

Beheersverordening Poederoijen en Zaltbommel

Toelichting



10 mei 2016

Inhoudsopgave

Inhoud

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING	4
1.2 LIGGING.....	4
1.3 LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2 DE BEHEERSVERORDENING	6
2.1 INLEIDING	6
2.2. DE BEHEERSVERORDENING	7
2.3 OVERIGE RUIMTELIJKE INSTRUMENTEN	8
HOOFDSTUK 3 DE UITGANGSPUNTEN.....	11
3.1. INLEIDING.....	11
3.2. WAAROM EEN BEHEERSVERORDENING	11
3.3 UITGANGSPUNTEN BEHEERSVERORDENING	11
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER	15
4.1 RIJKSBELEID	15
4.2 PROVINCIAAL BELEID	16
4.3 WATERSCHAP	17
4.4 GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 5 KARAKTERISTIEK	19
5.1. ONTSTAANSGESCHIEDENIS	19
5.2 RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	19
5.3. FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK.....	22
5.4 CULTUURHISTORIE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN.....	23
5.5 ARCHEOLOGIE	26
5.6 VERKEER.....	26
5.7 WATER	27
5.7.1. <i>Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2012-2016 (WRP)</i>	28
5.7.2 <i>Watertoets</i>	28
HOOFDSTUK 6 MILIEUASPECTEN	30
6.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	30
6.2 GELUID	30
6.3 BODEM.....	31
6.4 LUCHTKWALITEIT	32
6.5 FLORA EN FAUNA	33
6.6 EXTERNE VEILIGHEID	33
6.7 GEUR (AGRARISCH).....	35
HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING.....	37
7.1 DOELSTELLING EN PLANOPZET	37
7.2 TOELICHTING GEBIEDSREGELS	37
7.3 HANDHAVING	37
HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID.....	38
8.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
8.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	38

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Zaltbommel is één van tien gemeenten in de Gelderse regio Rivierenland. Binnen deze regio is Zaltbommel, samen met de gemeente Maasdriel, gelegen in de Bommelerwaard. Deze polder wordt in het noorden begrensd door de rivier de Waal en in het zuiden door de rivier de Maas. Deze laatste rivier is gelijk de provinciegrens tussen Gelderland en Noord-Brabant.

In 1999 is de nieuwe gemeente Zaltbommel ontstaan. Voor die tijd was sprake van de gemeente Zaltbommel, Brakel en Kerkwijk. In 2005 is gestart met een actualisatieronde van de bestemmingsplannen voor de kernen van de gemeente. In 2005 is als eerste het bestemmingsplan 'Brakel' vastgesteld. De actualisatieronde had onder andere tot doel om tot een uniforme regeling voor alle kernen van de gemeente te komen. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Daarom is er op 1 oktober 2015 een beheersverordening voor de kern Brakel vastgesteld. Op 27 juni 2016 verloopt de actualisatietermijn van de bestemmingsplannen Poederoijen en Zaltbommel. Daarom hebben wij voor deze kernen ook een beheersverordening opgesteld.



Afbeelding 1 gebied van de verordening (met rode contour)

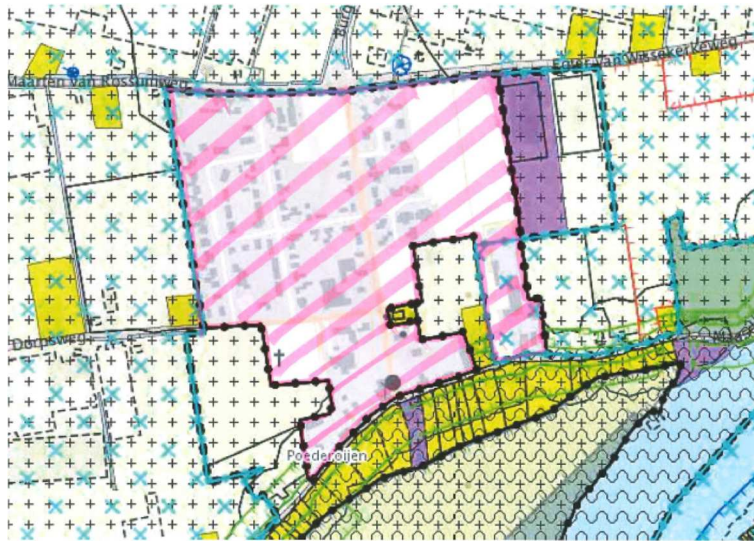
1.2 Ligging

Het gebied van de beheersverordening heeft betrekking op de volgende gronden:

Poederoijen

Het gebied betreft de kern Poederoijen. Aan de noordkant begrensd door de Maarten van Rossumweg / Egter van Wissekerkeweg. Ten westen begrensd door de woonbebouwing aan de Willem van Oranjestraat, de begraafplaats en het woonperceel Maasdijk 52. Aan de zuidkant loopt de beheersverordening tot de woonbebouwing aan de zuidkant van de Maasdijk. Dit betekent dat de oneven huisnummers aan de Maasdijk niet in de beheersverordening vallen. Deze zijn in 2013 al in het bestemmingsplan Buitengebied, Zaltbommel opgenomen. Tot slot loopt de beheersverordening

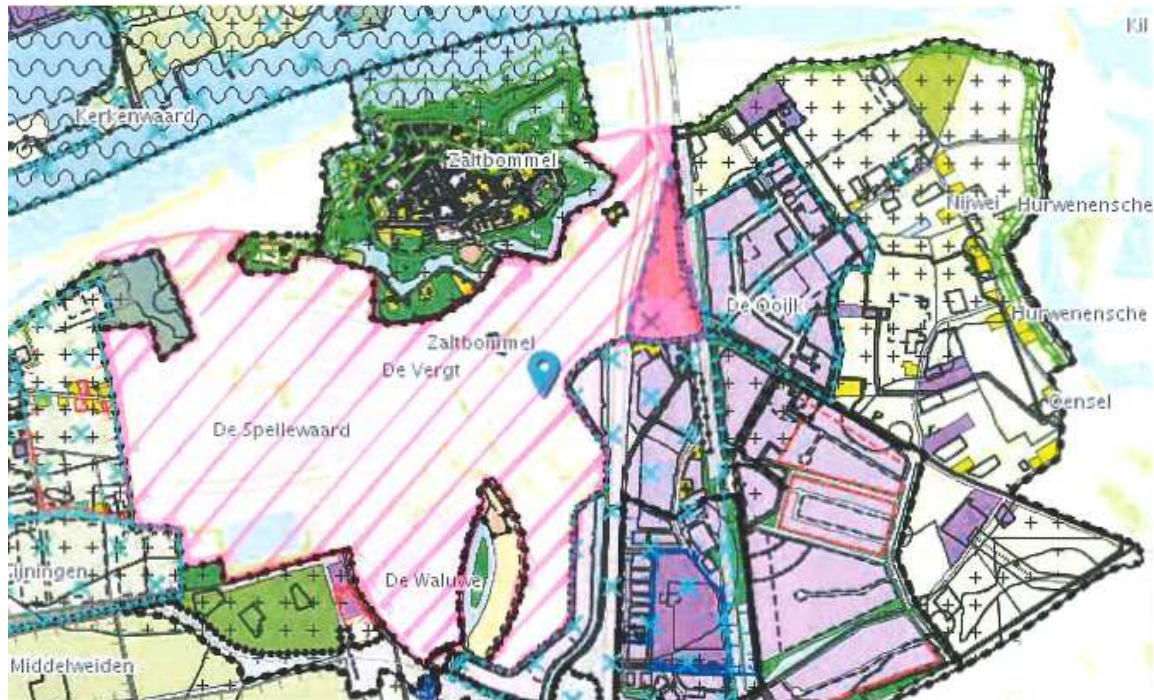
Poederoijen aan de oostkant tot en met het verlengde van de woonbebouwing van het Elsje van Houwelinghof.



Gebied beheersverordening Poederoijen: roze arcering

Zaltbommel

Grof gezegd, hebben wij de woonwijken van Zaltbommel in dit deel van de beheersverordening opgenomen. De binnenstad van Zaltbommel valt niet in de beheersverordening. Hiervoor is in 2015 een bestemmingsplan vastgesteld.



Gebied beheersverordening Zaltbommel: roze arcering inclusief rose gebied

Voor de hiervoor genoemde gebieden gelden nu de volgende bestemmingsplannen:

- Poederoijen
 - o Poederoijen (vastgesteld 27-06-2006)

- Poederoijen, Oostvleugel II (vastgesteld 09-07-2009)
- Poederoijen, Burgemeester Posweg naast 2 15-03-2012)
- Zaltbommel
 - Zaltbommel (vastgesteld 27-06-2006)
 - Zaltbommel, Binnenvergt (vastgesteld 28-02-2008)
 - Zaltbommel, Dr. A.F. Philipslaan
 - Zaltbommel, Waluwe II, fase 2 (vastgesteld 24-04-2008) exclusief gebieden die nog niet (her)ontwikkeld zijn
 - A2 (vastgesteld 30-01-2003)

Ontwikkelingsgebieden vallen niet in de beheersverordening Poederoijen, Zaltbommel

Nog niet gebruikte bouwtitels voor woningen nemen wij op in een bestemmingsplan. Deze nog niet gebruikte bouwtitels worden juridisch gezien als nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet in een beheersverordening opgenomen worden.

Het gaat om de volgende gebieden:

- De gronden van het bestemmingsplan Poederoijen, Oostvleugel II voor zover het gaat om de nog niet benutte bouwtitels;
- Zaltbommel, Binnenvergt voor zover het gaat om de nog niet benutte bouwtitels;
- Zaltbommel, de Virieupark
- Zaltbommel, Marten van Rossemsingel
- Zaltbommel, Waluwe II, fase 2 voor zover het gaat om de nog niet benutte bouwtitels;
- 3 woningen bij Zaltbommel, Steenweg 59

Recente bestemmingsplannen vallen niet in beheersverordening Poederoijen, Zaltbommel

Voor recente bestemmingsplannen voor ontwikkellocaties is het niet nodig om ze in het bovengenoemde bestemmingsplan op te nemen. Dit doen we dan ook niet. Het gaat om de volgende bestemmingsplannen:

- Zaltbommel, Beersteeg (vastgesteld 05-11-2015)
- Zaltbommel, De Waluwe Parkeiland (vastgesteld 27-02-2014)

1.3 Leeswijzer

Deze beheersverordening bestaat uit een illustratie (kaart), regels en deze toelichting. De regels en de illustratie vormen de juridisch bindende elementen van de beheersverordening. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt omschreven wat een beheersverordening inhoudt;
- in hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten van deze beheersverordening omschreven;
- in hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op de beheersverordening;
- in hoofdstuk 5 wordt de karakteristiek van de gebieden weergegeven;
- in hoofdstuk 6 komen de relevante milieuaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 7 volgt de beschrijving van het juridische deel van de verordening;
- tot slot komt in hoofdstuk 8 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod;

Hoofdstuk 2 De beheersverordening

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de beheersverordening als instrument. Ook wordt aandacht besteed aan de instrumenten waarmee, naast de beheersverordening, het ruimtelijke beheer van het verordeningsgebied wordt ingevuld.

2.2. De beheersverordening

Uitleg beheersverordening

Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik voor een gebied met een lage dynamiek waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de termijn van de verordening.

Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd. Bij bestaand gebruik in enge zin worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en de feitelijk bestaande bebouwing vastgelegd.

Het gaat daarbij om gebruik en bouwen inclusief hetgeen op basis van verleende vergunningen is toegestaan, maar nog niet is gerealiseerd. Bij bestaand gebruik in ruime zin wordt het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen.

De gemeente Zaltbommel heeft voor de deze laatste variant gekozen.

Onderdelen van de beheersverordening

Anders dan bij het bestemmingsplan bepaalt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet uit welke onderdelen een beheersverordening bestaat. Het is wel duidelijk dat de beheersverordening betrekking heeft op een gebied en regels geeft voor het beheer van dat gebied en voor het vastleggen van de bestaande situatie. Voor de rest is dit instrument vormvrij. De beheersverordening wordt digitaal vertaald en sluit verder aan bij de digitale opzet van de instrumenten van de Wro.

Dat maakt dat een beheersverordening bestaat uit:

- een object, dat bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft. Dat is op bijbehorende illustratie aangegeven als verordeningsgebied, met een of meer objecten binnen het gebied, die op de verbeelding zijn aangegeven als besluit(sub)vlak;
- regels die gekoppeld zijn aan het gebied en/of de objecten en die kunnen gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en slopen, afwijken met een omgevingsvergunning en eventueel overgangsrecht.

