

bestemmingsplan

Bedrijventerrein Kraaijenhoef

gemeente Zaltbommel

13 december 2005

projectnummer 88.70.01.15

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	OPZET VAN DE TOELICHTING	1
2	PLANBESCHRIJVING	2
2.1	SITUERING	2
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	2
2.3	RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN	2
2.4	INRICHTINGSVOORSTEL	5
2.5	DUURZAAMHEID	6
3	ONDERZOEK EN ANALYSE	8
3.1	PROVINCIAAL BELEID	8
3.2	GEMEENTELIJKE VISIE WONEN EN WERKEN IN ZALTBOMMEL	8
3.3	CONVENANT BEDRIJVENTERREINEN RIVIERENLAND	9
3.4	BEHOEFTE-ONDERZOEK BEDRIJFSRUIMTE ZALTBOMMEL	9
3.5	EXPLOITATIEOVEREENKOMST	10
3.6	NIEUWE HOLLANDSE WATERLINIE	11
3.7	STROOMGEBIEDSVISIE RIVIERENGEBIED	11
4	UITVOERBAARHEIDSASPECTEN	12
4.1	MILIEUZONERING	12
4.2	EXTERNE VEILIGHEID	13
4.3	LUCHTKWALITEIT	13
4.4	BODEMKUNDIGE ASPECTEN	15
4.5	AKOESTISCHE ASPECTEN	16
4.6	WATERHUISHOUDING EN RIOLERING	17
4.7	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	17
4.8	ECOLOGIE EN NATUURWAARDEN	18
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	21
6	WIJZE VAN BESTEMMEN	22
6.1	ALGEMEEN	22
6.2	DE BESTEMMINGEN	22
7	INSPRAAK EN OVERLEG	24
7.1	INSPRAAK INGEVOLGE ARTIKEL 6A WRO	24
7.2	OVERLEG INGEVOLGE ARTIKEL 10 BRO	29

BIJLAGEN

- 1 Inrichtingsschets
- 2 Toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten
- 3 Akoestisch onderzoek
- 4 Reacties instanties op voorontwerp-bestemmingsplan i.k.v. art.10 Bro-overleg
- 5 Quick scan flora en fauna

- 6 Inspraakreacties i.k.v. inspraak ex art. 6A WRO

SEPARAAT BIJLAGENBOEK

- 1 Luchtkwaliteit onderzoek
- 2 Verkennend bodemonderzoek
- 3 Historisch onderzoek
- 4 Structuurplan waterhuishouding en riolering
- 5 Aanvullende Archeologische Inventarisatie
- 6 Nota zienswijzen

1 INLEIDING

Met onderhavig plan wordt een nieuw bedrijventerrein mogelijk gemaakt. De aanleiding voor de ontwikkeling betreft een verzoek van een bestaand veetransportbedrijf aan de Burgemeester Posweg tot de aanleg van een bedrijventerrein ten behoeve van de vestiging van lokale ondernemers c.q. bedrijven. De realisering zal ter hand worden genomen door Projectontwikkelingsmaatschappij Van de Wetering Brakel B.V. Deze onderneming is hiertoe een overeenkomst met de gemeente Zaltbommel aangegaan. Het betreft de ontwikkeling van een grondstuk ter grootte van ca. 8,6 ha bruto (ca. 5,4 ha uitgeefbaar) tot bedrijventerrein. Op dit bedrijventerrein zal naast de bestaande bedrijven met bijbehorende dienstwoningen plaats zijn voor nieuwe bedrijven in verschillende categorieën.

1.1 OPZET VAN DE TOELICHTING

De toelichting bestaat, naast deze inleiding, uit een zestal hoofdstukken. In hoofdstuk 2 "Planbeschrijving" wordt de situering en het inrichtingsvoorstel beschreven en wordt een toelichting op het planontwerp gegeven.

In hoofdstuk 3 "Onderzoek en analyse" worden de verschillende beleidskaders die van toepassing zijn op voorliggend project, besproken. Daarnaast wordt er een behoefte-onderzoek toegelicht van de Kamer van Koophandel en wordt er ingegaan op de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

In hoofdstuk 4 "Uitvoerbaarheidsaspecten" worden de verschillende milieuaspecten toegelicht. In dit bestemmingsplan zijn dat: milieuzonering, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkundige aspecten, akoestische aspecten, waterhuishouding en riolering, archeologisch onderzoek, ecologie en natuurwaarden.

In hoofdstuk 5 "Economische uitvoerbaarheid" wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan in financieel opzicht. Hierin wordt aangegeven wie de kosten voor zijn rekening zal nemen.

In hoofdstuk 6 "Wijze van bestemmen" wordt een toelichting gegeven op de verschillende voorschriften van dit bestemmingsplan.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 "Inspraak en overleg" het resultaat van de inspraakronde en het wettelijk vooroverleg opgenomen als deze zijn doorlopen.

Deze hoofdstukken vormen tezamen de toelichting op dit plan als bedoeld in artikel 12, lid 2, van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 SITUERING

Het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein is gelegen aan de Burgemeester Posweg op een grondstuk dat zich uitstrekt tot aan de Langerakseweg. Aan de zijde van de Burgemeester Posweg bevinden zich reeds enige bedrijven die op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied zijn gerealiseerd.

Het in aanmerking komende gebied heeft momenteel een agrarische bestemming, evenals het aan de noordzijde ervan aansluitende gebied. De gronden ten zuiden van de nieuwe locatie zijn in gebruik voor recreatieve doeleinden. Hier bevinden zich het tenniscomplex "de Molenwiek", een wielervedstbaan en een ijsbaan.

Genoemde voorzieningen zijn landschappelijk gezien, ingekapseld door groensingels. De toekomstige bedrijvenlocatie bestaat momenteel overwegend uit grasland, gelegen in een relatief open landschapsvorm.

De bestaande bedrijven zijn allen rechtstreeks op de Burgemeester Posweg ontsloten. De recreatieve voorzieningen vinden hun verkeersontsluiting vanaf de Parallelweg langs de Van Heemstraweg en de Langerakseweg. De Langerakseweg en Burgemeester Posweg geven in noordelijke richting verbinding met het dorpsgebied van Brakel en in zuidelijke richting, via de rotonde in de Heemstraweg met de buurtdorpen Poederloijen en Aalst.

2.2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het totale plangebied is circa 14 ha groot, waarvan bruto 8,6 ha (en netto uitgeefbaar ca. 5,4 ha) nieuw bedrijventerrein. De bestaande bedrijven langs de Burgemeester Posweg zijn ingepast. Het betreft hier een vijftal bedrijven waarvan de dienstwoningen georiënteerd zijn op de Burgemeester Posweg. Uit landschappelijke en stedenbouwkundige overwegingen is een zonering in bouwhoogten aangebracht, waarbij bouwhoogten van maximaal 8 m en 10 m zijn onderscheiden. De hoogste maatvoering is toegepast in het centrale deel. Ten aanzien van de bebouwingsstrook waar de maximale bouwhoogte van 8 m geldt (langs de aarden wal in de noord-westhoek van het plangebied), is tevens bepaald dat deze bebouwing met een kap dient te worden afgedekt. Hiervoor is bepaald dat de maximale goothoogte 6 m mag bedragen. De lage goot van 6 m dient zich ten minste aan de van de weg gekeerde zijde van het gebouw te bevinden. Dit heeft alles te maken met de inpassing van de bebouwing in de omgeving en de inrichtingseisen voor het terrein als gevolg van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

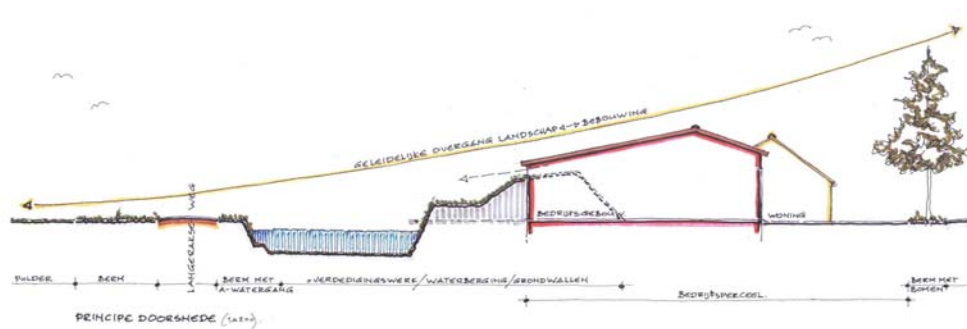
2.3 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

De laatste aanpassing van het plangebied betreft de positionering van het waterbassin aan de Langerakseweg. Na overleg tussen de initiatiefnemer, de gemeente en de provincie is het uitgangspunt geformuleerd, dat het bedrijventerrein een relatie dient te hebben met de Nieuwe Hollandse Waterlinie, waarvan de begrenzing langs de Langerakseweg is gelegen. Deze relatie is nu uitgewerkt in een bastionachtige situatie in de noordwestelijke hoek van het terrein. De ruimtelijke structuur van dit deel van het terrein haakt aan op het oorspronkelijke verdedigingskarakter van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De figuren 1 en 2 geven dit weer.

Het verdedigingsaspect manifesteert zich in een combinatie van wallen en water, die vanuit het landschap een geleidelijke opbouw in hoogte kent. De situatie vervult tevens een waterbergende functie die planoverschrijdend is. Dit betekent, dat er in het plangebied meer water geborgen kan worden dan voor de ontwikkeling van het terrein sec noodzakelijk is. De waterberging is gepland langs de Langerakseweg en gedeeltelijk langs de noordoostelijke grens van het terrein. De waterpartij wordt voorzien van natuurvriendelijke oevers, waardoor tevens een positieve bijdrage wordt geleverd aan natuurontwikkeling. Met betrekking tot het beheer en onderhoud is het van belang, dat daarbij het beeld van het verdedigingswerk goed waarneembaar blijft. De bedrijfsgebouwen en woningen in de direct op deze locatie aansluitende bouwzone kunnen gedeeltelijk in de grondwal worden opgenomen, waarbij de hellende dakvlakken een daadwerkelijke bijdrage leveren aan de geleidelijke opbouw in hoogte, waarmee het verdedigingsaspect bovendien wordt versterkt (figuur 3).

Aan de bedrijfsgebouwen en woningen in deze zone dienen de volgende beeldkwaliteits-eisen te worden gesteld.

- Zowel de bedrijfswoningen als de bedrijfsgebouwen in deze zone dienen van een hellend dak te worden voorzien, waardoor het gebouw met zijn dakvorm aansluit op de aarden wal, waarin het gebouw gedeeltelijk wordt opgenomen;
- De nok dient evenwijdig te lopen aan de aan de landschapskant aan te brengen grondwal;
- De kleur van de daken dient te passen bij de kleur van de aansluitende aarden wal (donkere groentint). Ook het toepassen van een vegetatiedak is in deze situatie zeer passend;
- Het verticale gedeelte van het bedrijfsgebouw dat uitsteekt boven de wal, heeft een horizontale geleding en een niet met het landschap contrasterende kleur;
- De kleurstelling en materiaaltoepassing voor de woning mag licht contrasterend zijn met die van de bedrijfsgebouwen;
- In tegenstelling tot de bedrijfsgebouwen kunnen de gevels van de woningen worden ontworpen met een meer verticale geleding;
- Indien buitenopslag plaatsvindt, dient dat in een van de openbare weg afgeschermd ruimte te gebeuren. De hoogte van de buitenopslag mag niet hoger zijn dan de hoogte van de aarden wal.



Figuur 3: Principe doorsnede

2.4 INRICHTINGSVOORSTEL

Voor het betreffende gebied is door SAB een inrichtingsschets vervaardigd. Er wordt met name aandacht besteed aan de wijze van ontsluiten, de ligging in het landschap, water, de wijze van verkaveling, de situering van noodzakelijke dienstwoningen en van specifieke voorzieningen en parkeren. Onderstaand worden deze aspecten afzonderlijk toegelicht. Ten aanzien van water wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

Ontsluiting

De mogelijkheid ontbreekt om een rechtstreekse verbindingsweg naar het toekomstige bedrijventerrein te projecteren, omdat het front van de locatie, gericht op de Burgemeester Posweg, ingenomen wordt door bestaande bedrijven. Door de eigendomssituatie is ook verschuiving van een noordelijker gelegen tracé onmogelijk. Daarom is gekozen voor een hoofdontsluiting nabij het tenniscomplex, die aansluiting geeft op de Burgemeester Posweg nabij de rotonde. De huidige Parallelweg zal daarom worden verschoven en ondergeschikt worden gemaakt aan de bedrijfsweg. Deze weg dient hoofdzakelijk voor de ontsluiting van het sportterrein.

