door Sachem is, in het kader van de voorbereiding van de nieuwe aanvraag voor een vergunning Wet Milieubeheer, de geurcontour berekend. Deze contour valt binnen het woongebied. Gelet op de wijze van berekening (worst case) acht de gemeente dit verantwoord.

- b. Inspreker verzoekt op de hoogte te worden gehouden van verdere ontwikkelingen omtrent De Waluwe II, fase 2.

Er vindt bilateraal overleg plaats tussen Provincie, gemeente en Sachem. Sachem zal van het vervolg van de procedure op de hoogte worden gehouden.

6. M. Aberkrom
Tjalkstraat 28
5301 VW Zaltbommel
d.d. 11 juli 2004

Standpunt gemeente

- a. Inspreker vindt het gepresenteerde plan een mooi plan.
- b. De planning valt de inspreker tegen. Inspreker pleit voor gelijktijdige uitbreiding op de locatie van de Waluwe en tussen Zaltbommel en Brakel (Zaltbommel-West).
- c. Planning voor de school is onaanvaardbaar, gezien de problemen bij de Leiboorn / Zandkampen. Begin zo spoedig mogelijk met de plannen en uitvoering van de school, ook al zijn er met zwembad / sporthal / supermarkt of andere partijen nog restpunten uit te werken. Koppel deze dan los van het geheel.
- d. Inspreker spreekt zorg uit over de financiële gevolgen van het park. Inspreker voorziet een jaarlijkse kostenpost welke niet betaald kan worden uit de o.z.b. ten behoeve van groenvoorzieningen die betaald wordt door de nieuwe huizen. Dit betekent een verhoging van het percentage groenvoorzieningen in de o.z.b. van de gehele gemeente ofwel de o.z.b. zelf. Voor beide maatregelen lijkt inspreker geen draagvlak.
- e. Inspreker meent dat uitbesteding van de verzorging van groenvoorzieningen tegen vaste kosten leidt tot vershraling. Betreffende medewerkers tonen niet de gewenste inzet. Wie gaat dat allemaal controleren en onderhandelen over de gewenste prestaties t.o.v. het contract?
- f. Inspreker benadrukt het belang van afstemming tussen verschillende partijen. Als voorbeeld wordt het maaien van de dijk langs de Waluwe aangehaald, terwijl het merendeel van de planten net in bloei was.

Voor kennisgeving aangenomen.

Er is een woningbouwprogramma vastgesteld. De Waluwe II, fase 2 is hierin opgenomen.

Op grond van het woningbouwprogramma ligt het in de bedoeling de juiste woning op het juiste tijdstip en op de juiste plaats te realiseren. Het tegelijkertijd in ontwikkeling nemen van diverse woningbouwlocaties past niet in dit uitgangspunt.

Loskoppeling van de uitvoeringsplanning is geprobeerd. Flexibiliteit maakt loskoppeling mogelijk. Het bestemmingsplan wordt flexibel opgesteld waardoor loskoppeling mogelijk is.

Dit plan is geen directe aanleiding om de o.z.b. te verhogen. Het park is niet alleen bedoeld voor Waluwe fase 2, maar ook voor Waluwe fase 1 en de Vergt. Het onderhoudsniveau van deze wijk moet passen in het beleid voor de gehele gemeente.

Dit betreft een uitvoeringskwestie.

Dit betreft een uitvoeringskwestie en valt binnen het groenbeheer.

- | | |
|---|--|
| <p>g. Inspreker concludeert dat indien het plan financieel haalbaar is, haast gemaakt moet worden met de uitwerking.</p> | <p>Voor kennisgeving aangenomen.</p> |
| <p>h. Inspreker wenst gemeente succes met verdere verwerking van inspraakreacties en ziet een reactie, de notulen van de inspraakavond en de schetsen van het plan gaarne tegemoet.</p> | <p>Voor kennisgeving aangenomen. Inspraaknota wordt toegezonden.</p> |
-
- | | |
|--|----------------------------------|
| <p>7. M.H. Blokvoort van Kienhuis Hoving Advocaten en notarissen namens:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De heer en mevrouw A.A.J.M. Raaymakers; • De heer en mevrouw C. de Reus; • De heer en mevrouw M. Claus; • De heer en mevrouw T. Metz; • De heer en mevrouw D.R. Vleeskruijer; • De heer en mevrouw H.W. Meesterman; • De heer en mevrouw J.C.J. de Heij; • De heer en mevrouw R. van Slooten; • De heer en mevrouw G. Hoeve. <p>Postbus 109, 7500 AC Enschede
 d.d. 16 juli 2004</p> | <p>Standpunt gemeente</p> |
|--|----------------------------------|
-
- | | |
|---|--|
| <p>a. Inspreker is van mening dat niet wordt voldaan aan artikel 6a WRO, omdat het stedenbouwkundig plan in de vakantieperiode ter inzage heeft gelegen.</p> | <p>De gemeente is van mening dat voldaan is aan artikel 6a WRO. Het plan heeft van 21 juni 2004 tot en met 16 juli 2004 ter inzage gelegen. In Zaltbommel is de schoolvakantie voor het basisonderwijs op 24 juli 2004 begonnen; voor het middelbaar onderwijs op 17 juli 2004 en de bouwvak pas op 2 augustus 2004. De inspraaktermijn was beëindigd voordat de vakantieperiodes zijn begonnen en belanghebbenden zijn dan ook in voldoende mate in de gelegenheid gesteld te reageren op het plan.</p> |
| <p>b. Met betrekking tot de verbetering van de ontsluiting van De Waluwe lijkt het stedenbouwkundig plan geen verbetering in te houden ten opzichte van de huidige situatie. Het plan streeft naar (onder andere) openstelling van de Van Heemstraweg-West op de rotonde Steenweg. Deze verbinding bestaat reeds en hiertegen heeft inspreker geen bezwaar.</p> | <p>De Van Heemstraweg-West is momenteel voor langzaam verkeer aangesloten op de Steenweg. Er wordt voorgesteld om deze aansluiting ook voor autoverkeer mogelijk te maken. De ontsluiting van de Waluwe wordt hierdoor verdeeld over de Hogeweg en de Van Heemstraweg-West. Afgesproken is, dat nadat de ontsluiting van de Hogeweg op de N322 is aangepast/verbeterd er een nadere studie zal plaatsvinden voordat de vierde poot bij de rotonde "watertoren" wordt opengesteld.</p> |

- c. Inspreker vermoedt dat wordt gedoeld op het doortrekken van de Van Heemstraweg-West zodat een tweede ontsluiting van de wijk De Waluwe en een extra verbinding in de richting van het stationsgebied ontstaat. Tegen het op deze wijze doortrekken van de Van Heemstraweg-West heeft inspreker bezwaar. De nieuwe doorgaande route zal dagelijks veel extra verkeersbewegingen opleveren en leiden tot grote verkeersoverlast, het ontstaan van onveilige situaties en aantasting van het woongenot.
- Waluwe II, fase 1 wordt beter bereikbaar voor bewoners en hulpdiensten door aansluiting van de Hogeweg op de N322 te wijzigen. Ontsluiting van het stationsgebied geschiedt o.a. via de Hogeweg. Daarnaast blijkt uit het onderzoek van AGV dat indien het noodzakelijk is om de Van Heemstraweg-West open te stellen de Steenweg geen sluitroute zal worden indien snelheidsremmende maatregelen worden toegepast. De inrichting wordt hiermee afgestemd op een verblijfsgebied. Het winkelcentrum is bereikbaar via de Van Heemstraweg-West, ter plaatse wordt een verkeersluw gebied aangelegd.
- d. De noodzaak voor de aanleg van een tweede ontsluiting ontbreekt. Zo is niet onderzocht of de tweede ontsluiting nog noodzakelijk is, nadat aan de Hogeweg en de rotonde maatregelen worden getroffen. Ook is niet onderzocht of de verkeersproblematiek kan worden opgelost door een nieuwe verbinding tussen de Van Heemstraweg-West en de Hogeweg aan te leggen. Dit is in de ogen van inspreker een veel betere oplossing.
- Er is door AGV een verkeersstructuurplan voor de nieuwe ontwikkeling en de omgeving gemaakt. Hieruit blijkt dat het openstellen van de Van Heemstraweg West op de Steenweg noodzakelijk is om de verkeersdruk op de rotonde op de Hogeweg te ontlasten op het moment dat het gehele plangebied ontwikkeld is. Het verkeer zal hierdoor gelijkmatiger over het gebied worden verdeeld. Een aanpassing van de bestaande rotonde op de Hogeweg blijkt niet voldoende om het verkeer te reguleren. Afgesproken is, dat nadat de ontsluiting van de Hogeweg op de N322 is aangepast/verbeterd er een nadere studie zal plaatsvinden voordat de vierde poot bij de rotonde "watertoren" wordt opgesteld.
- Een nieuwe verbinding tussen de Van Heemstraweg-West en de Hogeweg ontlast de rotonde op de Hogeweg niet en vormt derhalve geen optie. Zie 7c en 7d.
- e. Inspreker kan niet instemmen met het openstellen van de Van Heemstraweg-West met een knip bij het nieuwe voorzieningencentrum dan wel met aanvullende maatregelen in het centrum van De Waluwe.
- f. Als gevolg van de voorgestelde bouw van appartementen (inclusief enkele hoogteaccenten) vreest inspreker een aantasting van het woongenot en verslechtering van het uitzicht. Inspreker maakt bezwaar tegen het oprichten van appartementen nabij hun woningen.
- In het centrumgebied en direct ten zuidoosten hiervan worden enkele appartementengebouwen gerealiseerd in maximaal 6 bouwlagen. Tussen de appartementen en de woningen aan de Schoolstraat wordt een straat aangelegd met een groenzone en worden woningen gebouwd. Deze vrijstaande of halfvrijstaande woningen bestaan uit

- | | |
|--|--|
| <p>g. Inspreker verzoekt het stedenbouwkundig plan niet vast te stellen.</p> <p>h. Inspreker wil de zienswijzen graag mondeling toelichten. Zij zien een uitnodiging van de gemeente daartoe graag tegemoet.</p> | <p>maximaal 3 bouwlagen. De appartementen staan hierdoor niet in de directe omgeving van de woningen aan de Schoolstraat en vormen geen aantasting van het woongenot en het uitzicht.</p> <p>Voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Gelegenheid wordt geboden voor mondelinge toelichting.</p> <p>N.B. In een nader telefonisch overleg is afgesproken hiervan af te zien.</p> |
|--|--|

8. M.Th.H. Rouschop

Citadel 64, 5301 JM Zaltbommel

d.d. 19 juli 2004

- a. Inspreker heeft de indruk dat het gebied op een fraaie manier wordt ingevuld.
- b. Inspreker is van mening dat de hoogte van de vier appartementencomplexen op het eiland, gelet op de omgeving, beperkt dient te worden tot maximaal vijf bouwlagen. Wellicht kan op een andere manier financiering worden gevonden.

Standpunt gemeente

Voor kennisgeving aangenomen.

Het park en omringend water vormen een groot oppervlak van ca. 5 hectare. Stedenbouwkundig is het wenselijk om in dit park enkele accenten te plaatsen. De Bisschop Ludgerstraat zal worden doorgetrokken tot aan de Hogeweg. Ter plaatse van het park wordt deze route benadrukt door het hoogste gebouw van de wijk te maken. Gezien de grote ruimte achten wij 7 bouwlagen stedenbouwkundig verantwoord. De gebouwen aan weerszijden nemen trapsgewijs af tot 5 bouwlagen. Afstanden van de appartementengebouwen in 5, 6 en 7 bouwlagen tot aan de Hertog Karellaan en de Alfred Smithlaan zijn respectievelijk minimaal 40 meter, 70 meter en 100 meter. Afstanden tot aan de woningen aan de oostzijde zijn minimaal 30 meter. De gemeente acht hiermee voldoende afstand te houden.

Op dit moment is het aantal appartementencomplexen op het eiland beperkt van 4 tot 3.

Bijlage 2: Verslag inspraakavond 30 juni 2004

Aanwezigen

Dhr. Rob Hackert, Wethouder RO

Dhr. Jan-Hein Biemans, stedenbouwkundige BRO

Dhr. Jeroen Bouwman, stedenbouwkundige BRO

Dhr. Roel Weijdemans projectleider De Waluwe namens gemeente

Dhr. Gerard Rinkel namens gemeente voor de bestemmingsplanprocedure

Presentielijst, zie bijlage

- Dhr. Hackert opent de avond en verwelkomt een ieder.
- Minuut stilte voor het op 28 juni 2004 overleden raadslid Ton van der Maas.
- Dhr. Biemans geeft een stedenbouwkundige toelichting.
- Dhr. Weijdemans geeft een toelichting op de te volgen procedures.
- Mogelijkheid tot het stellen van vragen:

Petanque vereniging Jeu de Bommel

Dhr. Van Eijk

Wat gebeurt er met de Petanque vereniging in de toekomst? Deze is niet genoemd in de toelichting.

Dhr. Hackert

Deze wordt meegenomen in de planvorming

Ofwel deze komt terug in het centrumgebied of wordt elders op een passende plaats ingepast. Hier omtrent vindt bilateraal overleg plaats.

Dhr. Jansen

Hoe zit het met geluidshinder van de A2 op de nieuwe woonwijk en hoe ligt de noordpijl op de kaart?

Dhr. Hackert

Kantoren aan de A2 staan dermate dicht op elkaar dat deze fungeren als geluidswering. Aan de Hogeweg worden nieuwe bedrijfsgebouwen gesitueerd. Deze hebben een geluidswerende werking als gevolg van de Hogeweg.

In de wijk is dus geen sprake van geluidsoverlast van de A2.

Dhr. Weijdemans

De 50 db(A) contour ligt nabij de Hogeweg.

Dhr. Biemans

De kaarten hangen noordgericht.

Dhr. Jansen

Is het niet veel logischer om het park te gebruiken als buffer tussen de kantoren en de woonwijk?

Dhr. Hackert

Kantoren worden afgescheiden van de woonwijk door kleinschalige bedrijven. Hierdoor ontstaat een dynamische omgeving rond de Hogeweg en een rustige omgeving in de woonwijk.

Dhr. Biemans

Het park op de voorgestelde plek ligt centraal in de wijk en is goed bereikbaar vanuit zowel de Waluwe als de Vergt.

Dhr. Jansen

Zijn de prijzen van de woningen als bekend en hoe groot zijn de kavels?

Dhr. Hackert

De prijzen zijn nog niet bekend. Er is in het plan wel een differentiatie aangebracht in typologie en prijsklasse.

Dhr. Biemans

Er komt een mix van verschillende woningen en bijbehorende kavels. Het plan is wat betreft woningtypes en kavelgroottes flexibel. De kavels zijn minimaal 27 meter diep, in de woonhoven zijn ze vaak nog dieper. Vrijstaande woningen staan op een kavel van ca. 15 meter breed en de rijwoningen op een kavel van ca. 6 meter.

Dhr. Meesterman

Welke sportvoorzieningen komen in het centrumgebied?

Dhr. Biemans

Een sporthal; binnensport, geen buitensport.

De huidige sporthal verkeert in matige technische staat. Ofwel de sporthal wordt opgeknapt, ofwel er wordt nieuwbouw gepleegd, op de huidige locatie of elders in het centrumgebied.

Dhr. Meesterman

Veroorzaakt de sporthal geen geluidsoverlast, vergelijkbaar met het Roadhouse?

Dhr. Biemans

Nee, deze wordt voldoende geïsoleerd.

Dhr. Meesterman

Hoe wordt het parkeren en de bereikbaarheid gerealiseerd in het centrumgebied?

Dhr. Biemans

Parkeren onder bomen aan zijde Thorbeckestraat kan behouden blijven

Aan zijde v. Heemstraweg-west komen parkeerplaatsen op maaiveld en de ingang tot een parkeerkelder (in pandig of onder de grond)

Het centrum is goed bereikbaar vanuit alle richtingen

Dhr. Meesterman

Wordt het dan niet heel erg druk rond het centrum?

Dhr. Biemans

Rondom het centrumgebied wordt een 30-zone met voldoende snelheidsremmende maatregelen gerealiseerd.

Dhr. Hackert

Het wordt een winkelcentrum voor de wijk. U moet denken aan een supermarkt en een aantal dagwinkels. Verplaatsing vanuit de Vergt wordt voorgestaan. Het centrum mag geen concurrentie vormen voor de binnenstad en zeker geen regionale functie krijgen.

Dhr. Meesterman

Wat voor type woningen komen er tussen de Schoolstraat en het centrumgebied?

Dhr. Biemans

Vrijstaande of twee-kappers

Dhr. Meesterman

Hoe worden die dan ontsloten?

Dhr. Biemans

Aan de westzijde van het centrumgebied wordt een straat aangelegd tussen de Thorbeckestraat en de Van Heemstraweg-West. Deze ontsluit de genoemde woningen.

Dhr. Jansen

Is er al iets bekend over de prijs van de woningen?

Dhr. Hackert

Nog niet bekend

Er is wel een verdeling aangegeven tussen huur / koop en de verdeling grondgebonden / niet grondgebonden. Een nader uit te voeren woningbehoeftenonderzoek zal de precieze verhouding uitwijzen.

Dhr. Jansen

Hoe groot worden de kavels?

Dhr. Hackert

Er komt een mix van verschillende woningen en bijbehorende kavels

Het plan is wat woningtypes en kavelgroottes flexibel

Dhr. Biemans

Kavels zijn minimaal ca. 27 meter diep, in de hoven zijn ze vaak nog dieper.

Vrijstaande woningen staan op een kavel van 15 meter breed en rijwoningen op een kavel van 6 meter.

Mevrouw Rouschop

Blijft het gebouw van de Roadhouse staan?

Dhr. Hackert

Het gebouw is ingepast in het huidige plan.

Als de eigenaar het wil verkopen is de gemeente een geïnteresseerde partij.

Vooralsnog blijft het gebouw gewoon staan.

Mevr. Rouschop

Blijft de knip in de Thorbeckestraat?

Dhr. Hackert

Thorbeckestraat gaat open, maar pas nadat alle snelheidremmende maatregelen zijn uitgevoerd om van de straat 30-gebied te maken. Gelijktijdig met aanbrengen van maatregelen wordt de riolering vervangen.

Mevr. Roeshop

Worden de Alfred Smithlaan en de Hertog Karellaan 30 of 50 kilometer?

Dhr. Weijdemma

30 kilometergebied, evenals de Van Heemstraweg-West

Dhr. Willemsen

Blijft de knip tussen de Alfred Smithlaan en de Hertog Karellaan?

Dhr. Weijdemma

Knip was destijds beleid, inmiddels blijkt uit het verkeerscirculatieplan dat de knip niet nodig is. Wel zijn snelheidsremmende maatregelen noodzakelijk, met name ter hoogte van de lv-route vanaf Waluwe 2, fase 1.

