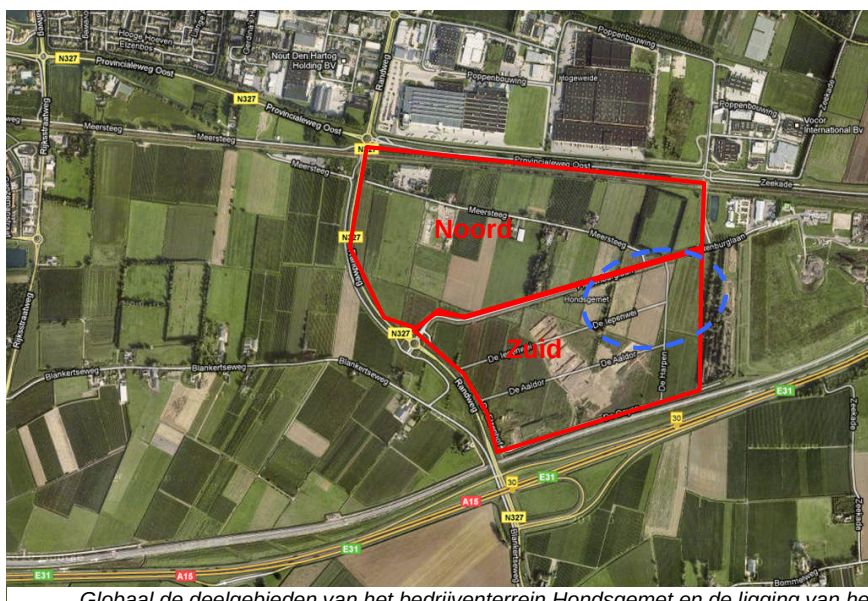


GEMEENTE GELDERMALSEN

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 3



Globaal de deelgebieden van het bedrijventerrein Hondsgemet en de ligging van het plangebied (blauwe omcirkeling)

Bron: <http://maps.google.nl>

Toelichting

BESTEMMINGSPLAN

Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 3

Gemeente Geldermalsen

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.0236.GDMhondsgemetherz3-VSG1
Projectnummer	: 072273
Profitmanagernr.	: P166089
Opdrachtgever	: Gemeente Geldermalsen
Opsteller	: mr. Bernadette van den Hoek
Status	: vastgesteld
Datum	: 25 oktober 2016



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging plangebied en bestaande situatie.....	3
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
2. BELEIDSKADER	6
2.1. Nationaal beleid.....	6
2.2. Provinciaal beleid	9
2.3. Regionaal beleid.....	11
2.4. Gemeentelijke beleid.....	12
3. PLANBESCHRIJVING	17
3.1. Planologische aspecten	17
3.2. Stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten	17
4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1. Milieuaspecten	23
4.2. Archeologie	26
4.3. Flora & fauna.....	27
4.4. Waterhuishouding	28
4.5. Verkeer en parkeren.....	29
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	31
1.1. Indeling	31
1.2. Artikelgewijze bespreking.....	31
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	36
7. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	37

1. INLEIDING

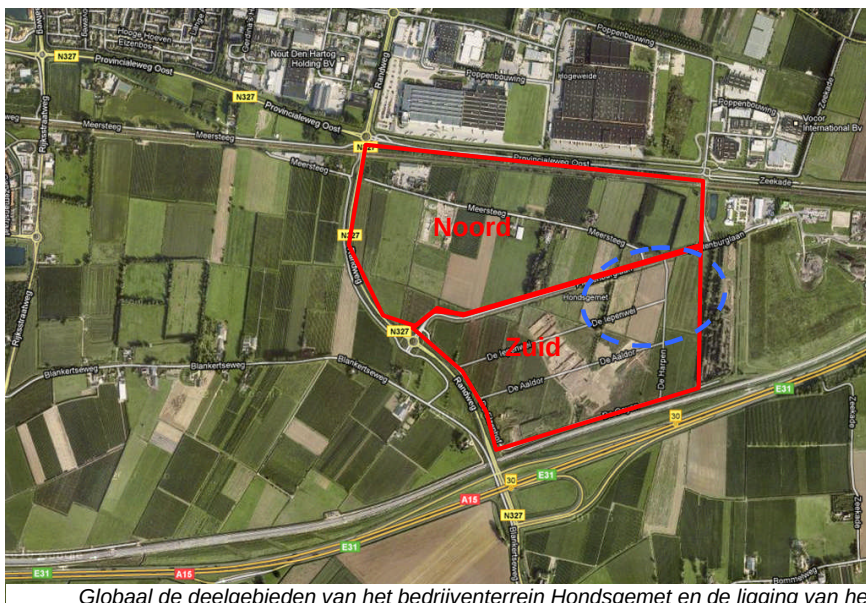
1.1. Aanleiding

De gemeente Geldermalsen heeft op 16 december 2014 het bestemmingsplan “bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2” vastgesteld. Met dat bestemmingsplan is de ontwikkeling van de tweede fase van het bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid bestemd. Deze locatie is bedoeld voor de vestiging van bedrijven met een grotere omvang. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om in het kader van een flexibele verkaveling, in afstemming op de daadwerkelijke gronduitgifte, de verkeersontsluiting hierop te kunnen afstemmen.

Op dit moment heeft zich een distributiecentrum gemeld dat voldoet aan de criteria van een bedrijf van grotere omvang. De planregels van het vigerende bestemmingsplan staan echter op enkele punten aan vestiging van het bedrijf in de weg. Zo is bijvoorbeeld een grotere bouwhoogte en bebouwde oppervlakte gewenst. Met het voorliggende bestemmingsplan zal maatwerk worden geleverd voor de vestiging van eendistributiecentrum. De markt voor logistiek is dusdanig in beweging dat de gestelde maximum hoogte van 15 m niet voldoet. Grootschalige bedrijven zijn in functie reeds toegestaan, maar de bouwregels blijken te beperkend te zijn. Derhalve vindt een algemene afweging plaats van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan, niet slechts gericht op het gemelde initiatief.

1.2. Ligging plangebied en bestaande situatie

Het plangebied van Hondsgemet ligt ten zuidoosten van de kern Geldermalsen. Met de aanleg van de nieuwe randweg, die de nieuwe ontsluiting van Geldermalsen is vanaf de A15 na de aanleg van de Betuwelijn, wordt ter hoogte van de rotonde de centrale ontsluiting van het bedrijventerrein bereikt. Dit is de Plettenburglaan, die de grens vormt tussen het zuidelijke en het noordelijk plandeel van het bedrijventerrein.



Globaal de deelgebieden van het bedrijventerrein Hondsgemet en de ligging van het plangebied (blauwe omcirkeling)

Bron: <http://maps.google.nl>

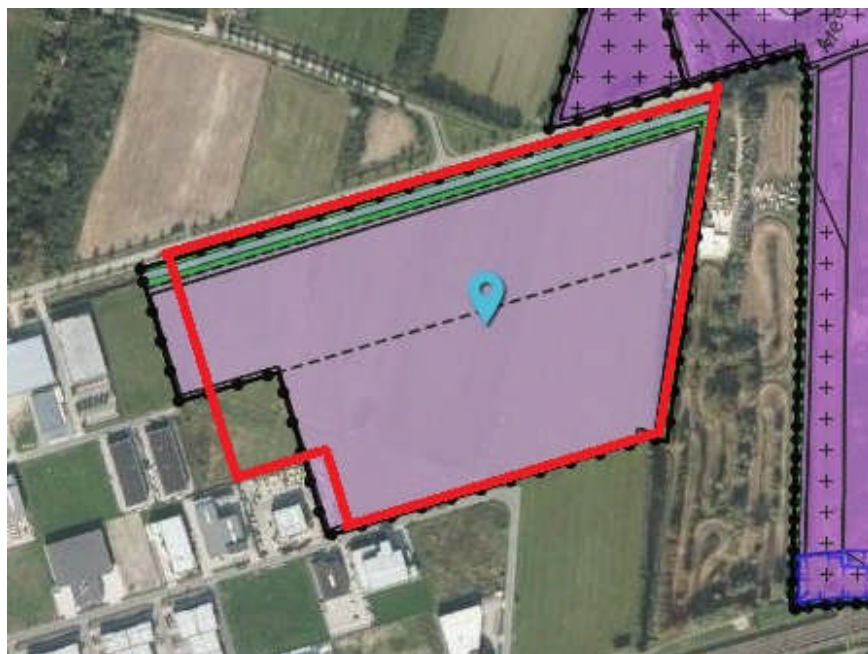
Het zuidelijke plandeel is vastgelegd in het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid'. Voor het noordelijke plandeel is een bestemmingsplan in voorbereiding.

Ten oosten van het plangebied ligt het motorcrossterrein en oostelijk daarvan de Afvalverwerking Regio Rivierenland (Avri).

