

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Wildeman III Zaltbommel

Het ontwerpbestemmingsplan Wildeman III heeft van donderdag 26 januari 2023 tot en met woensdag 8 maart 2023 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn 8 zienswijzen ontvangen. Deze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Hierna worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Hoewel samengevat weergegeven, zijn de zienswijzen volledig beoordeeld en beantwoord.

Nr.	Indiener	Zienswijze	Reactie en aanpassingen BP
1.	Indiener 1	1. Indiener is verheugd te zien dat er veel aandacht besteed is aan de groene inrichting van het terrein. Liever zou indiener zien dat er meer gebied onbebouwd bleef om de natuur de broodnodige ruimte te bieden, maar als er dan gebouwd moet worden, dan ziet zij dat graag op een natuurinclusieve manier gebeuren. Er wordt hierin met goede intenties een beeld geschetst, maar indiener ziet het risico dat door initiatiefnemers andere besluiten genomen worden, met als gevolg niet benutte kansen voor een natuurinclusieve inrichting. Enkele aanbevelingen mogen en moeten wat ons betreft harder geëist worden, enkele zinsneden bieden ruimte voor interpretatie die onduidelijkheid schept, en er rijzen vragen omtrent de borging van het groenbeheer, met name op de kavels. 2. Verder verzoekt indiener om harde criteria aan natuurinclusief bouwen op De Wildeman III op te nemen. Het ontwerp geeft nu veel vrij ruimte, er wordt zelfs ingezet op “maximale flexibiliteit”. Het is de taak van de gemeente om voorop te lopen in deze ambitie en totdat natuurinclusief bouwen de norm wordt - dan wel wettelijk verplicht - zich hier daadkrachtig voor in te spannen. Harde natuur inclusieve criteria gewenst met betrekking tot onder meer: - een minimale oppervlakte aan groen, - het toepassen van half verharding, - het gebruik van inheems en landschappelijk passend groen, - het aanbrengen van faunavoorzieningen, - natuurvriendelijk/duurzaam gebruik van platte daken en - optimale natuurlijke inrichting ten behoeve van waterberging.	1. In het inspiratieboek wordt een aantal aanbevelingen minder vrijblijvend opgenomen en is een aantal eisen duidelijker omschreven waarbij aan te brengen voorzieningen gekwantificeerd zijn. 2. Er is recentelijk in de gemeente Zaltbommel (raadsbesluit) een beleidsdocument Natuurinclusief bouwen voor gemeente vastgesteld. In navolging op deze inmiddels vastgestelde Handreiking natuurinclusief bouwen wordt in de regels een bepaling opgenomen waarin de koppeling wordt gelegd tussen de bouwregels en de eisen uit de beleidsnota natuurinclusief bouwen, zie ambtshalve wijziging 2. Het inspiratieboek is hier op aangepast.

2.	Indiener 2	1. Bouwhoogte. De maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan is verlaagd naar 14 meter en aan de zijde van de van Heemstraweg-Oost naar 10 meter. Er is hiertoe een zone van 10 meter waarin de maximale bouwhoogte 10 meter is. De breedte van deze zone is onvoldoende om een geleidelijke overgang naar het landschap te waarborgen. Verzocht over een zone van 30 meter de bouwhoogte te beperken tot 10 meter om zodoende echt een geleidelijke overgang naar het landschap te creëren. 2. Ontsluiting en (verkeers)veiligheid. Aansluiting op Van Heemstraweg-Oost is kennelijk als uitgangspunt gehanteerd voor het plan. Waarom is een aansluiting op de Bommelsekade of op de N322 niet als alternatief is beschouwd? Door aansluiting van het bedrijventerrein op de Van Heemstraweg Oost komt de verkeersveiligheid in het geding, zeker in combinatie met de forse toename verkeersbewegingen van 1150 motorvoertuigen. Met een aansluiting op de N322 is er geen sprake van menging met langzaam verkeer. Het bestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat de verkeersveiligheid niet kan worden gewaarborgd door het plan. Uit de plantoelichting blijkt niet dat het plan is beoordeeld door de Veiligheidsregio. Het plan is in zoverre onzorgvuldig voorbereid.	1. De bebouwing aan deze zijde is in lijn met de bebouwing aan deze zijde van de Wildeman I en Wildeman II. Door een getrapte bouwhoogte en afstand van de perceelsgrens (zie afbeelding doorsnede A-A' op pagina 20 in het inspiratieboek) en een goede landschappelijke inpassing aan deze zijde is de getrapte bouwhoogte van respectievelijk 10 en 14m gerechtvaardigd. Een verdere insprinking (terugliggende bouwhoogte) wordt niet noodzakelijk geacht. 2. De functie, de vormgeving en het toekomstig gebruik van de van Heemstraweg-Oost is grotendeels in balans (zie de geactualiseerde bijlage verkeer en milieu, opgenomen als bijlage bij de toelichting). Wel zijn er enkele aandachtspunten. Een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom met een snelheidslimiet van 80 km per uur heeft bij voorkeur een minimale rijbaanbreedte van 7,0 meter. Met een rijbaanbreedte van 6,8 meter komt de van Heemstraweg-Oost 0,2 meter te kort. Daarnaast heeft de van Heemstraweg-Oost een matige oversteekbaarheid voor fietsers doordat de oversteek naar de Jannestraat geen middengeleider bevat. Het advies om een goede middengeleider aan te leggen voor deze fietsoversteek, zodat fietsers zich goed op kunnen stellen en in twee keer de weg over kunnen steken wordt meegenomen bij de verdere uitwerking. Dit probleem doet zich overigens ook al voor bij het huidige gebruik van de weg en wordt door de toename van verkeer urgenter. Met name wanneer de oversteek veel gebruikt wordt, bijvoorbeeld door scholieren, is het aan te raden deze te verbeteren. Voor de aansluiting van het bedrijventerrein op de van Heemstraweg-Oost moet rekening gehouden worden met het oprijzicht. Doordat er een bocht zit in de van Heemstraweg-Oost van en naar de rotonde op het kruispunt met de N322, kan verkeer pas na de bocht gezien worden. De minimale afstand van de nieuwe aansluiting tot de bocht in de van Heemstraweg-Oost richting de rotonde moet 145 meter zijn. Hier moet
----	---------------	--	--