Mevr. van Hemert

Wanneer kan ik inschrijven voor een kavel?

Dhr. Hackert

Inschrijven als kavel- / woningzoekende kan vanaf nu.

Wij vangen aan met het maken van een bestemmingsplan. De procedure die daarop volgt duurt 2-3 jaar, afhankelijk van mogelijke bezwaarprocedures.

Selectie van woningzoekenden vindt niet eerder plaats dan over twee jaar.

Dhr. Puijker

Wordt in het bestemmingsplan het centrumgebied opgenomen?

Dhr. Hackert

Nog niet alles is uitgekristalliseerd. Wellicht wordt het zwembad eerst verplaatst.

Wat vast staat is dat er wijkgerichte winkels komen en een Brede School. Het plan zoals er nu ligt is nog geen gedetailleerde uitwerking.

- Dhr. Hackert dankt een ieder voor zijn/haar aanwezigheid en sluit de avond af.

Bijlage 3: Verslag vooroverleg

Artikel 10 Bro geeft aan dat burgemeester en wethouders bij voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de bij het plan betrokken besturen van waterschappen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van de gemeenten wier belangen rechtstreeks in het geding zijn, met de diensten van rijk en provincie die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening alsmede de diensten van rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Het plan is toegezonden aan:

1. Rijksdienst voor de monumentenzorg;
2. Gasunie;
3. Provincie;
4. Waterschap;
5. Kamer van Koophandel;
6. VROM-inspectie Oost;
7. KPN;
8. Inspectie Volkshuisvesting;
9. NUON;
10. Ondernemersvereniging Zaltbommel;
11. ROB.

Van de instanties genoemd onder 1 tot en met 6 is een reactie ontvangen. De reacties van deze instanties zijn in voorliggend verslag vooroverleg opgenomen. Daarbij zijn de reacties samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

1.	Rijksdienst voor de monumentenzorg	Reactie gemeente
	d.d. 20 juli 2006	
1.1	De Rijksdienst geeft aan de reactie te hebben doorgestuurd naar de VROM-inspectie. Deze reactie zal onderdeel zijn van één integrale reactie van rijkszijde.	Voor kennisgeving aangenomen.
2.	Gasunie	Reactie gemeente
	d.d. 14 juli 2006	
2.1	De Gasunie deelt mee dat in het plan-gebied geen leidingen of stations aanwezig zijn.	Voor kennisgeving aangenomen.
3.	Provincie Gelderland	Reactie gemeente
	d.d. 15 maart 2007	
3.1	De toelichting op de verkeersafwikke-	Er heeft een onderzoek plaatsgevonden

ling van de toekomstige woonwijk is te mager. De verkeersaantrekkende werking van de toekomstige woonwijk en hoe de wijk op een adequate manier wordt ontsloten dienen onderzocht te worden. De directe vraag daarbij is of de rotonde in De Waluwe en de overige ontsluitingswegen in de wijk voldoende zijn om het toekomstige verkeer goed af te wikkelen.

door AGV naar de verkeerskundige effecten. Het onderzoek concludeert dat het eindmodel zoals dat in de rapportage van 2004 was opgenomen ook met de aanpassingen nabij de rotonde (zoals deze zijn voorzien voor 2008) gemiddeld genomen de minste overlast oplevert, waardoor op alle wegen geen overschrijding van de richtwaarden optreedt. Dit model gaat uit van spreiding van het verkeer over diverse wegen. Het bestemmingsplan nabij de rotonde op de Hogeweg is zodanig gewijzigd dat de maatregelen die in 2008 zijn voorzien en waarvoor afspraken zijn gemaakt met de provincie zonder bestemmingsplanwijziging kunnen worden gerealiseerd.

- 3.2 Ook de ontsluiting van de bedrijven is daarbij van belang. In de spijstijden is deze ontsluiting al problematisch. Aangetoond moet worden dat de woonwijk geen (extra) problemen oplevert voor de doorstroming.

Met de genoemde maatregelen, zal geen sprake zijn van een extra probleem als gevolg van de ontwikkeling van het woongebied. De voorziene maatregelen op de korte termijn zullen tot medio 2012 enige oplossing bieden voor de reeds bestaande problemen met betrekking tot de ontsluiting van met name de kantoren in de avondspits. Doordat hierin enige verbetering optreedt, is het mogelijk dat het verkeer dat in de avondspits De Waluwe in gaat minder hinder ondervindt. Het is echter niet zo dat gesteld kan worden dat de korte termijn maatregelen de bestaande problemen geheel oplossen. Om daartoe een oplossing te verkrijgen dient de N322 aan te worden gepakt. Dit is onderdeel van een lange termijn studie waarvan de vaststelling is voorzien voor 2008. De reconstructie van de N322 valt echter buiten het bereik van dit bestemmingsplan.

- 3.3 Er worden kanttekeningen gemaakt bij het verrichte onderzoek naar luchtkwaliteit. De rapportage moet aangevuld worden naar aanleiding van de

Het onderzoek naar luchtkwaliteit is aangepast naar aanleiding van de nieuwste inzichten en getallen. Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de

	opmerkingen .	voorgenomen ontwikkeling. Het onderzoek is verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan en het integrale onderzoek hoort als separate bijlage bij het bestemmingsplan.
3.4	Een visie op externe veiligheid ontbreekt. In deze visie zal overwogen moeten worden dat in de huidige situatie zich reeds woningen bevinden binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en dat er een groot aantal woningen in het plangebied zal worden gebouwd, hetgeen inhoudt dat deze zich wellicht binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-7} zullen bevinden.	Op 18 september 2007 is door het college een externe veiligheidsvisie opgesteld. Deze visie is tevens ter informatie toegezonden aan Sachem Europe BV en de gemeenteraad. Hierop zijn geen reacties ontvangen. De visie is verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan.
3.5	Het bestemmingsplan kan geen basis vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.	Voor kennisgeving aangenomen.
	d.d. 11 december 2007	Reactie gemeente
3.6	Naar aanleiding van de vernieuwde onderzoeken heeft de provincie opnieuw beoordeeld of het bestemmingsplan een basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 van de WRO.	Voor kennisgeving aangenomen.
3.7	Het vernieuwde luchtkwaliteitonderzoek is goed uitgevoerd en de opmerkingen zijn adequaat verwerkt. De provincie onderschrijft de conclusie dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor wijziging van het bestemmingsplan.	Voor kennisgeving aangenomen.
3.8	Het nieuwe verkeersonderzoek gaat beperkt in op de ontsluiting van De Waluwe nabij de Hogeweg. Los van de ontwikkeling van De Waluwe is deze ontsluiting nu al een knelpunt. Uit andere verkeersanalyses van de gehele strek N322 nabij Zaltbommel blijkt dat de kleine rotonde in de Hogeweg in de	De gemeente zal in de toekomst verantwoordelijkheid nemen voor de eigen infrastructuur. Deze infrastructuur wordt te zijner tijd op orde gebracht. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zal voldoende gewaarborgd zijn dat de lange termijn maatregelen ook inderdaad gerealiseerd zullen worden.

toekomst (2013/2014) zal moeten zijn vervangen door een verkeersregelingstallatie en extra rijstroken tussen de rotonde en de N322. De korte termijnoplossingen zoals nu voorgesteld bieden dan geen oplossing meer. De diensten vragen de gemeente om in de toekomst verantwoordelijkheid te nemen voor haar eigen infrastructuur en deze te zijner tijd op orde te brengen. Voor nu bieden de voorgestelde maatregelen een voldoende oplossing en kunnen de diensten instemmen met het vervolgen van de realisatie van de nieuwe woonwijk. Bij vaststelling van het bestemmingsplan dienen er voldoende waarborgen te zijn voor de realisatie van de lange termijn oplossing voor de verkeerssituatie.

- | | | |
|------|--|---|
| 3.9 | Opgemerkt wordt dat de aansluiting op de rotonde bij de watertoren on aantrekkelijk dient te zijn, bijvoorbeeld middels specifieke bewegwijzering, om niet te veel (sluip-)verkeer door De Waluwe te laten rijden. | Het (voorkomen van) sluipverkeer door De Waluwe is een aandachtspunt bij de verdere uitwerking van de inrichting. |
| 3.10 | De algemene visie op externe veiligheid voor de gemeente is aangepast en het is meer inzichtelijk welke uitgangspunten en visie de gemeente heeft. De concrete vertaling hiervan wordt pas in het komende half jaar duidelijk. Voor onderhavig bestemmingsplan is deels vooruitgelopen op deze vertaling door al in overleg te treden met de brandweer over de inrichting en bereikbaarheid van het gebied. Wij achten deze onderbouwing in combinatie met de vernieuwde externe veiligheidsvisie voldoende om het plan verder in procedure te brengen. Benadrukt wordt om externe veiligheid te blijven betrekken in de procedure gezien de ligging nabij de A2, het spoor en Sa- | Externe veiligheid blijft een aandachtspunt bij de verdere planvorming van De Waluwe. |

	chem.	
3.11	Het onderhavige bestemmingsplan kan een basis vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 van de WRO, mits ook de VROM-inspectie zulks heeft geadviseerd.	Voor kennisgeving aangenomen.
4.	Waterschap Rivierenland d.d. 4 september 2006	Reactie gemeente
4.1	Het Waterschap is in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming. Het proces van de watertoets is voldoende doorlopen.	Voor kennisgeving aangenomen.
4.2	In de toelichting wordt gemeld dat 28.800 m ² oppervlak nodig is voor waterretentie. Dit is correct voor het wateroppervlak op de waterlijn bij zomerpeil. Het oppervlak op maaiveldniveau (inclusief taluds) neemt meer ruimte in beslag. Verzocht wordt de ruimte op maaiveldniveau te bestemmen, onderbouwd met berekeningen op basis van de gekozen profielen.	Het is op dit moment nog niet exact bekend hoe de profielen worden vormgegeven. De voorschriften zijn aangepast, waardoor duidelijk wordt dat het wateroppervlak wordt bedoeld op de waterlijn bij zomerpeil. Daarmee wordt voldoende gegarandeerd dat de benodigde waterretentie gerealiseerd wordt. De toelichting is aangevuld, waarbij het benodigde oppervlak op maaiveld wordt gecijferd. Waar taluds worden aangelegd, is daarbij gerekend met een 'gemiddeld' talud van 1:3. Daaruit blijkt dat voldoende ruimte aanwezig is.
4.3	De profielen van de centrale waterretentie ontbreken. Deze zijn noodzakelijk om te beoordelen of voldoende ruimte aanwezig is voor de berekende retentie.	Het is op dit moment nog niet exact bekend hoe de profielen worden vormgegeven. In de voorschriften van het bestemmingsplan is een maatvoering opgenomen voor de retentie die minimaal gerealiseerd moet worden. Bij de verdere vormgeving van het plan, waarbij ook de inrichting van het gebied wordt uitgewerkt, zal nader bezien worden hoe de taluds worden vormgegeven. Te allen tijde zal echter zorggedragen worden voor voldoende retentie, dit is in de voorschriften immers dwingend voorgeschreven.
4.4	De waterretentie krijgt een A-status op de legger van het Waterschap. In het	Deze aspecten zijn van belang bij de verdere uitwerking van de inrichting van het

plan moet rekening worden gehouden met (bereikbaarheid van de) onderhouddsstroken, in- en uitlaatplekken voor de maaiveegboot, locaties voor het verzamelen van maaisel, veiligheid van de oevers met betrekking tot spelende kinderen en de doorvaarbaarheid van bruggen en duikers.

- 4.5 In artikel 8, lid 2b(1) wordt een wateroppervlak (op waterlijn) van minimaal 25.000 m² geëist. Dit komt niet overeen met de benodigde 28.800 m² zoals vermeld in de toelichting. Verzocht wordt de voorschriften hier op aan te passen.

gebied. Mede gezien het globale karakter van het bestemmingsplan zijn deze aspecten niet opgenomen in het bestemmingsplan.

In het waterhuishoudkundig onderzoek is berekend hoeveel retentie gerealiseerd zal worden in het eindbeeld van De Waluwe II, fase 2. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de volledige realisatie van het eindbeeld. Wel zal een groot deel van de waterretentie met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Het verschil tussen de opgenomen maatvoering en de genoemde 28.800 m² zit in een gedeelte dat nu nog niet ontwikkeld wordt. Het betreft de bestaande watergang nabij de sportvelden die pas wordt verbreed indien ook sprake is van herontwikkeling van de sportvelden. Overigens is de toelichting op dit punt aangevuld. Voor de toevoeging van verharding die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kan volstaan worden met een retentie van bijna 16.849 m². De voorschriften zijn dan ook aangepast, waardoor minimaal 17.000 m² retentie gerealiseerd moet worden.

- 4.6 In artikel 10, lid 2 worden bepalingen opgesomd waaraan ondergrondse bouwwerken moeten voldoen. Hier moet worden toegevoegd dat deze bouwwerken grondwaterneutraal aangelegd dienen te worden. Dit betekent waterdicht bouwen en eventuele drainage niet onder de gemiddeld hoogste grondwaterstand aanleggen.

De voorwaarde dat ondergrondse bouwwerken grondwaterneutraal aangelegd moeten worden, is toegevoegd aan de voorschriften.

- 4.7 Aan de noordwestzijde van de plankaart ligt een bestaande A-watergang langs de Van Heemstraweg West. Deze

Het plangebied zal de komende 10 jaar een forse transformatie ondergaan. Het is op dit moment nog niet bekend hoe de

	watergang zal (gedeeltelijk) gehandhaafd worden en dient als zodanig herkenbaar op de plankaart aanwezig te zijn.	invulling er exact uit gaat zien. Het is heel goed denkbaar dat leggerwaterlopen omgelegd of anderszins gewijzigd worden als dit de verkaveling ten goede komt. Om deze reden is er voor gekozen de leggerwaterlopen niet te bestemmen als 'water'. Wel laten alle bestemmingen in het plangebied waterhuishoudkundige doeleinden toe. Bovendien zal rekening worden gehouden met de eisen vanuit de Keur, zowel bij de bestaande waterlopen als bij eventuele nieuwe c.q. wijziging van bestaande waterlopen.
4.8	Het Waterschap adviseert negatief over het plan, tenzij de opmerkingen worden opgenomen.	Voor kennisgeving aangenomen.
5.	Kamer van Koophandel d.d. 3 augustus 2006	Reactie gemeente
5.1	In tegenstelling tot het eerder opgestelde stedenbouwkundig plan is de strook langs de Hogeweg niet ingericht en bestemd voor kleinschalige bedrijven en/of woon-werklocaties, maar voor wonen. Het is niet duidelijk waarom nu voor een alternatieve invulling is gekozen. Er is behoefte aan woon-werklocaties, deze invulling biedt een geleidelijke overgang van de kantoren naar de woningen. Ook met betrekking tot externe veiligheid zal een invulling met een woon-werkfunctie niet ongunstiger zijn.	De gemeente heeft onderzocht of er markt bestaat voor woon-werklocaties. Daaruit is naar voren gekomen dat er ter plaatse onvoldoende markt is. Dit is mede ingegeven door de grondprijs en het feit dat ruimte is gereserveerd voor werklocaties bij de herontwikkeling van het stationsgebied. Wel is in het bestemmingsplan nog steeds de mogelijkheid opgenomen voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf.
5.2	Slechts een klein gedeelte van de in kaart gebrachte huisvestingsbehoefte zal qua gewenste omvang onder de noemer 'aan huis gebonden beroep' of '-bedrijf' kunnen vallen. De aantallen en gewenste oppervlakten door starters is niet in beeld gebracht.	Het is correct dat de behoeften van starters niet in beeld is gebracht. De gemeente is van mening dat een dergelijk onderzoek niet noodzakelijk is en buiten het bereik van dit bestemmingsplan valt.
5.3	De begrenzing van beroep en bedrijf aan huis tot maximaal 30 m² vindt de Kamer te beperkend. Voorgesteld	De gemeente Zaltbommel hanteert de maatvoering zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Verruiming van deze

wordt als voorwaarde op te nemen dat de totale oppervlakte maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen mag bedragen, met een maximum van 50 m².

5.4 Met het oog op de huidige bedrijfsvoering van Sachem Europe BV én het behoud van een redelijke veranderings- of ontwikkelingsruimte van het bedrijf dient terughoudend omgegaan te worden met het faciliteren van nieuwe woonbebouwing binnen de invloedssfeer van het bedrijf. De gemeente en het bedrijf zijn een aan te houden afstand van 600 meter overeengekomen. Deze afstand verhoudt zich niet met de aangehouden afstand in het voorontwerp-bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn niet de meest recente gegevens uit de revisievergunning van 21 maart 2005 gebruikt. Deze recente gegevens dienen alsnog opgenomen te worden in de onderbouwing ten aanzien van het aspect externe veiligheid. Verzocht wordt om met grote zorgvuldigheid de planologische en milieuhygiënische situatie van Sachem Europe BV te onderzoeken en hierover in overleg te treden met het bedrijf.

5.7 In de huidige situatie levert de verkeersafwikkeling in de spits structurele problemen op. Mogelijk verslechtert deze situatie door de additionele verkeersdruk die ontstaat als gevolg van de geplande ontwikkelingen. Verzocht wordt hiermee in het bestemmingsplan rekening te houden.

maatvoering, zoals de Kamer voorstelt, past niet binnen het beleid van de gemeente. Bovendien zou dit tot ongelijkheid leiden. De maatvoering wordt dan ook niet aangepast.

De gemeente heeft onlangs een externe veiligheidsvisie opgesteld. Deze visie is opgenomen in de paragraaf externe veiligheid in de toelichting op dit bestemmingsplan. Hierin is te lezen dat ontwikkeling van het plangebied geen beperkingen oplevert ten aanzien van de huidige bedrijfsvoering van Sachem Europe BV. De plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶ ligt immers vrijwel volledig op het eigen terrein van het bedrijf. Evenmin worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf beperkt. Verruiming van de risicocontour stuit immers in de huidige situatie reeds op problemen, aangezien op kortere afstand reeds woonbebouwing aanwezig is. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op de opmerking van de provincie inzake de paragraaf externe veiligheid (zie onder 3.4).

De paragraaf omtrent verkeer en parkeren is gewijzigd in de toelichting op het bestemmingsplan. Ook het bestemmingsplan is gewijzigd waardoor op korte termijn maatregelen getroffen kunnen worden, die tot 2012 een verbetering geven voor de reeds bestaande infrastructurele problemen. De uitvoering van deze maatregelen is voorzien voor 2008. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op de opmerking van de provincie inzake het verkeer (zie onder

3.1).