Het zuidelijke plandeel van Hondsgemet is voor een deel gerealiseerd. De 2^e fase van dit plandeel is nu aan ontwikkeling toe en reeds bestemd. De weg De Elzenhof vormt vanaf de Plettenburglaan thans de hoofdentree van het zuidelijk plangebied en vormt, tezamen met de De Ooyen aan de zuidzijde, De Harpen en De Aaldor, de zuidelijke ontsluitingslus in het zuidelijk bedrijventerrein. De weg De Iepenwei is voor een deel aangelegd en moet de noordelijke lus gaan vormen. De doorverbinding naar de zuidelijke lus en de Plettenburglaan krijgt gestalte als gevolg van de keuze voor het verkavelingspatroon, op basis van het voorliggende bestemmingsplan.

1.3. Geldend bestemmingsplan

In navolgende afbeelding is het voorliggende plangebied opgenomen in een rood kader. Voor de gronden in het plangebied is grotendeels het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2' (het ingetekende bestemmingsplan) van toepassing. Dit plan is vastgesteld door de raad op 16 december 2014 (NL.IMRO.0236.GDMhondsgemetherz2-VSG1). Voor het overige (deel luchtfoto) is het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid'.



Plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2

De gronden die vallen binnen het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2' waar het voorliggende bestemmingsplan grotendeels betrekking op heeft, zijn bestemd voor 'Bedrijventerrein'. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 3, uit de bij het plan gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten, mits deze voldoen aan het Convenant Afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen Regio Rivierenland. Een aantal bedrijven is specifiek uitgesloten, waaronder de zogenaamde lawaaimakers en risicovolle inrichtingen. Via een afwijkingsregeling (vrijstelling) zijn categorie 4 bedrijven toegestaan. Zelfstandige kantoren, detailhandel en bedrijfswoningen zijn uitgesloten. Via een afwijkingsregel is volumineuze detailhandel toegestaan binnen een op de verbeelding aangegeven gebied.

De maximale bouwhoogte bedraagt 15 m.

Bestemmingsplan bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid

Voor het hoekje linksonder dat buiten de 2^e herziening valt, is het moederplan nog van toepassing. Voor dat deel geldt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Binnen deze bestemming zijn de volgende type bedrijven toegestaan:

- ambachtelijke bedrijven;
- autoherstelinrichtingen;
- industriële bedrijven;
- transportbedrijven;
- bouwbedrijven;
- groothandelsbedrijven;
- dienstverlening

Aanvullend geldt de eis dat de bedrijven moeten behoren tot categorie 1, 2 of 3 uit de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. Eveneens geldt de eis dat voldaan moet worden aan het Convenant bedrijventerreinen. Een aantal bedrijven is specifiek uitgesloten, waaronder de zogenaamde lawaaimakers en risicovolle inrichtingen. Via een afwijkingsregeling (vrijstelling) zijn categorie 4 bedrijven toegestaan. Zelfstandige kantoren, detailhandel en bedrijfswoningen zijn uitgesloten. Via een afwijkingsregel is volumineuze detailhandel toegestaan binnen een op de verbeelding aangegeven gebied.

De benodigde ruimte voor de huisvesting van grootschalige bedrijven is niet mogelijk op grond van de geldende bestemmingsplannen, vanwege de geldende bouwregels en bepalingen ten aanzien van de inrichting van het perceel. Er is behoefte aan een intensiever gebruik van de grond, zowel in bouwhoogte als in bebouwde oppervlakte en aan meer uitritten. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 m.

2. BELEIDSKADER

2.1. Nationaal beleid

Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

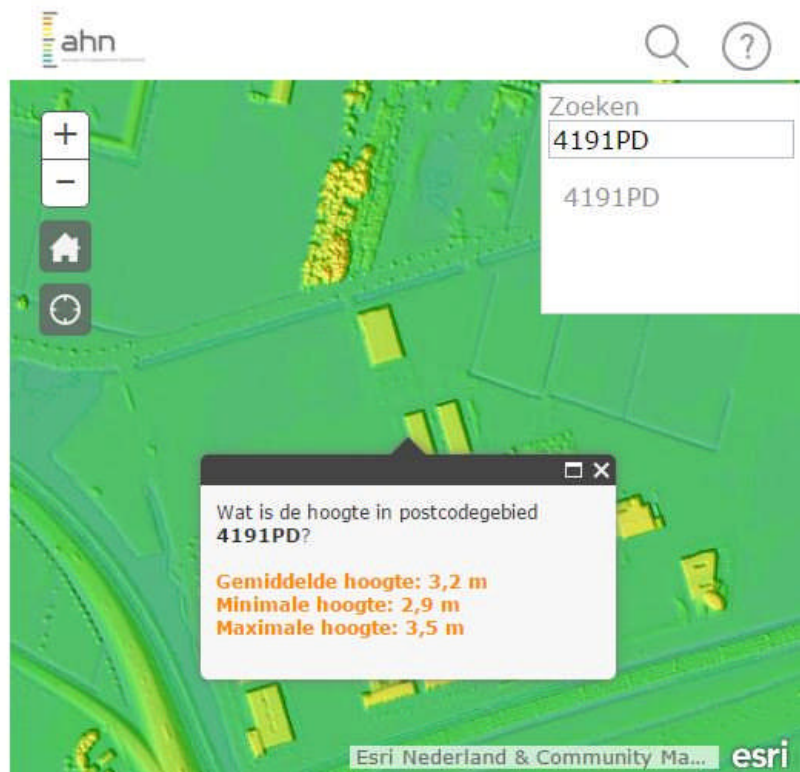
Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Ter plaatse geldt een hoogtebepaling voor een radarverstoringgebied van maximaal 114 m t.o.v. NAP.



Uitsnede hoogtekaart (bron: www.ahn.nl)

De nieuwe hoogte van 27 m heeft geen invloed op het radarverstoringsgebied.
Onderhavige ontwikkeling past binnen de bepalingen van het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen.

Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. In de totstandkoming van deze bepaling¹ is opgenomen dat de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen, zodat overheden *nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen* standaard dienen te motiveren.

De vigerende bestemmingsplannen maken reeds een bedrijventerrein ter plaatse mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan zorgt voor een maatwerkoplossing voor de benodigde ruimte voor grootschalige bedrijven naar aanleiding van een concreet verzoek. Voor deze maatwerkoplossing wordt onderstaand de ladder doorlopen.

Ad 1. Concrete regionale behoefte

De aanvraag tot vestiging van een bedrijf in de regio Rivierenland, waartoe Geldermalsen behoort, moet voldoen aan de voorwaarden die zijn vastgelegd in het Afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen Regio Rivierenland. De gemeenten streven er daarmee naar elk bedrijf op de best beschikbare plek in de regio te vestigen. Hierbij is de vraag van de ondernemer uitgangspunt. Het Coördinatiepunt Bedrijven faciliteert hierin.

Op grond van het Afsprakenkader vindt een toetsing plaats aan de Gelderse Ladder voor duurzame ruimtegebruik. De ladder betekent dat bij vestigingsvragen eerst bestaande locaties gezocht worden. Vervolgens wordt bekeken of efficiënter ruimtegebruik op bestaande locaties mogelijk is en als dat ook geen oplossing biedt, kan pas naar een nieuwe locatie worden gekeken. Met voorliggend bestemmingsplan wordt efficiënter gebruik van het bedrijventerrein mogelijk gemaakt, door intensiever te mogen bebouwen.

De aanvraag tot vestiging van een distributiecentrum op voorliggende locatie in Hondsgemet Zuid voldoet aan dit Afsprakenkader. Ook overige grootschalige bedrijven voldoen hieraan, aangezien dit bedrijventerrein regionaal is aangewezen om grootschalige bedrijven te huisvesten. Met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat efficiënter gebruik kan worden gebruikt van een al bestaand bedrijventerrein, zodat wordt voorkomen dat er meer ruimtebeslag voor bedrijventerreinen benodigd is. Hiermee wordt voldaan aan trede 1.

Ad. 2 Bestaand stedelijk gebied

Zoals hiervoor aangegeven is de locatie reeds bestemd tot bedrijventerrein. Daarmee is sprake van een bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan trede 2.

Het doorlopen van trede 3 is daarmee niet aan de orde.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland in werking getreden (laatstelijk geactualiseerd december 2015). Dit is een structuurplan van de provincie Gelderland. Hoe draagt de provincie bij aan een toekomstbestendig Gelderland? De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Geldermalsen is gelegen in het Rivierenland. Het Rivierenland wordt gekenmerkt door:

- groen open gebied, omzoomd door rivieren;
- ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name vrijetijdseconomie, agribusiness en logistiek;
- balans zoeken tussen koesteren, vernieuwen en benutten.