		3. Landschappelijke inpassing. Door in de bocht bij de rotonde slechts een moeraszone te realiseren zal onvoldoende invulling gegeven worden aan het uitgangspunt om het bedrijventerrein af te schermen naar de omgeving. Verzocht wordt om in de moeraszone bomen en struiken te planten die het zicht op het bedrijventerrein ontnemen, dan wel - met hetzelfde doel- om de 3 meter brede elzenhaag die in bijlage 3 is aangeduid met nummer 1 door te trekken. (voorbeeld tekening is bijgevoegd) 4. Hinder bedrijvigheid. Allereerst staat hier het adres van indiener onjuist vermeld, dit moet <adres> zijn. Ten tweede is niet gemotiveerd waarom er in casu sprake is van een gebiedstype 'gemengd gebied'.	rekening mee gehouden worden bij het kiezen van de locatie voor de aansluiting. De 145 meter is ook voldoende om ervoor te zorgen dat verkeer dat van en naar het bedrijventerrein rijdt niet geblokkeerd wordt door de wachtrij voor de rotonde van Heemstraweg-Oost – N322. Op dit punt wordt de verbeelding aangepast om dit te kunnen borgen. Het stedenbouwkundig plan biedt voldoende flexibiliteit om deze aansluiting mogelijk te maken. 3. Er is voor gekozen om een moeraszone te ontwikkelen zoals deze aan de overzijde van de rotonde ook is gelegen. Opgaande beplanting in de moeraszone kan het zicht op het bedrijventerrein beperken. Het landschapselement rabattenbos is minder passend qua omvang en richting in het landschap. 4. Het juiste adres zal worden opgenomen. Een gebied kan worden aangemerkt als gemengd gebied wanneer deze langs een drukke ontsluitingsweg ligt, wanneer naast woningen ook andere functies voorkomen (zoals horeca en detailhandel) en/of als sprake is van lintbebouwing. Gelet op de ligging en de directe nabijheid van ontsluitingswegen en het feit dat het perceel zelf een bedrijfsbestemming heeft, is in dit geval in redelijkheid sprake van een gemengd gebied.
3.	Indiener 3	1. Woon- en leefklimaat verder onder druk. 2. Open landschap: Verzoek om een maximale afbakening van dit terrein en daarmee voor het zoveel mogelijk beperken van de licht- en geluidshinder. 3. Blokkendoos van Mainfreight: Waarom is aan de zijde van de Van Heemstraweg -Oost wel voor een maximale bouwhoogte van 10 meter gekozen en aan de N322 niet aangezien de Schoofbandweg in het voorjaar en de zomer regelmatig wordt gebruikt voor toertochten van groepen motoren, oldtimers en fietsers?	1., 2. en 3. Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 2 onderdeel 1.

		4. Struweel wordt niet zo hoog als 14 meter van gebouw. Verzoek om voor beide zijden van De Wildeman III tien meter als maximale bouwhoogte aan te houden. Verzoek voor een afscherming van De Wildeman III aan de kant van de N322 die blijvend geborgd is. Bijvoorbeeld in vorm van een aarden wal (met grond uit plangebied) met daar bovenop struweel bossage. (tevens geluiddempend effect) De ruimte daarvoor is aanwezig. 5. Voorkom dat bij De Wildeman III de geschiedenis zich opnieuw herhaalt en laat het vooral niet op handhaving achteraf aankomen, maar zorg aan de voorkant voor duidelijke richtlijnen en afspraken. Wij missen hierbij de nadere invulling. Wanneer is er sprake van lichthinder voor de omgeving en hoe wordt de omgeving gekend in het bepalen van deze definitie?	4. De bebouwing aan deze zijde is in lijn en aflopend met de bebouwing aan deze zijde van de Wildeman I en Wildeman II. Door een aflopende bouwhoogte, afstand van de perceelsgrens (zie afbeelding doorsnede B-B' op pagina 20 in het inspiratieboek) en een goede landschappelijke inpassing aan deze zijde, is de bouwhoogte van 14m te verantwoorden. Daarmee is niet de bebouwing vanaf deze zijde volledig uit het zicht, maar is er wel sprake van een voldoende inpassing en natuurlijke overgang van het landelijke gebied naar het bedrijventerrein. De afstand tot aan de woningen aan de Schoofbandweg is overigens meer dan 300 meter. 5. Er wordt een planregel opgenomen ter waarborging van het voorkomen van hinder door verlichting, zie ambtshalve wijziging 3.
4.	Indiener 4	1. Het plan bevat over zicht en licht te vrijblijvende formuleringen en zijn onterechte en onjuiste argumenten gehanteerd. Hierdoor is onvoldoende gewaarborgd dat er geen hinder en overlast ontstaat. a. De argumenten m.b.t. maximale bouwhoogtes en relatie beleving open landschap zijn te kortzichtig. Beide buitenzijden van De Wildeman III gelijkwaardig worden behandeld door bij beide een bouwhoogte van maximaal tien meter aan te houden. b. Het argument dat het bestaande struweel al voor extra afscherming zorgt is onjuist. Langs het grootste gedeelte van het beoogde bedrijventerrein langs de N322 is helemaal geen struweel aanwezig en het bestaande struweel wordt nooit hoog genoeg. 2. De belofte groene overgang in Wildeman II was ook voorzien, maar is er nooit gekomen. Argumenten in Wildeman III zijn zelfde.	1. Zie beantwoording zienswijze 3 onder 1, 2, 3 en 4 m.b.t. hoogtes en struweel. 2. Zie beantwoording zienswijze 1.