**6. VROM-inspectie Oost
d.d. 22 september 2006**

- 6.1 Het luchtkwaliteitonderzoek gaat in op de jaren 2010, 2015 en 2017. De huidige situatie is echter niet in beeld gebracht. Verzocht wordt om dit alsnog in beeld te brengen en in de plantoelichting op te nemen.

Reactie gemeente

Het onderzoek naar luchtkwaliteit is aangepast naar aanleiding van de nieuwste inzichten en getallen. Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Het onderzoek is verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan en het integrale onderzoek hoort als separate bijlage bij het bestemmingsplan.

- 6.2 **d.d. 11 december 2007**
De inspectie heeft alsnog ontbrekende gegevens met betrekking tot de luchtkwaliteitsberekening ontvangen. Het voorontwerp-bestemmingsplan wordt nu aangemerkt als categorie van gevallen zoals bedoeld in artikel 19, lid 2 WRO. Er wordt wel van uitgegaan dat het onderzoek wordt aangepast aan de laatste versie van het Besluit luchtkwaliteit (versie 6.1.1 in plaats van 5.1) en dat ook dan geen overschrijdingen zullen plaatsvinden.

Reactie gemeente

Voor kennisgeving aangenomen. Overigens zal er nog een actualisering plaatsvinden van het onderzoek naar luchtkwaliteit. Naar verwachting levert dit geen problemen op, mede aangezien de eerste woningen pas in 2009 worden opgeleverd en er dus in 2007 en 2008 geen bijdrage is van dit plan.



Broederplein 41-3703 CD Zeist
Postbus 1001-3700 BA Zeist
☎ | 030-69 83 211
☎ | 030-69 16 189
@ | info@monumentenzorg.nl
🌐 | www.monumentenzorg.nl
Rabobank 19.23.21.757

RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG

Burgemeester en Wethouders van Zaltbommel
d.t.v. mw. C. ter Braak
Postbus 10.002
5300 DA ZALTBOMMEL

GEMEENTE ZALTBOMMEL			
06 INK 03979			
20 JULI 2006			
BW			
Besl.			
			doorkiesnummer 288
Ontv.	Ro		
bijlagen	1	C. ter Braak	datum
Class. nr.			

uw brief datum
13 juli 2006

uw kenmerk
geen

ons nummer
RNO/2006/1305

behandeld door
G.H. Glas

onderwerp
voorontwerpbestemmingsplan De Waluwe II fase 2

19 JULI 2006

Geacht College,

In antwoord op het mij – in het kader van het in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening bedoelde overleg – bij bovengenoemde brief toegezonden voorontwerpbestemmingsplan De Waluwe II fase 2, deel ik u het volgende mede.

Ingevolge de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte heeft het Kabinet besloten om zoveel mogelijk te komen tot één reactie van rijkszijde op plannen als het onderhavige. Derhalve heb ik mijn bijdrage voor een dergelijke reactie toegezonden aan de VROM-Inspectie in de regio Oost die hiervoor zal zorgdragen.

Gaarne zeg ik u dank voor toezending van het plan, dat ik u hierbij retourneer.

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

(Drs. G.H. Glas, consulent stedenbouw Regio Noord-Oost)

bijlage 1: plan retour

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Zaltbommel
Postbus 10.002
5300 DA ZALTBOMMEL

N.V. Nederlandse Gasunie

Kantoor Waddinxveen
Postbus 444
2740 AK Waddinxveen
Coenecoop 7
T (0182) 62 33 33
F (0182) 62 33 99
E r.m.bosch@gasunie.nl
BTW NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
14 juli 2006
Ons kenmerk
TAJW 06.4576

Doorkiesnummer
(0182) 62 33 91
Uw kenmerk
-

Onderwerp
Voorontwerpbestemmingsplan "De Waluwe II, fase 2"

Geacht College,

Naar aanleiding van uw brief van 13 juli jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed toekomen, delen wij u mee dat in dit plangebied geen leidingen of stations van ons bedrijf aanwezig zijn.

Onder dankzegging voor de toezending, retourneren wij hierbij het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoogachtend,



R.M. Bosch
Medewerker Juridische Zaken West

Bijlage: - Voorontwerpbestemmingsplan "De Waluwe II, fase 2"

GEMEENTE ZALTBOMMEL				
17 " " " 2006				
BW				
Eesl.				
Ontv.	RO			
	C.ter			
	Bosch			
Class. nr.				



Bezoekadres
Prinsenhof A
Prinsenhof 3
Arnhem

Postadres
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Zaltbommel
Postbus 10002
5300 DA ZALTBOMMEL

telefoon (026) 359 91 11
telefax (026) 359 94 80
e-mail post@gelderland.nl
internet www.gelderland.nl

datum
15 maart 2007
onderwerp
Overleg ex artikel 10 Bro 1985
Voorontwerp-bestemmingsplan Waluwe-II, fase 2,
gemeente Zaltbommel

zaaknummer
2006-015161

GEMEENTE-ZALTBOMMEL			
07 INK 01 469			
21 MAART 2007			
BW			
Besl.			
Ontv.	RO	RO	
	Centraal	Eindkeuring	
Class. nr.			

Geacht college,

Vorenvermeld voorontwerp-bestemmingsplan geeft de provinciale diensten aanleiding het volgende op te merken.

Verkeer

In de toelichting wordt kort ingegaan op de verkeersafwikkeling van de toekomstige woonwijk. Dit vinden de diensten een te magere onderbouwing en dit dient derhalve aangevuld te worden. Het is van belang dat er onderzocht wordt wat de verkeersaantrekkende werking is van de toekomstige woonwijk en hoe de wijk op een adequate manier wordt ontsloten. De directe vraag die daarbij aan de orde moet worden gesteld is of de rotonde in de Waluwe en de overige ontsluitingswegen in de wijk voldoende zijn om het toekomstige verkeer goed af te wikkelen.

Naast de ontsluiting van de woonwijk is namelijk ook de ontsluiting van de bestaande bedrijven langs de A 2 van belang. Het plan voor de Waluwe, fase 2, zorgt voor een hogere belasting van de ontsluitingswegen naar de N 322. Momenteel is tijdens de spitsuren de ontsluiting van de Hogeweg op de N 322 al problematisch. Vanuit het kantorenpark aan de Hogeweg is de A 2 voor de bedrijven in de spits al moeilijk bereikbaar. De diensten vragen zich af of deze bereikbaarheid met de realisatie van fase II van de Waluwe niet verder verslechtert. Met name bij de rotonde die het bedrijfsverkeer van de Hogeweg en het woonverkeer van de Hertog Karellaan met elkaar verbindt is de ontsluiting een knelpunt.

Alvorens bovenstaande helder is en de woonwijk geen (extra) problemen meer oplevert voor de doorstroming kunnen de diensten geen positief advies geven. De diensten willen voorkomen dat niet achteraf allerlei verkeersaanpassingen moeten worden doorgevoerd, die dan moeilijker te realiseren zijn.

Luchtkwaliteit

De ontsluiting van Waluwe II, fase 2, verloopt in noordelijke richting via de bestaande Hogeweg en in zuidelijke richting via de bestaande Hogeweg en een nieuw aan te leggen weg door het plangebied naar de N 322, die via afrit 17 weer aansluit op de A 2. Onderzocht is de luchtkwaliteit in 2010, 2015 en 2017.

inlichtingen bij mw. F.E.M. Valk
e-mail f.valk@prv.gelderland.nl

verzonden

19 MAART 2007

doorkiesnr. (026) 359 97 53

BNG 's-Gravenhage, rek. nr. 28.50.10.824
ABN + AMRO Arnhem, rek. nr. 53.50.26.463
Postbank-girorekening 869762
BTW nr. 001825100.B03

IBANnr.: NL74BNGH0285010824
SWIFT/BIC: BNGHNL2G

Daarbij is zowel de autonome situatie als de plansituatie in beeld gebracht. De berekeningen zijn uitgevoerd met CARII, versie 5.0. Bij het onderzoek worden de volgende kanttekeningen gemaakt:

- 1 De eerste woningen worden volgens planning in 2007 gebouwd en in 2008 opgeleverd. De luchtkwaliteit in het jaar van realisatie is derhalve niet onderzocht. Dit dient alsnog te worden gedaan.
- 2 Blijkens tabel 2 verdeelt het verkeer van Waluwe II, fase 2, over de N 322 zich globaal $\frac{3}{4}$ naar het oosten (richting A 2) en $\frac{1}{4}$ naar het westen (richting kern Zaltbommel). Tabel 2 laat echter geen verkeerstoename op de A 2 door het plan zien. Dit is niet logisch; eerder wordt verwacht dat het grootste deel van het verkeer van Waluwe II, fase 2, van de N 322 bij afrit 17 de A 2 opkomt/afgaat. Dit betekent dat de A 2 zelf als relevante weg ook moet worden meegenomen. Positie 6 kan hiervoor niet worden gebruikt, want die ligt daarvoor te ver van de (wegas van de) A 2.
- 3 Voor de A 2 is uitgegaan van wegtype 1. In CARII is dit het enige wegtype waarlangs de luchtkwaliteit op meer dan 30 m kan worden berekend. Gelet op de bebouwing aan weerszijden van de A 2 ter hoogte van Waluwe II, fase 2, is hier van wegtype 1 geen sprake en komt wegtype 2 veel meer in aanmerking. Voor de A 2 is verder uitgegaan van snelheidstype "snelweg". Is hierbij rekening gehouden met filevorming op deze notoir drukke snelweg?
- 4 Voor het weg-plangebied is uitgegaan van wegtype 2. Kan dit niet beter wegtype 3a zijn?
- 5 Voor de N 322 (1) is uitgegaan van snelheidstype "buitenweg". De vraag is of dit terecht is, gelet op de spitsdrukke op dit wegvak, met name richting A 2, alsmede gelet op de twee grote kruispunten vlak bij elkaar (kruising met Hogeweg en afrit 17 van A 2), waardoor de rijsnelheden op dit wegvak relatief laag zullen blijven.
- 6 Blijkens de toelichting op het ontwerpplan van Waluwe II, fase 2¹, zal de Hertog Karellaan ook als hoofdwijkontsluitingsweg dienen. Deze weg dient dan ook in het onderzoek te worden meegenomen.
- 7 Op het wegvak Hogeweg vanaf de rotonde met de Hertog Karellaan tot aan de kruising met de N 322 komt al het verkeer van Waluwe II, fase 2, naar de N 322 samen. Dit wegvak is ten onrechte niet meegenomen in het onderzoek.
- 8 Niet duidelijk is op welke wijze de rekenresultaten in § 3.3. uit de basisgegevens uit de bijlagen zijn betrokken. Het lijkt erop dat de bijdrage van de A 2 op de 6 posities is opgeteld als aparte bronbijdrage in de CAR-berekeningen van de 6 posities. De onderste twee regels geven hiervan dan kennelijk telkens de gesommeerde resultaten weer. Deze gesommeerde resultaten zijn echter niet altijd gelijk aan de som van achtergrond plus bijdragen (ook niet voor PM10). Bovendien zijn de invoergegevens van de laatste twee regels voor alle 6 posities hetzelfde (op 25 m vanaf de wegas?). Uitleg hierover is gewenst.
- 9 Inmiddels is het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit van kracht. Alle relevante wegvakken liggen in een stedelijke omgeving en zijn in zoverre geschikt om met CARII te worden doorgerekend. Voor de A 2 is CARII minder geschikt, onder andere wegens de aanwezige schermen, de verhoogde ligging en de hoge verkeersintensiteit. Verder mag CARII niet meer worden gebruikt voor berekeningen op afstanden boven de 30 m. Voor het bepalen van de bijdragen van de A 2 kan ter indicatie gebruik worden gemaakt van het VLW-model (resultaten 2005 beschikbaar bij Rijkswaterstaat)². Voor berekening van de luchtkwaliteit langs de A 2 dient een toegestaan model te worden gebruikt.

¹ DIS document nr. 00170434

² <http://www.rijkswaterstaat.nl/rws/dww/home/html/menu5/luchtkwaliteit/download.htm>

- 10 De berekeningsresultaten laten in de meeste gevallen dezelfde waarden zien in de autonome situaties en de plan situaties. De resultaten zijn echter gepresenteerd als gehele waarden. In dit geval is het wenselijk om de resultaten op één decimaal te presenteren. Dit is van belang aangezien sprake is van overschrijding van grenswaarden (langs de N 322 en de A 2), zodat moet worden onderzocht of sprake is van verslechtering van de luchtkwaliteit. De Raad van State heeft hierover onder meer gezegd dat een stijging van 0,1 à 0,3 $\mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$ geldt als een verslechtering van de luchtkwaliteit³.

Conclusie

De rapportage moet aangevuld worden naar aanleiding van bovenstaande opmerkingen. Wanneer bovenstaande opmerkingen verwerkt zijn en de plannen in alle relevante jaren niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit en beschreven is welke concreet aantoonbare maatregelen de gemeente denkt te nemen om de luchtkwaliteit in het plangebied te verbeteren kan voor het plan een positief advies afgegeven worden voor wat betreft luchtkwaliteit.

Externe Veiligheid

In de nabijheid van het plangebied ligt de chemische fabriek Sachem Europe B.V. Om de externe veiligheidsaspecten van Sachem en de planologische ontwikkelingen goed te kunnen duiden is het volgende van belang.

Ligging van de PR 10⁻⁶ contour

In december 2006 is de Wm-vergunning voor Sachem verleend. Hierin is de 10⁻⁶-contour vastgelegd. Als gevolg van het nieuwe "bestemmingsplan voor De Wildeman en Waluwe II" zal er geen overschrijding plaatsvinden van deze PR 10⁻⁶-contour. Wel lijkt het zinvol om de PR 10⁻⁶-contour op enige afstand te houden van de geplande (woning)bouw om de volgende redenen:

- de wens van Sachem om "ruimte" om uitbreiding c.q. wijziging in de bedrijfsvoering in de toekomst mogelijk te maken;
- binnenkort wordt er een nieuwe rekenmethodiek gehanteerd, waardoor PR-contouren als gevolg van andere rekenmethoden anders kunnen komen te liggen;
- extern veiligheidsbeleid is meer dan een kwantitatieve toetsing aan de PR-contour 10⁻⁶ (zie wijziging groepsrisico (kwalitatief)).

Wijziging van het groepsrisico (kwantitatief)

In de in december 2006 verleende Wm-vergunning voor Sachem zijn zowel de kwantitatieve effecten als de kwalitatieve effecten van het groepsrisico overwogen. Op dit moment wordt de waarde van het groepsrisico in ruime mate onderschreden. Hoewel het mogelijk is de waarde van het groepsrisico te laten oplopen, kan dit slechts dan toegestaan worden, indien dit op zorgvuldige wijze wordt onderbouwd middels een visie van het externe veiligheidsbeleid in de betreffende plangebieden. Deze visie ontbreekt.

Overschrijdingen van de oriënterende waarde kunnen naar ons oordeel slechts dan toegestaan worden, indien er geen reële opties zijn om de waarde van het groepsrisico in voldoende mate terug te dringen.

Wijziging van het groepsrisico (kwalitatief)

Beoordeling van externe veiligheidsaspecten is meer dan het toetsen van een getal. Ook aspecten als repressieve voorzieningen (rampenbestrijding), zelfredzaamheid en andere overwegingen dienen te worden meegewogen in besluitvormingsprocedures. Op dit moment is niet duidelijk welke visie de gemeente heeft met betrekking tot genoemde aspecten, noch is duidelijk welke invloed de geplande woningbouw heeft op deze aspecten.

³ uitspraak 200509566/2

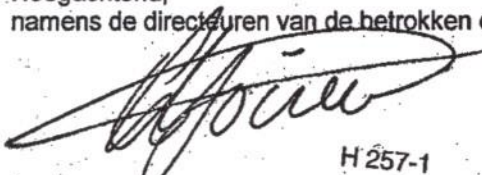
Extern veiligheidsbeleidsvisie

In de eerste genoemde drie punten is aangegeven dat de gemeente slechts kwantitatief beoordeeld, voor zover daar een wettelijke plicht ligt. Wij menen dat allereerst een visie moet worden beschreven over de externe veiligheidsaspecten in de plangebieden en in de omgeving van Sachem.

Immers, op dit moment liggen er ook reeds woningen binnen de PR-contour 10^{-6} . Dit feit en het gegeven dat er een groot aantal woningen (dan wel andere bebouwing) in de plangebieden zullen worden gebouwd, hetgeen inhoudt dat deze zich wellicht binnen de PR-contour 10^{-7} zullen bevinden, zal overwogen moeten worden.

Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen merken de diensten volledigheidshalve op dat het onderhavige bestemmingsplan geen basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit is in overeenstemming met het door het college van Gedeputeerde Staten geformuleerde beleid in de brief van 15 november 2005, zaaknummer 2005-010942.

Hoogachtend,
namens de directeuren van de betrokken diensten,



H 257-1

mw. drs. L.M.G. van Hövell tot Westerflier
namens de directeuren van de betrokken diensten
onderafdelingshoofd Ruimtelijk Beleid Rivierengebied
van de afdeling Ruimtelijke Ordening



Bezoekadres
Huis der Provincie
Markt 11
6811 CG Arnhem

Postadres
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

telefoon (026) 359 91 11
telefax (026) 359 94 80
e-mail post@gelderland.nl
internet www.gelderland.nl

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Zaltbommel
Postbus 10200
5300 DA ZALTBOMMEL

datum 19 december 2007
zaaknummer 2006-015161
onderwerp Overleg ex artikel 10 Bro 1985
Voorontwerp-bestemmingsplan De Waluwe II, fase 2

Uw kenmerk 07INK014691

Geacht college,

Op 15 maart 2007 hebben de diensten reeds een advies uitgebracht betreffende bovengenoemd voorontwerp-bestemmingsplan. Hierin hebben de diensten geconcludeerd dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen basis kon vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 van de WRO vanwege onvoldoende onderbouwing voor wat betreft de aspecten luchtkwaliteit, verkeer en externe veiligheid. Aan de hand van de gemaakte opmerkingen is van gemeentewege gestart met het aanpassen van de onderzoeken en het bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders verzoekt de diensten om de reactie op de door ons gemaakte opmerkingen en de vernieuwde onderzoeken (opnieuw) te beoordelen en zij vragen nogmaals of dit vernieuwde voorontwerp-bestemmingsplan een basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling.

Luchtkwaliteit

Het vernieuwde luchtkwaliteitsonderzoek is goed uitgevoerd. De opmerkingen op het oorspronkelijke rapport zijn adequaat verwerkt. De conclusie uit het rapport, dat wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en dat luchtkwaliteit derhalve geen belemmering vormt voor wijziging van het bestemmingsplan, kan worden onderschreven.