De provincie en haar partners hebben vier speerpunten opgesteld, te weten logistiek, agribusiness, vrijetijdseconomie en vitaal platteland. Voor voorliggende ontwikkeling is het volgende van belang:

Logistiek

- centrale ligging van de regio benutten;
- ontwikkelen van een hoogwaardig logistiek voorzieningenniveau en bereikbaarheid;
- versterking logistieke sector

Agribusiness

- de ambitie om tot de top-5 van de Europese tuinbouwregio's te horen;
- versterking en innovatie van de volgende sectoren: fruitteelt, paddestoelenteelt, glastuinbouw en laanboomteelt;
- beleidsuitwerking ruimtelijke consequenties van de ontwikkelingen in deze sectoren.

Voor wat betreft het in de omgevingsvisie opgenomen beleid ten aanzien van bedrijventerreinen geldt het volgende. Het accent verschuift de komende jaren steeds meer naar de kwaliteit van de bestaande voorraad en het vitaliseren van bestaande locaties. Met de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wordt zeer terughoudend omgegaan. De vraag naar ruimte van bedrijven wordt zoveel mogelijk opgevangen op bestaande bedrijventerreinen. Dat draagt bij aan zorgvuldig gebruik van de ruimte en voorkomt leegstand en verpaupering van bestaande terreinen. De provincie hecht hierbij belang aan een goede bereikbaarheid en staat een integrale aanpak voor die gericht is op zowel weg, spoor als water, openbaar vervoer en fiets. Die aanpak richt zich ten eerste op het zo veel mogelijk voorkomen van extra vervoersbewegingen en ten tweede op een zo goed mogelijke benutting van bestaande infrastructuur. Voor nieuwe bedrijventerreinen wordt in dit kader goed gekeken naar de locatiekeuze. Voor bedrijventerrein Hondsgemet Zuid is er sprake van een bestaande locatie, waarin een maatwerkregeling wordt opgenomen voor een grootschalig bedrijf. Met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat efficiënter gebruik kan worden gemaakt van een al bestaand bedrijventerrein, zodat wordt voorkomen dat er meer ruimtebeslag voor bedrijventerreinen benodigd is.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld en is op 18 oktober 2014 in werking getreden. De omgevingsverordening is geactualiseerd (juli en december 2015). Dit is een 1^e en 2^e actualisatie van de verordening over natuur en water. In de geconsolideerde versie zijn de wijzigingen verwerkt uit:

- het actualisatie plan Omgevingsverordening (december 2014) deel 1, vastgesteld door Provinciale Staten op 8 juli 2015;
- het besluit tot aanpassing begrenzing GNN en GO, vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 2 juni 2015.

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 planlocatie is niet gelegen in een aangewezen natuurgebied of landschap.

In de omgevingsverordening zijn bepalingen opgenomen voor bedrijventerreinen. Hondsgemet Zuid is een regionaal bedrijventerrein. Voor regionale bedrijventerreinen geldt dat er geen bedrijven in

milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan, behoudens waar er al sprake is van bestaande rechten. Dat is hier het geval, aangezien het vigerende bestemmingsplan reeds onherroepelijk is. Nu het gaat om een bestaand, al bestemd, bedrijventerrein is er geen strijdigheid met de verordening.

2.3. Regionaal beleid

Regionaal Programma Bedrijventerreinen

In juni 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties vastgesteld. Als uitwerking van de structuurvisie hebben de regio's een Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) opgesteld. Het RPB is een bestuurlijk document en bevat regionale afspraken over regionale Programmering van bedrijventerreinen. Het RPB wordt tevens door Gedeputeerde Staten van Gelderland vastgesteld. Voor Rivierenland is dat het RPB Rivierenland. In paragraaf 2.1 is ingegaan op de werking van dit regionale afsprakenkader in relatie tot de vestiging van een bedrijf op een bedrijventerrein in Rivierenland.

Het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) biedt het kader voor concrete werk- en projectafspraken tussen de regiogemeenten en provincie Gelderland. Dit RPB is:

- het regionale afsprakenkader over planning en programmering van bedrijventerreinen tussen Regio Rivierenland en provincie Gelderland;
- de vertaling en uitwerking van de gemeentelijke, regionale en provinciale doelstellingen op het gebied van bedrijventerreinen;
- het toetsingskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio.

Met dit RPB geeft Regio Rivierenland actief uitvoering aan het verzoek van de provincie Gelderland om te komen tot een nadere uitwerking van het EPO en het actieprogramma 'Welvarend Rivierenland'.

Hondsgemet Zuid is hierin opgenomen als direct uitgeefbaar.

Hieruit voortvloeiend is het Afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen Regio Rivierenland opgesteld. Hiermee wordt de vestiging van bedrijven in de regio Rivierenland geregeld en tussen de aangesloten gemeentes onderling afgestemd.

Ook de vestiging van een distributiecentrum is via dit Afsprakenkader afgestemd. Ook overige grootschalige bedrijven voldoen hieraan, aangezien dit bedrijventerrein regionaal is aangewezen om grootschalige bedrijven te huisvesten.

Speerpunten Regio Rivierenland

De Regio Rivierenland is bezig met het opstellen van het Ambitiedocument 2016-2020, inclusief de bijbehorende toelichting. In dit

document staan de regionale ambities beschreven voor de drie economische Speerpunten van Regio Rivierenland: Agribusiness, Recreatie & Toerisme en Economie & Logistiek.

Economische impuls

Nu gaan de beraden aan de slag met de uitwerking van de opgaven voor de Speerpunten om de regio de komende vier jaar een economische impuls te geven. Hierbij zullen wij aansluiten op bestaande structuren, onze relaties met ondernemers, organisaties, onderwijs en ondernemende inwoners verstevigen en aandacht besteden aan de financiële haalbaarheid van de opgaven.

Voor alle Speerpunten zijn de opgaven 'Promotie en branding van de regio', 'Innovatie en duurzaamheid', 'Het verbeteren van de arbeidsmarkt' en 'Het afstemmen van ruimtelijke keuzes en regelgeving' belangrijk. Voor het Speerpunt Economie & Logistiek is het ook van belang om toe te werken naar een regionaal bedrijventerrein en de infrastructuur te verbeteren.

Voorliggend bestemmingsplan als maatwerkregeling voor een distributiecentrum komt overeen met het speerpunt 'economie en logistiek'. Ook andere grootschalige bedrijven voldoen aan dit speerpunt.

2.4. Gemeentelijke beleid

Lekker leven langs de Linge

Het document 'Lekker leven langs de Linge 2010', vastgesteld door de raad van Geldermalsen in februari 2010, is een gecombineerd document van de oude structuurvisie Geldermalsen 2000-2015, diverse uitwerkingen daarop (waaronder de oplegnotitie Wikken en wegen van 2005) en andere documenten met ruimtelijke gevolgen, waaronder de mobiliteitsvisie Geldermalsen van 2007 de Visie externe Veiligheid van 2007 en andere documenten.

Het document geeft de ontwikkelingsrichting van de gemeente op het gebied van Ruimtelijke Ordening. De visie geeft heldere richtlijnen omtrent uitbreiding van bebouwing zowel voor wonen, (maatschappelijke) voorzieningen als bedrijvigheid. Over bedrijventerrein Hondsgemet is het volgende opgenomen:

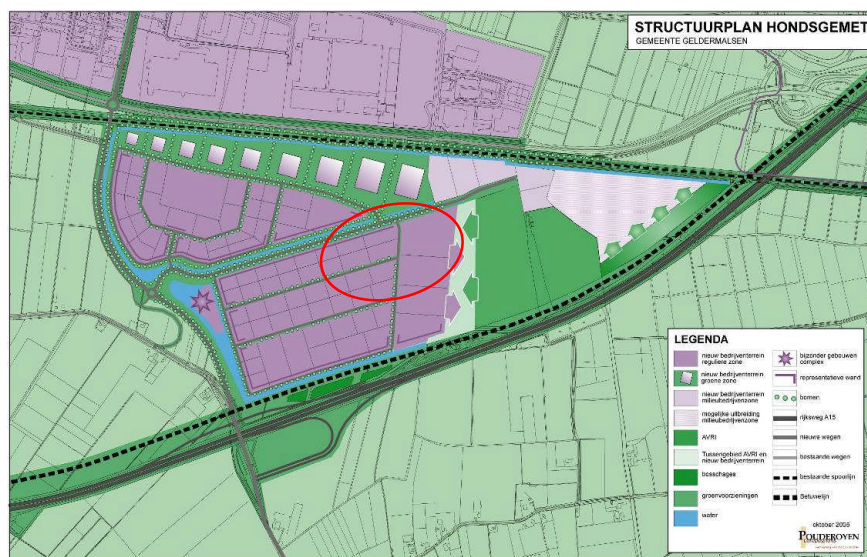
Bedrijventerrein Hondsgemet als economische motor van de toekomst

Het bedrijventerrein Hondsgemet, aan de zuidkant van de kern Geldermalsen, vormt de belangrijkste locatie voor nieuwe bedrijvigheid. De locatie beslaat ongeveer 43 ha, heeft een subregionale functie en zal gefaseerd worden uitgegeven. Het betreft een zogenaamd 'hard' plan, waarmee provincie en Rijk inmiddels hebben ingestemd.