De Wet op de ruimtelijke ordening bepaalt niet dat sprake moet zijn van een toelichting. Toch is het noodzakelijk dat de beheersverordening vergezeld gaat van een toelichting, waarin de gemaakte keuzen zijn onderbouwd. De Wro bepaalt wel dat de beheersverordening de volgende onderdelen kan bevatten:

- een verbod om bepaalde werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning;
- een verbod om bouwwerken te slopen zonder omgevingsvergunning;
- binnenplanse afwijkingsregels;
- overgangsrecht.

In deze beheersverordening is ervoor gekozen om geen aanlegverbod en sloopverbod op te nemen. Dit was niet noodzakelijk.

Wel zijn er binnenplanse afwijkingregels opgenomen. Conform de 'Handreiking beheersverordening Wro' van de VNG voorziet de beheersverordening in overgangsrecht.

Procedureel

De beheersverordening is een gemeentelijke verordening. In tegenstelling tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning staat tegen de vaststelling van een beheersverordening geen beroep open. Bij de voorbereiding van deze beheersverordening wordt door middel van een inspraakperiode van 4 weken aan iedereen de gelegenheid gegeven om een inspraakreactie op de beheersverordening in te dienen. De beheersverordening wordt digitaal vastgesteld tegelijk met de verordening op papier. Bij verschil in uitleg is de digitale versie de doorslaggevende.

Een beheersverordening kent net als andere gemeentelijke verordeningen geen directe rechtsbescherming. Dit is pas aan de orde in het kader van de vergunningverlening. Op basis van de beheersverordening kan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden afgegeven of geweigerd. Op het moment dat een belanghebbende het niet eens is met deze vergunning of deze weigering kan hij dit besluit aanvechten. Dit kan er toe leiden dat de bestuursrechter een uitspraak over de verleende of geweigerde omgevingsvergunning moet doen. De rechter kan hierbij kijken naar de gronden waarop de omgevingsvergunning is verleend. Hij kan dan dus ook kijken naar de beheersverordening (dit wordt indirecte toetsing genoemd). Als de rechter van mening is dat de gemeenteraad voor het onderhavige perceel geen

beheersverordening had mogen vaststellen, omdat er op voorhand allerlei ruimtelijke ontwikkelingen te voorzien waren, dan kan de rechter de beheersverordening onverbindend verklaren en in het verlengde hiervan het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning vernietigen. Dit omdat het niet op goede gronden is genomen. In deze situatie blijft de beheersverordening bestaan, maar heeft deze (of dat deel ervan) geen rechtskracht.

2.3 Overige ruimtelijke instrumenten

De beheersverordening is slechts één van de beschikbare instrumenten op basis waarvan bepaalde bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden worden. De beheersverordening kan niet los worden gezien van de andere instrumenten, die mogelijkheden voor bouwen of gebruik bieden. Het gaat daarbij om de volgende mogelijkheden:

- a. de mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen en/of te gebruiken (op basis van het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 2 en 3);
- b. de mogelijkheden om in afwijking van het bestemmingsplan of de beheersverordening een omgevingsvergunning voor bouwen en/of gebruik te verlenen (op basis van het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 4). Dit worden ook wel de planologische kruimelgevallen genoemd;
- c. de mogelijkheden om in afwijking van het bestemmingsplan of de beheersverordening een omgevingsvergunning voor bouwen en/of gebruik te verlenen, voor zover dit niet onder punt b. valt. In dat geval moet de aanvraag voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Een dergelijke vergunning wordt ook wel een projectomgevingvergunning genoemd. Dit is op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. de mogelijkheid om met een bestemmingsplanherziening (een postzegelplan) bepaalde bouw- en gebruiksmogelijkheden toe te staan.

Hieronder wordt kort op de 4 mogelijkheden ingegaan.

a. Vergunningvrij bouwen

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn bouw- en gebruiksovereenkomsten opgenomen, waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen twee categorieën van vergunningvrije activiteiten:

- de geheel vergunningvrije activiteiten uit artikel 2 van Bijlage II, die niet binnen een bestemmingsplan of beheersverordening hoeven te passen. Hiervoor moet wel aan bepaalde (hoogte) maten voldaan worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zonnepanelen, vlaggenmasten, erfafscheidingen, nutsgebouwtjes, dakkapellen, antenne-installaties, straatmeubilair, containers voor huisvuil en installaties voor het regelen van het verkeer;
- de activiteiten uit artikel 3 van bijlage II, die alleen vergunningvrij zijn als zij passen binnen een bestemmingsplan of beheersverordening, zoals bouwwerken op het achtererf die hoger zijn dan 5 meter, zwembaden bij woningen, openbare speeltoestellen en onder omstandigheden veranderingen aan bouwwerken.

Voor beide categorieën gelden op basis van artikel 5 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht een aantal uitzonderingen. Het gaat onder andere om de volgende uitzonderingen:

- Bij de toepassing van de artikelen 2 en 3 moet het aantal woningen gelijk blijven. Deze eis is niet van toepassing op de huisvesting in verband met mantelzorg,
- vergunningvrij bouwen is niet toegestaan in een gebied dat wegens explosiegevaar op grond van veiligheidsrisico's onbebouwd moet blijven;
- wanneer een gebied archeologische resten bevat is vergunningvrij bouwen over een oppervlakte van meer dan 50 m² niet toegestaan.

Voor de vergunningvrije activiteiten is logischerwijs geen procedure van toepassing. Deze kunnen zonder meer worden uitgevoerd.

Voor alle volledigheid wordt opgemerkt dat de wet prevaleert boven deze Beheersverordening. Dit voor het geval bijvoorbeeld de genoemde vergunningvrije bouwwerken na de vaststelling van onderhavige beheersverordening wijzigen en de hierboven opgenomen tekst om deze reden hiermee niet meer in overeenstemming is.

b. Planologische kruimelgevallen

In bijlage II van het Bor zijn ook de zogenaamde planologische kruimelgevallen opgenomen.

Het gaat om de volgende categorieën:

1. bijbehorende bouwwerken, groter dan de vergunningsvrije bouwwerken;
2. gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening;
3. bouwwerken geen gebouw zijnde of een gedeelte daarvan;
4. dakterras, balkon, of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een bouwwerk
5. antenne-installaties;
6. installaties voor warmtekrachtkoppeling bij een glastuinbouwbedrijf;
7. installaties bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren;
8. gebruik van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied
9. gebruik van bouwwerken en van bij de bouwwerken aansluitend terrein binnen de bebouwde kom: buiten de bebouwde kom uitsluitend logiesfuncties voor werknemers of opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;
10. gebruik van recreatiewoningen t.b.v. bewoning;
11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10 voor een termijn van ten hoogste tien jaar

Voor de activiteiten die via de kruimelgevallenregeling mogelijk kunnen worden gemaakt, geldt de reguliere voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekent dat er een beslistermijn van 8 weken geldt na ontvangst van de aanvraag. Nadat de vergunning is verleend staat tegen de vergunning bezwaar en beroep open. Voor de inhoudelijke wettelijke regeling verwijzen wij naar de wetgeving. Deze kan immers wijzigen nadat deze beheersverordening onherroepelijk is geworden.

c. De projectomgevingsvergunning (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 wabo)

Voor de op dit moment onvoorzijene ontwikkelingen, die niet met de voorgaande instrumenten zijn in te passen, biedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de mogelijkheid van de beheersverordening af te wijken. Hiervoor moet worden aangetoond, dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Mocht zich tijdens de looptijd van een plan zodoende een situatie voordoen die niet in de beheersverordening is in te passen, noch met voorgaande instrumenten kan worden toegestaan, zal deze situatie worden beoordeeld in het kader van de gevolgen die de betreffende ontwikkeling voor de ruimtelijke kwaliteit heeft.

Hiervoor geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Deze procedure omvat een termijn waarin de ontwerpvergunning ter inzage wordt gelegd en een ieder zijn of haar zienswijze kan indienen. De procedure heeft een doorlooptijd van ongeveer 6 maanden. Nadat de vergunning is verleend staat hiertegen direct beroep open.

d. Bestemmingsplanherziening (postzegelplan)

Uiteraard kan de gemeente er ook voor kiezen om medewerking te verlenen aan een nieuwe ontwikkeling via een bestemmingsplanprocedure specifiek voor dat initiatief (postzegelplan).

Toepassing instrumenten in aanvulling op de beheersverordening

Bij het opstellen van de beheersverordening Poederrijen, Zaltbommel hebben wij rekening gehouden met de mate waarin bovengenoemde instrumenten kunnen worden ingezet in het verordeningsgebied. Bij deze keuze heeft de strekking van het instrument de beheersverordening een belangrijke rol gespeeld. Zoals eerder al benoemd, is de beheersverordening bedoeld om de bestaande situatie te beheren. In paragraaf 3.3 is nader uiteengezet op welke wijze de bestaande situatie in het plangebied is ingevuld. Op het moment dat zich een geval voordoet die niet als passend binnen de 'bestaande situatie' kan worden beschouwd, kunnen de eerder genoemde alternatieve instrumenten worden ingezet. Het vergunningvrij bouwen is een wettelijk recht. De gemeente kan hier geen invloed op uitoefenen. Dit is anders voor de activiteiten uit de kruimelgevallenregeling. Deze activiteiten moet de gemeente eerst goedkeuren alvorens deze kunnen worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 3 De uitgangspunten

3.1. Inleiding

In het vorige hoofdstuk is stil gestaan bij het instrument van de beheersverordening en de aanvullende instrumenten. In dit hoofdstuk wordt de toepassing van deze instrumenten op het plangebied uiteengezet en de gemaakte keuzes inzichtelijk gemaakt.

3.2. Waarom een beheersverordening

Het overgrote deel van het verordeningengebied heeft betrekking op woongebied. De openbare ruimtes (met name groenvoorzieningen) zijn ingericht ten behoeve van de woonfunctie. Tussen de woonbebouwing in komen diverse bijzondere functies voor, bijvoorbeeld scholen, een supermarkt en een seniorencomplex. Deze functies komen verspreid door het gebied voor.

Naast de woonfunctie is voor sommige delen van het verordeningengebied ook sprake van bedrijvigheid. In de zuidwesthoek van Brakel is een gebied, waarbinnen bedrijven zijn gelegen. Ook is het bedrijventerrein aan de Middelkampseweg te Gameren binnen het verordeningengebied gelegen. Daarnaast liggen er ook in de stationsomgeving van Zaltbommel enkele bedrijven.

Het plangebied kan worden getypeerd als een gebied dat geheel is uitontwikkeld. Uiteraard is wel sprake van kleinschalige ontwikkelingen, zoals wijzigingen in erfbebouwing, geringe wijzigingen van (het uiterlijk van) hoofdgebouwen door bijvoorbeeld dakkapellen en dakopbouwen en het (her)inrichten van openbaar gebied, zoals de aanleg van groen- en speelvoorzieningen.

Daarnaast is er een beperkt aantal percelen waar een bestemmingsplan is vastgesteld, maar waar de toegestane woningen of bedrijfsgebouwen nog niet allemaal zijn gerealiseerd. Omdat deze bouwmogelijkheden planologisch-juridisch zijn vastgelegd wordt dit beschouwd als bestaand gebruik.

De bouwmogelijkheden van deze percelen zijn 1 op 1 overgenomen uit de vigerende plannen. Om de bestaande kwaliteit van de woonwijken te behouden wordt het instrument van de beheersverordening ingezet.

De beheersverordening is voor dit doel het meest geschikte instrument, omdat het juist bedoeld is om de bestaande situatie vast te leggen, terwijl kleinschalige ruimtelijke wijzigingen mogelijk blijven. Deze wijzigingen moeten dan wel passen bij een gebied met lage dynamiek.