Verkeer

Het nieuwe verkeersonderzoek 'Verkeersontsluiting De Waluwe het vervolg' gaat beperkt in op de ontsluiting van De Waluwe nabij de Hogeweg. Deze ontsluiting is nu al een knelpunt, los van de invulling van De Waluwe II. Uit een nieuwe (andere) verkeersanalyse van de gehele streng N322 nabij Zaltbommel (n.a.v. de komst van IKEA en de ontwikkeling van De Wildeman en Spelwelaard) blijkt dat de kleine rotonde in de Hogeweg in de toekomst (in 2013/2014) zal moeten zijn vervangen door een verkeersregelininstallatie en extra rijstroken tussen de rotonde en de N322. Zo niet dan bieden de effecten van de maatregelen voor de korte termijn, die volgend jaar worden uitgevoerd, geen oplossing meer. De diensten vragen de gemeente om in de toekomst verantwoordelijkheid te nemen voor haar eigen infrastructuur en deze te zijner tijd op orde te brengen. Voor nu bieden de voorgestelde maatregelen een voldoende oplossing en kunnen de diensten instemmen met het vervolgen van de realisatie van de nieuwe woonwijk.

inlichtingen bij mw. F.E.M. Valk
e-mail post@gelderland.nl

code: 00406498.doc /

doorkiesnr. (026) 359 97 53

BNG 's-Gravenhage, rek. nr. 28.50.10.824
ABN • AMRO Arnhem, rek. nr. 53.50.26.463
Postbank-girorekening 869762
BTW nr. 001825100.B03

IBANnr.: NL74BNGH0285010824
SWIFT/BIC: BNGHNL2G

GEMEENTE-ZALTBOMMEL	
07 INK 05834	
20 DEC. 2007	
BW	
Besl.	
Ontv.	PB
	der Baak
Class. nr.	

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dienen er voldoende waarborgen te zijn voor de realisatie van de lange termijnoplossing voor de verkeerssituatie.

Voorts willen wij nog opmerken dat voor wat betreft de aansluiting op de rotonde bij de watertoren (zogenaamde vierde poot) deze onaantrekkelijk, bijvoorbeeld middels specifieke bewegwijzering, moet zijn om niet te veel (sluip)verkeer door de Waluwe te laten rijden.

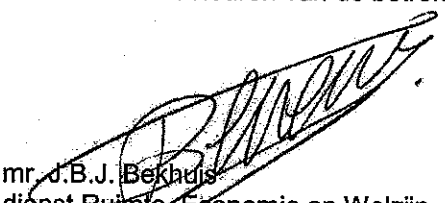
Externe veiligheid

De algemene visie op externe veiligheid (voor de gehele gemeente) is aangepast en het is meer inzichtelijk welke uitgangspunten en visie de gemeente heeft (o.a. ten aanzien van het bedrijf Sachem gelegen nabij de Waluwe II). Echter, de concrete vertaling van begrippen, standaard groepsrisicoverantwoording, communicatiebeleid en dergelijke worden pas in het komende half jaar duidelijk, zoals is vermeld in het laatste hoofdstuk van de visie. Voor onderhavig bestemmingsplan is deels vooruitgelopen op deze vertaling door al in overleg te treden met de brandweer over de inrichting en de bereikbaarheid van het gebied. Wij achten deze onderbouwing (opgenomen in de voorgaande onderzoeken en de bestemmingsplantoelichting, die wij met de vorige artikel 10-procedure hebben ontvangen) in combinatie met de vernieuwde externe veiligheidsvisie voldoende om het plan verder in procedure te brengen. Wel benadrukken de diensten met klem om externe veiligheid nauw te blijven betrekken in de procedure gezien de ligging nabij de A 2, het spoor en Sachem.

Conclusie

Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen merken de diensten volledigheidshalve op dat het onderhavige bestemmingsplan een basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, mits ook de VROM-Inspectie zulks heeft geadviseerd in haar advies met betrekking tot dit bestemmingsplan. Dit is in overeenstemming met het door het college van Gedeputeerde Staten geformuleerde beleid in de brief van 15 november 2005, zaaknummer 2005-010942.

Hoogachtend,
namens de directeurs van de betrokken diensten,



mr. J.B.J. Bekhuis
dienst Ruimte, Economie en Welzijn
wnd. onderafdelingshoofd Ruimtelijk Beleid Rivierengebied
van de afdeling Ruimtelijke Ordening

Bezoekadressen Westluidensestraat 46, 4001 NG Tiel
Prinses Beatrixaan 25, 4001 AG Tiel
Verbrughweg 1, 4033 GP Lienden
Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
T (0344) 64 90 90 F (0344) 64 90 99
E info@wsrl.nl I www.waterschaprivierenland.nl
Bank 63.67.57.269

GEMEENTE ZALTBOMMEL	
06 INK 04610	
05 SEP. 2006	
Waterschap	
Rivierenland	
BW	
Besl.	
Ontv.	PO- C. ten Broek
Class. nr.	

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Zaltbommel
Postbus 10.002
5300 DA ZALTBOMMEL

Datum:

Ons kenmerk:

Uw kenmerk:

Behandeld door:

VERZONDEN - 4 SEP. 2006

Onderwerp:

PvdR/mav/2006-20802
IWB-11851

P. van den Ring

Doorkiesnummer / e-mail:

Wateradvies voorontwerp bestemmingsplan 'De Waluwe II, fase 2' ex artikel 10 Bro

0344 649 220

p.vanden.ring@wsrl.nl

Geacht college,

Uw toegezonden voorontwerp bestemmingsplan 'De Waluwe II, fase 2' te Zaltbommel, in het kader van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro), geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen. Deze opmerkingen zijn tevens aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Doorlopen Proces

Het waterschap is in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming. Het proces van de watertoets is voldoende doorlopen. Desondanks moeten wij constateren dat er enkele belangrijke omissies in het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan zitten.

Ruimtelijke consequenties

Toelichting

- Het door u opgegeven oppervlak voor waterretentie in het plangebied bedraagt 28.800m². Dit is correct voor het wateroppervlak op de waterlijn bij zomerpeil. We wijzen u er echter op dat het oppervlak op maaiveldniveau, dus inclusief taluds, meer ruimte in beslag neemt. In het voorontwerp wordt nergens duidelijk of hiermee rekening gehouden is. Wij verzoeken u de ruimte voor waterretentie op maaiveldniveau in plaats van zomerpeil te bestemmen, onderbouwd met berekeningen op basis van de gekozen profielen.
- De profielen (inclusief waterdiepte, taluds en onderhoudspaden) van de centrale waterretentie ontbreken. De profielen zijn noodzakelijk om te beoordelen of voldoende ruimte aanwezig is voor de berekende retentie. Wij verzoeken u deze profielen op te nemen.
- De waterretentie krijgt een A-status op de legger van het waterschap. Het kadastraal eigendom van de retentie, inclusief onderhoudstroken komt bij het waterschap te liggen evenals het beheer en het onderhoud. De retentie dient te voldoen aan de 'Keur voor waterkeringen en wateren van Waterschap Rivierenland'. In het plan moet naast de onderhoudstroken, rekening worden gehouden met de bereikbaarheid van deze onderhoudstroken, in- en uitlaatplek(ken) voor de maaiveegboot, locaties voor het verzamelen van maaisel, veiligheid van de oevers met betrekking tot spelende kinderen en de doorvaarbaarheid van bruggen en duikers. Wij verzoeken u deze aspecten op te nemen en het plan zonodig aan te passen.

Voorschriften

- In artikel 8 lid 2b(1) wordt een wateroppervlak (op waterlijn) van minimaal 25.000m² geëist. Dit komt niet overeen met de benodigde 28.800m² zoals vermeld in de Toelichting (pagina 57). Wij verzoeken u de Voorschriften hierop aan te passen.

- In artikel 10 lid 2 worden bepalingen opgesomd waaraan ondergrondse bouwwerken moeten voldoen. Hier moet worden toegevoegd dat deze bouwwerken grondwaterneutraal aangelegd dienen te worden; dit betekent waterdicht bouwen en eventuele drainage niet onder de GHG (= gemiddeld hoogste grondwaterstand) aanleggen.

Plankaart

- Aan de noordwest zijde van de plankaart ligt een bestaande A-watergang langs de Van Heemstraweg West. Deze watergang zal (gedeeltelijk) gehandhaafd worden en dient als zodanig herkenbaar op de plankaart aanwezig te zijn.

Conclusie

Wij adviseren negatief over het onderhavige plan, tenzij bovenstaande opmerkingen worden opgenomen.

Wij verzoeken u aan te geven op welke wijze onze opmerkingen zullen worden verwerkt in het plan. Daarnaast verzoeken wij u het waterschap te betrekken bij de verdere procedure van het plan en de planning hiervan aan te geven.

We wijzen u erop dat naast deze reactie een ontheffing op de Keur van het waterschap vereist is. U kunt hierover contact opnemen met de afdeling Vergunningen van Waterschap Rivierenland.

Indien u vragen heeft naar aanleiding van deze brief, kunt u contact opnemen met de bovengenoemd behandelend ambtenaar.

Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,
de coördinator Integraal Waterbeheer,

mevr. ing. M. Wierda



Bijlage(n): Geen

Afschrift: Archief; IWB/PvdR; IWB/DD; ONTH; OH;

Incl Gemeente Zaltbommel, T.a.v. Mevr. C. ter Braak, Postbus 10.002, 5300 DA ZALTBOMMEL

bijlage(n) Provincie Gelderland, Afdeling RO, T.a.v. F. Koenders, Postbus 9090, 6800 GX ARNHEM

Provincie Gelderland, Afdeling Water, T.a.v. R. de Groot, Postbus 9090, 6800 GX ARNHEM

VROM Inspectie Regio Oost, T.a.v. T. Dijkstra, Postbus 136, 6800 AC ARNHEM

Gemeente Zaltbommel
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 10.002
5300 DA ZALTBOMMEL

ONS KENMERK
BKo-06-4111-8284

ONDERWERP

Reactie voorontwerp bestemmingsplan
"De Waluwe II, fase 2"

KAMER VAN KOOPHANDEL RIVIERENLAND	
GEMEENTE ZALTBOMMEL	
06 INK 04288	
KANTOOR TIEL	
LAAN VAN WESTROYEN 4	
POSTBUS 218, 4000 AE TIEL	
T (0344) 63 77 00 F (0344) 63 77 01	
BW	
Besl.	
ontv.	RO
UW KENMERK	CTer Braad
Class. nr.	augustus 2006

Geacht college,

Hierbij ontvangt u in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro de reactie van de Kamer van Koophandel Rivierenland op het voorontwerp bestemmingsplan "De Waluwe II, fase 2".

Woon-werklocaties

In tegenstelling tot het eerder opgestelde stedenbouwkundig plan voor De Waluwe II, fase 2 is de strook langs de Hogeweg in voorliggend voorontwerp bestemmingsplan niet ingericht en bestemd voor kleinschalige bedrijven en/of woon-werklocaties, maar voor woningen. Met het oog op de bestaande behoefte naar woon-werklocaties in de gemeente Zaltbommel (zie notitie Kamer 05-01-2004, 'Bedrijven onder Dak') én de bijdrage die een dergelijke inrichting van de strook parallel aan de Hogeweg biedt aan een geleidelijke overgang van de kantoren aan de A2 naar de woonomgeving, is niet duidelijk waarom nu voor een alternatieve invulling is gekozen.

In het kader van externe veiligheid en de mogelijke verdere overschrijding van de oriënterende waarde als het gaat om groepsrisico, is een inrichting van de strook voor woon-werklocaties wellicht niet ongunstiger dan een inrichting alleen voor woningen. De kaveloppervlakte van een bedrijf plus bedrijfswoning is groter en het aantal werknemers is veelal klein. Per saldo zal het groepsrisico derhalve niet groter zijn (wellicht kleiner) dan bij de nu voorgestelde inrichting. Bij grootschaligere nieuwe kantoren gaat deze redenering uiteraard niet op. Er is echter ook geen grote behoefte aan nieuwe kantoorlocaties (zie notitie).

In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen', welke tenminste van toepassing is op Sachem Europe B.V. (zie verderop in deze reactie), wordt overigens in de bepaling van risiconormen en afstanden ook een onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten (woningen) en beperkt kwetsbare objecten (o.a. bedrijfswoningen, bedrijfsgebouwen, kleine kantoorgebouwen).

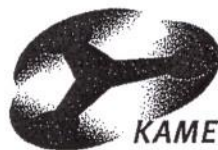
De Kamer verzoekt u de mogelijkheden tot het creëren van woon-werklocaties, mede op basis van de behoeften, in dit bestemmingsplan nogmaals af te wegen en/of te onderbouwen waarom hiervan wordt afgezien.

KANTOOR GORINCHEM
AVELINGEN WEST 3C
POSTBUS 771,4200 AT GORINCHEM
T (0183) 68 28 00 F (0183) 68 28 01

ING 68.60.91.140
POSTBANK 851484
INTERNET: WWW.KVK.NL
E-MAIL: INFO@TIEL.KVK.NL

VOOR INLICHTINGEN UIT HET HANDELSREGISTER
0900-1234567 (€ 0,70 PER MINUUT)





KAMER VAN KOOPHANDEL
RIVIERENLAND

Aan-huis-gebonden-beroep en bedrijf

Een deel van de hierboven genoemde behoefte aan woon-werklocaties zou gehuisvest kunnen worden onder de noemer aan-huis-gebonden-beroep of -bedrijf. Het gaat hierbij om bedrijven die slechts een klein oppervlakte nodig hebben en weinig tot geen belasting voor een woonomgeving met zich mee brengen. Naast bestaande bedrijven zijn er ook veel (potentiële) starters die vanuit huis een bedrijf starten. Slechts een klein gedeelte van de in kaart gebracht huisvestigingsbehoefte in Zaltbommel zou qua gewenste omvang ons inziens onder de noemer aan-huis-gebonden-beroep of -bedrijf kunnen vallen. Het gaat om bedrijven met een gewenste oppervlakte tussen de 15 - 50 m². De aantallen en gewenste oppervlakten door starters is niet in beeld gebracht.

In het voorontwerp bestemmingsplan is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep met een maximum van 30 m² rechtstreeks mogelijk. De uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf is via vrijstelling onder voorwaarden mogelijk. Ook hier geldt een maximaal te gebruiken oppervlak van 30 m².

De Kamer is net als u van mening dat bij een aan-huis-gebonden beroep en -bedrijf de woonfunctie als overwegende functie dient te worden gehandhaafd. De begrenzing tot 30 m² vinden wij echter te beperkend. Wij pleiten voor opname van een alternatieve beschrijving van deze voorwaarde: *'de totale oppervlakte mag maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen bedragen, met een maximum van 50 m².'*

Op deze wijze wordt bovendien in iets grotere mate voorzien in de behoefte aan woon-werklocaties.

Sachem Europe

In de nabijheid van het plangebied van voorliggend voorontwerp bestemmingsplan is het bedrijf Sachem Europe B.V. gelegen. De afstand tussen dit bedrijf en de gronden waarop op basis van dit bestemmingsplan nieuwe woonbebouwing kan plaatsvinden is kleiner dan 500 meter.

Met het oog op de huidige aard en externe werking van de bedrijfsvoering van Sachem én op het behoud van een redelijke veranderings- of ontwikkelingsruimte van het bedrijf dient onzes inziens in eerste instantie terughoudend te worden omgegaan met het faciliteren van nieuwe woonbebouwing binnen de invloedssfeer van Sachem.

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft voor bedrijfsactiviteiten als bij Sachem aanwezig een indicatieve afstandsnorm van 500 meter. Uit overleg met het bedrijf is ons gebleken dat er een specifieke afstandsnorm voor Sachem is opgenomen in een overeenkomst tussen bedrijf en gemeente. In deze overeenkomst is op basis van de specifieke bedrijfsvoering van Sachem en omgevingskenmerken een aan te houden afstand van bedrijf tot nieuwe woonbebouwing van 600 meter vastgelegd. De in deze overeenkomst beredeneerde en vastgelegde afstand verhoudt zich niet tot de aangehouden afstand in voorliggend voorontwerp bestemmingsplan.

De Kamer wil voorkomen zien dat als gevolg van de nieuwe planologische situatie het bedrijf Sachem belemmerd wordt in haar bedrijfsvoering.

Uit overleg met Sachem blijkt ook dat in de onderbouwing in het voorontwerp ten aanzien van het aspect externe veiligheid niet de meest recente gegevens, zijnde gegevens uit de revisievergunning van Sachem ingediend op 21 maart 2005, zijn gebruikt. De Kamer verzoekt u deze recente gegevens alsnog op te nemen in de onderbouwing.

De Kamer verzoekt u om met grote zorgvuldigheid de planologische en milieuhygiënische situatie van Sachem Europe B.V. in relatie tot dit voorontwerp bestemmingsplan te onderzoeken en hierover in overleg te treden met het bedrijf. De Kamer kan hierbij desgewenst een participatieve of intermediaire rol vervullen.



**KAMER VAN KOOPHANDEL
RIVIERENLAND**

Ontsluiting

Een laatste punt van aandacht is de ontsluiting van het gebied. In de huidige situatie levert in de spits de verkeersafwikkeling van en naar de A2 en de Waluwe (via de rotonde en de stoplichten naar de provinciale weg) reeds structurele problemen op. De ontwikkeling van De Waluwe II, fase 2 (en de mogelijke toekomstige ontwikkelingen gebaseerd op het eindbeeld van het gehele gebied) levert een additionele verkeersdruk op en daarmee een mogelijke verslechtering van de situatie. De Kamer verzoekt u hier in het bestemmingsplan rekening mee te houden, bijvoorbeeld door een verkeerskundige modelprognose op te stellen en op basis daarvan mogelijke maatregelen te treffen.

Wij hopen dat we ons standpunt voldoende hebben toegelicht en dat u dit standpunt betreft bij de verdere besluitvorming. Voor toelichting of overleg zijn wij uiteraard bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

Dhr. drs. Bastiaan Kok
Beleidsadviseur

Een afschrift van deze brief is verzonden aan:

- Sachem Europe B.V., t.a.v. de heer V. van de Pas

VROM**Inspectie**

GEMEENTE ZALTBOMMEL	
06 INK 04910	
25 SEP. 2006	
3W	
Besl.	
Ontv.	RO
	Clvbaa
Class. nr.	