De geprojecteerde bedrijfsontsluitingsweg wordt nabij het tenniscomplex omgebogen om vervolgens het nieuwe terrein te ontsluiten. Het nieuwe terrein wordt intern door middel van een lusvormige route ontsloten. De rijbaan heeft een breedte van 7 m met aan weerszijden een berm van 3 m. De totale wegbreedte bedraagt derhalve 13 m.

Voor fietsers en voetgangers is een verbinding geprojecteerd met de Langerakseweg en in casu met het dorp via een afzonderlijke ontsluiting. In geval van calamiteiten op het bedrijventerrein kan deze verbinding ook door gemotoriseerd (hulpdienst) verkeer worden benut. De verbinding zal met een flexibele afsluiting worden afgesloten, zodat ongewenst gebruik wordt tegengegaan.

Landschappelijke inpassing

In landschappelijke zin is ingespeeld op de aspecten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De noordwestelijke en noordoostelijke overgang van het terrein naar het open polderlandschap wordt gevormd door aarden wallen en waterpartijen, die deze randzone een "bastionachtige" uitstraling geven. Zowel naar de open polder als vanuit de polder naar het nieuwe bedrijventerrein dient vrij uitzicht te bestaan. Het "vestingswerk" dient vanuit de polder zichtbaar te zijn en omgekeerd dient, "ter verdediging" een vrij uitzicht over het inundatiegebied mogelijk te zijn (schootsveld, vrij van obstakels). Het "bolwerk" wordt in de rug gesteund door de bebossing rond de bestaande bedrijven en recreatieve functies ten zuidwesten van het plangebied en ligt op deze manier veilig ingebed in het landschap. Figuur 4 geeft het aanzicht vanuit de omgeving weer.



AANZICHT VANUIT DE POLDER

Figuur 4: Aanzicht vanuit polder

Verkaveling

De voorgestelde verkaveling is afgesteld op de gemiddelde grootte, zoals die uit het behoefte-onderzoek naar voren komt. In dit verband zijn te noemen kavels die variëren van 1.000-2.500 m², waarop bedrijfshallen, werkplaatsen, loodsen van 400 tot circa 2.000 m² kunnen worden opgericht.

Dienstwoningen

Voor de bouw van noodzakelijke dienstwoningen (zie ook hoofdstuk 4, milieuaspecten) is de noordwestelijke en noordoostelijke randzone met het verdedigingskarakter aangewezen. Indien aan enkele voorwaarden is voldaan, kan vrijstelling worden verleend voor de bouw van een dienstwoning in deze zone. De bedoelde voorwaarden hebben betrekking op bouwregels en op het aantonen van de noodzakelijkheid van een bedrijfswoning bij een bedrijf. Hiervoor zal moeten worden aangetoond of een dienstwoning noodzakelijk is. Deze voorwaarden is gesteld, omdat dienstwoningen op een bedrijventerrein niet vanzelfsprekend zijn. Het realiseren van een dienstwoning legt immers beperkingen op aan de toelaatbare bedrijfsactiviteiten van de omliggende bedrijven. Dienstwoningen zijn daarom uitsluitend toegestaan in de daarvoor aangewezen zones.

Hoewel het niet expliciet uit het behoefte-onderzoek naar voren komt, zal door de initiatiefnemer worden onderzocht of de bouw van een zogenaamd bedrijfsverzamelgebouw in een behoefte voorziet. Hierbij komt een locatie in aanmerking, waarbij het gebouw een nauwe ruimtelijke relatie heeft met het geprojecteerde (semi-openbare) parkeerterrein.

Parkeren

Het nieuwe bedrijventerrein biedt ook extra ruimte voor het bestaande veetransportbedrijf, met name bedoeld voor de stalling van vrachtauto's van het eigen bedrijf, maar ook van andere bedrijven. Het gaat hierbij om de aanleg van een beveiligde (omheinde) en bewaakte parkeervoorziening met de daarbij behorende faciliteiten. Voordeel van deze oplossing is dat in het dorpsgebied (o.a. de Weitjes) overlast van gestalde vrachtwagens wordt opgelost. De bereikbaarheid van dit parkeerterrein zal voornamelijk via de bestaande bedrijfsinrit plaatsvinden. Afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden en de te stellen inrichtingseisen zal ook een (bewaakte) in-/uitrit aan de zijde van de hoofdontsluiting worden geboden. Ook uit een oogpunt van efficiënte verkeersafwikkeling c.q. circulatie is een tweede ingang wenselijk. Bij vergroting van het parkeerterrein voor vrachtwagens zal ook het huidige tap-punt voor dieselbrandstof worden verplaatst naar een locatie nabij de ontsluitingsweg naar het nieuwe bedrijfsterrein.

Ten aanzien van de vrachtwagenopstelplaats wordt een afzonderlijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar, waarin onder andere het bovenstaande wordt vastgelegd.

2.5 DUURZAAMHEID

Algemeen

Duurzaam bouwen houdt in dat het volledige bouwproces, van voorontwerp tot uiteindelijk bouwplan, zodanig wordt ingericht, dat de directe en indirecte schadelijke gevolgen voor het milieu zo beperkt mogelijk zijn. Voorts dat de mogelijkheden voor milieubesparende activiteiten zo breed mogelijk blijven. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op beperking van het energieverbruik (zonnepanelen, isolatie), efficiënt waterbeheer (door middel van zo weinig mogelijk verharding, infiltratiezones en een traditioneel gescheiden

rioleringsstelsel), de relatie ten opzichte van flora en fauna en het toepassen van milieuvriendelijke bouwmaterialen.

Zuinig ruimtegebruik

Een evenwicht moet worden gevonden tussen enerzijds de wens om aan te sluiten bij het karakter van de locatie in relatie tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie (openheid) en anderzijds de noodzaak van zuinig ruimtegebruik. Nadrukkelijk is ervoor gekozen het bedrijventerrein te plaatsen achter het 'bastion' aan de noordzijde. Dat resulteert in intensieve en hoge bebouwing op het bedrijventerrein: ten aanzien van de hoogte geldt dat met name voor het centrale deel van het plangebied. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van bouwhoogten tot 8 m buitenwerks en tot maximaal 10 meter in het centrale deel van het bedrijventerrein. Waar achterkanten van de bedrijfsgebouwen naar het buitengebied zijn gericht, is de architectonische behandeling hiervan terughoudend. Ten aanzien van het bebouwingspercentage is gekozen voor een optimale benutting van de beschikbare ruimte door 70%, en met vrijstelling 80%, van de kavel te benutten voor bebouwing. Voorwaarde is en blijft wel dat het parkeren en laden/lossen op eigen terrein kan plaats vinden.

3 ONDERZOEK EN ANALYSE

3.1 PROVINCIAAL BELEID

De Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt in het Streekplan Gelderland 'Kansen voor de regio's', van juni 2005, aangemerkt als provinciaal waardevol landschap. Hieraan zijn door de provincie een aantal kernkwaliteiten gekoppeld welke worden gehanteerd bij de zogenaamde 'nee, tenzij-benadering' bij bestemmingswijzigingen. Tevens is het gebied in de Nota Ruimte aangemerkt als Nationaal Landschap. De criteria gesteld in het Streekplan passen binnen de globale aanduidingen opgenomen in de Nota Ruimte. Eén van de genoemde kernkwaliteiten in het gebied is de afwisseling van fruitteelt, glas-tuinbouw, bedrijvigheid en wonen. Het onderhavige bedrijventerrein past hierbinnen en is ook op de "Beleidskaart Ruimtelijke Ontwikkeling" behorende bij het Streekplan aangeduid als 'zoekzone stedelijke functies'. Deze stedelijke ontwikkeling wordt, conform het gestelde in het Streekplan, afgestemd op het militair-strategische landschap.

3.2 GEMEENTELIJKE VISIE WONEN EN WERKEN IN ZALTBOMMEL

In het kader van een zorgvuldig ruimtegebruik vraagt de provincie in een partiële herziening van het streekplan Gelderland om een gemeentelijke visie te ontwikkelen op de ruimtelijke ontwikkeling van het gehele grondgebied en alle kernen. Ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen, zoals wonen en werken, is de provincie van mening dat uitbreiding pas aan de orde kan zijn, als gemotiveerd kan worden aangetoond dat geen inbreidingslocaties met voldoende capaciteit aanwezig of beschikbaar zijn. Een gemeente dient in haar visie dus een afweging te maken en bij de keuze voor uitbreiding het nut en noodzaak daarvan aan te tonen. Daarbij dient aandacht te worden besteed aan identiteits- en kwaliteitsaspecten, aan zorgvuldig en compact ruimtegebruik en het tegengaan van versnippering, en aan behoud van kwetsbare functies en waardevolle structuren.

Op 13 maart 2003 is de Visie Wonen en Werken van de gemeente Zaltbommel vastgesteld. In deze visie komen de bovengenoemde aspecten aan de orde.

Deze visie geeft aan dat naar nieuwe ruimte voor bedrijvigheid gezocht moet worden. Daarbij ligt een concentratie van bedrijvigheid bij de hoofdkern, grenzend aan bestaande bedrijvigheid en gekoppeld aan een hoogdynamisch netwerk, voor de hand.

In deze visie is reeds rekening gehouden met de uitbreiding van bedrijventerrein Kraaijenhoef nabij Brakel. Behalve dit bedrijventerrein en het terrein aan de Middelkampseweg bij Gameren, is de uitbreiding van nieuwe bedrijventerreinen in de overige kernen van de gemeente niet langer meer aan de orde.

De visie Wonen en Werken beschrijft de huidige situatie van het bedrijventerrein Kraaijenhoef en de uitbreidingsmogelijkheden. Hieruit blijkt dat rondom de bestaande bedrijven in totaal circa 9,7 ha aan uitbreidingsmogelijkheden aanwezig is binnen de contour. Bijna een kwart van deze potentiële uitbreidingsruimte is niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Het is wenselijk om de uitbreidingsruimte te ontwikkelen als een regulier bedrijventerrein, voor onder andere de opvang van bedrijven uit de kern Brakel. Het terrein biedt hier goede mogelijkheden voor vanwege de gunstige ligging.

De gemeente Zaltbommel heeft een uitgebreid onderzoek gedaan naar de mogelijkheden ten aanzien van wonen en werken binnen de gemeente. Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden, dat de locatie van bedrijventerrein Kraaijenhoef te Brakel gunstig is voor verdere ontwikkeling van bedrijven. Het bedrijventerrein leent zich prima voor de uitplaatsing van bestaande bedrijven in de kern, waardoor binnen de kern locaties vrijkomen ten behoeve van bijvoorbeeld woondoeleinden. De uitbreiding van het bedrijventerrein kan gezien worden als een positieve ontwikkeling voor de bedrijvigheid in de gemeente Zaltbommel.

3.3 CONVENANT BEDRIJVENTERREINEN RIVIERENLAND

De gemeenteraad van Zaltbommel heeft op 17 mei 2001 het Convenant Bedrijventerreinen Rivierenland vastgesteld. In dit convenant zijn afspraken tussen een groot aantal gemeenten vastgelegd over de samenwerking op het gebied van de ontwikkeling van bedrijventerreinen en de vestiging van bedrijven in de regio. Het betreft gemeenten die participeren in het Intergemeentelijk Orgaan Rivierenland (IOR).

Het plan voor de realisering van Kraaijenhoef is afgestemd op dit convenant en past daarom binnen de regionale afspraken voor bedrijfsontwikkeling.

3.4 BEHOEFTE-ONDERZOEK BEDRIJFSRUIMTE ZALTBOMMEL

3.4.1 Algemeen

Voor de sociaal-economische ontwikkeling van een gemeente is de aanwezigheid van optimale bedrijfslocaties van groot belang. Naast kwantitatieve aspecten spelen kwalitatieve factoren een steeds groter wordende rol. Bereikbaarheid en een representatieve bedrijfsomgeving worden steeds belangrijker. Bovendien leidt de strengere milieuwetgeving tot een toenemende differentiatie van bedrijventerreinen. Op basis van het provinciale beleid wordt hieronder de behoefte aan bedrijventerrein nader belicht.

De kern Brakel behoort tot de categorie "overige" in de provincie Gelderland. Uitgangspunt van het beleid voor deze categorie is, dat alle gemeenten de mogelijkheid hebben ruimte te bieden voor lokale initiatieven, uitbreiding en verplaatsing van bedrijven uit de eigen gemeente.