Voor de ontwikkeling van het terrein is een apart structuurplan opgesteld, waarin de kaders zijn vastgelegd. In de eerste twee fases zal het gedeelte langs de afslag van de A15 worden gerealiseerd. Het vormt de entree van Geldermalsen vanuit het zuiden, waardoor de bebouwing aansprekend moet zijn. Een bijzonder gebouw bij de eerste rotonde vanuit het zuiden versterkt dit beeld. Rond het terrein zorgen groene en blauwe elementen voor zachte overgangen tussen bebouwing en landschap.

In de derde en vierde fase wordt het gebied tussen de eerste twee fasen en de kern Geldermalsen gerealiseerd. De exacte invulling wordt te zijner tijd bepaald en dat geldt ook voor de vijfde - langs het spoor gelegen - fase.

In het structuurplan is ook de AVRI opgenomen en is er (schuif)ruimte gereserveerd, die vooralsnog geen vaste bestemming heeft.



Kaart Structuurplan bedrijventerrein Hondsgemet met globaal de planlocatie

Voorliggend bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Hondsgemet.

Waterplan

Deel 1: Visie en oplossingsrichtingen

Op 25 september 2007 heeft de gemeenteraad van Geldermalsen deel 1 van het Waterplan vastgesteld. Het plan is destijds gezamenlijk met Waterschap Rivierenland en de gemeenten Neerijnen en Lingewaal opgesteld met als doel het op orde brengen en houden van het totale waterhuishoudingssysteem en de waterketen. Het is een “parapluplan” waaronder de diverse aan water gerelateerde (beheer)plannen vallen.

Deel 2: Uitvoeringsprogramma

Op 22 december 2009 heeft de gemeenteraad van Geldermalsen een uitwerking van het Waterplan (deel 2) vastgesteld, het zogenaamde uitvoeringsprogramma.

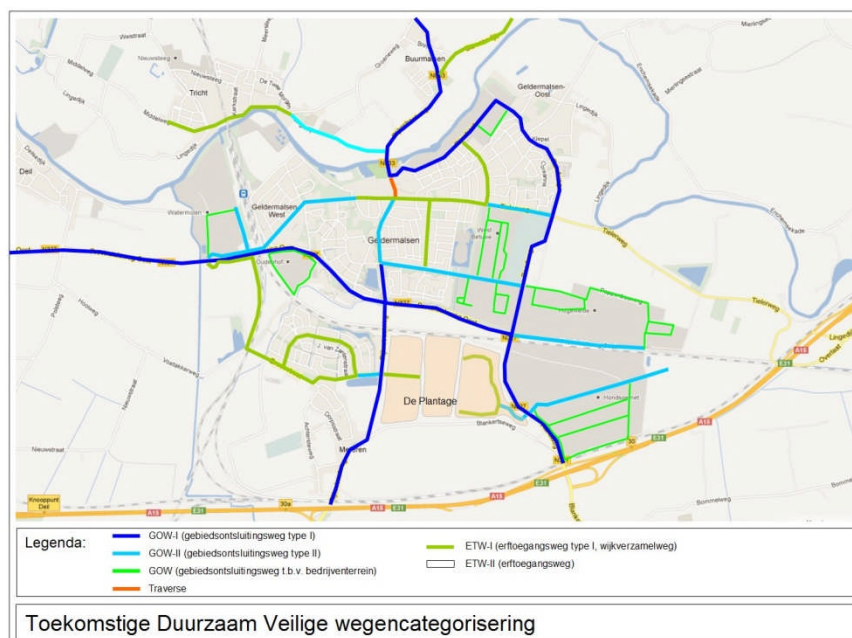
In de waterparagraaf (paragraaf 4.4) wordt nader ingegaan op waterhuishouding.

Welstandsnota

In de Welstandsnota van de gemeente Geldermalsen zijn voor fase 1 en 2, waarvan voorliggend plangebied onderdeel uitmaakt, beeldkwaliteitseisen opgenomen. Deze eisen zijn, voor zover het welstandscriteria betreft, onderdeel van deze nota en van toepassing op het plangebied.

Mobiliteitsplan Geldermalsen 2020

Het Mobiliteitsplan Geldermalsen bevat het mobiliteitsbeleid van de gemeente Geldermalsen voor de periode tot 2020. Het Mobiliteitsplan is enerzijds een uitwerking van de beleidskaders die door de gemeenteraad zijn vastgesteld in de Mobiliteitsvisie en anderzijds vormt het Mobiliteitsplan het fundament voor alle te realiseren maatregelen op het gebied van mobiliteit. Het doel van het Mobiliteitsplan is het realiseren van de ambities op het gebied van bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefomgeving.



De hoofdwegenstructuur waarborgt de externe autobereikbaarheid van de gemeente Geldermalsen en levert tegelijk een positieve bijdrage aan

een prettige leefomgeving door bundeling en geleiding van het autoverkeer.

In de hoofdwegenstructuur worden vier niveaus onderscheiden:

- snelwegen (stroomwegen);
- verbindend netwerk (gebiedsontsluitingswegen type I);
- ontsluitende verbindingen (gebiedsontsluitingswegen type II);
- traverse (bijzondere vorm van een gebiedsontsluitingsweg met verlaagde snelheid).

De Plettenburglaan is aangemerkt als een ontsluitende verbinding (gebiedsontsluitingsweg type II), waarbij specifiek aandacht uitgaat naar de andere (kruisende) verkeerssoorten.

Daarnaast is de route onderdeel van het gewenste hoofdfietsnetwerk met een aansluiting op de Randweg en in noordelijke richting op de Meersteeg.

Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg

Het gemeentelijk beleid is er op gericht de archeologische (en cultuurhistorische) waarden tijdig in te brengen in het ruimtelijk planproces. Voor de gehele gemeente Geldermalsen is door RAAP een Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg opgesteld (rapport 1384). Deze beleidsnota is op 28 november 2006 vastgesteld door de gemeenteraad.

In 2015 is dit rapport geactualiseerd (Geldermalsen, RAAP-rapport 1384). De actualisatie betreft het bijwerken van de bestaande archeologische beleidskaart uit 2006 alsmede het bijwerken van de achterliggende kaarten en databestanden met nieuwe/aanvullende archeologische, historische en landschappelijke gegevens en inzichten. Onder andere zijn alle locaties waarvan vastgesteld is dat er (mogelijk) waardevolle cultuurhistorische resten bovengronds en ondergronds aanwezig zijn (of in potentie in de bodem bewaard zijn gebleven), zijn opgenomen op de archeologische beleidskaart. Op deze kaart zijn de archeologische waarden en verwachtingen beleidsmatig vertaald zodat ze in het ruimtelijk beleid van de gemeente Geldermalsen kunnen worden opgenomen en als basis kunnen dienen bij de gemeentelijke vergunningverlening.

In het hoofdstuk Archeologie en cultuurhistorie (hoofdstuk 4) wordt nader op het aspect archeologie ingegaan.

Beleidsvisie externe veiligheid Gemeente Geldermalsen 2015 – 2019

Externe veiligheid gaat over het beschermen van burgers tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Voor Geldermalsen zijn ambities opgesteld.

- Ambities voor bijzonder kwetsbare objecten
Bij nieuwe ruimtelijke besluiten worden nog niet aanwezige 'bijzonder kwetsbare objecten' niet toegelaten binnen bepaalde zones in de omgeving van risicobronnen. Bijzonder kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld zorgcentra en kinderdagverblijven.
- Ambities voor woongebieden
In woongebieden worden geen nieuwe risicobronnen geïntroduceerd. Voor een nieuw gasdrukregel- en meetstation geldt (onder bepaalde voorwaarden) een uitzondering.
- Ambities voor landelijk gebied
In het landelijk gebied accepteert de gemeente een minder streng veiligheidsregime dan in woongebieden. De uitbreiding en vestiging van risicobronnen kan daar onder bepaalde voorwaarden eventueel worden toegestaan.
- Ambities voor bedrijventerreinen
Ook voor bedrijventerreinen accepteert de gemeente een minder streng veiligheidsregime dan in woongebieden. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen bedrijventerreinen type A en type B. Onder bepaalde voorwaarden kan de uitbreiding en vestiging van risicobronnen (eventueel) worden toegestaan.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1. Planologische aspecten

Het bestemmingsplan betreft een maatwerkregeling naar aanleiding van een verzoek voor de vestiging van een distributiecentrum. Met dit bestemmingsplan worden met name de bouwregels aangepast zodat de benodigde ruimte voor de huisvesting van grootschalige bedrijven wordt geboden. De planregels van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2” en “Bestemmingsplan bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid” staan op enkele punten in de weg aan de gewenste invulling.