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Zaltbommel
Postbus 10002
5300 DA Zaltbommel

VROM-Inspectie
Regio Oost
Overheden

Pels Rijckenstraat 1
Postbus 136
6800 AC Arnhem

Telefoon 026-3528400
Fax 026-3528455
postbus.informatiecentrumVI-O@minvrom.nl
www.vrom.nl

Advies artikel 10 Bro voorontwerpbestemmingsplan "De Waluwe II, fase 2"

Datum
22 september 2006

Kenmerk
VI/O/BP/164/Mbe/Jpa

VERZONDEN 22 SEP. 2006

Uw brief
14 juli 2006

Geacht college,

Over uw verzoek om advies ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "De Waluwe II, fase 2" bericht ik u het volgende. Naar aanleiding van de decentrale sturingsfilosofie van de Nota Ruimte heeft het Kabinet besloten om zoveel mogelijk tot één rijksreactie te komen op verzoeken om advies ex artikel 10 van het Bro.

In dit kader meld ik u het volgende.

Luchtkwaliteit

De plantoelichting gaat in op het onderwerp luchtkwaliteit. Voor het plan is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek gaat in op de jaren 2010, 2015 en 2017. Echter, de huidige situatie is niet in beeld gebracht. Ik verzoek u dit alsnog in beeld te brengen en in de plantoelichting op te nemen.

Geen van de overige rijksdiensten, zoals vertegenwoordigd in de Provinciale Commissie Fysieke Leefomgeving, heeft mij verzocht opmerkingen bij het plan te plaatsen.



Gelet op bovenstaande opmerkingen kan dit voorontwerpbestemmingsplan (vooralsnog) niet aangemerkt worden als categorie van gevallen zoals bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Hoogachtend,
de inspecteur,

dr. J. Blenkers

Kopie:

- Provincie Gelderland, t.a.v. de dienst REW, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten,
Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort

VR0M**Inspectie**

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Zaltbommel
Postbus 10002
5300 DA Zaltbommel

GEMEENTE ZALTBOMMEL	
07 INK 07741	
12 DEC. 2007	
BW	
Besl.	
Ontv.	RB
C. ter Braak	
Class. nr.	

VR0M-Inspectie
Regio Oost
Overheden

Pels Rijkenstraat 1
Postbus 136
6800 AC Arnhem

Telefoon 026-3528400

Fax 026-3528455

vio.postbus@minvrom.nl

www.vrom.nl

Advies artikel 10 Bro "De Waluwe II, fase 2"

Datum
11 december 2007

Kenmerk
2007125924/Aha/Mgo

Uw brief
26 november 2007

Geacht college,

Op 22 september 2006 heb ik u over het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan geadviseerd. In mijn advies heb ik geschreven dat het voorontwerpbestemmingsplan voorsnog geen basis kon zijn voor de toepassing van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Dit door het ontbreken van een deel van de onderzoeksresultaten luchtkwaliteit.

Bij brief van 26 november 2007 heb ik alsnog de ontbrekende gegevens van u ontvangen.

Dit voorontwerpbestemmingsplan merk ik nu aan als categorie van gevallen zoals bedoeld in artikel 19, lid 2 WRO. Ik ga er wel vanuit dat u het betreffende onderzoek aanpast aan de laatste versie van het Besluit Luchtkwaliteit (versie 6.1.1 in plaats van versie 5.1.) en dat ook dan geen overschrijdingen plaats zullen vinden.

Voor de volledigheid wijs ik u erop dat u ook een positief advies van Gedeputeerde Staten nodig heeft voordat u voor een project op grond van dit voorontwerpbestemmingsplan de vrijstellingsprocedure van artikel 19, lid 2 WRO kunt toepassen.

Hoogachtend,
de inspecteur,

b.a.

dr. J. Blenkers

Kopie:

- Provincie Gelderland, dienst REW, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Ministerie van VR0M →

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven. Nederland is klein. Denk groot.

Gemeente Zaltbommel
T.a.v. mevr. C. ter Braak
Postbus 10002
5300 DA ZALTBOMMEL

Mook, 17 december 2007

Betreft: Aanvullende informatie luchtkwaliteit Waluwe II, fase 2
Ref.: SvdA/MB/F 17702-10-BR

GEMEENTE-ZALTBOMMEL	
07 INK 05809	
19 DEC. 2007	
BW	
Besl.	
Ontv.	<i>BB</i>
	<i>C. ter Braak</i>

Geachte mevrouw Ter Braak,

In opdracht van de gemeente Zaltbommel is een onderzoek ingesteld naar de concentraties luchtverontreinigende stoffen nabij de nieuwbouw van plan Waluwe II, fase 2 (eerste fase) te Zaltbommel ten gevolge van emissies van wegverkeer op de rijksweg A2, de N322 en andere relevante wegen. De resultaten van dit onderzoek zijn gepresenteerd in rapport F 17702-2-RA d.d. 29 oktober 2007.

In een reactie op dit onderzoek, kenmerk 2007125924/Aha/Mgo d.d. 26 november 2007, heeft de VROM-inspectie gesteld dat aanvullende informatie gewenst is. De aanvullende informatie betreft het in beeld brengen van de huidige situatie. In bijlage I zijn deze resultaten weergegeven.

Vertrouwende u hiermede voldoende van dienst te zijn geweest, verblijven wij,

met vriendelijke groet,
Peutz bv

[Handwritten signature]
dhr. ir. S. van den Akker
mw. ir. M. Buijsse

Ir. G.M.A. Perquin
Ir. J.H. Granneman
Ir. M.L.S. Vercaemmen
Ir. J.F.W. Koopmans
Ir. P.H. Wapenaar

Ir. P.H. Heringa
Ir. J.J. Mertens
Ir. F.D. van der Ploeg
Ing. R.P.M. Jansen
Ing. J.H.N. Buijs
Ir. J.A. Huizer
Ir. J.P. Wijnia
Ir. N.J. van Oerle
P.J. van den Boogaard
A.W. Alders
Ing. H.M. Bruggema
R. Brink
Ing. L.F.M. Lemmers
D.R.C. Staut
Th.W. Scheers
Ing. E.H.A. de Bear
Ir. G.W. Lassche
Ir. M.P.M. Luyckx
Ir. S.P.M. van den Akker
Ir. F.A.G.M. Schermer
Ing. D.J. den Boer

Administratie
J.A.M.J. Verbruggen

Da ONB
ISO 9001:2000 gecertificeerd

Peutz bv
Paletsingel 2, Postbus 696
2700 AR Zoetermeer
Tel: (079) 347.03.47
Fax: (079) 361.49.85
Info@zoetermeerpeutz.nl
www.peutz.nl

Peutz bv
Lindenlaan 41, Molenhoek
Postbus 66, 6585 ZH Mook
Tel: (024) 357.07.07
Fax: (024) 358.51.60
Info@mookpeutz.nl
www.peutz.nl

Peutz GmbH
Düsseldorf, Bonn
Info@peutz.de
www.peutz.de

Peutz SARL
Paris, Lyon
Info@peutz.fr
www.peutz.fr

Peutz bv
London
Info@peutz.co.uk
www.peutz.co.uk

Daidalos Peutz bvba
Leuven
Info@daidalospeutz.be
www.daidalospeutz.be

Kohler Peutz Gevelechniek bv
Zoetermeer
Info@gevel.com
www.gevel.com

Opdrachten worden aanvaard
en uitgevoerd volgens de
Regeling van de verhouding
tussen opdrachtgevers en
adviserend ingenieursbureau
(RVOI-2001) ingeschreven
KvK onder nummer 12028033
BTW-identificatienummer
NL00493383/B01

Toelichting

De gehanteerde verkeersaantallen voor 2007 zijn geïnterpoleerde waarden tussen 2003/2006 en 2020 (zie paragraaf 2.4; rapport F 17702-2).

Voor de bepaling van de in de directe omgeving van het plan Waluwe II, fase 2 optredende jaargemiddelde immissieconcentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) ten gevolge van het doorgaand verkeer op de lokale verkeerswegen is gebruik gemaakt van standaardrekenmethode I middels het "Rekenmodel voor de luchtverontreiniging langs verkeerswegen" – CAR II versie 6.1.1 d.d. juli 2007. De concentraties zijn bepaald op een afstand van 5 meter van de wegrand.

Voor de bepaling van de optredende immissieconcentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) ten gevolge van het verkeer op de A2 en de N322 inclusief achtergrondbijdrage is gebruik gemaakt van standaardrekenmethode II middels het "Rekenmodel voor de luchtverontreiniging langs rijkswegen" – Pluim Snelweg versie 1.2 d.d. april 2007. Voor de correcties op dubbeltelling zijn de concentraties op 25 meter van de wegas van de A2 bepaald met standaardrekenmethode I. Voor de N322 is geen correctie op dubbeltelling toegepast (deze weg is na 1990 in gebruik genomen).

Rekenresultaten

De rekenresultaten voor 2007 (exclusief plan Waluwe II, fase 2) zijn opgenomen in tabel 1 en de tekst onder de tabel.

Tabel 1 Rekenresultaten voor 2007

Beschouwd wegvak	Bijdrage lokale wegen exclusief achtergrond	Bijdrage A2 en N322 inclusief achtergrond	Maximale totale optredende concentratie
Berekende jaargemiddelde immissieconcentraties NO ₂ (in µg/m ³ , na dubbeltellingcorrectie)			
positie 1	0,0	26,1	26,1
positie 2	4,5	29,9	34,4
positie 3	4,5	28,3	32,8
positie 4	-	37,2	37,2
positie 5	-	29,1	29,1
positie 6	4,0	33,9	37,9
positie 7	6,0	28,1	34,1
Plandrempel Besluit luchtkwaliteit 2005			46
Berekende jaargemiddelde immissieconcentraties PM ₁₀ (in µg/m ³ , na dubbeltellingcorrectie, zonder zeezoutcorrectie)			
positie 1	0,0	28,4	28,4
positie 2	1,0	29,2	30,2
positie 3	1,0	28,8	29,8
positie 4	-	31,4	31,4
positie 5	-	29,3	29,3
positie 6	0,9	30,1	31,0
positie 7	1,4	28,8	30,2
Jaargemiddelde grenswaarde Besluit luchtkwaliteit 2005 zonder zeezoutcorrectie voor de gemeente Zaltbommel			44 (40+4)

Uurgemiddelde immissieconcentraties NO₂

Uit tabel 1 blijkt dat de maximale totale optredende jaargemiddelde immissieconcentratie NO₂ maximaal ca. 37,9 µg/m³ bedraagt. Op basis van de maximaal optredende jaargemiddelde immissieconcentratie kunnen de hoogst optredende uurgemiddelde immissieconcentraties berekend worden en kan geteld worden hoe vaak de grenswaarde van 200 µg/m³ overschreden zal worden. In 2007 zal gedurende geen enkel uur de optredende uurgemiddelde immissieconcentratie NO₂ meer dan 200 µg/m³ bedragen.

Daggemiddelde immissieconcentraties PM₁₀

Uit tabel 1 blijkt dat de niet voor zeezout gecorrigeerde jaargemiddelde concentratie PM₁₀ maximaal ca. 31,4 µg/m³ bedraagt. Op basis van de maximaal optredende jaargemiddelde immissieconcentratie kan het aantal dagen overschrijding van de daggemiddelde grenswaarde berekend worden. Het aantal dagen overschrijding van de daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ bedraagt niet meer dan 30 dagen (na zeezoutcorrectie).

Conclusie

Uit het onderzoek kan het navolgende worden geconcludeerd:

- de optredende jaargemiddelde immissieconcentraties NO₂ zullen voor 2007 de gestelde jaargemiddelde plandrempel uit het Besluit niet overschrijden;
- de optredende uurgemiddelde immissieconcentratie NO₂ zal in 2007 voor geen enkel uur de uurgemiddelde grenswaarde van 200 µg/m³ overschrijden;
- de optredende jaargemiddelde immissieconcentraties PM₁₀ zullen eveneens voor 2007 de gestelde jaargemiddelde grenswaarde uit het Besluit niet overschrijden;
- de optredende daggemiddelde immissieconcentraties PM₁₀ zullen in 2007 niet meer dan de toegestane 35 dagen de daggemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ overschrijden;
- overige luchtverontreinigende componenten als koolstofmonoxide (CO) en benzeen (C₆H₆) zullen in onderhavige situatie eveneens niet leiden tot overschrijdingen van grenswaarden uit het Besluit.

**Bijlage 4: Brief van de Regionale Brandweer Gelderland Zuid van
17 april 2008**

BRANDWEER

Gemeente Zaltbommel
College van Burgemeester en
D.t.v. mevrouw C. ter Braak
Postbus 10.002
5300 DA ZALTBOMMEL

GEMEENTE-ZALTBOMMEL	
08 INK 01772	
18 APR. 2008	
DW	Wethouders
Best.	
Ontv.	VB
	C. ter Braak
Class. nr.	

Groenewoudseweg 275
6524 TV Nijmegen
Postbus 1120
6501 BC Nijmegen
Telefoon (024) 327 15 00
Fax (024) 327 15 08
info@rbgz.nl

Datum 16-4-08
Onze referentie RBGZ/2008/0297/HH
Uw referentie -
Uw brief van 26-3-2008

Telefoon (024) 327 15 16
Fax (024) 327 15 08
E-mail h.deharder@rbgz.nl
Onderwerp Advies externe veiligheid betreffende
bestemmingsplan 'De Waluwe II, fase 2' te
Zaltbommel

Geacht College,

Op 21 maart 2008 hebben wij van de gemeente Zaltbommel een verzoek om advies ontvangen ten behoeve van de verantwoordingsplicht groepsrisico voor het vaststellen van bestemmingsplan 'De Waluwe II, fase 2'¹ te Zaltbommel (verder: het bestemmingsplan). In ons schrijven van 26 maart 2008² hebben wij de gemeente Zaltbommel verzocht aanvullende informatie toe te zenden. Deze hebben wij van u op 27 maart 2008 ontvangen. Onderstaand treft u ons advies.

Het bestemmingsplan bevindt zich binnen het invloedsgebied van een drietal risicobronnen, te weten: de inrichting Sachem Europe BV, de spoorlijn 's Hertogenbosch - Geldermalsen en de rijksweg A2. Toetsing aan de kwaliteitseisen inzake externe veiligheid is dan ook noodzakelijk. Voor Sachem Europe B.V. is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing en voor de spoorlijn 's Hertogenbosch - Geldermalsen en de rijksweg A2 is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRnvgs) van toepassing.

In het Bevi en de CRnvgs staan twee risicomaten centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grens- en een richtwaarde³. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht⁴. Binnen deze verantwoordingsplicht is de regionale brandweer aangewezen als adviseur betreffende het groepsrisico, de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid van de burger.

Groepsrisico

Voor de bepaling van de hoogte van het groepsrisico zijn wij uitgegaan van de volgende documenten:

- Rapport: 'QRA van de te vergunnen situatie', onderdeel van de vergunningaanvraag Wm Sachem Europe BV, DHV, februari 2005, definitief.

¹ Bestemmingsplan 'De Waluwe II, fase 2', gemeente Zaltbommel, rapportnummer: 150x00180.015036_1, d.d. 13-12-2007.

² Brief van de Regionale Brandweer Gelderland-Zuid aan de gemeente Zaltbommel met onderwerp 'Uw verzoek om advies betreffende bestemmingsplan De Waluwe II, fase 2 te Zaltbommel' en referentie 'RBGZ/2008/0276/HH', d.d. 26-3-2008.

³ Conform Bevi artikel 4.

⁴ Conform Bevi artikel 12.

BRANDWEER



- Rapport: 'Externe veiligheidstoets bestemmingsplannen De Wildeman en de Waluwe fase 2, Zaltbommel', TNO, projectnummer: 35666, juni 2004.

In het verleden hebben wij reeds het rapport: 'QRA van de te vergunnen situatie' beoordeeld. Wij hebben onze bevindingen destijds in de Wm-vergunningaanvraag procedure middels een brief⁵ bekend gemaakt bij de Provincie Gelderland. Deze bevindingen zijn nog steeds van toepassing. Ons schrijven aan de Provincie Gelderland is als bijlage bij dit advies gevoegd.

Betreffende het rapport 'Externe veiligheidstoets bestemmingsplannen De Wildeman en de Waluwe fase 2, Zaltbommel' hebben wij geen opmerkingen.

Mogelijkheden voor de rampenbestrijding

Hoewel de kans op een groot incident met gevaarlijke stoffen klein is, wordt voor de bepaling van de mogelijkheden voor de rampenbestrijding een maatscenario gedefinieerd. Een maatscenario beschrijft het ongeval met de grootste effecten waarvan het nog geloofwaardig is dat het zich voor kan doen. Voor de drie risicobronnen is hieronder een maatscenario bepaald en zijn de mogelijkheden voor de rampenbestrijding per risicobron bepaald.

Sachem Europe BV

Op 14 juli 2006 is door ons een advies uitgebracht betreffende de Wm-vergunning van Sachem Europe B.V. aan de provincie Gelderland. In dat schrijven is het volgende maatscenario benoemd: *"een lekkage uit (een leiding van) een TMA opslagtank waarbij het gelekte product vervolgens tot ontbranding komt. Hierbij zullen toxische verbrandingsproducten vrijkomen."* Dit scenario is ontleend aan het Veiligheidsrapport bijlage 8: bedrijfsbrandweerrapport. Uit analyse van de effectafstanden blijkt dat de effecten van dit scenario niet tot het bestemmingsplan reiken⁶. Verdere beschouwing van de mogelijkheden voor de rampenbestrijding is voor dit advies dan ook niet noodzakelijk. Wij wijzen u er echter wel op dat er bij andere scenario's dan het maatscenario eventueel wel effecten kunnen zijn die over het bestemmingsplan vallen.

Spoorlijn 's Hertogenbosch - Geldermalsen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn is het maatscenario bepaald op het vrijkomen van een giftig gas. Uit analyse van de effectafstanden blijkt dat ook bij het scenario voor deze risicobron de effecten niet tot het bestemmingsplan reiken⁶. Verdere beschouwing van de mogelijkheden voor de rampenbestrijding is voor dit advies dan ook niet noodzakelijk. Ook voor deze risicobron geldt dat andere scenario's wel tot effecten kunnen leiden die over het bestemmingsplan vallen.

Rijksweg A2

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A2 is het maatscenario bepaald op een Bleve⁷ van een tankwagen gevuld met tot vloeistof verdichte gassen. Bij dit scenario liggen de mogelijkheden voor de rampenbestrijding voornamelijk in het voorkómen van een Bleve. Of dit mogelijk is, is afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende materieel, de bereikbaarheid van het incident, de beschikbaarheid van voldoende

⁵ Brief van de Regionale Brandweer Gelderland-Zuid aan de provincie Gelderland met onderwerp 'Beoordeling QRA Sachem Europe BV' en referentie 'RBGZ/05/1613/HH', d.d. 25-7-2005.

⁶ Deze effectafstanden zijn bepaald bij weertype D5. Niet uit te sluiten valt dat de effecten bij een minder gunstig weertype wel over de gewenste locatie voor Qurius kunnen vallen.