Verder zet de gemeente aanvullende instrumenten in (zoals besproken in paragraaf 2.3) om het gebied niet op slot te zetten. Op deze manier worden binnen het beheer van het gebied aanvaardbare niet-ingrijpende ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

3.3 Uitgangspunten beheersverordening

De beheersverordening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. In eerste instantie zijn wij uitgegaan van de bestaande bestemmingen van de geldende bestemmingsplannen. Het beheer van de bestaande situatie is immers het uitgangspunt. De beheersverordening zorgt ervoor dat de gemeente over een toetsingskader beschikt op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend en handhaving kan plaatsvinden. Daar waar bestaand gebruik afwijkt wordt dit – mits planologisch aanvaardbaar – overgenomen in de beheersverordening;
2. Er is aangesloten op de bestemmingsplansystematiek, die in 2005 is gekozen. Wel is de systematiek wat aangepast aan de huidige eisen en omstandigheden (denk bijvoorbeeld aan deregulering, flexibilisering). De meest in het oog springende aanpassingen hebben betrekking op de volgende punten:

Burgerwoningen

- een erker of aanbouw aan de voorzijde van de voorgevel wordt zonder nadere stedenbouwkundige toets vergund. Wel mag deze niet breder zijn dan 2/3 van de voorgevel en dieper dan 1,5 meter. Als de aanbouw of erker groter is, vindt wel een nadere stedenbouwkundige toets plaats. In die gevallen biedt de beheersverordening de mogelijkheid om door middel van een afwijking alsnog medewerking te verlenen aan een aanvraag;

- in aansluiting op het vergunningsvrije bouwen mogen ook in de beheersverordening bijhorende bouwwerken (bijgebouwen en aanbouwen) niet 3 meter, maar 1 meter achter de voorgevel gesitueerd zijn;
- aangebouwde bijgebouwen mogen dezelfde bouw- en goothoogte als het hoofdgebouw hebben. De enige voorwaarde is dat 2,5 meter tot de zijdelingse perceelgrens in acht wordt genomen. Er vindt hiervoor geen nadere stedenbouwkundige toets plaats. Deze bebouwing mag in de voorgevelrooilijn gebouwd worden;
- voor de bouwhoogte van woningen wordt nagenoeg overal 10 meter aangehouden. Dit om te voorkomen dat bij herbouw van een woning, waarbij aan de huidige Bouwbesluiten moet worden voldaan, onnodig procedures gevolgd moeten worden;

Verkeer, groen, water

- verkeer, groen, water wordt in 1 bestemming opgenomen, waardoor onderlinge uitwisselbaarheid mogelijk is. Dit voorkomt het volgen procedures. Slechts waardevol groen wordt afzonderlijk bestemd. Ook worden watergangen specifiek bestemd als dit op basis van de eisen van het waterschap nodig is;

Restgroen

- door de gemeente verkocht restgroen aan eigenaren van een woning wordt in de woonbestemming meegenomen.

Algemeen

- Er wordt meer en meer gekeken op welke wijze ook bij bestaande woningen energiebesparing kan plaatsvinden. In sommige gevallen worden woningen zelfs verbouwd tot nul-op-de-meterwoningen. Een nieuwe ontwikkeling is om gebouwen te voorzien van een nieuwe schil. Hierdoor worden de normen voor rooi-, dak- en gootlijnen vaak iets overschreden. Op basis van de beheersverordening kan hiervoor (zonder afwijkingsprocedure) een omgevingsvergunning verleend worden. Vanzelfsprekend wordt de schil nog getoetst door de welstandscommissie.

Inventarisatie

Voor het bepalen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de percelen in de beheersverordening is in eerste instantie gekeken naar de bestaande bestemming in de geldende bestemmingsplannen. Daarnaast is dit vergeleken met de luchtfoto. Ook is voor sommige percelen het gemeentelijk archief geraadpleegd. Dit om te bekijken welke bouw-, milieu en/of omgevingsvergunningen voor een bepaald perceel zijn verleend. Veder is gekeken naar welke meldingen op basis van de Wet milieubeheer zijn geaccepteerd.

Gewijzigde bestemmingen.

De volgende percelen of onderdelen van percelen hebben in de beheersverordening een andere bestemming dan in het geldende bestemmingsplan:

Zaltbommel

1. Fiep Westendorpplein 2 t/m 162

Vigerend	Gemengd
Beheersverordening	Maatschappelijk / Detailhandel
2. Van Heemstraweg West 15 American Roadhouse

Vigerend	Recreatie
Beheersverordening	Cultuur en Ontspanning
3. Hogeweg 2 sportvelden

Vigerend	Recreatie
Beheersverordening	Sport
4. Hogeweg 2 sportvelden

- | | | |
|----|------------------------------------|--|
| | Vigerend | Recreatie |
| | Beheersverordening | Sport |
| 5. | Kinderboerderij de Kazemat | |
| | Vigerend | Kinderboerderij |
| | Beheersverordening | Cultuur en Ontspanning |
| 6. | Koningin Wilhelminaweg 29 | |
| | Vigerend | Kantoor |
| | Beheersverordening | Wonen |
| 7. | Waalbandijk 1 Volkstuinen | |
| | Vigerend | Recreatie |
| | Beheersverordening | Groen – Landelijk groen met aanduiding volkstuin |
| 8. | De Zandkampen 33 Horeca toegevoegd | |
| | Vigerend | Verkeers- en Verblijfsdoeleinden |
| | Beheersverordening | Horeca |

Poederoijen

- | | | |
|-----|---------------------------------|-----------------------------|
| 9. | Burgemeester Posweg 1 | |
| | Vigerend | Maatschappelijk |
| | Beheersverordening | Wonen |
| 10. | Burgemeester Posweg 3 | |
| | Vigerend | Bedrijf |
| | Beheersverordening | Maatschappelijk |
| 11. | Burgemeester Posweg 5 | |
| | Vigerend | Bedrijf |
| | Beheersverordening | Wonen |
| 12. | Juliana van Stolbergenstraat 29 | |
| | Vigerend | Wonen |
| | Beheersverordening | Maatschappelijk |
| 13. | Maarten van Rossumweg 1 | |
| | Vigerend | Agrarisch - Bedrijf |
| | Beheersverordening | Wonen / Agrarisch - Bedrijf |

Ook is er de afgelopen jaren op diverse locaties restgroen aan woningeigenaren verkocht. Deze gronden hadden in het geldende bestemmingsplan een bestemming t.b.v. het openbare gebied. Nu hebben deze gronden de bestemming Wonen gekregen. Deze wijzigingen zijn niet in het hiervoor opgenomen overzicht opgenomen.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwgomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de geldende beleidsnota's gedateerd. De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij...' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen moet toenemen.

Conclusie

De onderhavige beheersverordening betreft geen rijksverantwoordelijkheid. De beheersverordening "Poederrijen, Zaltbommel" betreft een actualisatie van de op 27 juni 2006 vastgestelde bestemmingsplannen Poederrijen en Zaltbommel. In de beheersverordening zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. De mogelijkheden van het geldende planologische regime zijn uitgangspunt voor de hierboven genoemde beheersverordening. De SVIR heeft geen gevolgen voor de onderhavige beheersverordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is ook wel bekend als de Amvb Ruimte. Het bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 17 december 2011 in werking getreden. Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet.

Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen,

Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Het Rijk beëindigt de rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones en het verstedelijkingsbeleid. In de structuurvisie worden de rijksdoelen en nationale belangen limitatief beschreven.

Per 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierversuiming van de Maastakken. Aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 in artikel 3.6.1 de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. Omdat de beheersverordening niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen is deze 'ladder' niet relevant.

Conclusie

Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De Gelderse omgevingsvisie is op 9 juli 2014 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en vervangt het Streekplan uit 2005. De omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. Om flexibeler in te spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen is de omgevingsvisie via cocreatie tot stand gekomen.

De titel 'Gelderland anders' duidt op de wijze van tot standkoming van de visie: in cocreatie met partners. Daarnaast betekent 'Gelderland anders' een andere manier van sturen door de provincie. Niet vooraf vastleggen wat wel of niet mag. Maar vanuit heldere doelen over economische structuur en kwaliteit van de leefomgeving ruimte bieden voor initiatieven in een veranderende omgeving. De visie kent drie hoofdthema's.

- *Dynamisch* duidt op economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid.
- *Mooi* verwijst onder meer naar de opgaven op terrein van natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit.
- *Divers* duidt op de regionale diversiteit en de andere wijze van werken.

Deze Omgevingsvisie is een eerste stap van de provincie om samen te werken aan 'opgaven' die de provincie en haar partners delen. Over wat er in Gelderland 'te doen' is en wat verbindt. Gelderland te ontwikkelen met kwaliteit. Dat betekent in veel gevallen afscheid nemen van regels en maatvoering en in plaats daarvan sturen op doelen. Dit vraagt om een deels aangepaste instrumentenkoffer, met bestaande maar ook met nieuwe instrumenten.

Conclusie

De Omgevingsvisie vormt geen belemmering voor de vaststelling van de beheersverordening "Poederrijen en Zaltbommel". Met de beheersverordening wordt de bestaande planologische situatie opnieuw vastgesteld. In de beheersverordening zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen.

Provinciale verordening

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan het ruimtelijk van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de omgevingsverordening vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De

Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Conclusie

Omdat de beheersverordening de bestaande planologische situatie vastlegt, worden er in de omgevingsverordening geen onderwerpen genoemd die van belang zijn voor de onderliggende beheersverordening.

Woonvisie Gelderland

In de Omgevingsvisie is het nieuwe woonbeleid van de provincie Gelderland opgenomen (vastgesteld juli 2014) met als belangrijk onderdeel de Regionale Woonagenda's. De doelstelling voor wonen in de Omgevingsvisie luidt: "de provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden: hoe kan de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief meegroeien met een veranderende vraag?". Zij zien daarbij de volgende opgaven:

1. focus van nieuwbouw naar het benutten van de bestaande voorraad;
2. van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd.

De woonopgaven dienen in regionaal verband (Regionale Woonagenda's) uitgewerkt te worden. In de regionale woonagenda's worden kwalitatieve thema's zoals de verbetering van de bestaande woningvoorraad, de huisvesting voor arbeidsmigranten en statushouders, doorstroming en betaalbaarheid maar ook de woningbouwprogrammering verder uitgewerkt. Voor Zaltbommel vindt de uitwerking in de regio Rivierenland plaats.

Conclusie

De voorliggende beheersverordening gaat uit van de bestaande planologische capaciteit aan woningen. Daarmee is de beheersverordening in overeenstemming met de woonvisie voor Gelderland.

4.3 Waterschap

Het beleid uit het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering maar maximaal af te koppelen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. In het landelijk gebied is het zorgen voor voldoende en schoon water één van de belangrijkste taken van het Waterschap. Ook is het belangrijk dat dit water een geschikt leefgebied is voor planten en dieren. Recentelijk lag het beheerprogramma 2016-2021 ter inzage. Deze zet de ingezette koers van 2010-2015 grotendeels voort.

Afhankelijk van de omvang van de ontwikkelingen in de plangebieden stelt het waterschap Rivierenland eisen voor compensatie. Aangezien hier sprake is van een consoliderend plan, zijn deze hier niet aan de orde. Rekening gehouden dient te worden met aanwezige waterkeringen, en watergangen met een A- of B-status met beschermingszone in de plangebieden.

Conclusie

De beheersverordening is conserverend van aard. Het beleid van het waterschap staat de vaststelling van de beheersverordening niet in de weg.

4.4 Gemeentelijk beleid

Kwalitatief woonprogramma 2010-2019

Het Kwalitatief Woningbouwprogramma gemeente Zaltbommel (KWP 2010-2019 gemeente Zaltbommel) is op 19 januari 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Het KWP 2010-2019 is het beleidsdocument om programmatisch kaders te kunnen stellen aan de toekomstige woningbouw in van de gemeente Zaltbommel. Bij het opstellen van het KWP is het uitgangspunt geweest om voldoende (en de juiste) woningen in alle kernen van de gemeente Zaltbommel te bouwen om aan de behoefte van de diverse doelgroepen op korte en langere termijn te kunnen voldoen. In het beleidsdocument KWP 2010-2019 gemeente Zaltbommel is alleen het aantal woningen en het soort woning vastgesteld en niet de projecten waar deze woningen gerealiseerd gaan worden. Thans is de gemeente Zaltbommel, tezamen met de gemeente Maasdriel en de woningcorporaties bezig met een nieuwe woonvisie voor de gehele Bommelerwaard. De nieuwe woonvisie zal medio 2016 naar verwachting worden vastgesteld en zal, samen met het regionaal afgestemde woningbouwprogramma, het KWP 2010-2019 vervangen.

Conclusie

Ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen en verleende projectomgevingsvergunningen worden er geen extra woningen mogelijk gemaakt door middel van de onderhavige beheersverordening. De beheersverordening is daarmee niet in strijd met het gemeentelijke Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019.

De welstandsnota

De gemeente Zaltbommel heeft in 2013 haar welstandsbeleid herzien. Resultaat van de herziening is de Welstandsnota 2013. Deze welstandsnota hanteert, op basis van een gebiedsindeling, verschillende beleidsniveau's. Daarnaast zijn specifieke richtlijnen voor kleinschalige bebouwing opgenomen. Het gebied van de verordening valt in de volgende gebieden:

- Dorpskernen
- Woongebieden met samenhang
- Woongebieden met diversiteit
- Kantoren- en bedrijventerreinen.
- Recreatie- en sportterreinen

Conclusie

Bij de vergunningverlening van gebouwen of werkzaamheden zal aanvullend aan de beheersverordening tevens aan de Welstandsnota 2013 worden getoetst. De voorliggende beheersverordening staat deze toetsing niet in de weg. Daarmee is de Welstandsnota 2013 complementair aan de beheersverordening.