		Verzoek te waarborgen dat de groene afscherming ook (tijdig) wordt gerealiseerd. 3. Onduidelijk is hoe lichthinder via een verlichtingsplan uit de verkoopovereenkomst voorkomen gaat worden. Zowel voor bedrijven die voor en na 22:00 actief zijn. Verzoek om verbieden verlichting na 22.00. 4. Lichthinder van lichtreclame moet ook voorkomen worden. 5. Beeldkwaliteitsplan is niet bindend en geeft te veel vrijblijvendheid in toepassing ideeën uit beeldkwaliteitsplan.	3. Zie antwoord zienswijze 3 onder 5. 4. Zie antwoord onder zienswijze 3. 5. De regels met betrekking tot natuurinclusief bouwen en de landschappelijke inpassing zijn geborgd met voorwaardelijke verplichtingen in de planregels, zie ambtshalve wijziging 2. De eisen met betrekking tot welstand zijn geborgd als onderdeel van de welstandstoetsing. Daarmee zijn de relevante onderdelen voldoende geborgd.
5.	Indiener 5	Zienswijze is inhoudelijk hetzelfde als die van Indiener 3.	
6.	Indiener 6	1. In de reactie op het voorontwerp heeft de stichting reeds puntsgewijs gereageerd. Verwezen wordt naar die reactie. Belangrijkste punt is de schilgedachte die alsnog enigszins vorm gegeven kan worden en met dit bestemmingsplan kan de gehele kwaliteit van de natuur in het hele gebied en met name in het water en de oevers worden versterkt om uiteindelijk een klimaatbestendig biodivers terrein in te richten. 2. Vaststaat dat het plangebied zicht bevindt op zeer korte afstand van Natura 2000 "Rijntakken". Bovendien is vastgesteld dat diverse habitats in dit gebied een achtergrond depositie hebben die ver boven de Kritische Depositie Waarde (KDW) is. De uitvoering van Habitatrichtlijn vereist zekerheid dat er geen verslechtering zal optreden door de uitvoering van het project. Deze zekerheid ontbreekt in het voorliggende plan. Het gaat om: - Onzekerheid van de referentiesituatie - Onduidelijke en oncontroleerbare invoerdata met betrekking tot referentie situatie. - Geen onderzoek naar invoer gegevens Aeries gebruiksituatie.	1. In het bestemmingsplan en inspiratieboek is veel aandacht voor de verbetering van de kwaliteit voor de natuur, onder andere door een robuuste landschappelijke inpassing van de 'buitenrand van het terrein' en het natuurinclusief bouwen op het terrein. Dit is ook juridisch geborgd. 2. Het stikstofonderzoek is geactualiseerd en opgenomen als bijlage bij de toelichting. Voor de referentiesituatie van de AERIUS-berekening is uitgegaan van het feitelijk planologisch legaal gebruik van de locatie. Hierbij is uitgegaan van het bemesten van agrarisch (blijvend) grasland. Dat de gronden feitelijk worden bemest voor grasland volgt uit de informatie (opendata) van het RVO via PDOK. In de berekening is 8,9 ha aan grasland opgenomen. Dit komt overeen met de het areaal grasland dat feitelijk planologisch legaal in gebruik is. De waterretentie, die in het plangebied gelegen is, is geen onderdeel van de AERIUS-berekening.

		d. Onduidelijke motivatie verkeersbewegingen	b. Wij zijn het niet eens met het standpunt dat de invoerdata niet goed controleerbaar is. Wel zijn aanvullingen gedaan voor de volledigheid, zodat de AERIUS-berekening met een geheel geaccepteerde systematiek die goed herleidbaar is. Hierbij wordt verwezen naar gegevens van het RVO en onderzoek van de WUR. c. Wij zijn het eens met het standpunt van de stichting dat de invoerdata verouderd is. Derhalve is waar nodig aangesloten bij de uitgangspunten die mede zijn aangedragen door de stichting. Dit is overigens ook een geheel geaccepteerde systematiek voor het berekenen van emissies van bedrijventerreinen. Omdat het bedrijventerrein aardgasvrij wordt aangelegd is op de invoergegevens 50% reductie toegepast. d. Het klopt inderdaad dat bij een bestemmingsplan het nog niet altijd 100% zeker is waar verschillende functies komen te liggen. In de berekening is daarom het meest logische scenario aangehouden. Ook kan worden vermeld dat een ontsluiting aan de Van Heemstraweg-Oost worstcase is ten opzichte van een ontsluiting op de Van Heemstraweg. Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen zijn de gebruikte uitgangspunten ruimschoots voldoende.
		3. Verkeersonderzoek is niet actueel. Gegevens Guliker zijn niet tijdig ter beschikking gesteld. Vanuit maatschappelijke noodzaak en logisch ruimtegebruik zou ontsluiting via de Bommelsekade veel ruimte opleveren voor onder meer natuurcompensatie. Argumentatie faalt omtrent breedte weg (duikers in de sloten/uitkoop). 4. In de Wildeman was in eerste aanleg een grote aandacht voor wateropvang en inpassing. Wat rest zijn grote waterbassins met natuurvriendelijke oevers. De stichting zou dit anders willen.	3. Zie antwoord onder zienswijze 2 4. Beantwoording a. Het door de stichting ingebrachte punt is eerder besproken met het waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft eerder aangegeven