Kraaijenhoef is een lokaal bedrijventerrein. Bedrijventerreinen met een lokale functie hebben een opvangtaak voor lokale initiatieven en voor verplaatsing en uitbreiding van in de gemeente aanwezige bedrijvigheid, voor zover dit milieuhygiënisch verantwoord is (Streekplan Gelderland, 1996). Dus herkomst en binding aan de kern, alsmede functionele en milieukundige geschiktheid zijn van belang.

De Kamer van Koophandel Rivierenland heeft in 2000 in opdracht van de gemeente Zaltbommel onderzoek verricht naar de behoefte aan bedrijfsruimte in de gemeente. In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd, dat de behoefte aan zowel lokale als subregionale bedrijventerreinen groter is dan het aanbod. Tevens wordt in het rapport ingegaan op de verschillen tussen de behoefteramingen van de Kamer van Koophandel en de provincie.

3.4.2 Concrete passende vraag

Begin 1998 heeft de Kamer van Koophandel Rivierenland een onderzoek uitgevoerd waarbij de behoefte aan bedrijventerrein in de (toenmalige) gemeente Brakel in kaart werd gebracht. Dit onderzoek is in maart 1998 afgerond. In totaal gaven 40 ondernemers destijds aan behoefte te hebben aan bedrijventerrein in Brakel. Van hen kwamen er 19 in aanmerking voor eventuele vestiging op een terrein op de locatie Kraaijenhoef. De vraag van deze ondernemers bedraagt 4,4 á 5,0 hectare. Aangegeven werd dat daarnaast ruimte gereserveerd dient te worden voor bedrijven die de komende jaren worden opgericht. De vraag van startende bedrijven is berekend op 1,1 tot 1,6 hectare voor een periode van vijf jaar (destijds de periode 1998-2002). De totale vraag naar percelen komt daarmee op 5,5 – 6,6 hectare.

Van de 19 ondernemers die in principe voor Kraaijenhoef in aanmerking kwamen, gaven er 17 aan binnen 2 jaar het bedrijf te willen verplaatsen.

Uit het onderzoek van 2000 blijkt dan ook dat de ruimtebehoefte van een aantal ondernemers die begin 1998 al aangaven naar de locatie Kraaijenhoef te willen verplaatsen, nog steeds on vervuld is. Een aantal andere bedrijven heeft inmiddels de behoefte elders vervuld. Daar zijn echter nieuwe geïnteresseerden voor in de plaats gekomen.

Vijftien ondernemers geven aan, dat hun eerste voorkeur uitgaat naar vestiging in de voormalige gemeente Brakel (bestaande uit de plaatsen Aalst, Brakel, Poederoyen en Zuilichem). In totaal betreft het een behoefte aan 5,2 hectare. Daarnaast geven nog eens 18 ondernemers aan interesse te hebben in een locatie in de gemeente Zaltbommel, onverschillig waar. Daarmee hebben zij in principe ook interesse in vestiging op het bedrijventerrein Kraaijenhoef. Deze ondernemers zijn in totaal op zoek naar 11,9 ha. Echter, van deze 18 bedrijven is er momenteel niet een gevestigd in de voormalige gemeente Brakel.

In het bovenstaande is nog geen rekening gehouden met startende bedrijven voor de komende jaren. Als we de prognose van het eerdere onderzoek uit maart 1998 doortrekken, dan betekent dit dat voor de komende vijf jaar rekening gehouden moet worden met een behoefte aan 1,1 - 1,6 ha vanuit startende ondernemingen in de voormalige gemeente Brakel.

Als we uitgaan van de 15 ondernemers die de voormalige gemeente Brakel als eerste voorkeur voor vestiging noemen, dan betekent dit dat er in de komende vijf jaar een behoefte bestaat aan 6,3 - 6,8 hectare bedrijventerrein in de voormalige gemeente Brakel. Hiermee worden in feite de conclusies uit het eerdere rapport nogmaals onderschreven

Uit gegevens van Projectontwikkelingsmaatschappij Van de Wetering Brakel BV blijkt dat inmiddels voor een oppervlakte van 4,5 ha van het bedrijventerrein Kraaijenhoef een concreet invulling vaststaat.

3.5 EXPLOITATIEOVEREENKOMST

Om de exploitatie door een ontwikkelaar mogelijk te maken, is tussen de gemeente Zaltbommel en de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst worden eisen gesteld aan de op het terrein te vestigen bedrijven. De ontwikkelaar dient voor verkoop toestemming te hebben verkregen van de gemeente.

Na een periode van 5 jaar na verkoop van de eerste kavel, kan de gemeente toestemming verlenen voor verkoop aan een niet lokaal bedrijf, indien vestiging van het bedrijf een positieve invloed heeft op de lokale werkgelegenheid en ook dit bedrijf kan worden beschouwd als een passend bedrijf voor een lokaal bedrijventerrein.

3.6 NIEUWE HOLLANDSE WATERLINIE

Het planproces omtrent bedrijventerrein Kraaijenhoef loopt al van voor het moment waarop het beleid omtrent de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) van kracht werd. Tevens is het plan in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan reeds door de Provinciale Planologische Commissie behandeld.

Gezien het feit dat de visie omtrent de NHW van belang is op nationaal niveau, is het voorstelbaar dat deze de prioriteit verdient boven de uitwerking van het bedrijventerrein Kraaijenhoef. Om die reden is het denkbaar dat - hoewel de ontwikkelingen omtrent het bedrijventerrein reeds in volle gang waren gezet voordat de NHW van kracht werd - er op dit moment in de besluitvorming omtrent het bedrijventerrein sprake kan zijn van een "veranderd inzicht". Toch is het zo dat het plan Kraaijenhoef op bepaalde punten een positieve bijdrage kan leveren aan de uitgangspunten van de NHW.

De ontwikkelingen omtrent het bedrijventerrein Kraaijenhoef vallen nu in het gebied dat de Nieuwe Hollandse Waterlinie omschrijft als komgrond. Dit betekent dat het - zoals reeds is benoemd - een gebied betreft waarin onder andere gestreefd zal moeten worden naar het behoud van openheid. Hoewel het plan op het eerste gezicht in strijd lijkt met de uitgangspunten van de NHW kan de eventuele ontwikkeling van bedrijventerrein Kraaijenhoef een positieve bijdrage leveren.

3.7 STROOMGEBIEDSVISIE RIVIERENGEBIED

Volgens de stroomgebiedsvisie Rivierengebied bevindt de locatie Kraaijenhoef zich in een waterbergingszoekgebied. In een vroeg stadium van het planproces werd er reeds overleg gepleegd met het Polderdistrict Groot Maas en Waal (nu Waterschap Rivierenland). Aan de hand van de nota "Waterbeheer in stedelijk gebied" uit 1999 zijn de normen ten aanzien van de waterberging voor de planvorming bepaald. Dit betekent dat ten aanzien van de waterberging een volledige bui van 29 mm in 80 minuten ($T=10$) geborgen zou moeten worden. Bestaande berging in secundaire waterlopen die gedempt worden, dient gecompenseerd te worden.

Het huidige ontwerp voldoet aan deze bergingseisen en voorziet zelfs in een bergingscapaciteit die gebiedsoverschrijdend is.

4 UITVOERBAARHEIDSASPECTEN

In het kader van nieuw te ontwikkelen bestemmingsplannen dient de nodige aandacht te worden besteed aan de milieuaspecten. Het betreft dan voornamelijk de hinder ten gevolge van bedrijvigheid en de hinder ten gevolge van (weg)verkeer. Tevens is aandacht besteed aan de kwaliteit van de bodem, het grondwater, de archeologische aspecten, alsmede de geohydrologische aspecten.

4.1 MILIEUZONERING

Met betrekking tot de milieuzonering is de aanwezigheid van gevoelige functies in de directe omgeving van het bedrijventerrein relevant. In de omgeving zijn uitsluitend incidenteel voorkomende (dienst)woningen aanwezig. De toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten op Kraaijenhoef is afhankelijk van de situering van deze woningen.

4.1.1 *Bestaande bedrijven*

Op het bedrijventerrein is reeds een aantal bedrijven gevestigd. Het betreft hoofdzakelijk bedrijven met bedrijfsactiviteiten die vallen in milieucategorie 2 of 3. Het betreft onder andere een veetransportbedrijf, een showroom, een autohandel en een houtbewerkend bedrijf met bijbehorende dienstwoningen. De bedrijven zijn op voldoende afstand van de milieugevoelige functies gesitueerd.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied komt een aantal (semi-)agrarische bedrijven voor, waarvan hinder van invloed kan zijn op de te projecteren bestemmingen. Onderzocht is hoe groot deze hinder is en welke consequenties dit voor het plan heeft. De hindercirkels die beperkingen zouden kunnen opleggen, zijn komen te vervallen. Daardoor is gebleken dat er geen sprake is van hinder op het plangebied.

4.1.2 *Toelaatbaarheid nieuwe bedrijven*

De toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten op Kraaijenhoef is afhankelijk van de inwaardse milieuzonering. Op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (2001) is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgesteld. In deze lijst zijn uitsluitend de bedrijfsactiviteiten opgenomen die, hetzij direct hetzij indirect, op het terrein wenselijk en mogelijk zijn.

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten staan bedrijven en bedrijfsactiviteiten, gesorteerd op SBI-code, en de daaraan gekoppelde richtafstanden ten opzichte van gevoelige functies, waarmee de zonering voor het bedrijventerrein Kraaijenhoef is bepaald. In bijlage 2 is een toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.

De richtafstanden geven aan op welke afstand van gevoelige functies bepaalde bedrijfsactiviteiten mogen worden uitgeoefend. De aanwezige milieugevoelige functies in het plangebied zijn daarvoor richtinggevend. De gevoelige functies in de omgeving van het plangebied zijn allemaal gelegen op een afstand van ten minste 50 meter van de grens van het plangebied. De dienstwoningen in het plangebied zijn daardoor bepalend voor de zonering. Uitgaande van de richtafstanden, zoals die zijn genoemd in de VNG-Brochure "Bedrijven en Milieuzonering", zijn in het plangebied bedrijven toelaatbaar uit de categorie 1, 2, 3a en 3b van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Voor de richtafstanden is in de VNG-lijst een rustige woonwijk als norm gehanteerd. Afhankelijk van de omgeving van het plangebied kan worden overwogen om de richtafstand te corrigeren. Dit geldt onder andere voor incidentele woonbebouwing en bij functiemenging. De (dienst)woningen zijn aan te merken als incidentele bebouwing. De woonomgeving is niet aan te merken als een rustige woonwijk. Voor deze milieugevoelige functies kan een correctie worden toegepast. Hiervoor geldt dat één afstandsstap minder in acht mag worden genomen. Dat betekent dat ten aanzien van de (dienst)woningen, ten aanzien van de minimale afstand tot gevoelige functies, grotere afstanden kunnen worden gehanteerd, zodanig dat de volgende normen gelden:

categorie 2:	0 of 10 meter;
categorie 3a:	30 meter;
categorie 3b:	50 meter.

4.1.3 *Wenselijke nieuwe bedrijven*

Op grond van de milieuzonering zijn middelzware bedrijfsactiviteiten toelaatbaar op het bedrijventerrein Kraaijenhoef. Dergelijke bedrijven zijn overwegend grootschalig. Aangezien het bedrijventerrein Kraaijenhoef is bedoeld als kleinschalig bedrijventerrein, voornamelijk voor lokale bedrijven, is het echter niet wenselijk bedrijven uit de categorie hoger dan 3b zonder meer toelaatbaar te stellen op het terrein. Het bestemmingplan biedt daarom ruimte aan bedrijfsactiviteiten tot maximaal categorie 3b.

4.2 EXTERNE VEILIGHEID

In en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bestaande bedrijven aanwezig, die ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van invloed zijn op de beoogde dienstwoningen in het plangebied. Evenmin ligt in de omgeving een transportroute gevaarlijke stoffen. Het bedrijventerrein is gezoneerd. Zware bedrijven worden niet toegestaan. Bij de zonering tussen bedrijven en de bedrijfswoningen is rekening gehouden met het aspect externe veiligheid. Geconcludeerd kan worden dat het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen en transportroutes geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het beoordeelde gebied vormen.

4.3 LUCHTKWALITEIT

Algemeen

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 (5 augustus 2005) bevat normen voor stoffen als stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden voor deze stoffen moeten in acht worden genomen.