⁷ Boiling liquid expanding vapour explosion, een explosie die kan voorkomen als een houder met een vloeistof onder druk openscheurt.

BRANDWEER



bluswater en de beschikbare tijd voor een inzet. Hieronder zijn deze voorwaarden voor beide tankstations in overleg met Brandweer Bommelerwaard⁸ uitgewerkt.

- **Materieel**
Voor het voorkómen van een Blevé van een tankauto is de inzet van minimaal twee blusvoertuigen vereist. In overleg met Brandweer Bommelerwaard is vastgesteld dat deze na ongeveer 10 minuten na alarmering ter plaatse kunnen zijn, indien direct voor een middelbrand wordt gealarmeerd. Indien niet direct voor een middelbrand wordt gealarmeerd zal het tweede blusvoertuig na ongeveer 15 minuten ter plaatse kunnen zijn.
- **Bereikbaarheid**
Door Brandweer Bommelerwaard is aangegeven dat incidenten op de rijksweg A2 in normale situaties goed bereikbaar zijn. Daarbij dient echter de kanttekening te worden geplaatst dat bij filevorming op de rijksweg een incident ter hoogte van het bestemmingsplan slecht bereikbaar zal zijn, aangezien het passeren van stilstaand verkeer op de brug over de Waal problematisch zal zijn wegens het ontbreken van een vluchtstrook op deze brug.
- **Bluswater**
In de directe omgeving van de rijksweg zijn onvoldoende primaire bluswatervoorzieningen aanwezig om bij een dreigende Blevé van een tankwagen een effectieve inzet te kunnen plaatsen. Er dient dan te worden uitgeweken naar open water. Hiervoor kan worden uitgeweken naar de watergang tussen de rijksweg en het kantorenpark aan de Hogeweg. De verwachting is dat gebruikmakend van deze watervoorzieningen ongeveer 5 tot 10 minuten na aankomst begonnen kan worden met het koelen van de tankauto. In totaal zal dus ongeveer tussen 15 en 25 minuten na alarmering nodig zijn voordat een effectieve inzet mogelijk is.
- **Tijd**
De ontwikkeltijd van het maatscenario is variabel. Het is echter denkbaar dat het maatscenario binnen de tijd die benodigd is om voldoende materiaal in te zetten reeds optreedt. Afhankelijk van het verloop van het incident zal de operationele leiding dit ter plaatse moeten beoordelen.

Gezien de ontwikkeltijd van het maatscenario is het dus niet ondenkbaar dat bij een dreigende Blevé het maatscenario ook daadwerkelijk zal optreden. Slachtoffers die binnen één uur medische hulp behoeven zijn in dit geval bepalend voor de hulpvraag. Deze slachtoffers zullen voor het overgrote deel vallen binnen een straal van 300 meter vanaf de tankwagen. Voor het maatscenario verwacht de RBGZ maximaal 1166 slachtoffers die binnen één uur medische hulp behoeven⁹. Dit aantal gaat de mogelijkheden voor de rampbestrijdingsorganisatie, met name de geneeskundige hulpverlening, te boven. Er kan worden geconcludeerd dat, in het geval van een maatscenario, sprake is van een restrisico.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid

Het beoordelen van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is complex omdat er (nog) geen generiek beoordelingskader beschikbaar is. Toch zijn wel vier factoren te benoemen die inzicht kunnen verschaffen in de mogelijkheden tot zelfredzaamheid. Deze zijn:

- De voorzieningen in het gebied waarmee vluchten en of schuilen mogelijk wordt gemaakt (infrastructurele mogelijkheden).
- De fysieke mogelijkheden van de aanwezige populatie om juist te handelen.
- De mate waarin men is voorbereid op de eventuele noodzaak om te vluchten of schuilen of hiertoe tijdig instructies kan ontvangen (mentale mogelijkheden).

⁸ Overleg met de vertegenwoordigers van brandweer Bommelerwaard, de heer B.P.J. van Steenberg en de heer W.J. Kappert, d.d. 9-4-2008.

⁹ Zie: Bijlage slachtofferbepaling.

BRANDWEER



- De waarschuwings- of alarmeringstijd.

Om de factoren die van invloed zijn op de zelfredzaamheid te beoordelen is het allereerst van belang om de meest effectieve strategie voor zelfredzaamheid te bepalen. Voor een Bleve is dit binnen een straal van 150 meter te voet vluchten en in een straal van 150 tot 300 meter schuilen of te voet vluchten¹⁰.

Gezien het feit dat over de rijksweg ook toxische stoffen vervoerd worden zullen ook de mogelijkheden tot schuilen worden beschouwd.

Beoordeling van de bovengenoemde vier factoren voor het bestemmingsplan:

- **Infrastructurele mogelijkheden**

Een klein deel van het recreatiegebied aan de noordoost zijde van het plangebied is gelegen binnen 150 vanaf de rijksweg. Hier is vluchten noodzakelijk in geval van het maatscenario. Op basis van het bestemmingsplan valt niet te beoordelen of hiervoor voldoende mogelijkheden bestaan. In de uitwerking van de gebied dient dus rekening te worden gehouden met de mogelijkheid om direct van de risicobron weg te vluchten. Voor de overige delen van het bestemmingsplan binnen het effectgebied geldt dat deze gelegen zijn tussen 150 en 300 meter van de risicobron. Het gaat daarbij voornamelijk om het gebied met de bestemming 'woongebied'. Binnen deze bestemming zijn de ontsluitingen voor een groot deel oost-west gericht en bieden voldoende mogelijkheid om direct van de risicobron weg te vluchten.

Indien schuilen noodzakelijk is, is de verwachting dat nieuw te bouwen panden voldoende mogelijkheden zullen bieden om enkele uren als veilige schuilplaats te dienen, mits ramen en deuren gesloten worden. Voor publieke gebouwen is het van belang dat mechanische ventilatie centraal uitschakelbaar is.

- **Fysieke mogelijkheden**

Binnen het effectgebied van het maatscenario zijn geen bestemmingen aanwezig die specifiek bedoeld zijn voor verblijf door verminderd zelfredzame personen. Uiteraard valt nooit uit te sluiten dat een deel van de aanwezigen als gevolg van een fysieke of verstandelijke beperking als verminderd zelfredzaam dient te worden beschouwd.

- **Mentale mogelijkheden**

De gemeente Zaltbommel voert geen actieve campagne om burgers te informeren over de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen. Door personen binnen het plangebied voor te bereiden op een eventuele ramp en hen te instrueren over hoe men moet handelen zal de zelfredzaamheid van deze personen toenemen.

- **De waarschuwings- en alarmeringstijd**

Om personen tijdig aan te zetten tot zelfredding is een zo kort mogelijke waarschuwings- en alarmeringstijd van belang. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van het landelijk sirenenetwerk. Gezien de sirenedekking binnen de gemeente Zaltbommel kan niet worden gegarandeerd dat de alarmering waargenomen zal worden door personen die buiten verblijven¹¹.

Advies naar aanleiding van de maatscenario's

Op basis van het maatscenario kan worden gesteld dat de mogelijkheden voor de rampenbestrijding in het gebied mogelijk tekort schieten. Tevens zijn voor de zelfredzaamheid problemen te verwachten. Indien wordt besloten het bestemmingsplan te realiseren kunnen maatregelen worden getroffen om het risico te verkleinen.

Mogelijke maatregelen ter verkleining van de risico's:

¹⁰ Maatregelen zelfredzaamheid, een onderzoek naar de bevordering van zelfredzaamheid bij ongevallen met gevaarlijke stoffen, Nederlands Instituut voor Brandweer en Rampenbestrijding, 12 juli 2005.

¹¹ Bron: Meetpunten- en sirenekaarten regio Gelderland-Zuid.

BRANDWEER



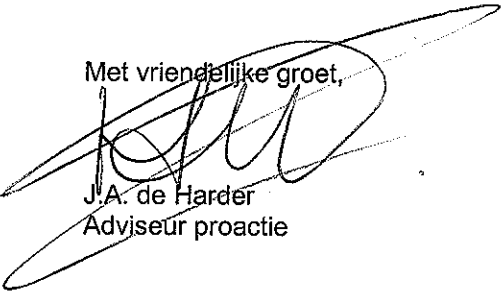
- De waterpartijen in het plangebied geschikt maken voor secundaire bluswatervoorziening. Dit dient in overleg met Brandweer Bommelerwaard te gebeuren.
- Het operationeel en bestuurlijk oefenen met betrekking tot incidenten op de rijksweg.
- Personen binnen het plangebied actief voorbereiden op een eventuele ramp en hen voorlichten over hoe te handelen bij een incident;

Tevens adviseren wij u, gezien het globale karakter van het bestemmingsplan, bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan in overleg te treden met Brandweer Bommelerwaard om zo onder andere te komen tot een goede binnenplanse bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Ook adviseren wij u de Regionale Brandweer Gelderland-Zuid en Brandweer Bommelerwaard bij het vooroverleg structureel te betrekken bij het doorlopen van nieuwe ruimtelijke procedures.

Hoewel het uitvoeren van de bovenstaande maatregelen een positief effect zal hebben op de veiligheid, valt daarmee niet uit te sluiten dat het maatscenario zich voor zal doen en boven de mogelijkheden van de rampenbestrijdingsorganisatie uitstijgt. Het is aan het bevoegd gezag dit 'restrisico' expliciet te accepteren en in het ruimtelijk besluit te verantwoorden aan de hand van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico volgens artikel 13 van het Bevi.

Ik verwacht u met dit advies van dienst te zijn geweest. Voor vragen of indien u één of meerdere maatregelen overweegt, kunt u te allen tijde contact met mij opnemen. Conform artikel 3.43 van de Algemene wet bestuursrecht ontvangen wij graag van uw zijde een afschrift van het genomen besluit.

Met vriendelijke groet,


J.A. de Harder
Adviseur proactie

CC: - de heer P.J.M. Kramer, Brandweer Bommelerwaard
- de heer S. Timmermans, GHOR Gelderland-Zuid

BRANDWEER



BIJLAGE SLACHTOFFERBEPALING

Voor de slachtofferbepaling is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Schadescenarioboek, tweede uitgave, Ministerie van Binnenlandse Zaken, 3-3-1994.
- Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen 1, Methoden voor het bepalen van mogelijke schade aan mensen en goederen door het vrijkomen van gevaarlijke stoffen, deel 6, Ministerie van VROM, december 2003.
- Bestemmingsplan 'De Waluwe II, fase 2', gemeente Zaltbommel, rapportnummer: 150x00180.015036_1, d.d. 13-12-2007 met bijbehorende plankaart.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij de slachtofferbepaling:

- Alle personen binnen het gebied van de vuurbal worden dodelijk getroffen.
- Alle personen binnen het gebied waar 2^e en 3^e graads brandwonden mogelijk zijn hebben binnen één uur medische hulp nodig.
- Het deel van het bestemmingsplan dat getroffen wordt door de effecten van de Blevé ligt binnen het gebied waar 2^e en 3^e graads brandwonden mogelijk zijn.
- In het getroffen gebied van het bestemmingsplan verblijven gemiddeld 70 personen per hectare.
- In het getroffen gebied buiten het bestemmingsplan verblijven gemiddeld 40 personen per hectare.

Bovenstaande uitgangspunten zullen naar verwachting leiden tot een overschatting van het werkelijke aantal slachtoffers.

	Straal in meters	Aantal personen getroffen
Straal gebied 2 ^e en 3 ^e graads brandwonden	Tussen 100 meter en 300 meter vanaf incident	1166

Uit bovenstaande tabel valt af te leiden dat maximaal 1166 slachtoffers die binnen één uur medische hulp behoeven te verwachten zijn.

BRANDWEER



BIJLAGE BEOORDELING QRA SACHEM

Provincie Gelderland
Afdeling Industrie
Onderafdeling Industriële Doelgroepen
T.a.v. de heer A.M.R. de Gunst
Postbus 9090
6800 GX ARNHEM

Groenewoudseweg 275
6524 TV Nijmegen
Postbus 1120
6501 BC Nijmegen
Telefoon (024) 327 15 00
Fax (024) 327 15 08
info@rbgz.nl

Datum	25-7-2005	Telefoon	(024) 327 15 16
Onze referentie	RBGZ/05/1613/HH	Fax	(024) 327 15 08
Uw referentie	-	E-mail	h.deharder@rbgz.nl
Uw brief van	-	Onderwerp	Beoordeling QRA Sachem Europe BV

Geachte heer De Gunst,

Naar aanleiding van ons telefoongesprek van 15 juli 2005 zend ik u hierbij onze opmerkingen en vragen bij het document "QRA van de te vergunnen situatie"¹² van februari 2005. Deze zijn hieronder per pagina weergegeven:

1. *Algemeen.*
Zijn bij de berekening van het groepsrisico personen in industriële gebouwen meegenomen? Indien dit niet het geval dient dit wel te gebeuren.
2. *Pagina 3, hoofdstuk 2.*
Hier wordt gesteld dat de 10^{-6} /jaar contour niet over kwetsbare bestemmingen valt. In het overleg van 20 mei 2005 werd echter geconstateerd dat er eventueel toch een kwetsbare bestemming binnen de berekende 10^{-6} contour aanwezig is. Mogelijk dient dit te worden gewijzigd in de QRA.
3. *Pagina 5, paragraaf 3.2.*
De lijst met criteria ter beoordeling van het groepsrisico is niet compleet. Deze lijst dient volledigheidshalve te worden aangevuld met de overige criteria uit artikel 12 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
4. *Pagina 6, hoofdstuk 4.*
In dit hoofdstuk wordt verwezen naar het veiligheidsrapport 2004. Om de leesbaarheid te vergroten is het beter om de beschrijving van de inrichting en de omgeving wel op te nemen in de QRA, of om naar de paragrafen van het veiligheidsrapport te verwijzen waarop dit betrekking heeft.
5. *Pagina 15, paragraaf 5.2.1.2.*
Bij de beschrijving van scenario 5 wordt gesteld dat een kokende vloeistofplas zal ontstaan ten gevolge van een uitstroom van allylalcohol. Dit is onjuist. Er zal een niet-kokende vloeistofplas ontstaan.
6. *Pagina 16, paragraaf 5.2.1.3.*
Hier wordt gesteld dat een methylethylketonplas beperkt zal blijven tot een oppervlak

¹² Rapport QRA van de te vergunnen situatie, onderdeel van de vergunningaanvraag Wm Sachem Europe BV, DHV, februari 2005, definitief.

BRANDWEER



van 20 x 30 meter. Deze stelling dient te worden onderbouwd. Tevens wordt uitgegaan van een windsnelheid van 4 m/s. Op pagina 26 wordt de 1% letaliteitsgrens berekend bij windsnelheden van 2 en 5 m/s. De Regionale Brandweer Gelderland-Zuid is van mening dat in beide gevallen dient te worden uitgegaan van windsnelheden van 2 en 5 m/s.

7. *Pagina 16, paragraaf 5.2.1.3.*
Hier wordt gesteld dat de leidingscenario's voor methylethylketon niet zijn beschouwd omdat de toevoer van MEK direct stop gezet wordt in geval van een lekkage. Dit is niet overeenstemming met de CPR-18 richtlijn. De CPR 18 gaat uit van een afsluittijd van twee minuten bij een automatisch inbloksysteem en een afsluittijd van tien minuten bij een op afstand bedienbaar inbloksysteem. In de QRA dienen deze afsluittijden te worden gehanteerd.
8. *Pagina 16, paragraaf 5.2.1.4.*
Hier wordt gesteld dat een methylethylketonplas beperkt zal blijven tot een oppervlak van 20 x 30 meter. Deze stelling dient te worden onderbouwd. Tevens dient de bewering dat dit oppervlak niet zal worden bereikt te worden onderbouwd.
9. *Pagina 18, paragraaf 5.2.1.5.*
Voetnoot 3 van tabel 5-7 is niet terug te vinden in de tabel. Tevens is de Regionale Brandweer Gelderland-Zuid van mening dat deze bewering niet te handhaven is en derhalve niet in een Wm-vergunning zou moeten worden opgenomen.
10. *Pagina 19, paragraaf 5.2.1.6.*
Voor het compartiment MR+ML is rekening gehouden met het sluiten van de deur waardoor een brand zuurstofbeperkt zal zijn. Bij inzet van de brandweer zal deze deur echter weer geopend worden en is er geen sprake van een zuurstofbeperkte brand. De Regionale Brandweer Gelderland-Zuid is van mening dat voor dit scenario geen rekening gehouden mag worden met een zuurstofbeperkte brand in de QRA.
11. *Pagina 20, paragraaf 5.2.1.7.*
Onder deze paragraaf wordt het volgende gesteld: "Daarnaast is aangenomen dat in 20% van de gevallen brandoverslag zal plaatsvinden naar alle naastgelegen compartimenten binnen het opslaggebouw. Dit in verband met het gebruik van hout in de dakconstructie, waardoor deze niet volledig brandwerend is." Deze aanname is onjuist. Indien de brandwerende constructies goed zijn uitgevoerd is er bij een houten dakconstructie geen kans op brandoverslag binnen 60 minuten. Indien de brandwerende constructies niet goed uitgevoerd zijn is de kans op brandoverslag 100%.
12. *Pagina 21, paragraaf 5.2.2.5.*
Hier wordt aangegeven dat bevolkingsgegevens voor het nabij gelegen plan 'De Wildeman' niet zijn meegenomen in de QRA. In een QRA dient echter ook bevolking te worden beschouwd van toekomstige woongebieden waarvoor reeds goedgekeurde bestemmingsplannen bestaan. Hiervoor mogen standaardwaarden uit de CPR 16 richtlijn gehanteerd worden indien nog geen bevolkingsgegevens bekend zijn. De bevolkingsgegevens van plan 'De Wildeman' dienen dus wel te worden opgenomen in de QRA.
13. *Pagina 23, hoofdstuk 6.*
Hier wordt gesteld dat het groepsrisico geen negatief effect heeft op verder ontwikkeling van 'De Wildeman' en 'Waluwe II'. Deze afweging dient door het bevoegd gezag te worden gemaakt. De Regionale Brandweer Gelderland-Zuid is derhalve van mening dat deze opmerking uit de QRA moet worden gelaten.
14. *Pagina 23, paragraaf 6.1.*
In de tabel ontbreekt de contour bij het risico 10^{-5} /jaar.
15. *Pagina 23, paragraaf 6.2.*
In de tabel wordt aangegeven dat de contour voor het risico 10^{-5} /jaar niet is bepaald.

BRANDWEER



Mogelijk wordt hiermee bedoeld dat er geen 10^{-5} /jaar contour bestaat. Dit dient dan als zodanig te worden vermeld?