		a. Als water- en natuurkwaliteit werkelijk een speerpunt zijn dient dit nader onderzocht en uitgewerkt dienen te worden. Wat direct al opvalt is dat het watersysteem van 3,2 Ha dat aangelegd is als waterretentie direct aangetakt is op het systeem van A-watgangen. Uit de gegevens van het water afkomstig uit de Maas kunnen we opmaken dat de gehalten stikstof en fosfaat hoog zijn. Zuurgraad van Maaswater lijkt al vrij hoog te zijn. Stichting begrijpt niet hoe het kan dat dit water rechtsreeks het systeem instroomt. Natuur ontwikkelen met sterk geëutrofeerd water is als “water naar de zee dragen”. Daar zijn enkele voorstellen voor gedaan: b. Het puur vergraven van grond naar water met een natte teen vinden we te eenvoudig. Stichting pleit in het kader van de doelstelling :“vasthouden en inzijgen” van water, ook met betrekking tot de dalende grondwaterstand, voor onderzoek en implementatie van verdergaande maatregelen. c. Er komen geen voorschriften voor het bevoeien en nathouden van de diverse groenvoorzieningen door middel van drainagetechnieken. De stichting stelt voor deze wel op te nemen en nader uit te werken. d. De stichting stelt voor om het watersysteem vanaf de Meiweg van het ingepompte water dat vanuit Kerkdriel, het gebied instroomt. De brede watergang ten zuidwesten is nu ook in staat om water door te voeren richting West Bommelerwaard.	dat conform haar beleid een waterberging moet worden aangesloten op een A- of B-watergang en dat de voorkeur van het waterschap in dit geval uitgaat naar aansluiten op de bestaande A-watergang. b. Zie beantwoording onder 4. d. e. en f. c. Dit wordt niet noodzakelijk geacht in het kader van het bestemmingsplan. d. Het afkoppelen van het watersysteem is niet iets dat in dit bestemmingsplan kan worden geregeld en is een besluit dat door het waterschap moet worden genomen. Het voorstel is met het waterschap besproken en het waterschap acht het niet wenselijk om een deel van het watersysteem los te koppelen, omdat het water ook afgevoerd moet kunnen worden. Het waterschap geeft verder aan zich niet te herkennen in het feit dat de waterkwaliteit ter plaatse van het plangebied erg slecht zou zijn en is van mening dat het voor de algehele waterkwaliteit in het gebied beter is, het door de stichting genoemde deel
--	--	--	---

		e. De stichting stelt voor het watersysteem in de Wildeman te koppelen aan de bestaande groene enclaves aan de Jannestraat. En stelt voor om in dit gebied inziggebieden te scheppen door een systeem van rabatten te creëren. De stichting stelt voor een studie te doen naar het beperkt toelaten van schoon grondwater in het (afgekoppelde watersysteem). 5. De indiener vindt de inpassing ondermaats. Mede in het licht van de voorgeschiedenis en eerdere voorstellen. Laag opgaand struweel boven de krachtstroomleidingen en onder de hoogspanningsmasten, een plukje groen nabij de rotonde en verder de grote plas (met zonnepanelen botweg maximaal vergraven met een natte teen. Tevens zit de stichting met een landschappelijke inpassing rond Mainfreight die zeer grote onvrede oproept. Het is eigenlijk geen inpassing het is wat stadsplantsoen dat over 30 jaar eens wat voorstelt. De stichting toont artist impressions van een mogelijke combinatie van landschappelijke inpassing, waterretentie in een spons "variant" en een verbetering van de waterkwaliteit. De indiener ziet verder dat er geen concrete uitwerking wordt gegeven aan de tekst in het BP: "Voor de Wildeman III is wat betreft ruimtelijke karakteristiek nog het een en ander vast te leggen. [...] de kleinschaligheid en de wens aan te sluiten bij de sfeer van Oensel en omgeving en de wat ruigere natuur richting Natura 2000 gebied. [...]" 6. De indiener geeft aan de er een effect is op de ecologie. - Knelpunt vluchtend wild vanuit de Kil is onderbelicht en vraag compensatie grenzend aan het binnendijkse deel tussen Jannestraat en ketelsteeg. - De geïsoleerde ligging van de 3.5 ha water in de omgeving met gevolgen voor amfibieën, reptielen en vissen. - Het is de wens als er nader gekeken wordt naar de mogelijkheid het	van het watersysteem niet los te koppelen. e. Het door de stichting ingebrachte punt is afgestemd met het waterschap. Het waterschap geeft aan het niet noodzakelijk te achten om beperkt grondwater toe te laten in het watersysteem en geeft aan dat het juist niet wenselijk is om grondwater te onttrekken. Hier zal dan ook geen nader onderzoek naar worden gedaan. 5. De bebouwingshoogtes en afstanden ten opzichte van de Van Heemstraweg-oost en N322 zijn in lijn en aflopend met de bebouwing aan deze zijde van de Wildeman I en Wildeman II. Ter plaatse wordt voorzien in een robuuste landschappelijke inpassing van voldoende breedte en hoogte. Daarmee wordt niet in het geheel het zicht ontnomen (vanaf de N322), maar wel in een voldoende mate dat er sprake is van een zachte en passende overgang. 6. Beantwoording ecologie Het plangebied kan onderdeel zijn van het leefgebied van ree. Deze soort is in de provincie Gelderland vrijgesteld van de verbodsartikelen van de Wnb bij ruimtelijke ontwikkelingen. In Nederland en Gelderland is ree een algemene en wijdverspreide soort is die niet in meer of mindere mate bedreigd is. Daarnaast komt de soort in allerlei
--	--	---	---