In het vigerende bestemmingsplan zijn bedrijven in milieucategorie 3 toegestaan, zoals genoemd in de daarbij gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits deze bedrijven naar aard en schaal voldoen aan het Convenant Afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen Regio Rivierenland (bijlage 2 van het vigerende plan).

Een distributiecentrum is niet bij naam in die Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemd. In de huidige uitgave van de VNG “Bedrijven en milieuzonering” (2009) valt een distributiecentrum onder SBI-code 6312 ‘*distributiecentra, pak- en koelhuizen*’. Dit betreft een categorie 3.1 bedrijf.

In de bij het vigerende bestemmingsplan gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten is onder SBI-code 6312 ‘*Veem- en pakhuisbedrijven en koelhuizen*’ (categorie 3) genoemd. Aangezien ook hier pakhuisbedrijven zijn genoemd, overeenkomend met de huidige VNG-lijst, kan een distributiecentrum hieraan worden gelijkgesteld.

3.2. Stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten

Voor onderhavig gebied is in het hiervoor vigerende bestemmingsplan een stedenbouwkundig plan uitgewerkt alsmede een beeldkwaliteitplan. Op basis daarvan is een ruimtelijk aanvaardbare planontwikkeling mogelijk gemaakt, gebaseerd op de inzichten en uitgangspunten zoals die destijds zijn bepaald. Voorliggend bestemmingsplan leidt tot een aantal hiervoor genoemde wijzigingen die invloed kunnen hebben op de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied en de visuele beleving van het terrein vanuit een ruimere omgeving. Deze wijzigingen zijn hierna per ruimtelijk relevante wijziging benoemd, waarna is aangegeven hoe deze wijzigingen zich verhouden tot de stedenbouwkundige en landschappelijke aanvaardbaarheid van de planontwikkeling en de goede ruimtelijke inpassing van het planvoornemen.

Bouwhoogte van 27 meter

Zoals in de inleiding van deze toelichting is aangegeven, is de locatie gelegen aan de Plettenburglaan, die de grens vormt tussen het zuidelijke

en het noordelijk plandeel van het bedrijventerrein. De planlocatie ligt centraal op het bedrijventerrein en wordt aan de noord-, west-, en zuidzijde begrensd door voor bedrijvigheid bestemde gronden waar reeds bedrijfsbebouwing is gerealiseerd of toegestaan. De ligging 'aan het einde' van de Plettenburglaan maakt dat de locatie als het ware aan de achterzijde van het terrein is gelegen. Ten oosten van het plangebied ligt het motorcrossterrein en oostelijk daarvan de Afvalverwerking Regio Rivierenland (Avri).



Planlocatie (bron: Pouderoyen Compagnons)

Aldus komt alleen bestemmingsverkeer tot dicht bij de locatie. Voor de aanvaardbare ruimtelijke inbedding en waarneming vanuit de omgeving is aldus relevant te constateren dat vanuit vrijwel alle waarneempunten op de omliggende wegenstructuur er bestaande (lagere) bedrijfsbebouwing is die leidt tot grotendeels of volledige zichtafscherming naar onderhavige hogere bebouwing. Alleen vanaf grotere zichtafstanden zal de nieuwbouw (het hogere deel) zichtbaar kunnen zijn. In die situaties zal de schaal en maat van de bouwhoogte evenwel opgaan in het bebouwingssilhouet van het bedrijventerrein en niet als dissonant waargenomen worden. De afwijking in bouwhoogte is immers in relatie tot de bestaande bouwhoogten in de omgeving (en hoogte van het grondstoffenpark) en de totale footprint van het bedrijventerrein relatief gering en verhoudingen in bouwhoogten blijven aanvaardbaar. Het voorgaande geldt eveneens voor een verhoging van de bouwhoogte met 10%, via afwijking.



Overige bebouwing op het bedrijventerrein, ten zuiden van het plangebied, aan de A15 (bron: Pouderoyen Compagnons)



Zicht vanaf de A15, planlocatie bij de pijl (bron: GoogleStreetview)



Zicht vanaf de A15, planlocatie bij de pijl, rechts de Afvalverwerking Regio Rivierenland (bron: GoogleStreetview)

Terzijde wordt opgemerkt dat in het vigerende plan ook reeds is aangegeven dat de gemeente bestuurlijk in beginsel een hogere bouwhoogte aanvaardbaar acht: *“Indien van een hoogwaardige vormgeving sprake is, behoeft dit geen bezwaar te zijn. Een gesloten bedrijfshal kan echter het landschapsbeeld wel verstoren. Dit betekent, dat deze ontwikkeling alleen in de oostkant van het bedrijventerrein*

aanvaardbaar wordt geacht. Een hoger gebouw valt ruimtelijk weg tegen deze hoge vuilstort en de aldaar geprojecteerde omsluitende beplanting.”

Groenpercentage gestaffeld naar maximaal vier procent

Voor een goede landschappelijke inpassing is met name de inpassing aan de buitenzijde van het terrein van belang, ofwel de noord- en oostrand van de kavel, die respectievelijk een interne hoofdstructuur en de bedrijventerreinrand begrenzen. Hier wordt reeds voorzien in de aanleg van groen en een waterstructuur die door het planinitiatief niet wijzigt ten opzichten van het vigerende plan. De oostrand wordt voorzien van een aaneengesloten groenzone en een waterpartij. De centrale ontsluitingsweg Plettenburglaan krijgt het karakter van een representatieve laan. Hiertoe wordt onder meer in de bermen één bomenrij ingeplant.

Het gemeentebestuur streeft naar een ecologisch en natuurvriendelijke inrichting van groengebieden. Uiteraard zal er ook sprake zijn van duurzaam groenbeheer. Hiertoe worden zoveel mogelijk inheemse bomen en overige beplantingen toegepast.

Binnen het terrein zal door de planontwikkeling een opschaling plaatsvinden met grotere percelen en meer aaneengesloten gebouwgevels. Deze schaalvergroting leidt ertoe dat er minder aanleiding is om perceelsranden onderling met groen aan te kleden. Primair is het van belang de meer grootschalige bebouwing een rustige en sobere uitstraling te geven (zie ook hierna m.b.t. beeldkwaliteit). Voor een goede ruimtelijke inpassing op het binnenterrein speelt de hoeveelheid groen een minder belangrijke rol, naarmate de bedrijfspercelen groter worden. Bij de beoogde perceelsomvang van 8,8 ha zal met minder groen kunnen worden volstaan om toch een aanvaardbaar ruimtelijk beeld te creëren. Vandaar dat het ook aanvaardbaar is om uit te gaan van een groenpercentage van 4%, waarbij de groenvoorzieningen zoveel mogelijk één geheel dienen te vormen met die langs het openbaar gebied. Hiermee wordt een rustig aanzien van het gehele terrein verkregen en wordt de functionele eenheid benadrukt. Tevens wordt de ruimtewerking van het groen versterkt. De randlengte van het bedrijf aan openbaar gebied is overigens relatief beperkt in relatie tot het oppervlak. Dit is mede ondersteunend aan de aanvaardbaarheid van een verlaagd groenpercentage van 4% bij deze omvang.

Het voorgaande leidt ertoe dat het groenpercentage afhankelijk is gesteld van de omvang van het bedrijfsperceel.

Omvang bedrijfsperceel	Groenpercentage
< 5.000 m ²	10%
5.000 m ² – 2,5 ha	8%
2,5 ha – 5 ha	6%
> 5 ha	4%

In-/ uitritten

Door uit te gaan van meer in-/uitritten in plaats van 2 is het mogelijk om een bedrijf van een omvang en functie zoals hier bedoeld op een passende wijze te ontsluiten. Ruimtelijk zal één groot bedrijf van ongeveer 8,8 ha omvang vanzelfsprekend leiden tot minder inritten en aansluitingen op de weg dan bij bijvoorbeeld 4 bedrijven van 2,2 ha. Het ruimtelijk beeld van uitritten die aansluiten op de weg wordt aldus door de ontwikkeling rustiger en meer overzichtelijk. De ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee versterkt. Daarbij is het aanvaardbaar om het bedrijf bijvoorbeeld 4 of 5 uitritten te geven, met een voldoende ruime dimensionering voor de distributiefunctie, met dien verstande dat er maximaal 2 in-/uitritten aan de Plettenburglaan zijn toegestaan. Het parkmanagement zal het bedrijventerrein in de avonduren afsluiten, maar het bedrijventerrein is via een meldsysteem via de eerste toegangspoort 24/7 bereikbaar.

Kavelgrootte van circa 8,8 ha

Een grotere kavel is in beginsel passend binnen het principe van samenvoeging van meerdere kavels, zoals ook wordt beoogd in het vigerend plan, zonder de hoofdstructuur en dichtheid van wegen te veranderen. Onderhavige ontwikkeling past binnen het raster van kavels en ontsluitingswegen en tast deze basisstructuur niet aan.