16. *Pagina 24, paragraaf 6.5.*

Voor zowel de opslag K1a als de opslag K1b is een contour berekend voor het risico 10^{-5} /jaar. Waarom is er vervolgens geen contour voor het risico 10^{-5} /jaar in de tabel 'opslag K1a en K1b' weergegeven?

17. *Bijlage 9, pagina 1.*

Boven de grafische weergave van de aanwezigheidsgegevens is aangegeven dat één vlakte

100 x 100 meter bedraagt. Onder deze waargave staat echter dat één vlakte 200 x 200 meter bedraagt. Hoe groot is één vlakte werkelijk?

Ik verwacht u met dit schrijven van dienst te zijn geweest. Voor vragen of voor een nadere toelichting, kunt u te allen tijde contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

J.A. de Harder
Projectmedewerker proactie

C.C.: dhr. R Jansen; brandweer Zaltbommel

BIJLAGEN bij bestemmingsplan De Waluwe II, fase 2 te Zaltbommel

1. Akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplan De Waluwe II fase 2, BRO, 17 mei 2006.
2. Besluit vaststelling hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting ingevolge artikel 83 Wet geluidhinder ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan "Waluwe II, fase 2", nummer 2006-015106, provincie Gelderland, d.d. 16 oktober 2006.
3. DPO winkelcentrum De Waluwe 2005, rapportnummer 203x00049.024304_1_3, BRO, 22 september 2005.
4. Actualisatie DPO winkelcentrum De Waluwe, eindrapportage, BRO, 23 oktober 2007.
5. Rapport Luchtkwaliteit De Waluwe II, fase 2 (definitief), rapportnummer F 17702-2, Peutz, 29 oktober 2007.
6. Brief Peutz, 17 december 2007, aanvullende informatie luchtkwaliteit Waluwe II, fase 2, kenmerk SvdA/MB/F 17702-10-BR;
7. Verkeersontsluiting De Waluwe, hoofdlijnennotitie, AGV, 13 april 2004.
8. Verkeersontsluiting De Waluwe, Verkeersstructuurplan, AGV, 19 mei 2004.
9. Verkeersontsluiting De Waluwe, AGV, 21 december 2004.
10. Verkeersontsluiting De Waluwe, Het vervolg, AGV, november 2007.
11. Verkeersontsluiting De Waluwe, De houdbaarheid maatregelen, AGV, december 2007.
12. Waterhuishoudkundig onderzoek plan De Waluwe-II, gemeente Zaltbommel, project 1104107, Van Kleef, 20 oktober 2004.
13. Waterparagraaf bestemmingsplan De Waluwe-II Zaltbommel, project 1104107, Van Kleef, 29 juli 2005.
14. Verkennend bodemonderzoek De Waluwe te Zaltbommel, projectnummer B03.2004, Verhoeven Milieutechniek, 25 november 2003.
15. 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.
16. Externe veiligheidstoets bestemmingsplannen De Wildeman en De Waluwe fase 2, Zaltbommel, TNO, 2004.
17. Externe veiligheidstoets bestemmingsplannen De Wildeman en De Waluwe fase 2 Zaltbommel, juridisch deelonderzoek, TNO, 2004.
18. Externe Veiligheidsvisie Zaltbommel gemeente Zaltbommel, Regio Rivierenland, 27 augustus 2007.
19. Risicoanalyse transport van gevaarlijke stoffen over de Waal bij Zaltbommel, kenmerk B&O-AR 2005/169, TNO, april 2005.
20. Indicatief geuronderzoek Sachem Europe BV, rapportnummer 9P32788.01, Royal Haskoning, 7 maart 2005.
21. Inventariserend veldonderzoek (IVO) d.m.v. bureauonderzoek en boringen in het uitbreidingsplan Waluwe te Zaltbommel (Gld.), rapport 2003-46, ARC, 8 december 2003.
22. Natuuronderzoek, woningbouwplan De Waluwe, BRO, 2003. (inmiddels geactualiseerd door versie 2005).

Laatst geactualiseerd d.d. 21 april 2008

Voorschriften

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN	3
Artikel 1 - Begripsomschrijvingen	3
Artikel 2 - Wijze van meten	9
2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	11
Artikel 3 - Gemengd	11
Artikel 4 - Maatschappelijk	14
Artikel 5 - Recreatie	16
Artikel 6 - Verkeer	18
Artikel 7 - Verkeer - Verblijf	19
Artikel 8 - Woongebied	20
3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	29
Artikel 9 - Anti-dubbeltelbepaling	29
Artikel 10 - Algemene bepaling m.b.t. ondergrondse (bouw)werken	30
Artikel 11 - Algemene gebruiksbepalingen	31
Artikel 12 - Algemene vrijstellingsbepalingen	32
Artikel 13 - Procedurebepalingen	33
4. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	35
Artikel 14 - Strafbepaling	35
Artikel 15 - Overgangsbepalingen	36
Artikel 16 - Slotbepaling	37

BIJLAGE

Bouwlagen en geveldelen

Plankaart nr. 150x00180-pk1

1. INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen¹

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- | | |
|---|---|
| 1. aan huis verbonden beroepen: | het in een woning met bijbehorende bijgebouwen beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, zulks met behoud van de woonfunctie van de betreffende woning; |
| 2. aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten: | 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; |
| 3. bebouwing: | één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde; |
| 4. bebouwingspercentage: | een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat minimaal dan wel maximaal mag worden bebouwd; hierbij worden ondergrondse bouwwerken die zichtbaar zijn boven peil meegerekend, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen; |
| 5. bedrijfsgebouw: | een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf; |
| 6. bedrijfsvloeroppervlak: | de totale vloeroppervlakte van kantoren en/of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten; |
| 7. bestaand: | <ul style="list-style-type: none">- bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van dit plan;- bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, alsmede bouwwerken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende bouwvergunning; |
| 8. bestemmingsgrens: | een grens van een bestemmingsvlak; |
| 9. bestem- | een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde be- |

¹ In alfabetisch-lexicografische volgorde.

- mingsvlak: stemming;
10. bijgebouw: een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
11. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
12. bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
13. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
14. bouwvlak: een op de plankaart aangegeven vlak dat door bouwgrenzen omsloten is en waarop bebouwing is toegelaten;
15. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;
16. bouwwijze: de wijze van bouwen van hoofdgebouwen, te weten vrijstaand, halfvrijstaand, geschakeld, aaneengebouwd of gestapeld, waarbij:
- onder vrijstaand wordt verstaan dat de hoofdmassa van een woning (het hoofdgebouw) niet begrensd is door scheidsmuren van andere hoofdmassa's;
 - onder halfvrijstaand wordt verstaan dat de hoofdmassa van een woning (het hoofdgebouw) naar één zijde door een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdmassa is begrensd;
 - onder geschakeld wordt verstaan dat de hoofdmassa van een woning (het hoofdgebouw) niet begrensd is door scheidsmuren van andere hoofdmassa's, maar door middel van bijgebouwen is verbonden met andere hoofdmassa;
 - onder aaneengebouwd wordt verstaan dat de hoofdmassa (het hoofdgebouw) deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdmassa's, die naar twee zijden door scheidsmuren van naastgelegen hoofdmassa's begrensd, met uitzondering van de hoofdmassa's die de aldus gevormde rij beëindigen;
 - onder gestapeld wordt verstaan dat de hoofdmassa's

- van de woningen naast elkaar en/of boven elkaar zijn gesitueerd en waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, is gewaarborgd;
17. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 18. dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
 19. dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het houden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
 20. differentiatiegrens: een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt tussen gronden waarop een aanduiding is gelegen en overige gronden;
 21. dwarsprofiel: het beloop van een doorsnede loodrecht op de lengterichting;
 22. gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
 23. geluidhinderlijke bedrijven: bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50);
 24. geluidsgevoelige ruimte: ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m²;
 25. hoofdgebouw: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
 26. horeca: het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies;

horeca, categorie 1:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt.

horeca, categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden

begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken-lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of thee-schenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

horeca, categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen;

Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

horeca, categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren:

Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning);

horeca, categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers;

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 27. kantine: | een verblijflokaal als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf, clubhuis e.d. waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijsen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt; |
| 28. kap: | een geheel of gedeeltelijk niet horizontale dakconstructie gevormd door minimaal twee schuin hellende dakschilden met een helling van minimaal 20° en maximaal 75°; |
| 29. maatschappelijke voorzieningen: | voorziening ten dienste van medische, sociale, culturele, religieuze of recreatieve activiteiten, alsmede voorzieningen ten dienste van het onderwijs en de overheid, welke een min of meer openbaar karakter hebben; |
| 30. parkeervoorziening: | elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer; |

31. peil: a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
32. perceelsgrens: een grens van een bouwperceel;
33. plan: het bestemmingsplan 'De Waluwe II, fase 2' (nr.150x00180.015036_1) van de gemeente Zaltbommel;
34. plankaart: de tekening(en) (nr.150x00180-pk1) van het bestemmingsplan 'De Waluwe II, fase 2';
35. plat dak: een dak met een dakhelling van minder dan 20°;
36. publiekgerichte dienstverlening: een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan particulieren, niet zijnde detailhandel en horeca, zoals:
- reisbureaus;
 - kappersbedrijven;
 - kleding- en textielreinigings-/verzorgende bedrijven, met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 100 m²;
 - publiekgerichte kantoren voor zakelijke dienstverlening, zoals uitzendbureaus, bankkantoren, accountantskantoren, verzekeringskantoren, makelaarskantoren, advocatenkantoren, architectenkantoren, computerservicekantoren, notariskantoren, deurwaarderskantoren etc., met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 250 m²;
 - videoverhuurbedrijven;
 - (musea)galeries;
 - hakkenbars, sleutelbars e.d.;
37. rooilijn: a. voorgevelrooilijn:
- de denkbeeldige lijn welke wordt gevormd door de krachtens deze voorschriften toegelaten bebouwing, in het geval langs een wegzijde geen bebouwing aanwezig is;
 - (bij bestaande bebouwing) langs de wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. achtergevelrooilijn:
- de van de weg afgekeerde lijn, zoveel mogelijk evenwijdig aan de voorgevelrooilijn, waarbij in de

- voorschriften een maximum afstand tot die voorgevelrooilijn is voorgeschreven;
- (bij bestaande bebouwing) langs de van de weg gekeerde zijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de achtergevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de achtergevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
38. seksinrichting: een voor het 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 een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, als dan niet in combinatie met elkaar;
 39. stedenbouwkundige waarde: de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied;
 40. verblijfsruimte: in een gebouw gelegen ruimte, bestemd voor het verblijven van mensen, dan wel een ruimte waarin de voor een gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten plaatsvinden;
 41. voorgevellijn: de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen van dat gebouw;
 42. voorzieningen van openbaar nut: voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;
 43. wettelijke regelingen: indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan;
 44. wonen: zijn woning hebben, gehuisvest zijn;
 45. woning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 - Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstand tot de (zijd.) perceelsgrens: de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijd.) perceelsscheiding van het bouwperceel;
2. afstand tussen gebouwen: de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
3. breedte van bouwpercelen: tussen de zijdelingse perceelsscheidingen van het bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens of perceelsgrens;
4. breedte van woningen: tussen de zijgevels van hoofdgebouwen in de naar de zijde van de weg gekeerde bouwgrens;
5. goothoogte van gebouwen: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
6. (bouw-)hoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
7. grondoppervlak van een bouwwerk: tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren);
8. inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer en de buitenzijde van gevels (en/of het hart van scheidsmuren) daken en dakkapellen;
9. lengte, breedte en diepte van een bouwwerk: tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);
10. ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

overschrijding bouw- c.q. bestemmingsgrenzen:

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

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 3 - Gemengd

Doeleinden	Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Gemengd' zijn bestemd voor: a. maatschappelijke voorzieningen; b. publieksgerichte dienstverlening; c. horeca, categorie 1 en 2; d. sportvoorzieningen inclusief ondergeschikte horeca; e. wonen; f. verkeers- en verblijfsgebied in de vorm van ontsluitings- en toegangswegen en langzaam verkeersroutes, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'hoofdontsluiting' in ieder geval wijkontsluitingswegen zijn toegestaan, waarvoor geldt dat deze aanduiding indicatief is, wat betekent dat een verschuiving van de aanduiding van maximaal 15 m¹ aan weerszijden mogelijk is; g. (gebouwde) parkeervoorzieningen, met dien verstande dat binnen de bestemming moet worden voorzien voldoende parkeervoorzieningen, waarbij dient te worden voldaan aan de normen als genoemd in de ASVV 2004, aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (uitgave CROW, april 2004) met dien verstande dat voor woningen een norm van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning geldt, waarvan bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Een garage wordt daarbij niet meegerekend als parkeerplaats. h. groenvoorzieningen; i. waterpartijen en watergangen (mede ten behoeve van het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water) inclusief bijbehorende bouwwerken; j. voorzieningen van openbaar nut.
Bouwvoorschriften	Lid 2. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen en de aanduidingen op de plankaart: a. op de gronden zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen toegestaan die ten dienste staan

- van de bestemming;
- b. behoudens het bepaalde in sub f mogen gebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
 - c. het maximale bebouwingspercentage gerekend over de gronden gelegen binnen het bouwvlak bedraagt het aangeduide maximum bebouwingspercentage op de plankaart;
 - d. binnen het bouwvlak met een maximum bebouwingspercentage van 100% zijn maximaal drie hoofdgebouwen toegestaan en betreft de bouwwijze gestapeld;
 - e. voor de maximale goot- en bouwhoogte gelden de aanwijzingen op de plankaart, met dien verstande dat:
 - maximaal vier bouwlagen zijn toegestaan, tenzij een bouwlaag wordt gerealiseerd ten behoeve van de realisatie van (gedeeltelijk ondergrondse) gebouwde parkeervoorzieningen; in dat geval zijn vijf bouwlagen toegestaan;
 - de maximale goot- en bouwhoogte mag worden opgehoogd met de hoogte van de ruimte die in gebruik is ten behoeve van (gedeeltelijk ondergrondse) parkeervoorzieningen, met een maximum van 1,5 m¹;
 - f. een gebouw van openbaar nut mag buiten het bouwvlak worden gebouwd, met een maximale oppervlakte van 30 m² en een maximale hoogte van 3 m¹;
 - g. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 m¹ bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen en bewegwijzering, waarvan de hoogte maximaal 8 m¹ mag bedragen.

Vrijstellingen
m.b.t. bouwen

- Lid 3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, sub d, voor de bouw van meerdere grondgebonden woningen in een andere bouwwijze (vrijstaand, halfvrijstaand, geschakeld dan wel aaneengebouwd), onder de voorwaarden dat:
- het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet onevenredig wordt geschaad;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad.

Ander gebruik	Lid 4. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 11, lid 1 wordt in elk geval gerekend het gebruik: a. van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel; b. van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting; c. als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen.
Vrijstelling m.b.t. ander gebruik	Lid 5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 11, lid 1 juncto artikel 3, lid 4 sub a voor de uitoefening van detailhandel in het bouwvlak waarvoor op de plankaart een maximum bebouwingspercentage van 60% is aangeduid, onder de volgende voorwaarden: a. de vrijstelling mag niet leiden niet tot een onevenredige verstoring van een evenwichtige opbouw van de voorzieningsstructuur in de gemeente Zaltbommel; b. de vrijstelling mag uitsluitend worden verleend indien de totale bedrijfsvloeroppervlakte aan detailhandel binnen de bestemming 'Gemengd' niet meer bedraagt dan 2.200 m² in geval van toelaten van maximaal één supermarkt, waarbij max. 1.400 m² mag worden gebruikt ten behoeve van één supermarkt; c. de vrijstelling mag uitsluitend worden verleend indien de totale bedrijfsvloeroppervlakte aan detailhandel binnen de bestemming 'Gemengd' niet meer bedraagt dan 3.500 m² in geval van toelaten van maximaal twee supermarkten, waarbij max. 1.300 m² mag worden gebruikt ten behoeve van een tweede supermarkt'.
Procedure	Lid 6. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in de leden 3 en 5 geldt de procedure zoals vervat in artikel 13.

Artikel 4 - Maatschappelijk

Doeleinden	Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor: a. maatschappelijke voorzieningen; b. sportvoorzieningen; c. verkeers- en verblijfsgebied in de vorm van ontsluitings- en toegangswegen en langzaam verkeersroutes; d. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers op eigen terrein; e. groenvoorzieningen; f. waterpartijen en watergangen (mede ten behoeve van het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water) inclusief bijbehorende bouwwerken; g. voorzieningen van openbaar nut.
Bouwvoorschriften	Lid 2. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen: a. op de gronden zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten die ten dienste staan van de bestemming; b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50%, gerekend over de gronden van het bestemmingsvlak; c. ten aanzien van de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart; d. de maximale oppervlakte en de maximale hoogte van een gebouw van openbaar nut bedraagt 30 m² respectievelijk 3 m¹; e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 m¹ bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen en bewegwijzering, waarvan de hoogte maximaal 8 m¹ mag bedragen.
Ander gebruik	Lid 3. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 11, lid 1 wordt in elk geval gerekend het gebruik: a. voor de uitoefening van detailhandel, daaronder niet begrepen kantineactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de in lid 1 bedoelde voorzieningen en met uitzondering van een apotheek;

- b. voor de uitoefening van een andere tak van dienstverlening en/of bedrijvigheid dan volgens het bepaalde in lid 1 is toegestaan;
- c. van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen.

Artikel 5 - Recreatie

Doeleinden

- Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Recreatie' zijn bestemd voor:
- a. actieve recreatieve doeleinden, zoals de aanleg en instandhouding van een sportveldencomplex;
 - b. een dienstwoning, uitsluitend op de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als 'dienstwoning';
 - c. verkeers- en verblijfsgebied in de vorm van ontsluitings- en toegangswegen en langzaam verkeersroutes;
 - d. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat binnen de bestemming moet worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen, waarbij dient te worden voldaan aan de normen als genoemd in de ASVV 2004, aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (uitgave CROW, april 2004);
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. geluidswerende voorzieningen;
 - g. waterpartijen en watergangen (mede ten behoeve van het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water) inclusief bijbehorende bouwwerken;
 - h. voorzieningen van openbaar nut.

Bouwvoorschriften

- Lid 2. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
- a. op de gronden zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen toegestaan die ten dienste staan van de bestemming, zoals gebouwen waaronder begrepen een sporthal, al dan niet overdekte sportaccommodaties met bijbehorende tribunes, kleedgelegenheden, kantines en opslag- en stallingsruimten, al dan niet verharde sportvelden, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en afrasteringen;
 - b. behoudens het bepaalde in sub e mogen gebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
 - c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
 - d. ten aanzien van de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart;
 - e. een gebouw van openbaar nut mag buiten het bouwvlak worden gebouwd, met een maximale oppervlakte van 30 m² en een maximale hoogte van 3 m¹;

- f. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 m¹ bedragen, met uitzondering van vlaggen- en lichtmasten en ballenvangers, waarvan de hoogte maximaal 12 m¹ mag bedragen.