		relatief schone, soortenrijke water van de twee moerasbossen , een waterpartij en zandwin-plasje te verbinden met het Wildemangebied. Als de waterkwaliteit goed genoeg is kan ook het nu water-technisch geïsoleerde rabattenbos -dat destijds aangelegd is mede om water in de polder op te vangen – verbonden worden met het watersysteem (broedplaats amfibieën, waterzuivering etc.). Eenvoudige waarnemingen tonen aan dat in de geïsoleerde gebieden het dierenleven een stuk uitbundiger is. De beer op de weg in dit geval is een peilverschil tussen W3 en de watergang aan de dijkzijde van ongeveer 15-20cm. Dit mag geen beletsel zijn vinden wij. Gekeken zou kunnen worden om W3 op hetzelfde peil als het gebied aan de Jannestraat te zetten, waarbij er dus een eenvoudige scheiding middels een balkstuwte of mooier nog een oplopende waterbodem tot op minimaal pijl. De gemeente argumenteert dat dit gebied buiten het plangebied ligt en dat het gedeeltelijk in een andere gemeente ligt. Is dit niet erg formeel en tegenstrijdig met de gedachte integraal gebiedsgericht te werken? d. De indiener denkt dat door oplossingen te zoeken in de “natuurcorridor” aan de Jannestraat een relatief geringe investering noodzakelijk is. Met relatief eenvoudige ingrepen is dat te realiseren. Een mogelijke oplossing zou zijn het water voor het gebied bij de Ketelsteeg aan te laten voeren via een andere route, dan wel te scheiden van het schone water in de dijkzone door het W3 gedeelte te laten aantakken op het schone moeras/bosgedeelte.(kleine ingreep-omleiden bestaande duiker) bij de rotonde Jannestraat).	biotopen, waardoor de vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen op deze locatie gerechtvaardigd is. b. De reactie wordt niet verder onderbouwd. c. Zie beantwoording onder 4.d d. Er is vanuit de Wet Natuurbescherming geen aanleiding tot het treffen van mitigerende maatregelen zoals een amfibieënonderdoorgang naar het gebied ten oosten van de van Heemstraweg-Oost.
		7. De indiener doet allesomvattend en integraal een voorstel voor een alternatieve verkaveling, ontsluiting en kwaliteitsniveau.	7. De landschappelijke inpassing is nogmaals bekeken en daar waar mogelijk aangescherpt/aangepast aan de hand van de

		8. De wijzigingsbevoegdheid percelen samen te voegen is niet passend.	geopperde voorstellen, met name voor wat betreft het rabattenbosje. Met betrekking tot het voorstel geldt voor de beoogde ontsluiting de reactie 2 onder 2. Voor wat betreft de inpassing is aangesloten bij de gestelde gedachten van de stichting, waarbij de suggestie voor een smoel/ wandelpad aan de zuidwestzijde reeds deels in het plan is opgenomen (aan de noordzijde richting Bommelsekade, dit mede om het gebied in voldoende mate te ontsluiten en te verkavelen. De voorgenomen locatie van de waterberging is de meest geschikte locatie omdat op een groot gedeelte van de gronden waarop ten gevolge van beperkingen i.r.t. de ter plaatse hoogspanningsverbindingen geen gebouwen mogen worden gebouwd. Het realiseren van de waterretentie op een andere locatie in het plangebied is vanwege de grote hoeveelheid onuitgeefbare gronden, die dit tot gevolg zal hebben vanuit financieel oogpunt onwenselijk 8. De in de zienswijze genoemde wijzigingsbevoegdheid is naar onze mening niet in de planregels opgenomen. Er is een algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 16) om geringe afwijkingen mogelijk te maken met een maximum van 10 meter.
7.	Indiener 7	Vanwege uitbreidingsplannen Keukenstudio vraag of op de Wildeman3 volumineuze detailhandel toe te staan met een showroom en werkplaats met magazijn. In het vizier zijn de onbebouwde gronden links naast de Gamma om de uitbreiding van de studio te realiseren.	Uit beleidsmatig oogpunt en doelstelling van dit bedrijventerrein is volumineuze detailhandel niet toegestaan.
8.	Indiener 8	1. Riolering ontbreekt in de waterparagraaf. In de watertoets worden een persleiding en gemaal van de indiener aan de van Heemstraweg-Oost genoemd. De indiener is niet bekend met de toepassing waarnaar verwezen wordt. De indiener verlangt een uitwerking van hoeveelheden droog weer afvoer (DWA) en de te verwachten vervuilingseenheden voor de Wildeman III. Daarnaast is het ontwerp en de locatie van de persleiding benodigd. Ook is er geen inzicht in de lozingspunten van het VGS en kunnen deze niet hydrologisch getoetst worden. 2. Waterkwaliteit. In ontwerp komen natuurvriendelijke oevers niet terug. De kavelsloten moeten goed verbonden zijn met	Een nadere notitie geeft onderzocht in deze onderdelen en is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Tevens is de waterparagraaf geactualiseerd en wordt er inzicht gegeven in de riolering, waterkwaliteit en waterkwantiteit.

		het watersysteem zodat doorstroming is gegarandeerd. Dat is op basis van het ontwerp niet het geval. Tevens zijn de overblijvende B-watergangen niet in het ontwerp mee genomen. Het ontwerp zal moeten aantonen dat water gangen binnen het plangebied robuust ontworpen zijn. 3. Waterkwantiteit. Met betrekking tot kwel en wegzijging zal een berekening moeten plaatsvinden conform de 'richtlijn toetsing kwel en wegzijging' (2012 WSRL). Er is nu geen inzicht of de ontwikkeling invloed gaat hebben op de kwelflux.	
		Ambtshalve aanpassingen	Aanpassingen BP
1	Energie hub mogelijk maken	Gemeente wil ook ruimte bieden aan duurzame energievoorzieningen /energiehubs. In het voorliggende plan zijn die voorzieningen nu niet mogelijk. Voorgesteld wordt deze voorzieningen binnen de bestemming Bedrijventerrein mogelijk te maken. Hiertoe worden de begripsbepalingen, de bestemmings- en bouwregels van artikel 3 aangevuld en het artikel nutsgebouwen geschrapt.	begripsbepalingen: duurzame energievoorziening een voorziening die het mogelijk maakt om een gebouw te voorzien van duurzame energie;. opslag duurzame energie: een systeem waarin mogelijkheden zijn opgenomen voor het uitstellen van het uiteindelijke gebruik van elektriciteit tot een later moment dan het moment waarop de elektriciteit is opgewekt, Artikel 3.1 onder g aangevuld: <i>nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve van (de opwekking en opslag van) duurzame energie;</i> 3.2.1 Bedrijfsgebouwen Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels: <i>onder bedrijfsgebouwen worden tevens begrepen nutsgebouwen en gebouwen ten behoeve van de opwekking en opslag van duurzame energie.</i> - de gebouwen dienen te worden voorzien van een platte afdekking; - gebouwen dienen gebouwd te worden binnen het bouwvlak; <i>de gezamenlijke bruto oppervlakte van gebouwen voor opslag en omzetting van duurzame energie, bedraagt niet meer dan 4.000 m²;</i> - het bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel niet meer dan 80%;