Bij het bepalen van de luchtkwaliteit is zowel gekeken naar het jaar 2005, 2010 en 2015. De resultaten van 2005 zijn getoetst aan de strengere normen voor het jaar 2010, het jaar waarin aan alle grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit voldaan moet worden. Het onderzoek voor de situatie in 2015 is verricht met het CAR II 4.0 model. Het CAR II 4.0 model kent voor 2005 geen scenario. Voor 2005 is uitgegaan van emissiefactoren en achtergrondconcentraties voor het jaar 2004.

Onderzoek

Voor het bepalen van de luchtkwaliteit bij de projectlocatie is gekeken naar de achtergrondwaarde van luchtverontreinigende stoffen in de lucht. Naast de achtergrondwaarde is gekeken naar de lokale bijdrage door wegen en bedrijfsactiviteiten. Er zijn in de omgeving geen bedrijven aanwezig die significant bijdragen aan de luchtkwaliteit.

	wegtype	afstand	relevant
Burgermeester Posweg	ontsluitingsweg: 30 meter	> 30 meter	nee
Van Heemstraweg	Hoofdweg: 300 meter	55 meter	ja
Langerakseweg	ontsluitingsweg: 30 meter	< 30 meter	ja

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de invloed van bedrijven op de luchtkwaliteit beperkt is. Mocht er zich binnen het plangebied een bedrijf willen vestigen dat potentieel de lucht verontreinigt, dan zal deze activiteit in het kader van de bedrijfsregeling Wet milieubeheer worden getoetst aan de Nederlandse Emissierichtlijnen (NER). Indien nodig, zullen bij de NER behorende maatregelen worden getroffen. Mochten deze maatregelen niet doeltreffend zijn, dan zal middels het Nationaal Model bekeken worden wat de bijdrage is en zullen afdoende maatregelen worden geëist om aan de eisen van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 te kunnen voldoen. De verkeersbewegingen die door de bedrijven worden gegenereerd, zijn als bron meegenomen in de verkeersstroom van de Langerakseweg-ontsluitingsweg. De ontsluitingsweg maakt onderdeel uit van het plan Kraaijenhoef.

Mobiliteitsprofiel bedrijventerrein

Omdat exacte cijfers ontbreken, is een inschatting gemaakt van het verkeer dat door de nieuwe bedrijven en bedrijfswoningen gezamenlijk wordt gegenereerd. Daarbij is uitgegaan van de meest extreme invulling en gebruik van het bedrijventerrein (worstcase benadering). Op het bedrijventerrein zijn 1, 2, 3a en 3b bedrijven toegestaan. In het onderzoek is ervan uitgegaan dat maximaal twintig bedrijven zich op het terrein kunnen vestigen en maximaal zes bedrijfswoningen. In de praktijk kan het aantal bedrijven en bedrijfswoningen lager zijn. Bij elke bedrijfswoning is uitgegaan van zes vervoersbewegingen per etmaal. Per bedrijf is uitgegaan van zes vervoersbewegingen met personenauto's en vier vrachtwagenbewegingen. De vrachtwagenbewegingen zijn onder te verdelen in de categorie middelzwaar (75%) en zwaar (25%). Hierna volgt de verkeerstoename bij realisatie van het nieuwe plan.

totaal (bij realisatie)	licht	middelzwaar	zwaar
236	156	60	20

Geconcludeerd kan worden dat de bijdrage van de ontwikkeling aan de luchtkwaliteit wordt bepaald door het extra verkeer dat als gevolg van de nieuwe bedrijven wordt gegenereerd.

Resultaten

Er zijn berekeningen uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. Er is gekeken naar de luchtkwaliteit als gevolg van de achtergrondconcentratie en bijdrage van het wegverkeer op de Langerakseweg-ontsluitingsweg en Van Heemstraweg.

Langerakseweg

situatie 2005	stikstofdioxide (NO ₂)	fijn stof (PM ₁₀),	benzeen (C ₆ H ₆)	zwaveldioxide (SO ₂)	koolmonoxide (CO).
zonder planbijdrage	voldoet	voldoet niet	voldoet	voldoet	voldoet
met planbijdrage	voldoet	voldoet niet	voldoet	voldoet	voldoet

situatie 2010	stikstofdioxide (NO ₂)	fijn stof (PM ₁₀),	benzeen (C ₆ H ₆)	zwaveldioxide (SO ₂)	koolmonoxide (CO).
zonder planbijdrage	voldoet	voldoet niet	voldoet	voldoet	voldoet
met planbijdrage	voldoet	voldoet niet	voldoet	voldoet	voldoet

situatie 2015	stikstofdioxide (NO ₂)	fijn stof (PM ₁₀),	benzeen (C ₆ H ₆)	zwaveldioxide (SO ₂)	koolmonoxide (CO).
zonder planbijdrage	voldoet	voldoet	voldoet	voldoet	voldoet
met planbijdrage	voldoet	voldoet	voldoet	voldoet	voldoet

Van Heemstraweg

situatie 2005	stikstofdioxide (NO ₂)	fijn stof (PM ₁₀),	benzeen (C ₆ H ₆)	zwaveldioxide (SO ₂)	koolmonoxide (CO).
zonder planbijdrage	voldoet	voldoet niet	voldoet	voldoet	voldoet
met planbijdrage	voldoet	voldoet niet	voldoet	voldoet	voldoet

situatie 2010	stikstofdioxide (NO ₂)	fijn stof (PM ₁₀),	benzeen (C ₆ H ₆)	zwaveldioxide (SO ₂)	koolmonoxide (CO).
zonder planbijdrage	voldoet	voldoet niet	voldoet	voldoet	voldoet
met planbijdrage	voldoet	voldoet niet	voldoet	voldoet	voldoet

situatie 2015	stikstofdioxide (NO ₂)	fijn stof (PM ₁₀),	benzeen (C ₆ H ₆)	zwaveldioxide (SO ₂)	koolmonoxide (CO).
zonder planbijdrage	voldoet	voldoet	voldoet	voldoet	voldoet
met planbijdrage	voldoet	voldoet	voldoet	voldoet	voldoet

Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van de ontwikkelingslocatie in 2005, 2010 en 2015 wordt voldaan aan alle grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolmonoxide (CO).

4.4 BODEMKUNDIGE ASPECTEN

Om inzicht te verkrijgen in de draagkracht en samenstelling van de bodem, is een verkennend bodemonderzoek verricht door Verhoeve Milieu bv naar onderhavige locatie (rapport nr 150011; 8-2-2000). Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 waarin de werkwijze voor het opstellen van een onderzoeksstrategie staat verwoord.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel de vaste bodem als het freatisch grondwater geen noemenswaardige verontreinigingen bevat. Ten aanzien van een eventuele omvangrijke grondwateronttrekking dient rekening te worden gehouden met het daarbij mogelijk aantrekken

van de grondwaterverontreiniging met olieproducten op het terrein Burgemeester Posweg 116.

In dergelijke gevallen wordt geadviseerd het invloedsgebied van deze grondwateronttrekking vooraf te laten bepalen om daarmee uit te sluiten, dat deze van invloed kan zijn op de grondwaterverontreiniging bij Burgemeester Posweg 116.

Daarnaast wordt nog opgemerkt dat vrijkomende grond in het plangebied niet geschikt is voor onbeperkt hergebruik, omdat uit bodemonderzoek is gebleken dat deze (plaatselijk) licht verontreinigd is. Hergebruik van vrijkomende grond dient te voldoen aan het Bouwstoffenbesluit bodem en oppervlaktewaterenbescherming.

Het verkennend bodemonderzoek is, evenals het aanvullend historisch bodemonderzoek, als bijlage in het separate bijlagenboek opgenomen.

Ondanks dat het rapport is gedateerd op 8 februari 2000, heeft het onderzoek voldoende actualiteitswaarde om op basis hiervan een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. De situatie is ter plaatse niet veranderd en er hebben tussentijds geen nieuwe (vervuilende) activiteiten plaatsgevonden. Desondanks zal, wanneer de bodemtoets in het kader van de Woningwet (bouwvergunningaanvraag) concreet aan de orde is, een actualisering van het bodemonderzoek plaatsvinden.

4.5 AKOESTISCHE ASPECTEN

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder.

De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen (en overige geluidsgevoelige gebouwen zoals scholen en ziekenhuizen) niet de 50 dB(A) mag overschrijden (artikel 82).

In bepaalde gevallen kan door Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde worden afgegeven, variërend van 51 dB(A) tot 70 dB(A) (artikel 83). Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige bebouwing toestaat, dan wel een nieuwe geluidsveroorzakende functie of een reconstructie, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten (artikel 77) naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen waarvan geluidsgevoelige functies zijn gesitueerd in de onderzoekszone van die wegen. De breedte van de onderzoekszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in het stedelijke, dan wel buitenstedelijke gebied (artikel 74).

Uitgezonderd van akoestisch onderzoek zijn vooralsnog woonerven, de wegen in 30 km-gebieden en wegen uitgezonderd op basis van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidhinderkaart.

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kraaijenhoef" voorziet in de mogelijkheid om bedrijfswoningen op te richten, waarvoor de noodzaak bestaat akoestisch onderzoek uit te voeren.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van de Wet geluidhinder en dat de gevelbelasting nergens hoger is dan 50 dB(A). In bijlage 3 is de rapportage van het akoestisch onderzoek bijgevoegd.

4.6 WATERHUISHOUDING EN RIOLERING

Algemeen

Er is in een vroeg stadium overleg geweest tussen de makers van het plan Kraaijenhoef en de waterbeheerders (toen Polderdistrict Groot Maas en Waal en Zuiveringsschap Rivierenland). Dit heeft onder meer geleid tot een waterhuishoudingsplan. Bij de overleggen is door de waterbeheerders verwezen naar de nota "Waterbeheer in stedelijk gebied" (1999) van de samenwerkende waterschappen in het Rivierenland. Verder heeft de waterbeheerder de nodige informatie verschaft en aanvullende randvoorwaarden schriftelijk vastgelegd in brieven (Brief voormalig Polderdistrict Groot Maas en Waal, d.d. 15 oktober 2001, Brief ZSR, d.d. 03-01-2001) en in telefonisch overleg en besprekingen.

Deze randvoorwaarden zijn door middel van het "Structuurplan waterhuishouding en riolering" voor het bedrijventerrein Kraaijenhoef ingebracht in de vormgeving van het bestemmingsplan. De uitgangspunten die dienen voor dit structuurplan, dateren van 1999/2000. De destijds gemaakte berekeningen zijn reeds door het voormalige polderdistrict en zuiveringsschap goedgekeurd en konden derhalve voor het structuurplan als basis dienen. Het Structuurplan waterhuishouding en riolering is in het separate bijlagenboek toegevoegd. Voor verdere details over de bestaande situatie, uitgangspunten en de geplande inrichting van de waterhuishouding en riolering wordt hiernaar verwezen.

Bij de verdere uitwerking van het watersysteem voor Kraaijenhoef zal het waterschap wederom worden betrokken. Dit is in het belang van de toekomstige gebruikers van het terrein, alswel voor de initiatiefnemer en het waterschap. Dit heeft met name ook betrekking op de uitwerking van de oeverinrichting en in relatie daarmee voor de noodzakelijke onderhoudsmogelijkheden en bijbehorende voorzieningen.

Watertoets

Alvorens het plan in het vooroverleg te brengen, is om een schriftelijk advies van de waterbeheerder gevraagd. In een schriftelijke reactie van 24 juni 2004 heeft het waterschap aangegeven te kunnen instemmen met het voorliggende plan, rekeninghoudend met een aantal aandachtspunten. De brief is als bijlage 4 opgenomen bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Het waterschap

De in het geactualiseerde Structuurplan Waterhuishouding en riolering opgenomen noodzakelijke bergingscapaciteit van 1750 m³ bij een situatie t=10, wordt voldoende geacht en de bestemming groen biedt voldoende ruimte deze capaciteit te realiseren. Echter, mede gezien het grote aantal nevenfuncties in deze bestemming adviseert het waterschap de bergingsfunctie concreet op te nemen met een bergingsnorm. Ten aanzien van de bestemming water heeft het waterschap tekstvoorstellen gedaan.

Inhoudelijk is aan het advies van het waterschap tegemoet gekomen. De voorgestelde systematiek is aangepast aan de systematiek die al in het bestemmingsplan was opgenomen.

4.7 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft in april 2000 een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd in verband met de geplande ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Kraaijenhoef aan de Langerakseweg te Brakel in de gemeente Zaltbommel, onder nummer 563 (zie separaat bijlagenboek).