Bebouwingspercentage van zeventig procent

Per bedrijfsperceel mag op basis van het vigerende bestemmingsplan maximaal 60% (en 70% op basis van een vrijstelling) van het perceelsoppervlak worden bebouwd. Hiermee wordt bewerkstelligd, dat per perceel voldoende ruimte overblijft voor onder meer parkeren op eigen erf en voor het manoeuvreren van vrachtwagens e.d. Ook wordt hiermee de openheid van het bedrijventerrein gewaarborgd (een te intensieve bebouwing van de bedrijfskavels wordt immers voorkomen). Het percentage kan onder voorwaarden worden verhoogd tot maximaal 70%. Deze verhoging mag geen strijd opleveren met onder meer kwaliteit, passendheid in omgeving en het beoogde groen en parkeren op eigen terrein.

Er wordt in voorliggend plan direct een bebouwingspercentage van 70% toegestaan. Dit omdat het relatief arbeidsextensieve bedrijf (in relatie tot het grote oppervlak) weinig parkeren vraagt op eigen terrein. Daarnaast zal het bedrijf door zijn aard een relatief besloten bebouwd gebied zijn, dat aan de relevante zijden wordt ingepast met voldoende groenvoorzieningen (zie hiervoor). Daarmee is het mogelijk om meer ruimte-efficiënte bebouwing op het terrein op te richten, passend bij de duurzaamheidsgedachte en beleidslijn intensief ruimtegebruik, zonder dat onaanvaardbare afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit op dit deel van het bedrijventerrein.

Toestaan van buitenopslag ten behoeve van emballage

Emballage is een bij de bedrijfsaard passende en daarmee herkenbaar samenhangende functie die op eigen terrein ruimte krijgt. Buitenopslag tast aan de voorzijde van het terrein (de straatgerichte zijde) de representativiteit van deze zone in beginsel aan. Voor het gehele bedrijventerrein geldt het streven om deze opslag zoveel mogelijk inpandig te doen plaatsvinden. Evenwel is deze gebruiksvorm in beperkte vorm mogelijk, bij voorkeur niet direct in het zicht vanaf de openbare weg, grenzend aan het voorterrein/de entrees van het bedrijf. Deze entree(s) dienen als eerste blikvanger een rustige en opgeruimde uitstraling te krijgen, zoals ook beoogd werd met het hiervoor geldende plan.

De hoogte van buitenopslag buiten bouwwerken mag niet meer bedragen dan 10 m, gelijk aan de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast mag de oppervlakte van buitenopslag buiten bouwwerken niet meer bedragen dan 20% van het bouwvlak (van het betreffende perceel), maar dit mag tezamen met de aanwezige bebouwing nooit meer bedragen dan 80% van het bouwvlak.

Parkeernorm

Er wordt een parkeernorm passend voor de verwachte personeelsbezetting van een gemechaniseerd expeditie-/distributiecentrum opgenomen in de regels. Concreet betekent dit dat vanuit ruimtelijke optiek een juiste invulling wordt gegeven aan het beleid om op eigen terrein te parkeren. Omdat de personeelsdichtheid op dit soort bedrijven relatief laag is, kan dus op eigen terrein volstaan worden met relatief weinig, maar nog altijd voldoende parkeerplaatsen.

Beeldkwaliteitsplan en specifiek de eisen voor het "middenterrein" geldend voor het gehele plangebied

Deze keuze is voor de hand liggend gezien de aard van de bedrijvigheid en het relatief introverte en besloten karakter van de bedrijfsbebouwing. Daarmee is een passende inpassing aan de straatgerichte terreinrand bij de entree(s) van belang en een rustige en sobere uitstraling van de andere zijden, die naar binnen gericht zijn.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Milieuaspecten

Bodem

In april 2011 is door Nipa milieutechniek bv een bodemonderzoek¹ verricht.

Uit de resultaten van het actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied "Hondsgemet" te Geldermalsen blijkt dat de ondergrond licht verontreinigd is met barium en nikkel.

In de top laag van de vaste bodem zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond. Op basis van deze resultaten dient de hypothese, 'onverdachte locatie met betrekking tot de aanwezigheid van bodemverontreiniging', in principe verworpen te worden. De aangetoonde gehalten aan barium en nikkel in de ondergrond hebben waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong en geven derhalve in het kader van de Wet bodembescherming geen aanleiding voor het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek. Tegen de geplande herinrichting van de onderzoekslocatie zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren. De resultaten van het actualiserend onderzoek sluiten aan bij de bodemkwaliteit van het gebied zoals deze bij voorgaande onderzoeken is vastgesteld.

Het perceel is sindsdien agrarisch gebruikt en wordt door paarden en schapen continue begraasd. Sommige delen zijn al bouwrijp gemaakt. Met dit gebruik heeft er geen vervuiling van de bodem plaatsgevonden.

De huisvesting van grootschalige bedrijven levert geen grotere gevoeligheid op dan de reeds in het vigerende bestemmingsplan toegestane bedrijven. Het aspect bodem vormt daarmee geen beperking voor de planvorming.

Milieuzonering

Milieuzones belasten de kwaliteit van het bestaande milieu. In het vigerende bestemmingsplan zijn bedrijven in milieucategorie 3 toegestaan, zoals genoemd in de daarbij gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits deze bedrijven naar aard en schaal voldoen aan het Convenant Afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen Regio Rivierenland (bijlage 2 van het vigerende plan).

Een distributiecentrum is niet bij naam in die Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemd. In de huidige uitgave van de VNG "Bedrijven en milieuzonering" valt een distributiecentrum onder SBI-code 6312

¹ Actualiserend bodemonderzoek Hondsgemet Geldermalsen (project 11.12348), gedateerd 26 april 2011

'*distributiecentra, pak- en koelhuizen*'. Dit betreft een categorie 3.1 bedrijf.

In de bij het vigerende bestemmingsplan gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten is onder SBI-code 6312 '*Veem- en pakhuisbedrijven en koelhuizen*' (categorie 3) genoemd. Aangezien ook hier pakhuisbedrijven zijn genoemd, overeenkomend met de huidige VNG-lijst, kan een distributiecentrum hieraan worden gelijkgesteld.

De vestiging van een distributiecentrum past derhalve binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Andere grootschalige bedrijven dienen aan de als bijlage toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten te voldoen.

Geluid

Het te vestigen distributiecentrum dan wel andere grootschalige bedrijven past binnen de in het vigerende bestemmingsplan toegestane milieucategorie en levert derhalve geen grotere geluidsuitstraling op dan reeds met het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

Daarnaast heeft een distributiecentrum dan wel andere grootschalige bedrijven geen grotere geluidgevoeligheid dan de reeds in het vigerende bestemmingsplan toegestane bedrijven, waardoor er bescherming tegen geluid vanuit de omgeving zou moeten plaatsvinden.

De vestiging van een distributiecentrum dan wel andere grootschalige bedrijven voldoet derhalve aan het aspect geluid.

Geur

Het te vestigen distributiecentrum dan wel andere grootschalige bedrijven past binnen de in het vigerende bestemmingsplan toegestane milieucategorie en levert derhalve geen grotere geuruitstraling op dan reeds met het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

Daarnaast heeft een distributiecentrum dan wel andere grootschalige bedrijven geen grotere geurgevoeligheid dan de reeds in het vigerende bestemmingsplan toegestane bedrijven, waardoor er bescherming tegen eventuele geur vanuit de omgeving zou moeten plaatsvinden.

De vestiging van een distributiecentrum dan wel andere grootschalige bedrijven voldoet derhalve aan het aspect geur.

Luchtkwaliteit

Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan Hondsgemet Zuid was het Besluit Luchtkwaliteit 2005 in combinatie met de Meetregeling

Luchtkwaliteit 2005, d.d. 5 augustus 2005 van toepassing. Dit betekende dat er rekening gehouden diende te worden met de grenswaarden en plandrempels zoals weergegeven in het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Op 23 oktober 2006 is de Regeling Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit in werking getreden. Inmiddels is op 15 november 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden ter vervanging van het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om de: negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken; mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit van de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Hondsgemet, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, is opgenomen in het NSL, daarmee is enerzijds de bijdrage aan de verbetering van de luchtkwaliteit nationaal gewaarborgd, anderzijds zorgt het ervoor dat dit project op dat vlak altijd doorgang vindt.

Externe Veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Bedrijven worden aangemerkt als beperkt kwetsbaarobject.