			f. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte; g. het bouwen van een bedrijfsgebouw dat vanaf inwerkingtreding van het plan als eerste aanwezig is op de gronden binnen de bestemming 'Bedrijventerrein', is uitsluitend toegestaan indien binnen twaalf maanden na ingebruikname van het bedrijfsgebouw uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in hoofdstuk 4 van Bijlage 3 bij deze regels opgenomen landschappelijke inpassingsplan. Artikel 3.2.2. Nutsgebouwen schrappen en onderbrengen, samen met duurzame nutsvoorzieningen, in bouwregels bedrijfsgebouwen. De (duurzame) nutsvoorzieningen die geen gebouw zijn vallen onder artikel 3.2.3 onder c en hebben een maximale bouwhoogte van 4 m.
2	Natuurinclusief bouwen	Er is recentelijk in de gemeente Zaltbommel (raadsbesluit) een beleidsdocument Natuurinclusief bouwen voor gemeente vastgesteld. In navolging op deze inmiddels vastgestelde Handreiking natuurinclusief bouwen wordt in de regels een bepaling opgenomen waarin de koppeling wordt gelegd tussen de bouwregels en de eisen uit de beleidsnota natuurinclusief bouwen. Het inspiratieboek is hier op aangepast.	3.2.3. Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen Het bouwen van gebouwen volgens het bepaalde in 3.2.1 is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden: a. er wordt natuurinclusief gebouwd. Hiervan is sprake als voldoende punten worden behaald door de uitvoering van maatregelen uit zoals opgenomen in de Handreiking Natuurinclusief Bouwen en Ontwikkelen Zaltbommel of diens opvolger; b. uit een inrichtings/uitvoeringsplan blijkt welke maatregelen worden gerealiseerd; c. uiterlijk binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen, moeten de maatregelen voor het natuurinclusief bouwen uit het inrichtings/uitvoeringsplan zijn gerealiseerd; d. de onder b bedoelde maatregelen moeten duurzaam in stand worden gehouden en worden beheerd volgens een lange termijn beheerplan, waarbij het beheer over een periode van ten minste 30 jaar aantoonbaar verzekerd is; e. het onder b bedoelde inrichtings/uitvoeringsplan en het onder d bedoelde beheerplan worden aangeleverd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor

			de bouw van de gebouwen en dienen door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd.																																																														
3	Voorkomen lichthinder	In tegenstelling tot veel andere milieuaspecten zoals geluid of luchtkwaliteit, bestaat er geen wettelijke norm voor lichthinder naar de omgeving. Bovendien is hinderbeleving een subjectief begrip. Lichthinder wordt door iedereen anders ervaren. In de praktijk wordt zowel in het Activiteitenbesluit als in de toekomstige Omgevingswet vaak verwezen naar de Richtlijn Lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV). In deze richtlijn Lichthinder worden verschillende vormen van lichthinder benoemd, te weten: 1. Hinder voor omwonenden 2. Hinder voor weggebruikers en bestuurders van transportmiddelen 3. Hinder voor astronomen en natuurliefhebbers 4. Hinder voor flora & fauna In het kader van dit plan is met name hinder voor omwonenden van belang. In de Richtlijn Lichthinder worden de volgende soorten gebieden onderscheiden: E0: Duisternisgebied E1: Natuurgebied E2: Landelijk gebied (buitenstedelijke en landelijke woongebieden) E3: Stedelijk gebied E4: Stadscentrum / Industriegebied In een stad is in de omgeving meer verlichting aanwezig dan in bijvoorbeeld een natuurgebied of landelijk gebied. De toegestane (grens)waarden voor een stad zijn dan ook hoger dan in een natuurgebied waar de omgeving over het algemeen donker is. In de Richtlijn Lichthinder zijn verlichtingssterkes en grenswaarden opgenomen voor ieder afzonderlijk gebiedstype, om onevenredige lichthinder voor omwonende te voorkomen. De te hanteren (grens)waarden worden daarbij bepaald door het gebiedstype waarin de mogelijk gehinderden zich bevinden, niet door de positie van de lichtbronnen zelf. In het voorliggende geval geldt dat het gebiedstype waarin de dichtstbij aanwezige omwonenden zich bevinden,	Voorwaardelijke verplichting - lichthinder a. Het in gebruik nemen en gebruiken van gronden en gebouwen ten dienste van de in lid 3.1 onder a. tot en met d. genoemde functies wordt aangemerkt als strijdig gebruik, voor zover niet is voldaan aan het bepaalde onder b en c. b. De maximaal toegestane lichtsterkte van verlichtingsarmaturen in de richting van omwonenden dient te voldoen aan de in de onderstaande tabel 'grenswaarden voor de maximale lichtsterkte van armaturen of delen van samengestelde armaturen in de richting van omwonenden ter voorkoming van lichthinder' opgenomen waarden. <table><tr><th rowspan="2">Licht-technische parameter</th><th rowspan="2">E-zone</th><th rowspan="2">Tijdperiode</th><th colspan="6">Armaturagroepen in A_p in m²</th></tr><tr><th>$0 < A_p \leq 0,002$</th><th>$0,002 < A_p \leq 0,01$</th><th>$0,01 < A_p \leq 0,03$</th><th>$0,03 < A_p \leq 0,13$</th><th>$0,13 < A_p \leq 0,5$</th><th>$A_p > 0,5$</th></tr><tr><td rowspan="3">Maximale lichtsterkte armatuur (l in cd)</td><td rowspan="3">E2</td><td>Dag en avond</td><td>Ondergrens 2500 < 0,74d < 7500</td><td>2500 < 1,89d < 7500</td><td>2500 < 3,25d < 7500</td><td>2500 < 6,50d < 7500</td><td>2500 < 13d < 7500</td><td>7500</td></tr><tr><td>Nacht</td><td>500</td><td>500</td><td>500</td><td>500</td><td>500</td><td>500</td></tr><tr><td colspan="6">Opmerking 1 d is de afstand tussen de omwonende en de armatuur in meters. Opmerking 2 A_p is de schijnbare oppervlakte van de armatuur, gezien vanuit de omwonende. Opmerking 3 Een lichtsterkte van 0 candela kan alleen worden gerealiseerd bij een volledige cut-off buiten de ontworpen richtingen.</td></tr></table> Grenswaarden voor de maximale lichtsterkte van armaturen of delen van samengestelde armaturen in de richting van omwonenden ter voorkoming van lichthinder. c. De verlichtingssterkte, gemeten op een relevant geveldeel, dient te voldoen aan de in de onderstaande tabel 'grenswaarden voor de maximale verlichtingssterkte ter voorkoming van lichthinder voor omwonenden' opgenomen waarden, met dien verstande dat dient te worden uitgegaan van gebiedstype 'E2 Landelijk gebied'. <table><tr><th rowspan="2">Te hanteren parameter</th><th rowspan="2">Tijdperiode (uur)</th><th colspan="5">Omgevingszone</th></tr><tr><th>E0 Duisternisgebied</th><th>E1 Natuurgebied</th><th>E2 Landelijk gebied</th><th>E3 Stedelijk gebied</th><th>E4 Stadscentrum/ Industriegebied</th></tr><tr><td rowspan="2">Verlichtingssterkte E_v in lx op relevant geveldeel c.q. vensteropening</td><td>Dag en avond 07:00-23:00</td><td>n.v.t.</td><td>2</td><td>5</td><td>10</td><td>25</td></tr><tr><td>Nacht 23:00-07:00</td><td>n.v.t.</td><td>0,1</td><td>1</td><td>2</td><td>5</td></tr></table> Grenswaarden voor de maximale verlichtingssterkte ter voorkoming van lichthinder voor omwonenden.	Licht-technische parameter	E-zone	Tijdperiode	Armaturagroepen in A_p in m ²						$0 < A_p \leq 0,002$	$0,002 < A_p \leq 0,01$	$0,01 < A_p \leq 0,03$	$0,03 < A_p \leq 0,13$	$0,13 < A_p \leq 0,5$	$A_p > 0,5$	Maximale lichtsterkte armatuur (l in cd)	E2	Dag en avond	Ondergrens 2500 < 0,74d < 7500	2500 < 1,89d < 7500	2500 < 3,25d < 7500	2500 < 6,50d < 7500	2500 < 13d < 7500	7500	Nacht	500	500	500	500	500	500	Opmerking 1 d is de afstand tussen de omwonende en de armatuur in meters. Opmerking 2 A_p is de schijnbare oppervlakte van de armatuur, gezien vanuit de omwonende. Opmerking 3 Een lichtsterkte van 0 candela kan alleen worden gerealiseerd bij een volledige cut-off buiten de ontworpen richtingen.						Te hanteren parameter	Tijdperiode (uur)	Omgevingszone					E0 Duisternisgebied	E1 Natuurgebied	E2 Landelijk gebied	E3 Stedelijk gebied	E4 Stadscentrum/ Industriegebied	Verlichtingssterkte E_v in lx op relevant geveldeel c.q. vensteropening	Dag en avond 07:00-23:00	n.v.t.	2	5	10	25	Nacht 23:00-07:00	n.v.t.	0,1	1	2	5
Licht-technische parameter	E-zone	Tijdperiode	Armaturagroepen in A_p in m ²																																																														
			$0 < A_p \leq 0,002$	$0,002 < A_p \leq 0,01$	$0,01 < A_p \leq 0,03$	$0,03 < A_p \leq 0,13$	$0,13 < A_p \leq 0,5$	$A_p > 0,5$																																																									
Maximale lichtsterkte armatuur (l in cd)	E2	Dag en avond	Ondergrens 2500 < 0,74d < 7500	2500 < 1,89d < 7500	2500 < 3,25d < 7500	2500 < 6,50d < 7500	2500 < 13d < 7500	7500																																																									
		Nacht	500	500	500	500	500	500																																																									
		Opmerking 1 d is de afstand tussen de omwonende en de armatuur in meters. Opmerking 2 A_p is de schijnbare oppervlakte van de armatuur, gezien vanuit de omwonende. Opmerking 3 Een lichtsterkte van 0 candela kan alleen worden gerealiseerd bij een volledige cut-off buiten de ontworpen richtingen.																																																															
Te hanteren parameter	Tijdperiode (uur)	Omgevingszone																																																															
		E0 Duisternisgebied	E1 Natuurgebied	E2 Landelijk gebied	E3 Stedelijk gebied	E4 Stadscentrum/ Industriegebied																																																											
Verlichtingssterkte E_v in lx op relevant geveldeel c.q. vensteropening	Dag en avond 07:00-23:00	n.v.t.	2	5	10	25																																																											
	Nacht 23:00-07:00	n.v.t.	0,1	1	2	5																																																											

het beste kan worden getypeerd als 'E2 Landelijk gebied'.