In de ondergrond van het zuidwestelijk deel van het plangebied bevindt zich de oostelijke flank van de Leuvense stroomgordel die zuid-noord georiënteerd is. In en op de afzettingen van de Leuvense stroomgordel, buiten het plangebied, zijn bewoningssporen uit de Romeinse tijd gevonden. De afzettingen van de Leuvense stroomgordel zijn afgedekt met een laag komklei die is afgezet vanuit de Waal. De meeste archeologische vindplaatsen in het rivierengebied zijn op stroomgordels en de naastgelegen oeverwallen aangetroffen. De bedding- en oeverafzettingen in het plangebied hebben om deze reden een hoge archeologische verwachting.

Vanwege deze hoge archeologische verwachting is een AAI (Aanvullende Archeologische Inventarisatie) uitgevoerd. Het doel van een AAI is inzicht te verkrijgen in de eventuele aanwezigheid en waarde van archeologische resten in het plangebied, zodat bij verdere planontwikkeling en –uitvoering rekeninggehouden kan worden met deze archeologische waarden.

De AAI-1 (eerste fase van de AAI) in het plangebied heeft geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden opgeleverd. In twee boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. De archeologische indicatoren in boring 16 houden waarschijnlijk verband met een recente verstoring. Het houtskool in boring 23 is waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong.

Op grond van deze resultaten wordt voor het plangebied geen verder archeologisch onderzoek geadviseerd. Mochten er niettemin bij de werkzaamheden vondsten worden gedaan, dan zal hiervan overeenkomstig het bepaalde in artikel 47 van de Monumentenwet 1988 melding worden gedaan.

De archeologische inventarisatie is als separate bijlage bij het plan gevoegd.

4.8 ECOLOGIE EN NATUURWAARDEN

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming is aan de orde als het plangebied in of nabij een speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn ligt. Nabij het plangebied Kraaijenhoef liggen twee van dergelijke gebieden, te weten de Waaluiteerwaarden (Vogelrichtlijngebied) en de Boezem van Brakel (Habitatrichtlijngebied). De Waal is van belang voor diverse overwinterende vogelsoorten en enkele broedvogels. Bij de aanwijzing van de Boezem van Brakel is met name het voorkomen van de grote modderkruiper (een vissoort) bepalend geweest. De afstand tussen het plangebied en beide speciale beschermingszones is ongeveer een kilometer. In ecologische zin is er geen sprake van een functioneel of relationeel verband tussen de gebieden. Beïnvloeding van de gebieden als gevolg van een bedrijventerrein is dan ook niet aan de orde.

Bovendien ligt het gebied niet in of nabij de ecologische hoofdstructuur. Er hoeft op basis van bovenstaande constatering geen specifieke aandacht aan het onderdeel gebiedsbescherming te worden besteed.

Soortbescherming

Soortbescherming is altijd aan de orde. Hiertoe is de Flora- en faunawet bepalend. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast. Als een plan rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. In de wet worden drie beschermingscategorieën onderscheiden, gebaseerd op de zeldzaamheid van de betreffende dieren en planten. In ieder geval dient voor aanvang van de ingreep te worden bepaald welke soorten ter plaatse voorkomen en welke effecten te verwachten zijn. Voor verstoring van algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling (geen procedurele consequenties), worden ook effecten op strikter beschermde soorten ter plaatse niet uitgesloten, dan dienen deze soorten nader onderzocht te worden. Naast het treffen van verzachtende en compenserende maatregelen, dient dan ook een ontheffing te worden aangevraagd.

SAB heeft een quick scan flora en fauna uitgevoerd, waarbij in april 2004 een bezoek aan het terrein is gebracht (bijlage 5). Daarbij wordt opgemerkt dat de wetgeving sindsdien enkele aanpassingen heeft gekend. De conclusies zijn voor deze onderdelen genuanceerd.

Het gebied kenmerkt zich als een grasland in een open kommengebied, direct grenzend aan een door beplanting omsloten recreatief gebied (ijsbaan, tennisbaan, wielervedpark). Ter plaatse zijn geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten geconstateerd, deze worden op basis van de lokale omstandigheden ook niet verwacht. Zoogdiersoorten die zich in het open veld ophouden, zijn de haas, ree en ook de mol. Het hoge gras in het plangebied biedt een prima verblijfplaats voor hazen. Voor een soort als de ree is het plangebied slechts een onderdeel van een groter leefgebied. Ook andere kleine zoogdieren zullen wel gebruik maken van het terrein, maar zich toch vooral ophouden langs de randen (beplanting en slootkanten). Denk daarbij aan soorten als egel (mede gezien de erven in de omgeving) en mogelijk ook veld- en huismuis, dwergspitsmuis, bos- en huisspitsmuis. Daarnaast is het goed mogelijk dat knaagdieren zoals bruine rat, veldmuis, muskusrat en woelrat in of nabij het plangebied voorkomen. Holen of sporen van zoogdieren zijn in het veld niet waargenomen.

Deels zijn de randen van het perceel beplant, deels vormen zij slootkanten. De beplanting op en rond het terrein is als leefomgeving (met name schuilplaats, vaste verblijfplaats) niet optimaal vanwege het ontbreken van een ondergroei (waardoor de dekkingsmogelijkheden beperkt zijn), maar zeker niet ongeschikt. Diverse vogelsoorten zullen dan ook zeker van de beplanting gebruik maken, mogelijk ook om er te broeden. Denk daarbij aan soorten als winterkoning, heggenmus, merel, zanglijster, grote lijster, tjiftjaf, fitis, kraaiachtigen, houtduif, Turkse tortel, spreeuw, huismus, ringmus, vink en groenling. Het open veld maakt deel uit van het leefgebied van soorten als blauwe reiger, knobbelzwaan, grauwe gans, wilde eend, buizerd, torenvalk, fazant en meerkoet.

Amfibieën en zeker de algemeen voorkomende soorten als gewone pad en bruine kikker zullen in de sloten (voortplanting) rond het plangebied voorkomen en ook gebruik maken van het open veld (foerageergebied). Bovendien kan de beplanting langs de grenzen van het plangebied een rol spelen als overwinteringsplaats voor deze amfibieën. Ook de kleine watersalamander kan van de sloten gebruik maken. Het plangebied herbergt geen biotopen die het geschikt maken voor meer kritische en strikter beschermde soorten zoals de kamsalamander.

Vleermuizen kennen een strikte bescherming. In het veld zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op potentiële verblijfsplaatsen voor vleermuizen. De bomen in en rond het plangebied zijn niet oud genoeg om als kolonieplaats of anderszins te kunnen dienen. Van een directe aantasting van het leefgebied van vleermuizen is dan ook geen sprake.

Op basis van de ligging van het gebied, de topografische en ruimtelijk-ecologische kenmerken is de betekenis van het plangebied als leefgebied van beschermde soorten beperkt. Er komen echter zonder meer enkele beschermde, algemeen voorkomende diersoorten voor. De omvorming tot een bedrijventerrein leidt tot directe aantasting van het leefgebied van soorten als veldmuis, rosse woelmuis, haas, mol en egel en kan bovendien ook de langs de randen (tijdelijke) verstoringseffecten veroorzaken (hinder van bruine kikker en gewone pad, bosspitsmuis). Voor verstoring van deze soorten geldt echter een algemene vrijstelling, waarvoor geen procedures hoeven te worden doorlopen.

Op basis van de quick scan flora en fauna is voldoende aannemelijk gemaakt dat strikter beschermde soorten niet voorkomen in het plangebied en van de veranderingen geen hinder ondervinden. Deze soorten worden dan ook niet door de ontwikkeling beïnvloed, zodat er geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd.

Artikel 2 van de Flora- en faunawet is een zorgplichtbepaling. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Door de grond- en bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen (dit broedseizoen is de periode half maart tot half juli) te verrichten, kan aan deze eisen worden voldaan. In verband met de aanwezigheid van broedvogels in het plangebied en de directe omgeving dienen wel enkele maatregelen te worden getroffen om negatieve effecten gedurende het broedseizoen te voorkomen. Ingrepen in sloten (dempen) en het verwijderen van beplanting en ondergroei dienen bij voorkeur in het najaar te worden uitgevoerd, omdat amfibieën in deze periode mobiel zijn en dan niet in hun overwinteringsperiode of voortplantingsfase worden verstoord.

Na inrichting zal het bedrijventerrein door de aanplant van nieuwe beplantingselementen en de aanleg van open water als een (onderdeel van de) leefomgeving van diverse soortengroepen geschikt zijn.

Conclusie

Met gebiedsbescherming hoeft voor de locatie Kraaijenhoef geen rekening te worden gehouden. De soortbescherming die volgt uit de Flora- en faunawet, heeft voor de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein geen procedurele consequenties, maar wel dient bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de kwetsbare perioden van de verschillende soorten die in en rond het gebied aanwezig zijn.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling van voorliggend bestemmingsplan is een particulier initiatief.

Er kan dan ook worden gesteld dat de kosten verband houdend met het bestemmingsplan, alsmede met de uitvoering ervan voor rekening van de belanghebbende komt. Voor de gemeente zijn aan zowel de opstelling als aan de uitvoering van onderhavig plan geen kosten verbonden.

Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het plan zal door de initiatiefnemer een planexploitatie worden opgesteld. Deze zal zijn gebaseerd op de exploitatieovereenkomst die gesloten is tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Hierin is onder andere geregeld dat de plankosten die de gemeente heeft als gevolg van de procedurele begeleiding en afhandeling van het plan, worden gedekt uit een vaste bijdrage per m². De kosten voor de reconstructie van de ontsluiting en het fietspad zullen in de exploitatie worden meegenomen. Ook hiervoor geldt dat er geen kosten voor de gemeente mee zijn gemoeid.

Ten aanzien van de eventuele afwikkeling van planschade zullen nog nadere afspraken worden gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

6 WIJZE VAN BESTEMMEN

6.1 ALGEMEEN

De juridische planmethodiek, zoals die is gehanteerd, bevat geen gedetailleerde deelbestemmingen. Er is gebruik gemaakt van een gematigd gedetailleerde wijze van bestemmen. De detaillering vindt plaats in de bestemmingen "groen", "groensingel" en "verkeersdoeleinden". De bestemming "bedrijfsdoeleinden" is globaal van opzet.

Het voorliggende plan kent dus de volgende bestemmingen: "bedrijfsdoeleinden", "groen", "groensingel" en "verkeersdoeleinden".

De juridische regeling wordt gecombineerd door begripsbepalingen, bepalingen omtrent de wijze van meten, bepalingen omtrent de bestaande afstanden, wijzigingsbevoegdheden, algemene vrijstellingen en strafbaarstelling, gebruiksbepalingen, procedurevoorschriften en overgangsbepalingen. Deze min of meer standaardbepalingen behoeven geen verdere toelichting.

6.2 DE BESTEMMINGEN

6.2.1 *Bestemming "bedrijfsdoeleinden" (artikel 4)*

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft de bestemming "bedrijfsdoeleinden" gekregen. Op de plankaart is aangegeven waar welke categorie van bedrijvigheid is toegestaan. Een tweetal reeds bestaande bedrijven is expliciet bestemd, namelijk een veetransportbedrijf (VT) en een bedrijf met volumineuze detailhandel (DV). Het veetransportbedrijf is vanwege zijn specifieke aard (het stallen, verhandelen en vervoeren van dieren) en de ruimtelijke verschijningsvorm (stalling vrachtwagens, mestopslag, stallen dieren) specifiek bestemd. De volumineuze detailhandel is specifiek bestemd, omdat niet overal binnen het plangebied volumineuze detailhandel gewenst is, dan wel op grond van rijksbeleid toelaatbaar is.

De milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de voorschriften is opgenomen. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid beperkt zich voor grote delen van het plangebied tot categorie 3b van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, vanwege de reeds bestaande en nieuw op te richten (dienst)woningen en de wenselijkheid van het toelaten van bepaalde bedrijfsactiviteiten.

De vrachtwagenparkeerstandplaats en het verkooppunt voor motorbrandstoffen zijn eveneens specifiek bestemd. Deze functies zijn uitsluitend toegestaan op de daarvoor aangewezen gronden met de kanttekening dat de gronden voor de vrachtwagenstandplaats uitsluitend ten behoeve van deze functie mogen worden gebruikt. Andere bedrijfsactiviteiten die passen binnen de op deze gronden toelaatbare milieucategorie, zijn daarmee uitgesloten. Indien in de toekomst blijkt dat de behoefte voor de vrachtwagenparkeerstandplaats te beperkt is om deze te kunnen exploiteren, dan biedt het plan de mogelijkheid middels een wijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening om alsnog bouwmogelijkheden te creëren op deze gronden, waarbij uiteraard zal moeten worden aangesloten bij de voorschriften zoals die voor de bestemming "bedrijfsdoeleinden" zijn opgenomen.