Beleidsvisie externe veiligheid 2014 – 2018

De Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Zaltbommel 2014 - 2018 is op 28 november 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie zijn onder andere ambities opgenomen over het niet toelaten van nieuwe risicobronnen en bijzonder kwetsbare objecten binnen bepaalde gebieden. De ambities gelden naast de wettelijke regels en zijn met name van toepassing bij het vaststellen van omgevingsbesluiten (zoals de onderhavige beheersverordening) en bij vergunningverlening voor risicobedrijven. Door het vaststellen van relevante regels in het ruimtelijk plan kan strijdigheid met de ambities worden voorkomen.

Conclusie

Ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen en verleende projectomgevingsvergunningen is toegevoegd dat enkele activiteiten binnen specifieke bestemmingen als strijdig gebruik worden gerekend.

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.6 van deze toelichting.

Hoofdstuk 5 Karakteristiek

5.1. Ontstaansgeschiedenis

Poederoijen

Poederoijen is een typisch dijkdorp met de Maasdijk als historische bebouwingsas. Tussen de dicht opeenstaande huizen door, is hier en daar nog het landschap te ervaren. Ten noorden van de dijk zijn twee kleine woonwijken gerealiseerd met een gevarieerd dorps karakter. Ook de open groene, gebieden tussen de dijk en de woonwijkjes zijn identiteitsbepalend en dragen bij aan het dorps karakter. De openheid ten noorden van de Maarten van Rossumweg geeft een heldere en duurzame begrenzing aan de noordzijde van Poederoijen. In het gebied aan de westzijde van Poederoijen zijn natuurwaarden aanwezig. Vanuit deze kwaliteiten vormt de huidige bebouwingscontour van Poederoijen aan de westzijde een duurzame contour. Het gebied ten oosten van de dijk kent een diffuser patroon, onder andere door de aanwezigheid van enkele kassen. Hoewel een te sterke verstedelijking ook hier ongewenst is, is de begrenzing minder eenduidig aan te geven.

Zaltbommel

De oudste berichten over de stad Zaltbommel stammen uit het jaar 850. Toen was het niet meer dan een kleine nederzetting "Bomela" geheten. In 999 kreeg de plaats recht van tol en munt, alsmede van gruit, een stof waarmee het bier tot gisting werd gebracht. Graaf Otto II van Gelre verleende in 1231 de plaats stadsrechten. In 1316 werden deze vernieuwd en bevestigd door Graaf Reinald van Gelre. Uit die periode stammen de stadsmuren. Tot het begin van de 17e eeuw hielden de inwoners zich bezig met nijverheid en handel en de stad kende grote bloei. Rond 1629 na de verovering van 's-Hertogenbosch door Prins Frederik Hendrik nam de betekenis van Zaltbommel af omdat 's-Hertogenbosch de functie van grensplaats overnam. Bovendien verminderde de scheepvaart op de Waal, doordat zich ter hoogte van de stad een zandplaat vormde. Toch bleef het een belangrijke stad. Midden 19e eeuw was er betrekkelijk veel industrie en waren er 10 scholen, waaronder een Latijnse school. De stichter van het KNMI, C.H.D. Buys Ballot, was leerling van deze school. In 1869 kwam er een spoorbrug over de rivier, terwijl in 1933 de eerste verkeersbrug kwam. De Martinus Nijhoffbrug is in 1996 geopend. Qua monumenten is Zaltbommel rijk bedeed.

De historische kern van Zaltbommel is gelegen binnen de omlijsting van de Waal en de grachten. De structuur van de vestingwerken is, met uitzondering van veranderingen aan de Waalzijde, goed bewaard gebleven. De grachten worden aan de binnenzijde overwegend geflankeerd door verdedigingswallen en veel groen. Deze elementen zorgen voor een duidelijke begrenzing van de oorspronkelijke historische kern. De historische kern is vanwege de hoge cultuurhistorische waarde aangewezen als beschermd stadsgezicht

5.2 Ruimtelijke karakteristiek

Poederoijen

Poederoijen ligt ten noorden van de Afgedamde Maas bij de verbinding met de buurgemeente Woudrichem via de Van Heemstraweg bij de Wilhelminasluis.

Het historische deel van de dorpskern bestaat uit de bebouwing langs de Maasdijk, Dorpsweg en de daarop haaks gelegen Burgemeester Posweg.

Bij de aansluiting van de Burgemeester Posweg op de Maasdijk is sprake van kleinschalige dorpskernvorming rond de Nederlands Hervormde Kerk, evenals langs de Dorpsweg bij de Gereformeerde Kerk. Hier zijn tevens enkele dorpsvoorzieningen gelegen, zoals het dorps huis met gymzaal, de basisschool en een kleine begraafplaats. In het gebied aan weerszijden van de Burgemeester Posweg liggen enkele kleinschalige planmatige uitbreidingen, welke hoofdzakelijk bestaan uit individuele woningbouw. De oostwest gerichte structuur van Poederoijen wordt bepaald door de grotendeels parallel liggende Maasdijk en Maarten van Rossumweg – Egter van Wissekerkeweg en de haaks daarop gelegen Burgemeester Posweg. Het lineaire karakter met de naastgelegen lintbebouwing is dan ook karakteristiek voor de dorpskern. Tussen de dijk en de linten liggen een aantal open glastuinbouwgebieden met doorzichten naar het achtergelegen agrarische landschap. Aan de zuidzijde bepaalt de Maasdijk het zicht met de naastgelegen uiterwaard De Waarden. Bij de Van Heemstraweg liggen restanten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, waaronder de batterij van Poederoijen uit einde 19e eeuw. De bebouwing bestaat grotendeels uit woonpanden, (T-)boerderijen en tuinderswoningen met bijbehorende bedrijfsbebouwing. De lintbebouwing aan de Maasdijk kent duidelijk meer en minder verdichte delen. Hierdoor krijgt het dijklint ook afwisselend een besloten of open karakter met doorzichten naar het omliggende landschap enerzijds en het

dorpse daklandschap en glastuinbouwgebied anderzijds. De bebouwing ligt zowel op, aan als halverwege de dijk, waardoor gevels én daken het beeld bepalen. Opvallend hierbij is dat een groot deel van de panden aan de rivierzijde zijn gelegen. Hierbij is een smalle strook buitendijks gelegen percelen ontstaan tussen de dijk en sloot als achtergrens.

Zaltbommel

Zaltbommel kent een grote diversiteit aan woonmilieus. In de navolgende teksten is een beknopt overzicht gegeven van de kenmerken van de verschillende woongebieden in Zaltbommel.

Parkachtige woongebieden

De parkachtige woongebieden bestaan uit twee gebieden gelegen net buiten de vestingwerken van de binnenstad van Zaltbommel. Het eerste fragment ligt tussen de Marten van Rossumsingel en de Gisbert Schairtweg. Het tweede fragment ligt ten zuidoosten van de De Virieusingel tussen de Dr. A.F. Philipslaan en de Koningin Wilhelminaweg. In de twee gebieden zijn tevens de Israëlitische en de R.K. begraafplaats gelegen.

Het parkachtige woongebied bestaat uit de groenzone direct om de vestinggracht. De aanwezige bebouwing wordt ontsloten door een smalle weg die naast de Buitengracht ligt en de vorm van de oude vestinggracht volgt. De woonbebouwing bestaat vooral uit grote, statige en/of moderne villa's op ruime, parkachtig ingerichte percelen.

Vooroorlogse woningbouw

In Zaltbommel komt vooroorlogse projectmatige woningbouw voor in twee kleine gebiedjes net buiten de vestinggracht aan de Marten van Rossumsingel en aan de Virieusingel bij de Burgwal. De woonwijk De Vergt is het enige grootschalige naoorlogse gebied. De vooroorlogse woningbouw is direct tegen de historische dorpskern gelegen. Woningbouwverenigingen hebben in deze periode een belangrijke rol gespeeld. De projecten die door hen zijn ontwikkeld karakteriseren zich steeds door architectuur die als bouwblok of complex is vormgegeven.

In deze bouwperiode zijn er verschillende bouwstijlen te onderscheiden.

Vanaf 1890 tot aan de Tweede Wereldoorlog is veel in een zorgvuldig gedetailleerde baksteenarchitectuur gebouwd, met een nadruk op verticale accenten in de vorm van de kozijnen en de verticale indeling van de gevel.

Begin 20^e eeuw kwamen ook de meer 'modernere' bouwstijlen in opmars. Veel voorkomend daarbij is de kenmerkende sobere 'baksteenarchitectuur'. De buurten en wijken uit de vooroorlogse periode worden gekenmerkt door een grote samenhang in relatief eenvoudige bouwblokken en verkaveling. De bebouwing bestaat uit twee-onder-één-kap woningen afgewisseld met korte rijtjes van gemiddeld vier tot zes woningen, maar ook lange woningrijen.

Naoorlogse woningbouw

De wijken uit de naoorlogse periode onder te verdelen in vroege en late na-oorlogse woningbouw. De woningen gerealiseerd vlak na de Tweede Wereldoorlog zijn veelal gebouwd in de wederopbouwarchitectuur. Door de woningnood ligt de nadruk op de kwantiteit in plaats van op de kwaliteit, er is veel gebruik gemaakt van stempels. Kenmerkend voor deze stijl zijn de zichtbare betonnen prefab-elementen. De woningbouw uit de jaren '50 en '60 is veelal gebaseerd op een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel. Hierlangs zijn woningen gebouwd, veelal in rijtjes van drie of meer, afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen. Kenmerkend is het blokvormige stratenpatroon, waarbij het patroon veelal aangepast is aan de oorspronkelijke landschappelijke structuur en het verkavelingspatroon. De Vergt is een typische uitbreidingswijk uit de jaren '50 en '60 ten zuiden van de binnenstad van Zaltbommel. De wijk ligt ingesloten tussen de doorgaande wegen de Steenweg, de Koningin Wilhelminaweg, de Van Heemstraweg-west en de Gisbert Schairtweg. De woonwijk heeft een open bebouwingsstructuur met een functionele opzet en architectuur, waarbij de oriëntatie van de woningen en de binnenterreinen met privé-achtertuinten gericht is op een optimale zontoetreding. De stedenbouwkundige opzet is mede gebaseerd op een hiërarchische verkeersstructuur met brede, doorgaande wegen tot aan kleine, rustige woonstraten. Er zijn relatief veel groenvoorzieningen en speelgelegenheden gerealiseerd in de wijk. Deze zijn gesitueerd in de terreinen binnen een bouwblok en vooral ter plekke van de rechthoekige pleinen gelegen binnen een zogenaamd stempel van bouwblokken. De Vergt bestaat voor een deel uit stempelstedenbouw, namelijk rond de Thorbeckestraat, de Monseigneur Nolensstraat, de Van Heemstraweg en de Prins Bernhardstraat. Aan de westzijde van de wijk zijn de woonblokken gestempeld rond de rechthoekige pleinen, zoals het Bachplein en het Manetplein.

In de Vergt komen veelal woningrijen en geschakelde woningen voor. Door het stempelen zijn de woningen verschillend georiënteerd. De woningen staan meestal met de voorkant naar de straat, maar ook met de achterkant of met de kopse kant. De straathoeken zijn vaak open, waarbij de woningen een duidelijk onderscheid hebben tussen de voorgevel en de zijgevel.

Woonerven

Als reactie op de blokverkaveling van de naoorlogse planmatige uitbreidingen die als te zakelijk en monotoon werden ervaren, ontstaat in de jaren '70 een beweging, die aandacht vraagt voor de menselijke schaal en maat van nieuwe woongebieden. Tot deze woonerven behoort een deel van de wijk De Spellewaard (eerste fase) in Zaltbommel. De begrenzing wordt hoofdzakelijk gevormd door de parkstructuur midden in de wijk, een deel van de Kloosterwiel, de Bloemkeshof, Steenweg, Nieuwe Tijningen, Oeverwal, Plaatsmajoor, Rondeel, Ravelijn, alsmede een aantal kavelgrenzen binnen bouwblokken in het zuidwestelijke deel van de wijk. De woonerven zijn opgebouwd uit een aantal aparte kleinere buurten, gegroepeerd rondom en veelal tevens gescheiden door de hoofdontsluiting en de groenstructuur. De wegenstructuur kent een hiërarchische opbouw op wijkniveau. Op buurtniveau is echter sprake van een veel grilliger stratenpatroon en overheerst de gedachte van gelijkheid en gelijkvormigheid, zowel bij de infrastructuur als bij het bebouwingsbeeld. Hiërarchie en monumentaliteit van de bebouwing ontbreken hier volledig. De afwijkende bebouwing in De Spellewaard bestaat uit het bedrijfspand aan de Nieuwe Tijningen en de onderwijsvoorzieningen gelegen midden in de wijk.