Verlichtingssterkte en lichtsterkte

Lichthinder bestaat uit twee aspecten:

- De verlichtingssterkte, zijnde de hoeveelheid licht op de gevel (gemeten in lx, lux);
- De lichtsterkte, zijnde de felheid van iedere afzonderlijke armatuur (gemeten in (cd, candela).

Verlichtingssterkte

In de navolgende tabel, afkomstig uit de Richtlijn Lichthinder, zijn maximaal toegestane waarden voor de verlichtingssterkte ter voorkoming van lichthinder voor omwonenden vastgelegd, gemeten op een relevant geveldeel van een omwonende. Het gaat hierbij om het licht van alle armaturen samen waarvan licht op de gevel valt. In het voorliggende geval dient te worden uitgegaan van de waarden voor het gebiedstype 'E2 Landelijk gebied'. De totale hoeveelheid licht op een relevant geveldeel van een omwonende mag op basis van de Richtlijn Lichthinder binnen het gebiedstype 'E2 Landelijk gebied' niet meer bedragen dan 5 lux in de dag- en avonden (07:00 - 23:00 uur) en 1 lux in de nachturen (23:00 - 07:00 uur).

Omgevingszone						
Te hanteren parameter	Tijdsperiode (uur)	E0 Duisternis- gebied	E1 Natuur- gebied	E2 Landelijk gebied	E3 Stedelijk gebied	E4 Stadsce- Industrie
Verlichtings- sterkte E _v in lx op relevant geveldeel c.q. vensteropening	Dag en avond 07:00-23:00	n.v.t.	2	5	10	25
	Nacht 23:00-07:00	n.v.t.	0,1	1	2	5

In de navolgende tabel, eveneens afkomstig uit de richtlijn lichthinder van de NSVV, zijn de grenswaarden vastgelegd voor de maximaal toegestane waarden voor de lichtsterkte van verlichtingsarmaturen ter voorkoming van lichthinder voor omwonenden. Het gaat hierbij om de hoeveelheid licht van een armatuur in de richting van een omwonende.

De grenswaarden zijn daarbij afhankelijk gemaakt van de afstand van een armatuur tot de omwonende en het schijnbare oppervlak van de armatuur gezien vanuit de positie van de omwonende. Een armatuur met een bepaalde felheid kan namelijk van dichtbij hinderlijk zijn, maar op grotere afstand veel minder of niet. Daarnaast oogt een klein armatuur mogelijk feller

dan een groot armatuur die dezelfde hoeveelheid licht uitstraalt.

Licht-technische parameter	E-zone	Tijdsperiode		Armatuurgroepen in A_p in m ²					A_p
				$0 < A_p \leq 0,002$	$0,002 < A_p \leq 0,01$	$0,01 < A_p \leq 0,03$	$0,03 < A_p \leq 0,13$	$0,13 < A_p \leq 0,5$	
Maximale lichtsterkte armatuur (I in cd)	E0	Dag en avond		0	0	0	0	0	0
		Nacht		0	0	0	0	0	0
	E1	Dag en avond	Ondergrens	$500 < 0,38d$	$500 < 0,82d$	$500 < 1,69d$	$500 < 3,25d$	$500 < 6,63d$	25
			Bovengrens	< 2500	< 2500	< 2500	< 2500	< 2500	
		Nacht		0	0	0	0	0	0
	E2	Dag en avond	Ondergrens	$2500 < 0,74d$	$2500 < 1,69d$	$2500 < 3,25d$	$2500 < 6,50d$	$2500 < 13d$	75
			Bovengrens	< 7500	< 7500	< 7500	< 7500	< 7500	
		Nacht		500	500	500	500	500	50
	E3	Dag en avond	Ondergrens	$2500 < 1,12d$	$2500 < 2,47d$	$2500 < 4,94d$	$2500 < 9,75d$	$2500 < 19,50d$	100
			Bovengrens	< 10000	< 10000	< 10000	< 10000	< 10000	
		Nacht	Ondergrens	$600 < 0,38d$	$600 < 0,82d$	$600 < 1,69d$	$600 < 3,25d$	$600 < 6,63d$	10
			Bovengrens	< 1000	< 1000	< 1000	< 1000	< 1000	
	E4	Dag en avond	Ondergrens	$5000 < 1,82d$	$5000 < 4,03d$	$5000 < 8,19d$	$5000 < 16,90d$	$5000 < 33,80d$	250
			Bovengrens	< 25000	< 25000	< 25000	< 25000	< 25000	
		Nacht	Ondergrens	$1000 < 0,38d$	$1000 < 0,82d$	$1000 < 1,69d$	$1000 < 3,25d$	$1000 < 6,63d$	25
			Bovengrens	< 2500	< 2500	< 2500	< 2500	< 2500	

Opmerking 1 d is de afstand tussen de omwonende en de armatuur in meters.
 Opmerking 2 A_p is de schijnbare oppervlakte van de armatuur, gezien vanuit de omwonende.
 Opmerking 3 Een lichtsterkte van 0 candela kan alleen worden gerealiseerd bij een volledige cut-off buiten de ontworpen richtingen.

In de praktijk blijkt dat lichthinder veelal voorkomen kan worden door verlichtingsarmaturen en lichtmasten op bedrijfspercelen naar beneden te richten, waardoor de uitstraling tot buiten de bedrijfspercelen beperkt wordt.

Verder wordt tegenwoordig veelal gebruik gemaakt van led-verlichting. Led-verlichting is beter te bundelen en te sturen dan conventionele verlichting en bij led-verlichting is ook sprake van minder strooilicht dan bij conventionele verlichting. Met het gebruik van led-verlichting kan lichthinder buiten de bedrijfspercelen dan ook worden beperkt.

In de regels van het bestemmingsplan worden voorwaarden opgenomen conform de Richtlijn Lichthinder van de NSVV, op basis waarvan het voorkomen van onevenredige lichthinder voor omwonenden is geborgd.