Als nadeel van de Staat met Bedrijfsactiviteiten wordt vaak het gebrek aan flexibiliteit genoemd. Dit wordt onder meer veroorzaakt, doordat geen of onvoldoende rekening wordt gehouden met het verschil in milieubelasting tussen individuele bedrijven, waardoor een

bepaald bedrijf meer of minder hinderlijk kan zijn dan in de Staat is aangegeven. Ook houdt de Staat geen rekening met nieuwe technologische ontwikkelingen, waardoor een bepaalde bedrijfsactiviteit tijdens de planperiode van mate van hinder kan veranderen. Overigens heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) in diverse uitspraken geoordeeld dat het gebruik van een Staat van Bedrijfsactiviteiten niet op bezwaren hoeft te stuiten, mits een adequate vrijstellingsmogelijkheid wordt opgenomen. In de voorschriften zijn vrijstellingsbevoegdheden opgenomen voor de vestiging van bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen in de Staat en het vestigen van bedrijfsactiviteiten die door technische ontwikkelingen inmiddels kunnen worden aangemerkt als activiteiten die passen binnen de toelaatbare milieucategorieën. Bij de eerstgenoemde vrijstelling is het uiteraard van belang dat de bedrijfsactiviteiten mogen worden aangemerkt als behorende tot de toelaatbare milieucategorie ter plaatse.

Ten aanzien van dienstwoningen wordt een restrictief beleid gevoerd, omdat deze een beperking van de toegestane categorieën van bedrijvigheid kunnen veroorzaken. Dienstwoningen mogen uitsluitend opgericht worden, indien de economische noodzaak ervan kan worden aangetoond. Dienstwoningen zijn alleen daar toegestaan, waar zij op de plankaart door middel van een gebiedsbegrenzing en de lettercode "d" worden aangegeven of daar waar op de plankaart uitsluitend de lettercode "bd" (bestaande dienstwoningen) is aangegeven.

Voor de bebouwing zijn met name beperkingen gesteld aan het bebouwingspercentage en de toelaatbare hoogte. Aan de randen van het bedrijventerrein, grenzend aan de aarden wal "het bastion" is een maximale bouwhoogte van 8 m toegestaan en op de rest van het terrein een maximale bouwhoogte van 10 m. Om de oplopende bouwhoogte te benadrukken, is in de zone met de lettercode "d" tevens gesteld dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen ten hoogste 6 m mag bedragen en dat de laagst gelegen goot aan de van de weg afgekeerde zijde van het gebouw dient te worden gerealiseerd, dus aan de zijde van de aarden wal.

6.2.2 Bestemming "groen" (artikel 5)

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die een functie vervullen ten behoeve van de open en daardoor vaak ook openbare ruimten. Bovendien zijn deze gronden aangewezen voor waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterberging met een minimale capaciteit van 1750 m³.

6.2.3 Bestemming "groensingel" (artikel 6)

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die een afschermende functie vervullen ten behoeve van het bedrijventerrein.

6.2.4 Bestemming "verkeersdoeleinden" (artikel 7)

Deze bestemming heeft betrekking op de ontsluitingsweg vanaf de Burgemeester Posweg. Deze weg is positief bestemd.

Binnen deze bestemming is ook een langzaamverkeersontsluiting opgenomen die in geval van calamiteit tevens als calamiteitenontsluiting dient.

7 INSPRAAK EN OVERLEG

7.1 INSPRAAK INGEVOLGE ARTIKEL 6A WRO

Ingevolge artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de inspraakverordening is het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kraaijenhoef" voor de inwoners van de gemeente Zaltbommel en voor de in de gemeente een belanghebbende natuurlijke- en rechtspersonen ter inzage gelegd van 10 september 2004 tot en met 7 oktober 2004. Gedurende deze periode konden zowel mondeling als schriftelijk inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan naar voren worden gebracht. Tevens heeft er op 8 juli 2004 een informatieavond plaatsgevonden.

Tennisvereniging de "Molenwiek"

De brief van tennisvereniging de "Molenwiek" d.d. 23 augustus 2004 wordt beschouwd als een inspraakreactie. De tennisvereniging heeft geen op- of aanmerkingen anders dan het bevestigen van de afspraken tussen hen en de initiatiefnemer over de inrichting van de grondwal tussen het bedrijventerrein en het terrein van de tennisvereniging.

Antwoord:

Evident. De wensen ten aanzien van de inrichting van de grondwal zullen bij het bestek voor het bouw- en woonrijp maken worden meegenomen.

De heer G. van de Ven, Van Heemstraweg 2a, de heer H.G. van de Ven, Weijtesweg 2, de heer H.J.G.N. van de Ven, Van Heemstraweg 2 en L.R.M. Slippens, Van Heemstraweg 2a, allen te Brakel

Inspiraakreactie:

Door de keuze van deze locatie ontstaat spanning tussen de toekomstige functie en het landschappelijk waardevolle gebied waarin het ligt.

Antwoord:

De keuze voor deze locatie heeft reeds midden jaren negentig plaatsgevonden. Daarbij is een afweging gemaakt tussen onderhavige locatie en de locatie aan de Weijtesweg in Brakel. Na gemaakte locatiekeuze heeft deze nooit meer ter discussie gestaan. Dat betekent dat onderhavige locatie in het gemeentelijk en provinciaal beleid is opgenomen als toekomstig bedrijventerrein.

Inspiraakreactie:

Het bestemmingsplan is strijdig met het beleid dat ten grondslag ligt aan de Nieuwe Hollandse Waterlinie en haar komgronden.

Antwoord:

De locatiekeuze heeft – zoals hierboven vermeld – reeds langere tijd geleden plaatsgevonden. De Nieuwe Hollandse Waterlinie als (cultuur)historisch waardevol element was destijds niet aan de orde. Met het vaststellen van het Linieperspectief is wel het besef ontstaan dat – ondanks dat het plangebied niet binnen het Nieuwe Hollandse Waterlinie gebied ligt, maar juist daarbuiten – een relatie daarmee noodzakelijk is. Mede op initiatief van de gemeente is in 2003 een intensief overleg traject gestart tussen de provincie in de persoon van de provinciaal cultuurhistoricus, de initiatiefnemer van het bedrijventerrein

en de gemeente. Dit overleg had tot doel te komen tot een stedenbouwkundige invulling van het bedrijventerrein dat recht doet aan het linieperspectief. Getracht is om vanuit de betekenis van de Nieuwe Hollandse Waterlinie 'spelregels' te herleiden die konden worden toegepast bij het maken van het stedenbouwkundig ontwerp. Begrippen als 'aarde', 'water', vrije 'schootsvelden' (openheid) welke met hun rug tegen een groen inbedding liggen stonden daarbij centraal. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hieraan de nodige aandacht besteed.

Inspraakreactie:

Bepalend is of er reeds besluitvorming over het bedrijventerrein Kraaijenhoef heeft plaatsgevonden ten tijde van het van kracht worden van het beleid rond de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze besluitvorming zou nog niet hebben plaatsgevonden

Antwoord:

De suggestie wordt gewekt dat er nooit besluitvorming over de locatie heeft plaatsgevonden. Dit is niet juist. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 30 juni 1997 de uitgangspunten voor het bedrijventerrein Kraaijenhoef vastgesteld. Daaraan vooraf ging de keuze tussen de locatie aan de Weijtesweg en de Burg. Posweg in Brakel.

Inspraakreactie:

Op welke manier levert het plan een positieve bijdrage aan de uitgangspunten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie?

Antwoord:

Ten aanzien van het uiteindelijke stedenbouwkundige ontwerp zijn wij van mening dat de Nieuwe Hollandse Waterlinie werkelijk beleefbaar en zichtbaar is. Het linieperspectief wordt daarmee niet alleen een abstractie, maar ook een ontwerputdaging.

Inspraakreactie:

De grondwallen vormen een schril contrast met de gewenste openheid van het landschap. Om deze reden moeten ze dan ook niet worden geplaatst. Een bebouwingspercentage van 70% past evenmin binnen de openheid van het landschap.

Antwoord:

"Aarde" in termen van aarden wallen maken onlosmakelijk deel uit van de essentie van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit is een belangrijke reden om met een aarden wal te werken in het stedenbouwkundig ontwerp. De hoogte ervan moet echter niet overdreven worden, het gaat hier niet om grote grondlichamen.

Ten aanzien van het bebouwingspercentage wordt een bewuste keuze gemaakt om zo zuinig en duurzaam mogelijk om te gaan met de beschikbare ruimte binnen de plangrenzen; dit betekent zelfs dat het maximale bebouwingspercentage (met vrijstelling) naar boven is bijgesteld tot 80%.

Inspraakreactie:

Bedrijvigheid in een categorie zwaarder dan 3b moet niet worden toegelaten. Daarnaast is het strijdig met het toelaten van (bedrijfs)woningen.

Antwoord:

Bedrijven in een categorie zwaarder dan 3b worden uitgesloten. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. Ten aanzien van de bedrijfswoningen kan worden gesteld dat er

sprake is van een interne zonering, waardoor geen milieuplanologische conflicten ontstaan.

Inspraakreactie:

Er wordt geen rekening gehouden met de bodemverontreinigende aspecten en het risico dat een aftankstation voor vrachtwagens met zich meebrengt voor de mogelijk op te richten (bedrijfs)woningen en bedrijvigheid, te meer omdat dit gelegen is op de grens met de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Antwoord:

Eisen die voortkomen uit de milieuwetgeving ten aanzien van een aftankstation, zijn niet planologisch relevant en worden niet in een bestemmingsplan geregeld. Wat echter wel planologisch relevant is, is het risico dat met een dergelijke installatie gemoeid is. In de paragraaf externe veiligheid wordt daar aandacht aan besteed.

De opmerking ten aanzien van de ligging op de grens met de Nieuwe Hollandse Waterlinie lijkt niet op zijn plaats, aangezien de mogelijkheid voor het aftankstation gesitueerd is aan de oostzijde van het plan, niet zijnde de zijde die grenst aan de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Inspraakreactie:

Binnen het plangebied bevindt zich een veetransportbedrijf (categorie 4b). Van een dergelijk bedrijf is milieuoverlast te verwachten. In het plan wordt slecht een afstand van 100 meter aangehouden ten opzichte van een mogelijk nieuw op te richten bedrijfswoning. Deze afstand dient minimaal 200 meter te bedragen.

Antwoord:

Het betreft een bestaand veetransportbedrijf met een positieve bestemming in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Het transportbedrijf richt zich op het transport van rundvee naar binnen- en buitenland. Dit betekent dat rundvee tijdelijk op stallen staat, alvorens te worden geladen in vrachtwagens. Lege vrachtwagens kunnen ter plekke worden schoongemaakt en worden afgetankt. Deze werkzaamheden hebben niets te maken met het houden en fokken van varkens; deze werkzaamheden kunnen in het uiterste geval gelijk gesteld worden aan het "fokken en houden van rundvee" met SBI-code 0121. Nadrukkelijk is gesteld in het uiterste geval, aangezien de stallen niet continu gevuld zijn met rundvee, doch steeds voor bepaalde perioden. Het bedrijf is daarmee gelijk te stellen aan categorie 3b (SBI-code 0121). De afstand tot een dienstwoning van derden dient dan ook geen 200 meter, doch minimaal 50 meter te bedragen.

Inspraakreactie:

Binnen de nota "Koersen op kwaliteit" zou het bedrijventerrein Kraaijenhoef alleen een opvangtaak voor lokale initiatieven en voor verplaatsing en uitbreiding van in de gemeente aanwezige bedrijvigheid moeten hebben. In het bestemmingsplan wordt hier te weinig aan vastgehouden.