Ander gebruik

- Lid 3. Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 11, lid 1 wordt in elk geval gerekend het gebruik:
- a. voor tijdelijke of permanente bewoning, met uitzondering van de dienstwoning;
 - b. voor de uitoefening van detailhandel of een horecabedrijf, daaronder niet begrepen de exploitatie van een niet zelfstandig en aan de recreatieve functie gerelateerd horecabedrijf;
 - c. voor de uitoefening van enige andere tak van handel, nijverheidsbedrijf of dienstverlening;
 - d. van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 - e. als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen.

Nadere eisen

- Lid 4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, en afmetingen van de in lid 2 bedoelde gebouwen, indien zulks noodzakelijk is:
- a. voor een verantwoorde stedenbouwkundige/architectonische en landschappelijke inpassing;
 - b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 6 - Verkeer

Doeleinden	Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Verkeer' zijn bestemd voor: a. wegen met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie; b. langzaam verkeersroutes, waaronder voet- en fietspaden; c. groenvoorzieningen; d. waterpartijen en watergangen (mede ten behoeve van het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water); e. voorzieningen van openbaar nut.
Bouw-voorschriften	Lid 2. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de volgende bepalingen: a. op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming, en gebouwen van openbaar nut toegelaten; b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m¹ bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen en bewegwijzering waarvan de hoogte maximaal 15 m¹ mag bedragen; c. de hoogte en de oppervlakte van een gebouw van openbaar nut mag maximaal 3 m¹ respectievelijk 30 m² bedragen.

Artikel 7 - Verkeer - Verblijf

Doeleinden	Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Verkeer - Verblijf' zijn bestemd voor: a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfs-functie; b. parkeervoorzieningen; c. groenvoorzieningen; d. waterpartijen en watergangen (mede ten behoeve van het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water); e. voorzieningen van openbaar nut.
Bouw-voorschriften	Lid 2. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de volgende bepalingen: a. op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming, en gebouwtjes van openbaar nut toegelaten; b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m¹ bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen en bewegwijzering waarvan de hoogte maximaal 15 m¹ mag bedragen; c. de hoogte en de oppervlakte van een gebouw van openbaar nut mag maximaal 3 m¹ respectievelijk 30 m² bedragen.

Artikel 8 - Woongebied

Doeleinden	Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Woongebied' zijn bestemd voor: - wonen; - de uitoefening van een aan huis verbonden beroep met een maximum van 30 m²; - verkeers- en verblijfsgebied in de vorm van ontsluitings- en toegangswegen en langzaam verkeersroutes; - parkeervoorzieningen; - groenvoorzieningen; - geluidswerende voorzieningen; - speel- en wandelgelegenheid; - waterpartijen en watergangen (mede ten behoeve van het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water), in ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'water' op de plankaart, inclusief bijbehorende bouwwerken, zoals oeververbindingen (bruggen); - voorzieningen van openbaar nut en ten behoeve van het beheer en onderhoud van groenvoorzieningen.
Inrichting	Lid 2. Ten aanzien van de inrichting van de gronden gelden de volgende bepalingen: - ter plaatse van de aanduidingen 'geen woningen toegestaan' en 'gebied met wijzigingsbevoegdheid' mogen geen woningen worden gebouwd; - ter plaatse van de aanduidingen 'geluidswerende voorziening 1' en 'geluidswerende voorziening 2' zijn geluidswerende voorzieningen toegestaan met een minimale hoogte van 9 m¹. Een verschuiving van deze aanduiding is alleen mogelijk indien dit uit het oogpunt van de meest optimale geluidswering noodzakelijk wordt geacht; - ter plaatse van de aanduidingen: 'water' zijn waterpartijen en watergangen toegestaan, waarvan de oppervlakte, gerekend op de waterlijn bij zomerpeil minimaal 17.000 m² moet bedragen en met dien verstande dat de minimale breedte van het water ter plaatse van de westelijk gelegen aanduiding 'water' 15 m¹ bedraagt; 'hoofdontsluiting' zijn wijkontsluitingswegen alsmede langzaam verkeersroutes toegestaan; 'interne ontsluiting' zijn interne ontsluitingswegen

toegestaan;

- (4) 'langzaam verkeersroute' zijn langzaam verkeersroutes toegestaan, die tevens mogen worden gebruikt als calamiteitenroute, alsmede als ontsluiting ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden;

met dien verstande dat deze aanduidingen indicatief zijn, wat betekent dat een verschuiving van de aanduiding 'water' van maximaal 25 m¹ respectievelijk van de overige aanduidingen van maximaal 15 m¹ aan weerszijden mogelijk is en met dien verstande dat het bepaalde onder (1) ten aanzien van de minimale oppervlakte van de daar genoemde waterpartij van toepassing blijft;

- d. voor de indeling van de hoofdontsluitingswegen, de interne ontsluitingswegen en andere wegen gelden de ter zake op de plankaart opgenomen dwarsprofielen, met dien verstande dat maximaal 10% mag worden afgeweken van de maatvoering van de dwarsprofielen en dat ter plaatse van de kruising met de 'hoofdontsluiting' een afwijkend dwarsprofiel mag worden gerealiseerd;
- e. voor parkeervoorzieningen geldt een norm van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning, waarvan bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Een garage wordt daarbij niet meegerekend als parkeerplaats, voor zover het geen parkeergarage voor meerdere auto's bij gestapelde woningen betreft.

Bouwvoorschriften

- Lid 3.a. Voor het bouwen geldt dat uitsluitend **bouwwerken** zijn toegelaten die ten dienste staan van de bestemming, zoals woningen in de vorm van hoofdgebouwen met bijbehorende (aangebouwde en vrijstaande) bijgebouwen, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de aanduidingen op de plankaart alsmede de bepalingen in deze voorschriften.
- c. Het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt maximaal 50%, met uitzondering van percelen voor gestapelde woningen waarvoor geen bebouwingspercentage geldt.

Lid 4. Voor het bouwen van **hoofdgebouwen** gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bepalen van de voorgevelrooilijnen gelden de ter zake op de plankaart opgenomen dwarsprofielen met dien verstande dat maximaal 10% mag worden afgeweken van de maatvoering van de dwarsprofielen, waarbij de hoofdgebouwen die grenzen aan de 'hoofdontsluiting', 'interne ontsluitingsweg' en 'langzaam verkeersroute' dienen te worden georiënteerd op de betreffende wegen, met dien verstande dat woningen gelegen aan de oostzijde van de 'hoofdontsluiting' dienen te oriënteren op de 'interne ontsluitingsweg' met uitzondering van de woningen die grenzen aan de hoofdontsluitingsweg die ook daarop dienen te worden georiënteerd;
- b. de afstand van de achtergevelrooilijn tot de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 12 m¹, behoudens bij gestapelde woningen;
- c. behoudens het bepaalde in sub f, mogen vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde, aaneengebouwde en gestapelde woningen worden gebouwd (bouwwijze);
- d. behoudens het bepaalde in sub f, bedraagt bij vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en aaneengebouwde woningen, die zijn afgedekt met:
 - een kap, de goothoogte maximaal 6 m¹ en de bouwhoogte maximaal 12 m¹, waarbij een maximale dakhelling van 55° geldt en met dien verstande dat maximaal drie bouwlagen zijn toegestaan;
 - een plat dak of andere dakvorm, de bouwhoogte maximaal 9,5 m¹ voor maximaal 70% van het oppervlak van de woning en maximaal 6 m¹ voor het overige deel;

met dien verstande dat de maximale goot- en bouwhoogte mogen worden opgehoogd met de hoogte van de ruimte die in gebruik is ten behoeve van (gedeeltelijk ondergrondse) parkeervoorzieningen, met een maximum van 1,5 m¹;

- e. behoudens het bepaalde in sub f, bedraagt de bouwhoogte van gestapelde woningen maximaal 12 m¹, met dien verstande dat de maximale goot- en bouwhoogte mogen worden opgehoogd met de hoogte van de ruimte die in gebruik is ten behoeve van (gedeeltelijk ondergrondse) parkeervoorzieningen, met een maximum van

1,5 m¹;

- f. voor de woningen die worden gebouwd ter plaatse van de aanduidingen 'geluidswerende voorziening 1' en 'geluidswerende voorziening 2', gelden de volgende bepalingen:
 - (1) de woningen dienen een gesloten wand te vormen bestaande uit aaneengebouwde woningen dan wel gestapelde woningen;
 - (2) de minimale bouwhoogte bedraagt 9 m¹;
 - (3) de maximale bouwhoogte bedraagt 10 m¹, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'accent 1' en 'accent 2' waarbij een maximale bouwhoogte van 16 m¹ geldt voor een oppervlakte van maximaal 200 m², waarbij geldt dat de ruimten ter plaatse van de aanduiding 'accent 1' boven een bouwhoogte van 10 m¹ niet mogen worden gebruikt als verblijfsruimte, met dien verstande dat deze aanduidingen indicatief zijn, wat betekent dat een verschuiving van de aanduiding van maximaal 15 m¹ aan weerszijden mogelijk is ;
- g. voor de woningen die worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'geluidswerende voorziening 1' geldt dat de woningen voor de in bijlage 1 aangegeven bouwlagen en geveldelen, dienen te zijn voorzien van een permanent geluidsdichte scheidingsconstructie als bedoeld in de Wet geluidhinder, dat wil zeggen dat de constructie geen te openen delen mag hebben, alsmede een constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;
- h. binnen het vlak met de aanduiding 'parkeiland' gelden de volgende aanvullende bepalingen:
 - (1) in afwijking van het bepaalde in sub c zijn alleen op de kop van het parkeiland gestapelde hoofdgebouwen toegestaan, met dien verstande dat per appartementencomplex maximaal vier gestapelde hoofdgebouwen zijn toegestaan in maximaal drie bouwlagen;
 - (2) in afwijking van het bepaalde in sub a geldt ter plaatse van deze aanduiding dat de hoofdgebouwen met de voorgevel richting de oostelijk gelegen aanduiding 'water' dienen te worden gerealiseerd;

- i. met betrekking tot de overige maatvoering gelden de in het navolgende schema opgenomen maten:

Woningtype	Minimale breedte bouwperceel	Minimale breedte hoofdgebouw	Minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens
Vrijstaand	11 m ¹	6 m ¹	2,5 m ¹
Geschakeld	8,5 m ¹	6 m ¹	2,5 m ¹ aan één zijde
Half-vrijstaand	8,5 m ¹	6 m ¹	2,5 m ¹ aan één zijde
Aaneengesloten	-	5,4 m ¹	-
Gestapeld	-	-	-

Lid 5. Voor het bouwen van **bijgebouwen** bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- behoudens het bepaalde in sub b en c, dient de afstand van bijgebouwen tot de voorgevelrooilijn minimaal 3 m¹ te bedragen;
- voor de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van minder dan 3 m¹ vanaf de voorgevelrooilijn mag per hoofdgebouw één uitbouw, zoals een portaal of een erker worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 6 m², een maximale diepte van 1,5 m¹ en een maximale hoogte van 3 m¹;
- in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat indien een hoofdgebouw is gelegen op een hoekperceel en waarvan het verlengde van de zijgevel overgaat in de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw van het naastgelegen perceel de bijgebouwen mogen worden gebouwd tot in die voorgevelrooilijn. Dit geldt uitsluitend voor het hoekperceel;
- het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen mag maximaal 100 m² bedragen;
- de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen mag maximaal 3 m¹ dan wel 0,25 m¹ boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw bedragen;
- de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3 m¹ bedragen;

- g. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 6 m¹ bedragen;
- h. het plaatsen van hekwerken op een aangebouwd bijgebouw is toegestaan, indien en voor zover het hekwerk als een afscheiding geldt voor een dakterras en mits de hoogte van het hekwerk maximaal 1 m¹ bedraagt;
- i. de diepte van aangebouwde bijgebouwen mag, te meten van de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 15 m¹, met dien verstande dat de diepte van het met de zijgevel van het hoofdgebouw verbonden bijgebouw, te meten vanaf de achtergevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan, niet meer bedragen dan 4 m¹.

Lid 6. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde** geldt de volgende bepalingen:

- a. op de gronden, voor zover gelegen voor de voorgevellijn mag de hoogte maximaal 2 m¹ bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 1 m¹ mag bedragen en vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 8 m¹ mag bedragen;
- b. op de gronden, voor zover gelegen achter de voorgevellijn mag de hoogte maximaal 4 m¹ bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 m¹ mag bedragen alsmede vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 8 m¹ mag bedragen.

Lid 7. Voor het bouwen van **kleine bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut**, gelden de volgende bepalingen:

- a. het oppervlak van een gebouwtje van openbaar nut mag maximaal 30 m² bedragen;
- b. de hoogte van de bouwwerken mag maximaal 3 m¹ bedragen;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in verkeers- en verblijfsgebieden, inclusief de groen- en speelvoorzieningen, mag maximaal 4 m¹ bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen en bewegwijzering, waarvan de hoogte maximaal 8 m¹ mag bedragen.

Nadere eisen

Lid 8. Ter uitvoering van de doeleinden in lid 1 zijn Burgemeester en wethouders bevoegd, mede aan de hand van een op basis van het bestemmingsplan op te stellen verkavelingsplan, nadere eisen te stellen ten aanzien van de:

- (1) situering en afmetingen van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- (2) situering en afmetingen van bouwpercelen;
- (3) kapvorm van gebouwen;
- (4) aanleg en omvang van parkeervoorzieningen op openbaar en eigen terrein;
- (5) functie en inrichting van de openbare ruimte; indien zulks noodzakelijk is:
- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. in verband met de verkeers-, sociale en brandveiligheid;
- c. voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de omgeving en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit.

Ander gebruik

- Lid 9. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 11, lid 1 wordt in elk geval gerekend het gebruik:
- a. voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft voor (zelfstandige)bewoning;
 - b. van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
 - c. van ruimten gelegen boven de 10 m¹ ter plaatse van de aanduiding 'accent 1' als verblijfruimte;
 - d. van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 - e. als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen.

Vrijstelling
m.b.t.
ander gebruik

- Lid 10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 11, lid 1 juncto lid 9, sub b, van dit artikel, voor de uitoefening een aan huis verbonden bedrijf in de woning en/of de bijgebouwen onder de volgende voorwaarden:
- a. de woonfunctie dient als overwegende functie gehandhaafd te blijven;
 - b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen onevenredige 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 onevenredig

- ge parkeerdruk;
- d. (detail)handel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- e. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf mag maximaal 30 m² bedragen.

Wijziging	Lid 11. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door op de gronden met de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid' één tot twee woning(en) toe te laten onder de voorwaarde dat de ter plaatse bestaande bomen van duurzame houtsoort worden verplaatst naar een andere locatie dan wel worden gecompenseerd door minimaal 16 bomen van een duurzame houtsoort op een andere locatie binnen de kern Zaltbommel.
Procedure	Lid 12. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 10 alsmede bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 11 geldt de procedure zoals vervat in artikel 13.

3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Artikel 9 - Anti-dubbeltelbepaling

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zal gaan afwijken van het plan.

Artikel 10 - Algemene bepaling m.b.t. ondergrondse (bouw)werken

- Lid 1. Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze voorschriften opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.
- Lid 2. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze voorschriften opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:
- a. ondergrondse bouwwerken dienen grondwaterneutraal te worden aangelegd;
 - b. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwen zijn toegelaten;
 - c. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
 - d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m¹ onder peil.

Artikel 11 - Algemene gebruiksbepalingen

Verbod ander gebruik	Lid 1. Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 8 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.
Vrijstelling	Lid 2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
Procedure	Lid 3. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid geldt de procedure zoals opgenomen in artikel 13.

Artikel 12 - Algemene vrijstellingsbepalingen

Vrijstelling
maatvoering

Lid 1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn Burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maatvoering met maximaal 10%;
- b. geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen, bestemmingsgrenzen, ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan;
- c. het in geringe mate afwijken van de voorgeschreven profielen eveneens ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan;
- d. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal 20 m¹;
- e. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 4 m¹ en de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen.

Lid 2. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van vrijstelling voorwaarden ten aanzien van de situering van antennes stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van antennes ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Lid 3. De in lid 1 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Procedure

Lid 4. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid, geldt de procedure zoals opgenomen in artikel 13.

Artikel 13 - Procedurebepalingen

Vrijstelling

Bij het verlenen van de vrijstelling als bedoeld in:

- artikel 3, leden 3 en 5;
- artikel 8, leden **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** en 10;
- artikel 11, lid 2;
- artikel 12;

is de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

4. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 14 - Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 11, lid 1;
- artikel 15, lid 3;

wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 15 - Overgangsbepalingen

Bebouwing	Lid 1. Bouwwerken die bestaan op het tijdstip van het terinzageleggen van het ontwerp van dit plan dan wel mogen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 Woningwet en die afwijken van het plan, mogen, behoudens onteigening overeenkomstig de wet en mits de planafwijking naar de aard niet wordt vergroot en overigens geen andere afwijking van het plan ontstaat: a. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd; b. uitgebreid worden met ten hoogste 10% van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment, dat het ontwerp van dit plan ter inzage werd gelegd; c. na calamiteit ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend; d. het bepaalde onder a, b en c is niet van toepassing op bebouwing die is opgericht zonder bouwvergunning ingevolge de Woningwet, en die, ten tijde van het terinzageleggen van het ontwerp van dit plan, reeds in strijd was met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
Ander gebruik van de grond en gebruik van de opstallen	Lid 2. Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt, mag worden gehandhaafd; dit geldt echter niet indien het betreft een gebruik dat strijdig met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming was en welk strijdig gebruik een aanvang heeft genomen, nadat dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen. Lid 3. Wijziging van het met het plan strijdig gebruik van de gronden en/of opstallen is verboden, tenzij door de wijziging de afwijking van het plan naar de aard en de omvang niet wordt vergroot.

Artikel 16 - Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:
'Voorschriften bestemmingsplan De Waluwe II, fase 2'.

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente
Zaltbommel d.d. 24 april 2008 tot vaststelling van het
bestemmingsplan 'De Waluwe II, fase 2'.

Mij bekend,

de griffier.

mei 2008

BIJLAGE

Bouwlagen en geveldelen

Toe te passen dove gevelconstructies

waarneemhoogte	rekenpunt
4.5 m ¹ (2 ^{de} bouwlaag)	4, 6, 8, 12
7.5 m ¹ (3 ^{de} bouwlaag)	2, 4, 6, 8, 12, 14, 16