Individuele woningbouw

In Zaltbommel komt individuele woningbouw voor in delen van de wijken De Vergt (tussen Lijsterlaan en Vinkenlaan), De Spellewaard (Groenwal en De Flank) en de Bloemkeshof. In de rest van de gemeente zijn in de meeste dorpskernen buurten met vrije sectorkavels gelegen op kleinere locaties en straten waar individuele woningbouw voorkomt. De essentie van individuele woningbouw is de vrijstaande of twee-onderéén-kap woning in rustieke woonbuurten in een ruime, groene setting door een lage woningdichtheid en ruime kavels. Naast kleine inbreidingsplannen zijn de vrije sectorbuurten en wijken vaak aan de rand van een bestaande dorpskern of woonwijk gesitueerd, waarbij doorzichten naar en zichtrelaties met het aangrenzende landschap kenmerkend zijn.

Recente woningbouw

In Zaltbommel komt grootschalige recent projectmatige woningbouw voor in de nieuwbouwwijk De Waluwe. Daarnaast behoren ook enkele delen van de wijk De Spellewaard en De Vergt tot deze categorie.

Bij de ontwikkeling van (grote) nieuwbouwoebieden wordt veel aandacht besteed aan de architectonisch en stedenbouwkundige uitstraling. Per blok, straat of buurt komen vaak meerdere typen woningen voor. In de stedenbouwkundige opzet van de wijken krijgen de verschillende architectuurthema's een bewuste plek toegewezen, zodat ook het beeld van de wijk als geheel wordt ondersteund. In de stedenbouwkundige opzet van de wijken wordt veel gebruik gemaakt van symmetrische patronen en abstracte vormen. Vaak is bij de verkavelingopzet gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé, middels woonstraten en bouwblokken waarbij de voorzijde is gericht naar de straat en in de binnengebieden aan de achterzijde de private achtertuinen zijn gelegen. De samenhang van de woonblokken wordt bepaald door het architectuurbeeld, de herhaling en ritmiek van massa's, vormen en gevelkarakteristieken. Deze nieuwe woongebieden krijgen een eigen uitstraling mee die ook naar voren komt in een uitgesproken architectuur. De vormgeving varieert van eigentijdse expressieve architectuurstijlen met opvallende vormen, materialen en kleuren tot historiserende woonbebouwing met sterke verwijzingen naar het dorpse, landelijke en traditionele karakter. Hierbij is veelvuldig een postmodernistische inslag in de architectuur te vinden door de vele historische referenties naar de klassieke bouwstijlen.

De Waluwe is de nieuwste uitbreidingswijk van Zaltbommel gelegen tussen De Vergt, de Steenweg en de Hogeweg. De stedenbouwkundige opzet gaat uit van een groene 'ruggengraat' en een oostwest-route voor langzaam verkeer als ruimtelijke dragers. Hierbij wordt bij de verkavelingsopzet gerefereerd aan de tuinvijken uit de jaren '20 en '30. Er is gebruik gemaakt van symmetrie, assen met zichtlijnen, licht gebogen stratenpatroon, variatie aan openbare ruimten (plein, hof, laan, straat, pad) en de keuze per buurt tussen voornamelijk openbaar groen of privé-groen.

De wijk De Vergt heeft twee buurten, aan de Schoolstraat en Bomela, waarin recente projectmatige woningbouw voorkomt. Beide gebieden zijn als een stedenbouwkundige en architectonische eenheid opgezet. De vrijstaande woningen staan rond een cirkel- en een

ellipsvormige openbare ruimte en hebben allen een grote mate van samenhang door de overeenkomsten in de architectonische vormgeving. Een groot deel van de wijk De Spellewaard (de tweede fase) westelijk van de centrale groenstructuur behoort tot de recente projectmatige woningbouw. De stedenbouwkundige opzet bestaat uit een concentrische hoofdstructuur, Kloosterwiel, Courtine en Nieuwe Tijingen, met gebogen bebouwingswanden langs een groen middengebied en haaks daarop staande radiaalwegen. Assen met zichtlijnen, symmetrie en een crescentvormige bebouwingsblok zijn hierbij de belangrijke ingrediënten. Een deel van de woningen in de Vergt voldeed niet meer aan de eisen van deze tijd. In het kader van het project De Binnenvergt is en wordt een deel van deze woningen. Dit gebeurt in een aantal fasen. In totaal worden ongeveer 234 woningen gesloopt en komen er circa 330 nieuwbouwwoningen voor in de plaats. De gemeente Zaltbommel werkt hiervoor samen met meerdere partijen. Eén van deze partijen is woningcorporatie Woonlinie.

Voorzieningen

De sportvoorzieningen in Zaltbommel bestaan uit een tennisbanencomplex aan de P.M. Winkstraat net buiten de vestingwerken. De sportterreinen (voetbal en hockey) zitten nog in De Waluwe, maar vertrekken naar sportcomplex De Watertoren. Het zwembad Akwamarijn en sporthal De Ring liggen in de wijk De Vergt. De sportcomplexen zijn overwegend aan de rand van de kern gelegen, op de overgang naar het landelijke gebied. Zaltbommel vormt hier als het gaat om de voetbal en de hockey nu nog een uitzondering op, aangezien de sportvoorzieningen door uitbreiding van de verstedelijking binnen het bebouwde gebied zijn komen te liggen. Binnenkort verhuizen de voetbal en de hockey dus naar de rand van Zaltbommel.

5.3. Functionele karakteristiek

Poederrijen

Wonen

Poederrijen is een typisch dijkdorp met de maasdijk als historische bebouwingsas, waarbij tussen de dicht opeenvolgende huizen door nog hier en daar het landschap te ervaren is. Ten noorden van de dijk zijn drie kleine woonwijken gerealiseerd met een gevarieerd dorps karakter.

Poederrijen kent een hechte dorpsgemeenschap en een lage verhuiscgenheid.

Detailhandel en voorzieningen

In het plangebied komen geen reguliere detailhandelsvoorzieningen voor.

Aan de Dorpsweg is een basisschool en een kapsalon gevestigd. Het dorps huis annex sporthal ligt aan de Burgemeester Posweg. Het geestelijk leven is vertegenwoordigd in de vorm van een kerk aan de Dorpsweg (Gereformeerde Gemeente), een kerk aan de Maasdijk (Hervormde Gemeente) en een kerk aan de Burgemeester Posweg 3 (Hersteld Hervormde Gemeente).

Bedrijvigheid

Kenmerkend voor Poederrijen is de verweving tussen de woonfunctie en de (van oorsprong veelal) agrarische bedrijvigheid. Daarnaast is er bedrijvigheid in de vorm van een groothandel in groente en fruit.

Groen en recreatie

In het plangebied liggen meerdere groen- en recreatievoorzieningen. Poederrijen wordt gekenmerkt door een zeer open structuur waarin bebouwing wordt afgewisseld met weilanden. Aan de achterzijde van de Juliana van Stolbergstraat is een speelvoorziening gesitueerd.

Verkeer

Poederrijen is door middel van de Burgemeester Posweg aangesloten op de doorgaande infrastructuur (van Heemstraweg).

Zaltbommel

De voornaamste functie in het plangebied is de woonfunctie. Naast deze functie zijn er nog tal van andere functies aanwezig, waar in dit hoofdstuk nader op wordt ingegaan.

Detailhandel en voorzieningen

In het plangebied komen op drie plaatsen detailhandelsvoorzieningen voor. Het eerste is het buurtcentrum in de wijk de Vergt. Het tweede is eveneens een buurtcentrum in de wijk de Spellewaard. Tot slot zijn er detailhandelsvoorzieningen gevestigd aan het Fiepwestendorp plein (De Portage) op het snijpunt tussen de Vergt en de Waluwe. Alle drie de winkelcentra zijn functioneel ondergeschikt aan het centrum van Zaltbommel en primair gericht op de dagelijkse artikelen. In twee

van de drie centra (Spellewaard en Portage) is een supermarkt aanwezig. In de Vergt en de Spellewaard is beperkt horeca aanwezig in de vorm van een cafetaria.

Verspreid in het plangebied ligt een aantal scholen.

In de wijk de Vergt bevinden zich drie basisscholen, de Fonkelsteen, de Walsprong en de Franciscusschool. De eerste twee scholen zijn gevestigd in brede school De Waluwe (prins Clausstraat). Ook zit in deze brede school onder andere peuterspeelzaal 't Sprongetje' en kinderopvang kanteel. De Franciscusschool is gehuisvest in brede school de Uitkijk (Klipperstraat). In de Uitkijk zit ook een peuterspeelzaal en een BSO.

In de wijk de Spellewaard bevindt zich één brede school, de Zandkampen, met daarin twee basisscholen de openbare Spelwert en de christelijke Leiboom. Ook in deze bredeschool zit een peuterspeelzaal en een BSO. Aan de Weergang zit kinderopvang Bibabommel.

In het zuidelijk deel van de Spellewaard aan de Wielkamp is speciaal basisonderwijs de Toermalijn gevestigd. Daarnaast is de praktijkschool de Brug in ditzelfde pand gevestigd. Het Cambium College (voortgezet onderwijs) heeft haar hoofdvestiging in de wijk de Spellewaard. Een dependance hiervan zit in de wijk de Vergt. Aan de Beersteeg is de scoutingvereniging gevestigd. Het geestelijk leven is vertegenwoordigd in de wijken de Vergt en Spellewaard in de vorm van onder meer een moskee, gereformeerde kerk, jehova's getuigen en twee evangelische gemeenten. Naast de genoemde voorzieningen komen er onder andere de volgende functies voor: politiebureau, brandweerkazerne, thuiszorg, dierenarts, huisarts, tandarts, gemeentewerf, fysiotherapie, en sportzalen. Aan de Van Heemstraweg-west 9 staat pand 9. Hierin zijn onder andere de voedselbank, de kringloop, humanitas, Home Start, Buurtzorg Jong en diverse kunstenaar gehuisvest.

Bedrijvigheid

In het plangebied komt bedrijvigheid voor in de vorm van een tweetal autobedrijven aan de Steenweg. Het autobedrijf aan de Steenweg, hoek Nieuwe Tijningen heeft tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen. In de Vergt is een elektronicahandel gevestigd. Aan de Wielkamp is een kantorenlocatie gesitueerd. Hier is een cluster van voorzieningen bestaande uit een school, kerken, tandartsenpraktijk, kantoren, dagcentrum, thuiszorg en aan de naastgelegen Steenweg het politiebureau, brandweer en rode kruis. Daarnaast komen verspreid in het plangebied kantoorfuncties voor. Aan huis gebonden beroepen komen eveneens voor, het betreffen onder andere bedrijven met een administratief karakter zoals administratiekantoren, maar ook ambachtelijke beroepen aan huis.

Groen en recreatie

In het plangebied liggen meerdere groen- en recreatievoorzieningen. De grachtengordel van Zaltbommel is ingericht als parkgebied. Een deel van de grachtengordel ligt in het gebied van de verordening. Naast de parkfunctie zijn hier tennisbanen gelegen. Het gebied rond de watertoren nabij de binnenstad heeft voornamelijk een functie als wandelgebied. De tuin rond de watertoren heeft een functie als theetuin en als plek waar culturele voorstellingen kunnen worden gegeven.

Het gebied tussen de Waal en Bloemkeshof heeft een recreatieve functie. Het Kloosterwiel heeft een natuurfunctie, maar valt buiten het plan. Grenzend aan het Kloosterwiel ligt een volkstuintencomplex. In het zuiden van het gebied van de verordening ligt de Tijningenplas. Deze plas heeft een recreatieve functie. Westelijk van de plas ligt een begraafplaats. De buurt de Waluwe heeft centraal een aantal grotere groenvoorzieningen, enkele daarvan zijn voorzien van speeltoestellen. De groenstructuur in de Vergt wordt voornamelijk gevormd door begeleidend groen langs de wegen. Op meerdere plaatsen wordt de structuur versterkt door bredere groenstroken, al dan niet met een waterpartij. Op meerdere plaatsen in de wijk zijn speeltoestellen geplaatst. De Spellewaard heeft de meest uitgebreide groenstructuur. Deze ligt centraal in de wijk en deelt deze in tweeën. Hierdoor ontstaat een vrijwel aaneengesloten groenstructuur tussen de Waal en de Tijningenplas.