Antwoord:

De bedrijventerreinen in de voormalige gemeenten Kerkwijk en Brakel waren uitsluitend bedoeld voor de eigen lokale bedrijven. Nu, na ruim 6 jaar na de gemeentelijke herindeling, zijn wij van mening dat deze oude gemeentegrenzen dienen te worden opgeheven. Om die reden hebben wij onlangs besloten om de vestiging van bedrijven uit de voormalige gemeenten Brakel en Kerkwijk op "elkaars" bedrijventerreinen onderling mogelijk te

maken. Dit geldt dus niet voor bedrijven uit de kern Zaltbommel. Deze kunnen zich alleen vestigen op de bedrijventerreinen in de kern Zaltbommel. Het oorspronkelijke "herkomst-criterium" is geregeld in de exploitatie-overeenkomst die tussen de initiatiefnemer en de gemeente is gesloten.

Inspraakreactie:

De exploitatieovereenkomst laat teveel ruimte voor bedrijvigheid zonder binding met de kern Brakel. De passage "de gemeente moet vijf jaar na afgifte van het eerste kavel, toestemming geven voor de vestiging van ieder willekeurig bedrijf, kern of niet kern gebonden" moet worden aangepast. Hetzelfde geldt voor de passage "passende bedrijvigheid die een bijdrage levert aan de lokale werkgelegenheid zonder lokale binding met de kern Brakel, wordt toegestaan".

Antwoord:

Naar onze mening zijn er voldoende waarborgen ingebouwd om te blijven voldoen aan het "herkomstcriterium", met dien verstande dat daaronder vanaf heden ook de voormalige gemeente Kerkwijk valt. Zie het vorenstaande. Na vijf jaar mogen kavels weliswaar worden aangeboden aan niet-Brakelse- en Kerkwijkse bedrijven, dit echter uitsluitend met toestemming van het college.

Inspraakreactie:

Het bedrijventerrein Kraaijenhoef is geen ruimtelijk-economisch goed gekozen locatie. Heroverweging van de locatie is gewenst.

Antwoord:

Zoals reeds eerder vermeld, staat de locatiekeuze niet meer ter discussie. Het besluit van de toenmalige gemeente Brakel heeft een vertaling gekregen naar gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid. De ligging naast de Nieuwe Hollandse Waterlinie heeft geleid tot een stedenbouwkundig uitgesproken oplossing, met name aan de noordwest zijde van het plangebied. Locatie en uitwerking daarvan leiden naar de mening van de gemeente tot een ruimtelijk en economisch verantwoorde invulling van het gebied.

Inspraakreactie:

De toename van de verkeersintensiteit is ongewenst en ontoelaatbaar.

Antwoord:

De Langerakseweg zal geen functie vervullen in de ontsluiting van het toekomstig bedrijventerrein. Ontsluiting via deze weg zal verkeerskundig alleen maar lastiger worden door een reconstructie van de aansluiting van de Langerakseweg op de Burgemeester Posweg. De hulpdiensten willen uitsluitend bij calamiteiten van deze weg gebruik maken. De keuze voor de locatie van het bedrijventerrein nabij de Van Heemstraweg heeft een gunstig effect op de verkeersbewegingen in en rondom Brakel. In de toekomst zal een aantal bedrijven dat vanuit de kern komt op hun nieuwe locatie beter en veiliger ontsloten zijn.

Inspraakreactie:

Er wordt geen rekening gehouden met de hoge archeologische verwachting die geldt voor het zuidwestelijke deel van het plangebied.

Antwoord:

Ten aanzien van dit aspect is het nodige onderzoek verricht conform de wettelijke eisen. Geconcludeerd is vervolgens dat de archeologische verwachting geen belemmering vormt voor de beoogde functie in de toekomst en de ontwikkeling tot bedrijventerrein. Evenmin is uit het onderzoek voortgekomen dat nader onderzoek op dit gebied noodzakelijk is.

Inspraakreactie:

De quick scan Flora en Fauna is ontoereikend. Het geeft slechts een algemene beschrijving van de te verwachten situatie.

Antwoord:

Ten aanzien van de flora en fauna geldt hetzelfde als hierboven genoemd voor de archeologische verwachting voor wat betreft de wettelijke verplichtingen. Voorts is na de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan aanvullend ecologisch onderzoek verricht, waar uit blijkt er geen specifieke belemmeringen zijn en/of ontheffingen ex artikel 75 van de Flora- en Faunawet noodzakelijk zijn.

Bovendien geldt dat ten aanzien van de algemeen voorkomende soorten met ingang van begin dit jaar op grond van een wetswijziging geen ontheffing meer nodig is.

Inspraakreactie:

Het bodemonderzoek heeft onvoldoende actualiteitswaarde. Er heeft tussentijds (niet-vergunde) opslag plaatsgevonden van afvalstoffen (glasafval) en er is sprake van de aanwezigheid van een gronddepot. Verder vinden er diverse bodembedreigende activiteiten plaats zoals autodemontage en veehandel.

Antwoord:

De gegevens van een bodemonderzoek kunnen maximaal vijf jaar gebruikt worden. Ten tijden van het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan is de constatering dat de gegevens voldoende actueel zouden zijn, juist.

Ten aanzien van de opslag van het glas kan worden gemeld, dat dit slechts een tijdelijke situatie was. Het glas is inmiddels niet meer aanwezig.

Accon Accountants en adviseurs i.o.v. de heer C. VervoornInspraakreactie:

De zienswijze van de heer Vervoorn, d.d. 25 september 2001, tegen het destijds ter visie liggend ontwerp-bestemmingsplan Kraaijenhoef wordt beschouwd als een inspraakreactie ten aanzien van onderhavig voorontwerp-bestemmingsplan.

Er wordt in onvoldoende mate rekening gehouden met de stankcirkel van (het op te richten) agrarisch bedrijf van de heer Vervoorn aan de Langerakseweg. Er worden dienstwoningen geprojecteerd binnen de stankcirkel van het bedrijf, hetgeen niet acceptabel is.

Antwoord:

De heer Vervoorn verkeert in de bijzondere omstandigheid wel te beschikken over een milieuvergunning voor het oprichten van een (vlees)varkenshouderij, echter niet over een bouwvergunning om de inrichting die nodig is om de varkenshouderij uit te oefenen te realiseren. Een bouwvergunning is op de bewuste locatie aan de Langerakseweg ook niet opportuun, gezien het ontbreken van een bouwtitel. In de toekomst is evenmin een bouwtitel te verwachten, gezien de instemming van de gemeenteraad van Zaltbommel op 17 oktober 2002 met de uitgangspunten van Panorama Krayenhoff: voorontwerp Linie-

perspectief en Gebiedsvisie Zuid. Inmiddels is een bestemmingsplan Nieuwe Hollandse Waterlinie in voorbereiding waarin deze uitgangspunten vertaald worden naar een juridisch-planologisch regime.

Conclusie die getrokken dient te worden, is dan ook dat de heer Vervoorn een onherroepelijke milieuvergunning heeft waarvan hij echter geen gebruik kan maken. Het bezwaar dat in onderhavig bestemmingsplan Kraaijenhoef dienstwoningen worden geprojecteerd binnen de hindercirkel van het (op te richten) agrarisch bedrijf, is aldus van generlei betekenis.

7.2 OVERLEG INGEVOLGE ARTIKEL 10 BRO

In september 2004 is voor het voorontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kraaijenhoef" het artikel 10 BRO-overleg gestart.

Van vijf partijen is een reactie ontvangen. Het waterschap Rivierenland is in eerder stadium om een reactie gevraagd. Het waterschap – dat overigens vanaf het begin van de planvorming nauw betrokken is geweest bij het project – heeft in juni 2004 reeds een positieve reactie gegeven

Hieronder volgt een samenvattend overzicht van de reacties/vragen die in het kader van het artikel 10 BRO-overleg zijn ingebracht, alsmede de beantwoording daarvan.

Provincie Gelderland

Reactie:

Bij de verdere inrichting van het bedrijventerrein moet bijzondere aandacht worden besteed aan de ligging van het terrein tussen de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de toegangsweg naar Brakel.

Antwoord:

Onderhavig project is gelegen tegen de grens van het Nieuwe Hollandse Waterlinie gebied. De Langerakseweg aan de noordwestzijde van het plangebied vormt de feitelijk begrenzing daarvan. Mede op instigatie van de gemeenteraad van Zaltbommel is in 2003 een intensief overleg traject gestart tussen de provincie in de persoon van de provinciaal cultuurhistoricus, de initiatiefnemer van het bedrijventerrein en de gemeente Zaltbommel. Dit overleg had tot doel te komen tot een stedenbouwkundige invulling van het bedrijventerrein dat recht doet aan het linieperspectief. Getracht is om vanuit de betekenis van de Nieuwe Hollandse Waterlinie 'spelregels' te herleiden die konden worden toegepast bij het maken van het stedenbouwkundig ontwerp. Begrippen als 'aarde', 'water', vrije 'schootsvelden' (openheid) welke met hun rug tegen een groen inbedding liggen stonden daarbij centraal. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hieraan de nodige aandacht besteed.

Ten aanzien van het uiteindelijke stedenbouwkundige ontwerp is de gemeente van mening dat de Nieuwe Hollandse Waterlinie dan ook werkelijk beleefbaar en zichtbaar wordt. Het linieperspectief wordt daarmee niet alleen een abstractie, maar ook een ontwerpuitsluiting.

Reactie:

De diensten waarderen dat er bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein gekeken is naar de ruimtelijke aspecten van het industrieterrein ten opzichte van de Hollandse Waterlinie.

Antwoord:

De gemeente Zaltbommel onderschrijft deze constatering en waardeert op haar beurt de actieve bijdrage van de provincie in dezen.

Reactie:

In de zuidwestzijde van het plangebied loopt een zandbaan onder het maaiveld. De diensten adviseren om rekening te houden met kwel of wegzijging naar gelang de waterstand van de Waal.

Het gebied ligt vlakbij een waterbergingszoekgebied. Dit impliceert dat het om een vrij laag gebied gaat. De diensten adviseren om rekening te houden met het aspect veiligheid in verband met een inundatiekans eens in de 100 jaar.

In de Stroomgebiedvisie voor het Rivierengebied is de gehele Bommelerwaard aangewezen als beschermingsgebied oppervlaktewater voor drinkwater in gebruik. De diensten adviseren om extra aandacht te besteden aan het aspect waterkwaliteit in dit gebied.

Antwoord:

Ten aanzien van de eerste twee opmerkingen wordt verwezen naar de reactie van het waterschap Rivierenland d.d. 24 juni 2004, welke als bijlage aan de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan is toegevoegd.

Ten aanzien van de derde opmerking – inzake de waterkwaliteit – wordt opgemerkt dat gebruik wordt gemaakt van een verbeterd gescheiden stelsel, waarbij de (schone) dakvlakken worden afgekoppeld. Bij calamiteiten en/of ongelukken met verontreinigende stoffen komt dus geen verontreiniging in het oppervlaktewater terecht.

Reactie:

Het gebied Kraaijenhoef is bedoeld voor de "opvang" van lokale bedrijven. De diensten adviseren om de bestemming "kantoren en zakelijke dienstverlening" te wijzigen in bedrijfsdoeleinden. Tevens adviseren ze om alle mogelijkheden tot het bouwen van kantoren te verwijderen uit de staat van bedrijfsactiviteiten.

Antwoord:

Naar aanleiding van deze opmerking is de bestemming "kantoren en zakelijke dienstverlening" komen te vervallen en zijn de mogelijkheden tot het oprichten van zelfstandige kantoren en kantoorcomplexen geschrapt uit de staat van bedrijfsactiviteiten. Gezien de prominente ligging van de bewuste kavel bij de entree van het bedrijventerrein en de ligging op zichtafstand vanaf de van Heemstraweg, zal wel nadrukkelijk aandacht worden besteed aan de uitstraling en beeldkwaliteit van de aldaar te vestigen bedrijven.

Reactie:

In de toelichting en de voorschriften zijn de voorwaarden voor de noodzaak van een bedrijfswoning niet opgenomen.

Antwoord:

Het betreft hier een vrijstellingsmogelijkheid en niet een mogelijkheid bij recht. De criteria die de gemeente Zaltbommel daar aan wenst te koppelen beperken, zich tot twee objectieve criteria, te weten; de bedrijfseconomische noodzaak en de milieutechnische inpasbaarheid in relatie tot omringende bedrijven. De gemeente is van mening dat andere criteria niet objectief begrensd zijn en discutabel kunnen zijn bij de toetsing.

De gemeente Zaltbommel is van mening dat de bewijslast ten aanzien van deze twee aspecten bij de ondernemer ligt die een dienstwoning wenst op te richten bij zijn/haar bedrijf, waarna het college een besluit kan nemen.

De twee genoemde criteria zijn helder en duidelijk in de voorschriften weergegeven.