Plaatsgebonden risico (PR)

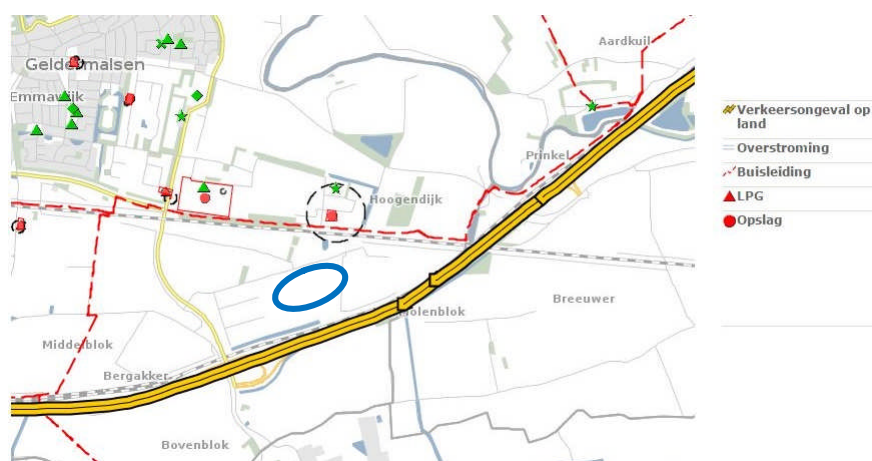
In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Risico's omgeving plangebied

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen liggen. Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de Betuweroute (goederenspoorlijn), spoorlijn Geldermalsen - Tiel en de Rijksweg A15.



*Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel)
(bron: www.risicokaart.nl)*

Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in en in de directe omgeving om het plangebied aanwezig.

4.2. Archeologie

In het kader van het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, zijn er verschillende archeologische onderzoeken verricht. Op basis hiervan is geconcludeerd, dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plangebied, mits conform het programma van eisen (pve) de resterende archeologische begeleidingen op een juiste wijze worden uitgevoerd.

Dit heeft geleid tot een opgraving in 2005: "Opgraving Geldermalsen-Hondsgemet, een inheemse nederzetting uit de late ijzertijd en Romeinse tijd door J. van Renswoude e.a. ZAR 35 ACVU-HBS", waarmee er geen belemmeringen meer zijn voor de realisatie van het plangebied. Het plangebied is voor wat betreft archeologie vrijgegeven.

4.3. Flora & fauna

Bureau Waardenburg heeft t.b.v. de 2^e herziening in aanvulling op een eerdere quickscan flora en fauna een aanvullend veldwerk uitgevoerd in het plangebied Hondsgemet-Zuid. Dit veldwerk heeft zich gericht op het mogelijk voorkomen van vleermuizen en de grote modderkruiper. Dit onderzoek is uitgevoerd, daar alle soorten vleermuizen en de grote modderkruiper staan vermeld op de Europese Habitatrichtlijn. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het schrijven van het voornoemd bureau met kenmerk ES/05-156/2 d.d. 11 juli 2005.

De resultaten van dit vervolgonderzoek – samen met de resultaten in de eerder uitgevoerde Quick Scan (Bureau Waardenburg rapport nr. 04-141)- geven aan, dat het aanvragen van een ontheffing ex artikel 75 van de Flora en fauna niet nodig is voor wat betreft het plangebied Hondsgemet fase 1 en 2. De zorgplicht blijft altijd geldig; voor de invulling daarvan zijn enkele handreikingen gegeven.

Aanbevolen wordt om tijdens de aanleg van het industrieterrein rekening te houden met gewone dwergvleermuizen door bomen aan te planten langs de weg. Hierdoor kan het toekomstige industrieterrein ook interessant jachtgebied vormen voor de gewone dwergvleermuizen. De aanplant van bomen komt voor rekening van de gemeente.

De sloten in het gebied zijn in overleg met het waterschap in augustus 2013 gedempt. Het perceel is sindsdien agrarisch gebruikt en wordt door paarden en schapen continue begraasd. Sommige delen zijn al bouwrijp gemaakt. Uit een recente veldinspectie door bureau BOOT blijkt dat de oude sloten reeds zijn gedempt. Het gaat om een egale grasmat zonder veel waarde, behalve wat weidevogels. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de grote watergang aan de rand is aangelegd als retentie en behouden blijft.

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is een quickscan uitgevoerd². Daaruit blijken de volgende conclusies:

Beschermde gebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden. Beschermde gebieden van het GNN en Natura 2000 liggen dermate ver van het plangebied verwijderd dat een negatief effect op voorhand is uit te sluiten.

Beschermde soorten

In het plangebied en op de plaatsen van de ingrepen zijn licht beschermde soorten van tabel 1 uit de groepen planten, zoogdieren en amfibieën aanwezig of te verwachten. Daarnaast moet rekening worden

² Quick Scan Flora en Fauna Hondsgemet-Zuid, herziening 3, Geldermalsen, Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies, 7 april 2016

gehouden met broedsels van vogels zonder vaste nestplaats. De broedsels kunnen aanwezig zijn in zowel het grasland als de oeverzone. In de watergangen zijn waarschijnlijk de strikter beschermde soorten Kleine modderkruiper (tabel 2) en Bittervoorn (tabel 3) aanwezig en de oostelijke watergang behoort vermoedelijk tot het foerageergebied van vleermuizen. Op deze soorten is geen negatief effect te verwachten, zolang de watergangen (en de oever) buiten de ingreep vallen.

Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de verbodsartikelen van de Flora- en faunawet zolang het een ruimtelijke ingreep betreft. Broedsels van vogels en de dieren zelf kunnen schade ondervinden wanneer de uitvoering in het broedseizoen plaatsvindt. Dit is verboden volgens de FF-wet. Hiervoor is geen ontheffing mogelijk.

Maatregelen

Er moet bij de uitvoering rekening gehouden worden met de broedtijd van vogels. In dit verband dient het bouwrijp maken of het bebouwen van het terrein buiten het broedseizoen te gebeuren respectievelijk te starten, tenzij een inspectie het tegendeel aantoont. De piek van het broedseizoen valt in de periode van half maart tot half juli. Eerdere en latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode november-februari is de kans op broedgevallen zeer klein.

Wanneer het plan ook betrekking heeft op de watergangen, dan is een nadere beoordeling van de ingrepen noodzakelijk.

4.4. Waterhuishouding

Watercompensatie a.g.v. toename verhard oppervlak Hondsgemet 3e herziening

Het bestemmingsplan Hondsgemet 3e herziening krijgt 4% minder groen (i.p.v. 8 % groen) waardoor een toename aan verhard oppervlak ontstaat van:

$$88.395 \text{ m}^2 \times 4\% = 3535,8 \text{ m}^2 = 0,35358 \text{ ha.}$$

De benodigde watercompensatie als gevolg van een toename van het verhard oppervlak bedraagt:

$$436 \text{ m}^3/\text{ha compensatie} \times 0,35358 \text{ ha} = 154,16 \text{ m}^3 \text{ watercompensatie}$$

$$154,16 / 0,30 \text{ (peilstijging)} = 513,87 \text{ m}^2 \text{ wateroppervlak nodig om de extra verharding te compenseren.}$$

Voorstel t.b.v. realisatie benodigde watercompensatie voor Hondsgemet zuid (incl. 3e herziening)

De benodigde watercompensatie kan als volgt worden gerealiseerd:

Conform het rapport Water in “De Plantage” (Oranjewoud projectnr. 0195678 revisie 08 14 juli 2010) wordt in De Plantage meer waterberging aangelegd dan voor het plan zelf nodig is. De extra aangelegde watercompensatie uit de Plantage kan aangewend worden om het te kort op Hondsgemet zuid te compenseren.

Voor het overige vinden er geen aanpassingen plaats in de uitgangspunten.

4.5. Verkeer en parkeren

Bij de inrichting van de kavels dienen op eigen terrein de noodzakelijke parkeerplaatsen te worden aangelegd. Dit betreft dus de parkeerplaatsen voor zowel het eigen personeel als bezoekers, alsmede de overige verkeersafwikkeling. De gemeente Geldermalsen is een niet stedelijke gemeente (conform stedelijkheidsgraad van Nederlandse Gemeenten). Het bedrijventerrein Hondsgemet ligt in “niet stedelijk gebied”, “rest bebouwde kom”. De verkeersgeneratie en parkeernorm is gebaseerd op 30-50 m² bvo voor één arbeidsplaats (CROW 317, bijlage I, bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief)

Grondgebruik (functies)	Aantal parkeerplaatsen	per	opmerking
Kantoor zonder baliefunctie	1,7-2,5	100 m ² b.v.o.	Inclusief parkeren werknemers
Garage, service station	2,5-2,8	100 m ² b.v.o.	
Showroom (auto's)	1,6-1,8	100 m ² b.v.o.	
Bedrijfsverzamelgebouw	0,8-1,7	100 m ² b.v.o.	
Industrie, ambacht, bouw, groothandel, transport	2,5-2,8	100 m ² b.v.o.	
Volumineuze detailhandel	0,8-0,9	100 m ² b.v.o.	
Arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf, zoals loods, opslag, transportbedrijf	0,8-1,3	100 m ² b.v.o.	