5.4 cultuurhistorie en landschappelijke waarden

Algemeen

Bommelerwaard

De Bommelerwaard wordt aan de noordzijde begrensd door de Waal en aan de zuidzijde door de Maas. 'Waard' of 'Weerd' is dan ook de aanduiding voor een gebied dat door water wordt ingesloten. Aan deze omsluiting heeft het gebied haar naam te danken. Eeuwen lang hebben er mensen gewoond in de Bommelerwaard, het water heeft altijd een grote invloed gehad op het dagelijkse leven. Vanaf het neolithicum zien we al langzaam bewoning ontstaan in de Bommelerwaard. Aan het

eind van de vroege middeleeuwen zijn vrijwel alle dorpen, gelegen aan de rivieren, in de Bommelerwaard ontstaan. Tot circa 1300 was de Bommelerwaard een verzameling van dorpjes met een eigen waterbeheer. Rond 1325 ging men inzien dat het verstandiger was om samen te werken en werd er een grote banddijk om het gebied gelegd. Verschillende keren brak deze dijk door en om de wateroverlast tegen te gaan werd een dwarsdijk aangelegd tussen de Waal- en de Maasdijk, daar waar de afstand het smalst was. Dat is de Meidijk. De aanleg van deze dijk verdeelde de Bommelerwaard in twee delen. De Bommelerwaard boven de Meidijk (stroomopwaarts) en de Bommelerwaard beneden de Meidijk (stroomafwaarts). Het deel beneden de Meidijk werd aanvankelijk niet voorzien van een banddijk. Pas in 1478 werd ten westen van de Meidijk de Nieuwendijk aangelegd waardoor de dorpen Brakel en Poederoijen werden omsloten. Veel relictten in het landschap, waaronder de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de dijken, de watermolens en de sluizen, doen ons herinneren aan een eeuwen durende strijd met en tegen het water. De dorpen in de Bommelerwaard lagen vrij geïsoleerd. Pas met de voltooiing van de Van Heemstraweg in 1959 zijn alle dorpen in de Bommelerwaard goed ontsloten.

Gebied van de verordening

Plangebied

Zaltbommel¹

De stad Zaltbommel is een fysieke drager van cultuurhistorische informatie, die bestaat uit zowel archeologisch, historisch, bouwhistorisch en architectuurhistorisch erfgoed. Om die reden werd de binnenstad Zaltbommel in 1984 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het gebied bestaat uit elementen uit verschillende perioden die samen de biografie van het stedelijk landschap vormen. De begrenzing van het rijksbeschermd stadsgezicht Zaltbommel valt buiten de begrenzing van deze beheersverordening. Hoewel een deel van het gebied zoals opgenomen in deze beheersverordening niet valt onder het rijksbeschermd stadsgezicht Zaltbommel is het wél van cultuurhistorisch belang en behoort het bij en is van invloed op de historische kern Zaltbommel. Het betreft hier het schootsveld gelegen tussen de Steenweg en de Gisbert Schairtweg, de Koningin Wilhelminaweg als een van de belangrijkste toegangswegen tot de stad en de stadsranden aan De Virieusingel.

Historische ontwikkeling zuidrand stad Zaltbommel

De binnenstad Zaltbommel is aan de zuidzijde nog steeds omsloten door een gaaf verdedigingstelsel, bestaande uit een 14^{de}-eeuwse bakstenen stadsmuur met nog een poort, de Waterpoort, aan de noordzijde. De muur met gracht werd in de vroege 16^{de} eeuw aangevuld met een binnenwal met een grotendeels verdwenen keermuur en vervolgens met een buitenwal met buitengracht. De bijbehorende rondelen zouden rond 1600 worden veranderd in bastions, maar zijn waarschijnlijk in de ondergrond nog grotendeels aanwezig. Van de verschillende fasen van de verdedigingswerken zijn dus naar verwachting belangrijke onderdelen bewaard gebleven. Zaltbommel is hiermee een van de weinige steden in ons land waar de gelaagdheid van militaire geschiedenis zo goed is af te lezen. Na de opheffing van de vesting in 1834 zijn de buitenwal en de bastions getransformeerd in een parkaanleg in landschapsstijl. Dit naar ontwerp van F.W. de Virieu, Zaltbommelse postdirecteur, stadsarchitect en amateurtuinarchitect. Het doel was de leefomgeving van de stad te verbeteren. De glooiende walkanten en padenstructuur zijn grotendeels bewaard gebleven. Aan de zuidzijde is ook nog het schootsveld grotendeels bewaard gebleven. Dit maakt de stad bijzonder. Slechts in enkele steden in ons land zijn grote delen van het schootsveld rondom de historische binnenstad bewaard gebleven.

¹ Oldemeierink, A. Haartsen, *Cultuurhistorische inventarisatie en waardenanalyse van de binnenstad van Zaltbommel*, BBA, Utrecht, oktober 2010. Informatie voor deze paragraaf is ontleend uit dit rapport.

Deze wordt aan de zijde van de stad begrensd door een singel die zijn huidige vorm in de 16^{de} en 17^{de} eeuw kreeg. Deze met laanbomen beplante singel heeft zijn oorspronkelijke landelijke karakter behouden en is vanwege het wegprofiel en de beplanting van hoge waarde.

Stadssilhouet

Het karakteristieke stadssilhouet bestaat uit een gedifferentieerd 16^{de}- -eeuws dakenlandschap met grotendeel vrij steile zadeldaken met als 'landmarks' de Maartenskerk, de Gasthuiskapel, het Maarten van Rossumhuis en de oude Watertoren. Bovendien heeft de stad, met een klein aantal andere vestingsteden aan de zuidzijde een direct visueel contrast tussen de met hoge bomen omgeven stadswandeling en het omringende vlakke landschap behouden. Bij stadsuitbreiding inde tweede helft van de 20^{ste} eeuw heeft men bewust een groenzone ingericht als openbaar park om het stadssilhouet te sparen. Hierdoor is het bijzondere kasteelachtige karakter van het Maarten van Rossumhuis nog steeds goed waarneembaar.

Agrarisch karakter

De agrarische bebouwing in Zaltbommel concentreerde zich binnen de stad. De landbouwgronden direct rond de stad kenden geen agrarische bebouwing vanwege de kans op overstromingen in de winter. Het zuidelijke en oostelijke deel van de binnenstad inclusief het open, landelijke achter terrein ademt haast nog de laatmiddeleeuwse agrarische sfeer, die zo kenmerkend is voor de historische kern.

Het feit dat er binnen de binnenstedelijke context aanzienlijke ruimten onbebouwd zijn gebleven, is voor Nederland opmerkelijk. Het geeft dit deel van de stad een bijzonder karakter en is een mooie overgang van stedelijk gebied naar de parkaanleg buiten de stadsmuur op de vroegere bolwerken. De vijf begraafplaatsen, waaronder twee 18^{de}-eeuwse Israëlitische begraafplaatsen, vormen bijzondere en cultuurhistorisch waardevolle elementen in deze open ruimte. De Stadskwekerij, de heemtuin en de recent opgerichte Torentuin passen geheel in dit beeld en vormen een verwijzing naar het vroegere agrarische gebruik van het open, onbebouwde gebied. Dit geldt ook voor het onbebouwde en groene schootsveld. Langs de singel zijn ook nog steeds restanten van strookvormige percelen, die vanuit de stad werden gebruikt als wei- en hooiland.

Laantuinen en buitenplaats Welgelegen of De Ezel

Het schootsveld bestond uit smalle stroken weiland met een laatmiddeleeuwse percelering die deels in de huidige parkaanleg van de 20^{ste} eeuw bewaard bleef. Onderdeel van het historische schootsveld is ook een haaks op de gracht gesitueerd 18^{de} eeuw complex 'laantuinen' voor de Zaltbommelse elite, waarvan de hoofdstructuur in het statenpatroon bewaard is gebleven. Uit een van de tuinhuisen ontwikkelde zich de buitenplaats Welgelegen of De Ezel (Leoninusplantsoen¹, voormalig Hugo de Grootstraat 53).² Een buitenplaats die nu nog aanwezig is. In de jaren '50 zou Mien Ruys betrokken zijn bij de tuinaanleg. De waarde van de huidige tuin ligt in de aanwezigheid van een forse groene buitenruimte behorende bij de villa.

Gasfabriek

In 1876 wordt een nieuwe stedelijke gasfabriek aan het begin van de Waalbandijk, ten oosten van de stad Zaltbommel opgericht. De stedelijke gasfabriek had twee gashouders. In 1903 is de fabriek uitgebreid en in 1909 werd de tweede gashouder geplaatst. De directievilla (De Virieusingel 36) verrees rond 1900 en zou in 1909 door de architect A.M.A. Gulden worden uitgebreid. In 1958

² Oldemeierink, E. Blok, *Voormalige buitenplaats Weltevreden of De Ezel, Hugo de Grootstraat 53, Zaltbommel. Bouw- en tuinhistorische analyse en redengevende omschrijving*, BBA, Utrecht, oktober 2015.

produceerde de fabriek nog kolen gestookt stadsgas. De fabriek is inmiddels afgebroken maar de directievilla/kantoor en de fundering van één van de gashouders bleven gespaard.³

Koningin Wilhelminaweg

De huidige Koningin Wilhelminaweg is de oorspronkelijke toegang tot de Bossche Poort. In 1868 werd de spoorlijn tussen Utrecht en 's-Hertogenbosch aangelegd en kreeg Zaltbommel een station. Een paardentram verzorgde het vervoer tussen het station en de stad. Deze weg naar het station kreeg later de naam Koningin Wilhelminaweg. Pas vanaf eind jaren twintig worden langs deze weg forse herenhuizen gebouwd.

Sociale woningbouw aan de P.M. Winkstraat

Een van de eerste sociale woningbouwcomplexen in Zaltbommel wordt aan het begin van de 20^{ste} eeuw opgericht aan de P.M. Winkstraat door Woningbouwvereniging Hulp naar Vermogen. Zeer bijzonder is het groene karakter en de relatie met de kleine schuurtjes en de achtertuinen. Dit begint inmiddels zeldzaam te worden in Nederland.

De Vergt

Na de Tweede Wereldoorlog werd begin jaren '50 de stad Zaltbommel uitgebreid met de nieuwbouwwijk De Vergt. Buitenplaats Weltevreden werd verkleind, in het bijbehorende koetshuis werd een school gevestigd. De wijk was ruim opgezet met veel groen en open ruimten. Door de huidige ontwikkeling blijkt de wijk te verstenen en veel groen uit de openbare ruimte te verdwijnen.

Poederoijen

Poederoijen is een typisch dijkdorp, met de Maasdijk als lineaire bebouwingsas. Omstreeks 1850 bevond de bebouwing van Poederoijen zich uitsluitend langs de dijk. Bij de kerk liep de huidige Burgemeester Posweg loodrecht naar het achterliggende poldergebied. Halverwege de kerk en de Poederoijense sluis bevond zich het huis Poederoijen.

5.5 Archeologie

Algemeen

In 1992 is in Valletta, de hoofdstad van Malta, het Europees Verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed afgesloten. Het Verdrag van Valletta regelt onder meer dat het archeologisch belang moet worden meegewogen in de besluitvorming van de ruimtelijke ordening. De archeologische monumentenzorg is conform het Verdrag van Valletta geregeld in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Voortvloeiend uit deze wet heeft de gemeente Zaltbommel op 7 juli 2011 eigen archeologiebeleid vastgesteld. Dit om op basis van een meer gespecificeerde inventarisatie- en beleidskaart maatwerk te kunnen bieden. Voor het hele grondgebied van de gemeente Zaltbommel is het archeologiebeleid vastgesteld. Hierin zijn de verwachtingswaarden in verschillende beleidszones weergegeven en zijn uitspraken gedaan over de noodzaak van aanvullend archeologisch onderzoek bij ontwikkelingen.

Overzicht Beleidszones archeologische beleidskaart gemeente Zaltbommel, vastgesteld 7 juli 2011⁴

³ Oldemeierink, A.J. Haartsen, *Cultuurhistorische waardenanalyse van het plangebied voormalige Gasfabriek Zaltbommel*, BBA, Utrecht, november 2007.

⁴ Goossens, E., F. van Hemmen, J. Breimer & C.M.A. Sanders, *Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel*, RAAP-rapport 2025, Weesp, 2011.