Reactie:

In de staat van bedrijfsactiviteiten is de vestiging van een LPG-tankstation opgenomen, maar in het plan wordt er niets over gezegd. Indien het vestigen van een LPG-station mogelijk wordt gemaakt, dan moet dit worden geregeld via een wijzigingsbesluit, waarbij ingegaan wordt op het groepsrisico en het individuele risico.

Antwoord:

Naar aanleiding van deze opmerking is de mogelijkheid om een LPG-station op te richten geschrapt uit de staat van bedrijfsactiviteiten. Opgemerkt dient te worden dat dit overigens nooit wenselijk is geweest en dus abusievelijk in de staat was opgenomen.

Reactie:

De staat van bedrijfsactiviteiten geeft de mogelijkheden tot het vestigen van detailhandel en reparatie ten behoeve van particulieren op het industrieterrein Kraaijenhoef. Dit past niet binnen het provinciale beleid.

Antwoord:

Naar aanleiding van deze opmerking is de mogelijkheid tot het toestaan van detailhandelsactiviteiten binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden geschrapt.

Reactie:

Een visie op intensief en zuinig ruimtegebruik ontbreekt.

Antwoord:

In de toelichting is naar aanleiding van deze opmerking een paragraaf toegevoegd met betrekking tot zuinig ruimtegebruik. Mede naar aanleiding hiervan is besloten het maximale bebouwingspercentage binnen de bouwvoorschriften van de bestemming bedrijfsdoeleinden te verhogen naar 80%.

Reactie:

In het plan wordt in artikel 4.2 beschreven dat een bouwperceel maximaal 3.000 m² kan zijn in plaats van de toegestane 2.500 m². De diensten adviseren om de reden van afwijking van de "gebruikelijke" maat op te nemen in het plan.

Antwoord:

Bij nader inzien wenst de gemeente Zaltbommel aan te sluiten bij het convenant bedrijventerreinen Rivierenland en de maximale kavelgrootte te begrenzen op 2.500 m² met een vrijstellingsmogelijkheid tot 5.000 m².

Reactie:

In artikel 4.1, onder h, moet dienstwoning staan in plaats van dienstwoningen. Daarbij moeten ook bij bestaande dienstwoningen voorschriften worden opgenomen over maximale maten bij uitbreidingen, zoals deze bijvoorbeeld bij artikel 4.3, lid b verwoord staan. Dit zijn ook de maten die bij eventuele herbouw kunnen gelden.

Onder artikel 4.2, lid c, is opgenomen dat de nokrichting evenwijdig aan de Langerakseweg moet zijn. Het perceel waarvoor dit geldt, ligt niet alleen evenwijdig aan de Langerakseweg, maar staat er ook haaks op. Voor dit gedeelte zou de nokrichting naar onze mening juist haaks op de Langerakseweg moeten staan. Dit geldt ook voor artikel 4.3, lid b.6.

Antwoord:

De technische opmerkingen ten aanzien van de voorschriften worden in dank aanvaard en navenant verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Kamer van Koophandel

Reactie:

De Kamer acht het onredelijk dat de extra exploitatiekosten als gevolg van de 'nieuwe opgave' geheel ten laste komen van de ondernemers die zich, in sommige gevallen al gedurende een lange periode, willen vestigen. De Kamer pleit ervoor om bij de uitgifte van kavels een marktconforme en realistische prijs te hanteren. Daarbij vinden we het van belang dat de elementen die de uitgifteprijs bepalen, inzichtelijk worden gemaakt aan ondernemers.

Antwoord:

De uitgifteprijs van de kavels wordt niet geregeld in een bestemmingsplan en heeft daarmee niet een planologische relevantie. Echter, over de uitgifteprijs is wel het volgende te melden.

De uitgifteprijs van de kavels zal door het college van burgemeester en wethouders worden vastgesteld, mede op basis van een exploitatieberekening over het gehele bedrijventerrein opgesteld door de initiatiefnemer. Door het college is bij monde van de betrokken wethouder overigens altijd van mening geweest dat het bedrijventerrein ontwikkeld dient te worden op basis van marktconforme prijzen. Hier zal dan ook nadrukkelijk naar gekeken worden bij de vaststelling van de grondprijzen.

Reactie:

In de exploitatieovereenkomst moeten de volgende voorwaarden worden opgenomen:

- a bij de gemeente wordt inzichtelijk gemaakt welke bedrijven geïnteresseerd zijn in een kavel;
- b de gemeente heeft bij het verlenen van toestemming voor verkoop van kavels aan bedrijven, tevens de bevoegdheid hierin een bepaalde mate van prioriteitsstelling in aan te geven.

Antwoord:

In de overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Zaltbommel, welke overigens reeds enige jaren geleden is afgesloten waardoor het toevoegen van aanvullende bepalingen niet opportuun is, worden reeds afspraken gemaakt over de toewijzing van de beschikbare kavels en het feit dat de gemeente Zaltbommel haar akkoord dient te geven op dit vlak. Indien bovendien de gemeente middels de aangewezen project procedure (artikel 19 lid 2 W.R.O.) de realisatie van het bedrijventerrein oppakt, dan geldt ten aanzien van ieder afzonderlijke ondernemer die zich wil vestigen, een expliciet toetsmoment.

Overigens is de inhoud van de exploitatieovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente niet planologisch relevant is en dus geen gevolgen heeft voor de inhoud van het bestemmingsplan.

Reactie

Hoe verhoudt hetgeen beschreven onder paragraaf 3.6 zich met de kaarten die in het WHP 3 worden gehanteerd?

Antwoord:

In deze wordt verwezen naar de reactie van het Waterschap Rivierenland d.d. 24 juni 2004, welke als bijlage aan de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is toegevoegd.

Reactie

Het bedrijf G. Van der Ven, dat direct tegen het geplande gebied Kraaijenhoef aanligt, is niet geïntegreerd in het ontwerp.

Antwoord:

Het bedrijventerrein Kraaijenhoef betreft een particulier initiatief binnen een expliciet benoemd plangebied. Hierover zijn in het verleden afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente in termen van een overeenkomst. De gemeente ziet geen aanleiding om het bedrijf van de heer Van de Ven daar nu onder te scharen en mee te nemen in voorliggend plan. Bij de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Zaltbommel – op te pakken in de loop van 2005 - zal het bedrijf van de heer Van de Ven en de toekomstige uitbreidingswens c.q. –ruimte worden beoordeeld en opgenomen in een al dan niet aangepaste juridisch-planologische regeling.

Reactie

De Kamer pleit ervoor om voor de bouwvoorschriften, lid 4.2 onder b, c en h, vrijstellingsmogelijkheden onder voorwaarden op te nemen die het college de bevoegdheid geven af te wijken van de nu vastgestelde hoogte van gebouwen, goothoogte en bebouwingspercentage.

Antwoord:

Gezien de ligging grenzend aan de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de daaruit voortkomende inpassing van het toekomstige bedrijventerrein in de omgeving, is de gemeente Zaltbommel van mening dat prudent moet worden omgegaan met een grote mate van flexibiliteit in de bouwvoorschriften.

Ten aanzien van bouwhoogten wordt dan ook gesteld dat de '10 % regeling' zou moeten volstaan om extra ruimte op termijn te kunnen bieden.

Ten aanzien van het maximale bebouwingspercentage wordt evenwel gehoor gegeven aan de wens van de Kamer van Koophandel. Hiermee kan meer flexibiliteit worden geboden in de toekomst voor ondernemers zonder de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein in het omringende landschap geweld aan te doen. Concreet betekent dit dat het maximale bebouwingspercentage binnen de bouwvoorschriften van de bestemming bedrijfsdoeleinden wordt verhoogd naar 80%.

Reactie

Op basis van de zone-indeling is het onvermijdelijk dat voor bepaalde bedrijfskavels meerdere milieucategorieën gelden. In hoeverre kan een alternatieve inrichting van het terrein een oplossing bieden?

Antwoord:

Bij de uitgifte van de kavels zal zoveel mogelijk getracht te worden 'logische' grenzen te kiezen, hetgeen zo veel mogelijk moet zien te voorkomen dat op één kavel diverse bedrijfscategorieën naast elkaar worden toegestaan. Ten aanzien van een zeer smalle (enkele meters) strook 'categorie 2' in het centrale deel van het plan is ervoor gekozen deze te laten vervallen aangezien dit bij de toetsing van concrete bouwplannen van toekomstige ondernemers een academische discussie zou kunnen opleveren.

Pragmatisme is hierbij leidend geweest, in de wetenschap dat de afstanden waarop de begrenzingen gebaseerd zijn indicatief zijn en geen norm c.q. wet.

GasunieReactie

Ten aanzien van dit plan zodanig, hebben wij geen aan- of opmerkingen. Er zijn geen leidingen of stations van ons bedrijf aanwezig binnen het plangebied.

Antwoord:

De opmerking is evident.

VROM inspectieReactie

Nieuwe Hollandse Waterlinie

De eventuele ontwikkeling van het "Bedrijventerrein Kraaijenhoef" kan een positieve bijdrage leveren. Hoe dan? Hoe verhoudt het plan zich tot de provinciale zienswijze op de vertaling van het Linieperspectief?

Antwoord:

Onderhavig project is gelegen tegen de grens van het Nieuwe Hollandse Waterlinie gebied. De Langerakseweg aan de noordwestzijde van het plangebied vormt de feitelijk begrenzing daarvan. Mede op instigatie van de gemeenteraad van Zaltbommel is in 2003 een intensief overleg traject gestart tussen de provincie in de persoon van de provinciaal cultuurhistoricus, de initiatiefnemer van het bedrijventerrein en de gemeente Zaltbommel. Dit overleg had tot doel te komen tot een stedenbouwkundige invulling van het bedrijventerrein dat recht doet aan het linieperspectief. Getracht is om vanuit de betekenis van de Nieuwe Hollandse Waterlinie 'spelregels' te herleiden die konden worden toegepast bij het maken van het stedenbouwkundig ontwerp. Begrippen als 'aarde', 'water', vrije 'schootsvelden' (openheid) welke met hun rug tegen een groen inbedding liggen stonden daarbij centraal. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hieraan de nodige aandacht besteed.

Ten aanzien van het uiteindelijke stedenbouwkundige ontwerp is de gemeente van mening dat de Nieuwe Hollandse Waterlinie dan ook werkelijk beleefbaar en zichtbaar wordt. Het linieperspectief wordt daarmee niet alleen een abstractie, maar ook een ontwerputdaging.

Reactie

In hoeverre wordt het advies van het Waterschap Rivierenland opgenomen in het ontwerpplan.

Antwoord:

Eerder in 2004 is het voorontwerp-bestemmingsplan in conceptfase reeds aan het waterschap Rivierenland gezonden. Het waterschap – dat overigens vanaf het begin van de

planvorming nauw betrokken is geweest bij het project – heeft in juni 2004 reeds een positief standpunt geventileerd ten aanzien van het plan; deze reactie is dan ook als bijlage toegevoegd aan het voorontwerp-bestemmingsplan, zoals dat aan de overige partners is verzonden.

Reactie

Artikel 4.3, lid a, uit de voorschriften dient zodanig te worden gewijzigd dat geen bedrijven behorende tot milieucategorie 4a en hoger worden toegelaten op het bedrijventerrein Kraaijenhoef. Tevens dient artikel 4.3, lid a, sub 2 worden toegevoegd: doch niet tot een milieucategorie hoger dan categorie 3b behoren.

Antwoord:

De voorschriften van het bestemmingsplan zijn naar aanleiding van de gemaakte opmerking aangepast conform de inhoud daarvan.

Reactie

Ten aanzien van de overgangsbepaling voor bouwwerken is geen bepaling opgenomen dat deze iet van toepassing is op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorheen geldende plan.

Antwoord:

De voorschriften zijn navenant aangepast op dit punt.

Vitens

Reactie

Ten aanzien van dit plan als zodanig, hebben wij geen op- of aanmerkingen. Wel attenderen wij u erop dat zich binnen de planbegrenzing drinkwaterleidingen van ons bedrijf bevinden.

Antwoord:

De gemeente is zich ervan bewust dat er leidingen binnen het plangebied gelegen zijn. Bij de uitwerking van het bestek voor het bouwrijp en woonrijp maken zal hier rekening mee worden gehouden. De eisen en randvoorwaarden zoals door Vitens aangegeven zullen in acht worden genomen. Daar waar leidingen in het geding zijn dan wel komen zal contact worden opgenomen met Vitens vanuit de afdeling Beheer Openbare Werken (BOR) van de gemeente.