Met de aanleg van het bedrijventerrein Hondsgemet Zuid als geheel is de infrastructuur hierop aangepast. Deze infrastructuur is gericht op het vestigen van distributie- en transportbedrijven. Voorliggend bestemmingsplan brengt daarin geen verandering.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de meest actuele Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012/IMRO2012). Aangesloten is bij de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2”.

Het planvoornemen is juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn verschillende bestemmingen van toepassing. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

1.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de regels per bestemming, en legt hierin ondermeer de bouwregels en het toegestane gebruik vast. De bestemmingen worden in alfabetische volgorde behandeld.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling en algemene gebruiksregels.

Hoofdstuk 4 bevat ten slotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

1.2. Artikelgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen vloeit voort uit de SVBP2012.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit het SVBP2012.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Bestemming Bedrijventerrein

Deze bevat de regeling voor de bedrijfsvestigingen op het bedrijventerrein Hondsgemet. In de bestemmingsomschrijving zijn de gronden bestemd voor:

- bedrijven;
- dienstverlening;
- verkeersontsluiting;
- parkeren;
- nutsvoorzieningen.

alsmede de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, interne ontsluitingswegen en andere verkeers-, water- en groenvoorzieningen waaronder mede worden begrepen bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

In de nadere detaillering is een specificatie opgenomen van de bedrijven die zich op het bedrijventerrein mogen vestigen. Hiervoor is een verwijzing opgenomen naar de bij het plan gevoegde staat van bedrijfsactiviteiten. Dit betreft de meest recente lijst van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering (2009). De hierin aangeduide bedrijven t/m categorie 3 zijn toegestaan. De bedrijvenlijst is gescreend op bedrijven die in overeenstemming zijn met de bestemming 'Bedrijventerrein'. Functies die daarbij niet thuishoren, zijn uit de bedrijvenlijst verwijderd, zoals de meeste landbouw-, jacht- en bosbouwactiviteiten, winning van delfstoffen, horeca-activiteiten, detailhandel, overheidsdiensten, onderwijs, gezondheidszorg en welzijnzorg en zakelijke dienstverlening. Daarnaast zijn er geen zelfstandige kantoren toegestaan. Hierbij is de in het geldende bestemmingsplan opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten het uitgangspunt.

Toegevoegd zijn bedrijven op grond van de voorbeeld bedrijvenlijst uit de genoemde VNG-publicatie. Het betreft bedrijven in post en telecommunicatie (waaronder koeriersdiensten) gezien het feit dat het bedrijventerrein is gericht op transportbedrijven; bedrijven in spur- en ontwikkelingswerk zijn eveneens passend op een bedrijventerrein.

Verwijderd ten opzichte van het geldende plan zijn kantoren van openbaar bestuur aangezien zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan, en defensie-inrichtingen aangezien het bedrijventerrein zich daartoe niet leent.

De bedrijven dienden – op grond van het vigerende bestemmingsplan – naar aard en schaal te voldoen aan het “Convenant Afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen Regio Rivierenland” en in overeenstemming te zijn met het provinciale beleid. Dit Convenant is inmiddels vervangen door “Afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen Regio Rivierenland”. Dit Afsprakenkader is als bijlage aan de regels toegevoegd.

Eén en ander betekent dat met inachtneming van de toegestane bedrijfscategorieën deze ook gecombineerd mogen worden in bedrijfsverzamelgebouwen. Een aantal specifieke bedrijven en/of bedrijfspvormen zijn uitgesloten van vestiging (o.a. bedrijven die vallen onder artikel 2.4 van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (lawaaismakers), alsmede zijn risicovolle inrichtingen niet rechtstreeks toegestaan).

In een enkel geval kan hiervan worden afgeweken, door het verlenen van een omgevingsvergunning. Naast de bedrijfspvormen spreekt de nadere detaillering zich uit over bedrijfswoningen, detailhandel, kantoren, horeca, het parkeren, de ontsluiting en de groenvoorzieningen binnen de bestemming. Ook zijn bedrijven in de milieucategorie 4, niet bij recht toegestaan op het bedrijventerrein (risicovolle inrichtingen en cat 4 bedrijven uitsluitend via een afwijkingsregel).

Van de hierboven genoemde functies zijn niet toegestaan:

- Detailhandel (behoudens via een afwijkingsregel)
- Zelfstandige kantoren
- Nieuwe bedrijfswoningen (behoudens via een omgevingsvergunning)
- Horecabedrijven
- Seksinrichtingen

Bouwen

In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde (zoals erfafscheidingen overkappingen e.d). De maximale toegestane bouwhoogte is voor de betreffende bouwvlakken in de verbeelding weergegeven. Aanvullende maatvoeringseisen, voor zowel gebouwen als bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn in de bouwregels vermeld. Daarnaast bevat de regeling situeringseisen en een maximaal bebouwingspercentage. Het bebouwingspercentage wordt bepaald per bouwperceel.

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde is specifieke maatvoering in de planregels opgenomen.

Van een aantal bepalingen kan worden afgeweken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Afwijkingen van het gebruik

Het bevoegd gezag kan afwijken van een aantal in het plan genoemde gebruiksregels, door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Dit heeft betrekking op de volgende afwijkingsbepalingen:

- voor de vestiging van bedrijven die niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten maar die qua aard en milieubelasting overeenkomen met de in de staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijven in de categorieën 1, 2 en 3 en voor de vestiging van bedrijven welke behoren tot de categorie 4 uit de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, mits deze naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met de bedrijven uit de categorieën 1 t/m 3,
- de vestiging van risicovolle inrichtingen; indien op basis van toetsing en advies over de relevante aspecten van externe veiligheid er geen belemmeringen blijken te zijn;
- de vestiging van detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen ter plaatse van de aanduiding terzake mits passend binnen het gemeentelijk beleid;
- afwijken van de voorgeschreven parkeernorm.

Wijzigingen

Het plan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Bestemming Groen

Binnen de bestemming 'Groen' zijn met name de openbare groene ruimten geregeld. Deze groenvoorzieningen vormen de groene dragers van het plangebied. Binnen de bestemming zijn voorts water, waterhuishoudkundige voorzieningen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Voorts is het mogelijk, om binnen de bestemming in- en uitritten te realiseren voor perceelsontsluitingen.

Voor bouwwerken is maatvoering opgenomen in de planregels.

Bestemming Water

Naast de sloten en waterpartijen die mogelijk zijn op grond van de andere terreinbestemmingen, voorziet de bestemming water in een regeling voor het water dat direct, voor wat betreft de situering en omvang van belang is in het kader van de waterhuishouding. Binnen de bestemming zijn tevens de bijbehorende bermen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers geregeld. Voorts is het mogelijk, om binnen de bestemming in- en uitritten te realiseren voor perceelsontsluitingen.

Bouwwerken zijn beperkt mogelijk ten dienste van de bestemming.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene afwijkingsregels

Deze bepalingen gelden voor het gehele plangebied. De regeling houdt in dat er beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan ten aanzien van maatvoering en begrenzingen. Daarnaast kunnen op grond van de regeling kleine bouwwerken worden opgericht.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plangebied is onderdeel van de exploitatie voor Hondsgemet- Zuid. Het plan Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid heeft planeconomisch een sluitende exploitatie. De kosten en opbrengsten van voorliggende bestemmingsplanherziening zijn voor rekening van de gemeente.

Hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

7. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten 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 welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen, als onderdeel van de planvorming:

- Provincie;
- Waterschap;
- Brandweer/Veiligheidsregio.

De reacties zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

De ruimtelijke kaders zijn reeds in het moederplan, 'Bestemmingsplan bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid' gesteld. Derhalve is het voorliggende bestemmingsplan rechtstreeks als ontwerp ter visie gelegd.

Zienswijzen

De voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken, van vrijdag 13 mei 2016 tot en met 23 juni 2016, als ontwerp ter visie gelegd.

Eenieder kon gedurende deze periode een zienswijze indienen. Deze zienswijzen zijn onderdeel zijn van de besluitvorming. De Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen zijn bij het vaststellingsbesluit gevoegd.

Er zijn twee zienswijzen van particulieren ingediend en een reactie van de veiligheidsregio.

Veiligheidsregio

De veiligheidsregio plaatst een kanttekening met betrekking tot de verdere uitwerking van de uitritten. Wanneer de gemeente de in het bestemmingsplan genoemde verkeersontsluiting daadwerkelijk vroegtijdig realiseert, wordt voldaan aan de basisgedachte van een veilige, dubbele, ontsluiting, zoals deze ook al in de basisplannen was benoemd. Bovendien is voor de opstelplaatsen van de brandweervoertuigen en de daarbij behorende bluswatervoorziening bij de uitwerking extra aandacht nodig. Dit zal worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