Beleidszones	Vrijstellingsgrens oppervlakte	Vrijstellingsdiepte
Waarde-archeologie 0	0 m ²	0 cm
Waarde-archeologie 1	30 cm	30 m ²
Waarde-archeologie 2	30 cm	100 m ²
Waarde-archeologie 3	30 cm	2500 m ²
Waarde-archeologie 4	150 cm	2500 m ²
Waarde-archeologie 5	150 cm	5000 m ²
Geen waarde-archeologie	geen voorschriften	geen voorschriften

Voor iedere beleidszone zijn planregels opgesteld. Indien een te ontwikkelen gebied in meerdere beleidszones valt dan dient te worden uitgegaan van de hoogste archeologische interventiewaarde.

Plangebied

Zaltbommel

In het gebied Zaltbommel is de waarde-archeologie 1 t/m 3 en *Geen Waarde Archeologie* van toepassing.

Poederoyen

In het gebied Poederoyen is de waarde-archeologie 1 t/m 3 van toepassing.

Conclusie

Het archeologiebeleid van de gemeente Zaltbommel gaat uit van een aantal beschermingsniveaus (d.d. 7 juli 2011). Deze niveaus zijn opgenomen in de beheersverordening. De regels van deze verordening zijn gebaseerd op de voorbeeldregels van het gemeentelijke archeologische beleid.

5.6 verkeer

De kern Zaltbommel kent aan de westzijde van de A2 twee hoofdontsluitingswegen (50 km/u), de Steenweg en Hogeweg/Oude Bosscheweg. Deze sluiten aan op de provinciale weg N322. Andere ontsluitingswegen (50 km/u) zijn de Nieuwe Tijnigen, Kloosterwiel, Van Heemstraweg West en de Koningin Wilhelminaweg. De woonwijken zijn aangewezen en ingericht als 30 km/u-zone.

5.7 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Het waterbeleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Europees beleid: Kaderrichtlijn Water
- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, Waterbeheer 21e eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water, Waterwet;
- Provinciaal waterbeleid: Waterplan Gelderland 2010-2015;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Rivierenland;
- Gemeentelijk waterbeleid: Water en Rioleringsplan Bommelerwaard 2012-2017.

De waterplannen van het Rijk, provincie, en waterschap worden komend jaar herzien voor de periode 2016-2021.

Met het Waterbeleid 21ste eeuw speelt het Rijk in op toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland, de gemeente Zaltbommel en het waterschap Rivierenland gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitsstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitsstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd.

5.7.1. Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2012-2016 (WRP)

Het WRP is een gezamenlijk plan van de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel en Waterschap Rivierenland). Het WRP beschrijft breed gedragen de beleidsvoornemens en de maatregelen voor inzameling, transport en de (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater in de Bommelerwaard voor de periode 2012-2016.

5.7.2 Watertoets

In overeenstemming met het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Kaderrichtlijn Water (KRW) moet bij elke ontwikkeling rekening worden gehouden met de gevolgen voor de waterkwantiteit en waterkwaliteit door middel van een watertoets. Deze watertoets is een (proces)instrument om ruimtelijke plannen en besluiten te toetsen, op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als: voldoende ruimte voor water (berging, infiltratie, aan- en afvoer); voorkomen van wateroverlast en afwenteling van wateroverschotten op anderen; voldoende aandacht voor effecten op de ecologische waterkwaliteit (biologisch gezond); het garanderen van de veiligheid (overstroming); het voorkomen van te lage of te hoge grondwaterstanden. De watertoets is niet alleen een toets, maar is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Aangezien het hier om een conserverend plan gaat, is hier geen sprake van directe gevolgen voor de waterhuishouding.

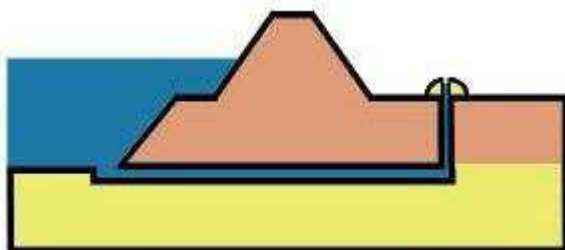
Via de www.dewatertoets.nl kunnen ontwikkelingen getoetst worden op de te volgen procedure een aanwezigheid relevante leggerwatergangen, waterkeringen, kwel en infiltratie, rioolpersleidingen, etc Primaire of hoofdwaterlopen, ook wel leggerwatergangen genoemd worden in het bestemmingsplan vastgelegd met de bestemming 'Water'. Ook de primaire waterkering dient op een juiste wijze in het beheerverordening te worden.

In algemene zin is het verboden activiteiten of initiatieven te ontplooiën die een verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit tot gevolg hebben. Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Verder is het van belang om regenwater zo schoon mogelijk te houden door bronmaatregelen te treffen. Ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit, waterberging, oevers en de natuurdoelstelling van voornoemde watergangen, zijn in het bestemmingsplan omgevingsvergunningplichtig, zoals het bouwen en het uitvoeren van tal van werken en werkzaamheden (vergraven, egaliseren, dempen enzovoort).

Nieuwe leggers waterkeringen 2015-2016

Waterschap Rivierenland heeft nieuwe ontwerp-leggers voor de waterkeringen opgesteld. Een legger bevat informatie over de ligging, vorm, afmeting en constructie van dijken en over de onderhoudsplichten. Aanleiding om nieuwe leggers te maken is de wettelijk verplichting om aan te geven welke ruimte de dijken nodig hebben in de (verre) toekomst. Eerder werd deze ruimte ook al gereserveerd, maar was dit niet zichtbaar in de leggers. Dat gaat nu dus veranderen. In de nieuwe leggers houden we ook rekening met nieuwe inzichten ten aanzien van dijkveiligheid in het rivierengebied, waaronder het risico op piping.

In het rivierengebied is er een verhoogde kans op piping. Veel dijken in het rivierengebied zijn aangelegd op een dunne laag klei van een à twee meter; daaronder ligt zand. Bij piping stroomt water door de bodem onder de dijken door waarbij het zand wordt meegevoerd. Dit leidt er toe dat er holle gangen (Engels: pipes) ontstaan onder de dijk. In extreme gevallen kan dit leiden tot het verzwakken van de dijk.



Piping

In de toekomst is ruimte nodig om de noodzakelijke maatregelen te kunnen nemen om piping tegen te gaan. Deze ruimte wordt nu ook aangegeven in de nieuwe leggers.

In de nieuwe leggers wordt een bouwgrens ingevoerd in dijkvakken die piping-gevoelig zijn. Dit betekent dat in principe niet gebouwd mag worden tussen de bouwgrens en de dijk. Wel houdt het waterschap rekening met bestaande bouwrechten. Deze geven ze aan met leggervlakken. Binnen deze vlakken mag onder voorwaarden gebouwd worden. Bestaande bouwrechten worden dus gerespecteerd, maar we voorkomen dat er nieuwe bouwrechten vastgelegd worden in deze zone. Onder welke voorwaarden er gebouwd mag worden binnen leggervlakken en achter de bouwgrens, kunt u lezen in [Beleidsregel 5.18a: Bouwwerken op en bij primaire waterkeringen](#). Deze Beleidsregel is ter informatie

Het waterschap Rivierenland heeft de ontwerpen van de leggers met de bijbehorende documenten van dinsdag 26 januari tot en met maandag 7 maart 2016 ter inzage gelegd. Binnen enkele maanden daarna gaat het waterschap tot vaststelling over.

Hoofdstuk 6 Milieuaspecten

6.1 bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Bij ontwikkelingen in het gebied van de verordening moet rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder door bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Voor de bedrijven is een onderscheid gemaakt in twee categorieën. Ten eerste de bedrijven die op een bedrijventerrein zijn gelegen. Het gaat dan om de bedrijven in de stationsomgeving van Zaltbommel. Ten tweede de bedrijven die in het dorp Poederoijen danwel de woonwijken van Zaltbommel zijn gelegen. De eerste categorie is in de bestemming Bedrijventerrein opgenomen. De tweede categorie is in de bestemming Bedrijf.

Bedrijventerrein

De regeling die voor dit bedrijventerrein is opgenomen is gebaseerd op de regelingen uit het voorheen geldende bestemmingsplan. Omdat het bedrijventerreinlocaties betreft, worden rechtstreeks bedrijven tot en met categorie 3.1. of 3.2 van de staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Bedrijf

Ook hiervoor is uitgegaan van het voorheen geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat bedrijven uit categorie 1 van de als bijlage bij de regels opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten direct zijn toegestaan. Voor een deel van de gronden zijn ook bedrijven uit categorie 2 direct toegestaan. Feitelijk aanwezige bedrijven die van deze regeling afwijken zijn specifiek aangeduid en daarmee ook toegestaan. Deze bedrijven waren ook reeds in het voorheen geldende bestemmingsplan toegestaan.

Conclusie

Bedrijven- en milieuzonering staat de vaststelling van de beheersverordening niet in de weg niet in de weg.

6.2 geluid

Wettelijk kader

(Spoor)wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van (spoor)wegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (artikel 74 - 75 Wgh) en spoorwegen (artikel 1 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder (Bgh) regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen worden verstaan (Artikel 1 Wgh):

- Woningen;
- Onderwijsgebouwen;
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en woonwagendstandplaatsen).

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï is in principe 48 dB. Wanneer het beperken van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde vanuit financieel, stedenbouwkundig, verkeerskundig of vervoerskundig oogpunt niet mogelijk is, kan een hogere grenswaarde worden

verleend. Deze is afhankelijk van de situatie, maar is in beginsel 63 dB voor woningen in stedelijk en 53 dB voor woningen in buiten stedelijk gebied.

Voor agrarische woningen die essentieel zijn voor het uitoefenen van het bedrijf, geldt een maximale ontheffingswaarde van 58 dB. Voor vervangende nieuwbouw gelden andere, hogere normen, namelijk 58 dB in buiten stedelijk en 68 dB voor woningen in stedelijk gebied.

De voorkeursgrenswaarde bij spoorweglawaai voor woningen bedraagt 55 dB. De maximaal te ontheffen grenswaarde bedraagt 68 dB.

Voor de geluidsgevoelige bestemmingen in het gebied van de verordening wordt voldaan aan de genoemde voorkeursgrenswaarde of er is voor deze bestemmingen een hogere grenswaarde verleend.

Conclusie

Onderhavige beheersverordening heeft een conserverende werking. Er worden alleen mogelijkheden geboden voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. In de beheersverordening worden planologisch geen nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden gecreëerd. Het aspect (spoor)wegverkeerslawaai heeft derhalve geen invloed op het plangebied en vormt geen belemmering voor de vaststelling van deze beheersverordening.

6.3 bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit (Bbk), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering hoog kunnen zijn. Anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de Grondexploitatiewet moeten deze kosten tijdig in kaart te worden gebracht. Het is daarom aan te bevelen al in een vroeg stadium van planvorming (historisch-) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen. Bij de realisatie van ruimtelijke plannen is vaak grondverzet noodzakelijk. Dit grondverzet is op basis van het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden. De gemeente Zaltbommel beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en bijbehorende Nota Bodembeheer.

Conclusie

Onder het uitbreiden van bestaande bebouwing wordt verstaan "een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II".

Binnen Regio Rivierenland hebben de gemeenten Buren, Culemborg, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neerijnen, Tiel en Zaltbommel een regionale bodemkwaliteitskaart alsmede een nota bodembeheer met gebiedsspecifiek beleid vastgesteld. Indien grondverzet plaatsvindt, mag de grond conform het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit slechts onder bepaalde voorwaarden op een andere locatie worden hergebruikt. Onder andere geldt hiervoor een meldplicht. Indien grond buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart toegepast zal worden, dient een partijkeuring conform het BRL SIKB 1000 VLB protocol 1001 te worden uitgevoerd.

Onderhavige beheersverordening heeft een conserverende werking. Er worden alleen mogelijkheden geboden voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. De bodem wordt daarvoor geschikt geacht. In de beheersverordening worden planologisch geen nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden gecreëerd. Het aspect bodem heeft derhalve geen invloed op het gebied van de verordening en vormt geen belemmering voor de vaststelling van deze beheersverordening.

6.4 luchtkwaliteit

Wettelijk kader

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Conclusie

De onderhavige beheersverordening heeft een conserverende werking. Er worden alleen mogelijkheden geboden voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. In de beheersverordening worden planologisch geen nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden gecreëerd.

Het aspect luchtkwaliteit heeft derhalve geen invloed op het plangebied en vormt geen belemmering voor de vaststelling van deze beheersverordening.

6.5 flora en fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan natuurwetgeving. Hiermee kan een tweedeling worden gemaakt in soortenbescherming en gebiedsbescherming. Soortenbescherming wordt geregeld in de Flora- en Faunawet. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Natuurbeschermingswet 1998. De bescherming van plant- en diersoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wetten kunnen worden gezien als een vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn waarbinnen Natura 2000 gebieden zijn aangewezen die op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. In de Bommelerwaard is er sprake van een tweetal Natura-2000 gebieden: 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem en 'Uiterwaarden Waal'.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd of compenserende of mitigerende maatregelen moeten worden genomen.

De betreffende gebieden van de verordening liggen niet in, of de directe nabijheid van, de Natura 2000-gebieden. Het plangebied is ook niet gelegen in Gelders Natuurnetwerk (voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Nieuwe Natuurwet

De nieuwe Wet Natuurbescherming vervangt straks 3 wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De wet gaat in op 1 juli 2016.

Een diversiteit aan soorten dieren en planten is belangrijk voor de natuur. De natuur is belangrijk van zichzelf. Dit geeft ons de verantwoordelijkheid te zorgen voor een goede natuurbescherming. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten.

De nieuwe natuurwet vervangt 3 afzonderlijke wetten, de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. De Europese regels staan hierin centraal. Het wordt overzichtelijker om de verbinding te zoeken tussen natuur en maatschappij. Daar profiteert zowel de natuur van als de samenleving.

De mens is op veel vlakken afhankelijk van wat de natuur geeft. Denk aan zuurstof, voedsel of om in te recreëren. De natuur is ook waardevol van zichzelf. Deze 'intrinsieke waarde' staat in de nieuwe wet. Dit is een belangrijke drijfveer om goed voor de natuur te zorgen.

Er zijn veel verschillende soorten planten en dieren in Nederland. Sommige soorten zijn kwetsbaar zoals bijvoorbeeld vleermuizen en mussen. In de nieuwe wet worden 945 soorten actief beschermd.

Conclusie

Aangezien de beheersverordening een conserverend karakter heeft en er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt is een nader onderzoek naar natuurwaarden en flora en fauna niet noodzakelijk.

6.6 externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer (over weg, water en spoor en door buisleidingen) van gevaarlijke stoffen.

Wettelijke toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Bij het vaststellen van een beheersverordening moet op grond van deze besluiten worden getoetst of aan de grens- en richtwaarden voor het toelaten van (bepikt) kwetsbare objecten binnen een PR 10-6 contour wordt voldaan. Deze normen gelden op korte afstand van relevante risicobronnen.

Daarnaast moet bij een ruimtelijk besluit voor een plangebied dat geheel of gedeeltelijk binnen een invloedsgebied van een risicobron ligt, veelal een invulling worden gegeven aan (enkele onderdelen

van) de verantwoordingsplicht groepsrisico. Deze onderdelen zijn vastgelegd in het Bevi, Bevb en Bevt.

Op grond van deze wet- en regelgeving hoeft bij het vaststellen van de beheersverordening echter niet te worden ingegaan op de verantwoording van het groepsrisico. Ook moet op grond van het Vuurwerkbesluit worden vastgesteld of een perceel van derden ligt binnen de veiligheidsafstand van een vuurwerkverkoop punt. Tevens is het gewenst om te toetsen of in de deelgebieden een (beperkt) kwetsbaar object gevestigd kan worden binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, niet zijnde de Bevi-inrichtingen.

Risicobronnen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied van de kern Zaltbommel (deels) ligt binnen:

- het invloedsgebied van inrichtingen die vallen onder het Bevi (Sachem en een LPG-tankstation);
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen (aardgasstation aan De Virieusingel en enkele kleine gasdrukmeet- en – regelstations van Liander);
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen (kerosineleiding en een aardgasleiding);
- het invloedsgebied van een relevante transportweg of een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water (A2, Waal en de toekomstige basisnetroute spoor Meteren-Den Bosch).

Deze bronnen veroorzaken risico's die worden aangeduid als externe veiligheidsrisico's.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt verder dat het plangebied van de kern Poederoijen niet ligt binnen een invloedsgebied of veiligheidsafstand van een risicobron.

Omdat de beheersverordening een conserverend karakter heeft voorziet de beheersverordening, evenals het onderliggende plan, niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron.

Toetsing aan het wettelijk kader

Bevi-inrichtingen en overige stationaire risicobronnen:

De plangebieden (kernen van Poederoijen en Zaltbommel) van de beheersverordening liggen niet binnen een PR 10-6 contour van een Bevi-inrichting, zodat aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) wordt voldaan.

Daarnaast liggen de plangebieden ook niet binnen de veiligheidsafstanden van vuurwerkverkoop punten.

Ten aanzien van andere stationaire risicobronnen, niet zijnde Bevi-inrichtingen, die in of nabij het plangebied liggen, is geconstateerd dat de veiligheidsafstand van die risicobron (aardgasstation aan De Virieusingel) niet ligt buiten het eigen perceel, dan wel over een perceel van derden met een bouwmogelijkheid van een (beperkt) kwetsbaar object.

Transportroutes voor vervoer gevaarlijke stoffen:

A2:

Een klein deel van het plangebied van de beheersverordening (alleen van de kern Zaltbommel) ligt binnen de meest relevante zone voor het groepsrisico (de 200 meter zone) van de nabijgelegen transportroute van de A2. Het overgrote gedeelte ligt er echter buiten. Een verantwoording van het groepsrisico is niet relevant.

Waal:

Een klein deel van het plangebied van de beheersverordening (alleen van de kern Zaltbommel) ligt binnen de meest relevante zone voor het groepsrisico van transportroute De Waal (de 200 meter zone). Het overgrote gedeelte ligt er echter buiten. Waar de 200 meter zone van de Waal over het plangebied ligt, liggen geen bestemmingen voor (beperkt) kwetsbare objecten. Een verantwoording van het groepsrisico is niet relevant.

Toekomstige basisnetroute spoor Meteren - Den Bosch:

Ook een deel van het plangebied van de beheersverordening (alleen van de kern Zaltbommel) ligt binnen het invloedsgebied van de toekomstige basisnetroute spoor Meteren – Den Bosch. Op grond van het Bevt is een verantwoording van het groepsrisico bij het vaststellen van de beheersverordening echter niet nodig.

Relevante buisleidingen:

Het westelijk deel van het plangebied van de kern Zaltbommel wordt doorsneden door een ondergrondse kerosineleiding. Voor deze leiding is geen contour van het plaatsgebonden risico (PR)

van 1x10-6/jaar aanwezig. Dit betekent dat wordt voldaan aan de normen voor het plaatsgebonden risico.

De aan te houden belemmeringenstrook (artikel 14, Bevb) vanaf de ondergrondse kerosineleiding bedraagt 5 meter aan weerszijden van de leiding. Deze strook is nodig voor het onderhoud van de buisleiding. Binnen de belemmeringenstrook mogen volgens artikel 14 van het Bevb geen nieuwe bestemmingen worden toegestaan die het oprichten van nieuwe bouwwerken mogelijk maken.

Voor de huidige deelgebieden van de kern Zaltbommel is op de verbeelding een strook 'leidingen (dubbelbestemming)' aan weerszijden van de brandstofleiding weergegeven. Daarnaast zijn bouw- en gebruiksbeperkingen binnen deze strook opgenomen in de regels van het vigerende bestemmingsplan (die in de beheersverordening zijn overgenomen).

Binnen de belemmeringenstrook zijn geen bouwvlakken voor een bedrijfs- of woonbestemming opgenomen, waardoor de kans op schade aan de leiding (door bouwactiviteiten) beperkt is en de leiding geen gebruiksbeperking oplevert voor bestemmingen waar bouw- en bijbehorende graafwerkzaamheden kunnen plaatsvinden.

Ambities Gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid (EV-visie)

In de EV-visie (vastgesteld op 28 november 2013) zijn ambities opgenomen over het toelaten van nieuwe risicobronnen en het toelaten van bijzonder kwetsbare objecten binnen bepaalde gebieden.

Aan deze ambities kan worden voldaan door:

- geen risicovolle activiteit toe te staan binnen de bestemming "bedrijf";
- geen opslag van vuurwerk toe te staan binnen de bestemming "detailhandel";
- geen Bevi-activiteit (of daarmee vergelijkbare activiteit) toe te staan binnen de bestemming "bedrijventerrein"; en
- geen "bijzonder kwetsbare object" toe te staan binnen relevante risicozones van de belangrijke risicobronnen.

Toetsing aan ambities van de EV-visie

Omdat in geen van de plangebieden een bestemming "bedrijventerrein" is vastgelegd, worden geen risicobronnen in deze plangebieden toegelaten. Daarmee wordt voor dat deel aan de ambities uit de EV-visie voldaan.

De bestemmingen "bedrijf" en "detailhandel" zijn wel binnen de plangebieden aanwezig, maar hier zijn risicobronnen volgens de bestemmingsomschrijving niet toegestaan. Binnen de bestemming "detailhandel" zou een opslag/verkoop van consumentenvuurwerk kunnen plaatsvinden. Om dit te voorkomen is hiervoor een specifieke regel opgenomen in de planregels van de beheersverordening. Het eventueel vestigen van "bijzonder kwetsbare objecten" binnen relevante risicozones van de belangrijke risicobronnen kan alleen in de kern van Zaltbommel aan de orde zijn en dan specifiek binnen de 200 meter zone van de A2, tenzij die vestiging expliciet in de planregels is uitgesloten. Dit is in de huidige bestemmingsplannen niet gedaan en daarom is het gewenst om, in overeenstemming met de ambitie uit de EV-visie, in de planregels van de beheersverordening de volgende activiteiten als strijdig gebruik vast te leggen binnen de 200 meter zone van de A2:

- het gebruik van een bijzonder kwetsbaar object binnen de bestemmingen "wonen", "woongebied", "maatschappelijk", "recreatie" en "gemengd".

6.7 geur (agrarisch)

In het verordeningsgebied en in de directe omgeving ervan liggen geen intensieve veehouderijbedrijven. Wel zijn rond het verordeningsgebied enkele grondgebonden agrarische bedrijven aanwezig (melkveehouderij). Volgens de Wet geurhinder en veehouderij moeten er bepaalde afstanden worden aangehouden tussen een melkveehouderij en een geurgevoelig object (onder andere woningen).

Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien, is een onderzoek naar geurhinder voor deze beheersverordening niet aan de orde.

Conclusie

De beheersverordening is conserverend van aard. De Wet geurhinder en veehouderij staat de vaststelling van de beheersverordening niet in de weg.

Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 doelstelling en planopzet

Hiervoor verwijzen wij naar 1.1. van bijlage 1 van de regels die horen bij deze beheersverordening.

7.2 toelichting gebiedsregels

Hiervoor verwijzen wij naar 1.2. van bijlage 1 van de regels die horen bij deze beheersverordening.

7.3 Handhaving

Het juridisch vastleggen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden in een beheersverordening heeft geen zin, als na de vaststelling van de beheersverordening geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een beheersverordening aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Er zijn 4 factoren van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van een beheersverordening bij degenen die het moeten naleven.
2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in de verordening. De inhoud van de beheersverordening kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het gebied van de verordening. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van de verordening. Een algemene positieve benadering van de beheersverordening is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling. Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de regels goed controleerbaar zijn. De regels moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het gebied van de verordening. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels niet worden nageleefd. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Voornoemde onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van deze beheersverordening.

In deze beheersverordening is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik.

Vervolgens is door middel van het opnemen van diverse flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen. De verbeelding, de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen, en dus handhavingssituaties worden voorkomen.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke regeling wordt bepaald door de financiële haalbaarheid van daarin mogelijk gemaakte ontwikkelingen en de grondexploitatie. Bij de mogelijk gemaakte ontwikkelingen gaat het vooral om perceelsgebonden ontwikkelingen.

Deze vinden over het algemeen plaats op het moment dat een initiatiefnemer hiervoor geld beschikbaar heeft. Daarmee is in de meeste gevallen de financiële haalbaarheid van een ontwikkeling aangetoond.

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. De vaststelling van een exploitatieplan is bij een beheersverordening niet nodig. De Wet ruimtelijke ordening geeft namelijk aan dat een exploitatieplan alleen van toepassing is bij een bestemmingsplan, een wijzigingsplan en een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

8.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Waterschap;
- Gasunie;
- Veiligheidsregio

De overlegreacties en de reactie van de gemeente zijn opgenomen in de nota inspraak en overleg die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Inspraak

Het concept van de beheersverordening heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening voor 4 weken ter inzage gelegen. Om precies te zijn van 24 maart 2016 tot en met 20 april 2016.