

Bestemmingplan

Zaltbommel, Van Voordenpark

projectnr. 219575
revisie 03
3 oktober 2013

auteur(s)

K. Calmes
J. Eskens

Opdrachtgever

Gemeente Zaltbommel

datum vrijgave

3 oktober 2013

beschrijving revisie 03

Concept vastgesteld bestemmingsplan

goedkeuring

J. Eskens

vrijgave

J. Eskens

Projectgroep bestaande uit:

J. Eskens
R. Steenbergen
K. Calmes

Tekstbijdragen:

J. Eskens
K. Calmes

Fotografie:

Vormgeving:

Datum van uitgave:
3 oktober 2013

Contactadres:
Zutphenseweg 31D
7418 AH DEVENTER
Postbus 321
7400 AH DEVENTER

Inhoud

blz.

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Aanpak.....	5
1.4	Vigerende bestemmingsplannen.....	5
2	Beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid.....	8
2.3	Waterschap.....	9
2.4	Gemeentelijk beleid	10
3	Beschrijving plangebied.....	11
3.1	Deelgebieden	11
3.2	Ruimtelijke ontwikkelingen	13
4	Milieu en omgevingsaspecten	14
4.1	Milieu.....	14
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.3	Waterhuishouding	25
4.4	Flora en fauna	26
4.5	Leidingen	27
5	Juridisch plan	28
5.1	Doelstellingen en planopzet.....	28
5.2	Bebouwing algemeen.....	28
5.3	Karakter bestemmingsplan	28
5.4	Toelichting afzonderlijke bestemmingen	28
5.5	Handhaving.....	31
6	Economische uitvoerbaarheid	33
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7.1	Inspraak en vooroverleg	34
7.2	Zienswijzen	34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de verschillende kernen binnen de gemeente Zaltbommel bestond een grote hoeveelheid aan – vaak gedateerde – bestemmingsplannen. De gemeente heeft besloten een actualiseringsslag te maken. Dit besluit is het gevolg van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Deze wet gaat uit van het actueel hebben (en houden) van bestemmingsplannen. Aan het hebben van bestemmingsplannen, die ouder zijn dan 10 jaar, worden door de wet sancties gekoppeld.

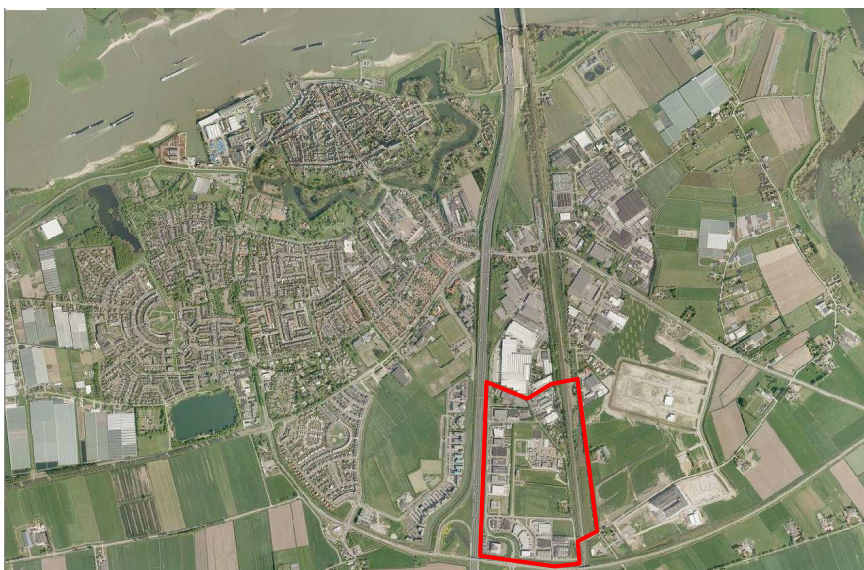
Een en ander heeft ertoe geleid dat er inmiddels nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen zijn opgesteld. Als laatste rest in deze reeks de actualisatie van het overgrote deel van het bedrijventerrein bij Zaltbommel. Dit bestemmingsplan maakt deel uit van deze laatste actualiseringsslag. Dit plan betreft het bedrijventerrein Van Voordenpark, inclusief het bedrijf Sachem Europe B.V., en een deel van bedrijventerrein Koxkampen.

De actualisatiereeks heeft het karakter van een inhaalslag. Doelstelling van de actualisatie is:

- de gemeente wil door middel van actualisatie/harmonisatie de verleende vrijstellingen van de afgelopen 10 jaar juridisch verankeren (letterlijk actualiseren van bestemmingsregelingen);
- de gemeente wil de algemene directe en indirecte bouw- en gebruiksmogelijkheden aanpassen en waar mogelijk uniformeren (harmoniseren);
- het bestemmingsplan moet voldoen aan de meest actuele wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Dit heeft te maken met de binnen het plangebied gelegen chemische fabriek (Sachem Europe B.V.) die een Bevi-inrichting is (Besluit externe veiligheid inrichtingen).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De onderstaande luchtfoto laat de ligging in groter verband goed zien, met in het noorden de bruggen bij Zaltbommel en ten westen daarvan de vesting. Naar het zuiden toe wijken de A2 en de spoorlijn steeds verder uit elkaar, waaraan het bedrijventerrein is ‘opgespannen’.



Figuur 1: plangebied (rode grenzen) in zijn omgeving

De begrenzing van het plangebied is als volgt. Ten zuiden en westen liggen de N322 respectievelijk de A2 (de wegen zelf vallen buiten het plangebied). De noordgrens wordt globaal gevormd door de noordzijde van de weg bij Koxkampseweg 8a t/m 8k en de noordzijde van de perceelsgrens van Koxkampseweg 11. De oostgrens bestaat uit de rechterberm van de Veilingweg en een klein stukje Bommelsekade. Figuur 2 geeft de begrenzing weer van het plangebied. In figuur 3 is tot slot een luchtfoto van het plangebied opgenomen.



Figuur 2: plangrenzen



Figuur 3: luchtfoto plangebied

1.3 Aanpak

Het voorliggende bestemmingsplan heeft enerzijds een beheersfunctie. Dat wil zeggen, dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie voorop staat. Nieuwe ontwikkelingen beperken zich tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing. Anderzijds hebben wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid het noodzakelijk gemaakt om voor het plangebied een specifieke regeling te ontwikkelen. Hierop wordt uitgebreid ingegaan in de juridische toelichting.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

Industriegebied-Oost II	vastgesteld 26-02-1981 goedgekeurd 28-04-1982
Van Voordenpark-1	vastgesteld 7-07-1994 goedgekeurd 25-01-1995
Van Voordenpark-2	vastgesteld 7-07-1994 goedgekeurd 25-01-1995
Bedrijventerrein De Wildeman	vastgesteld 12-01-2005 goedgekeurd 21-06-2005

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van nationaal belang. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

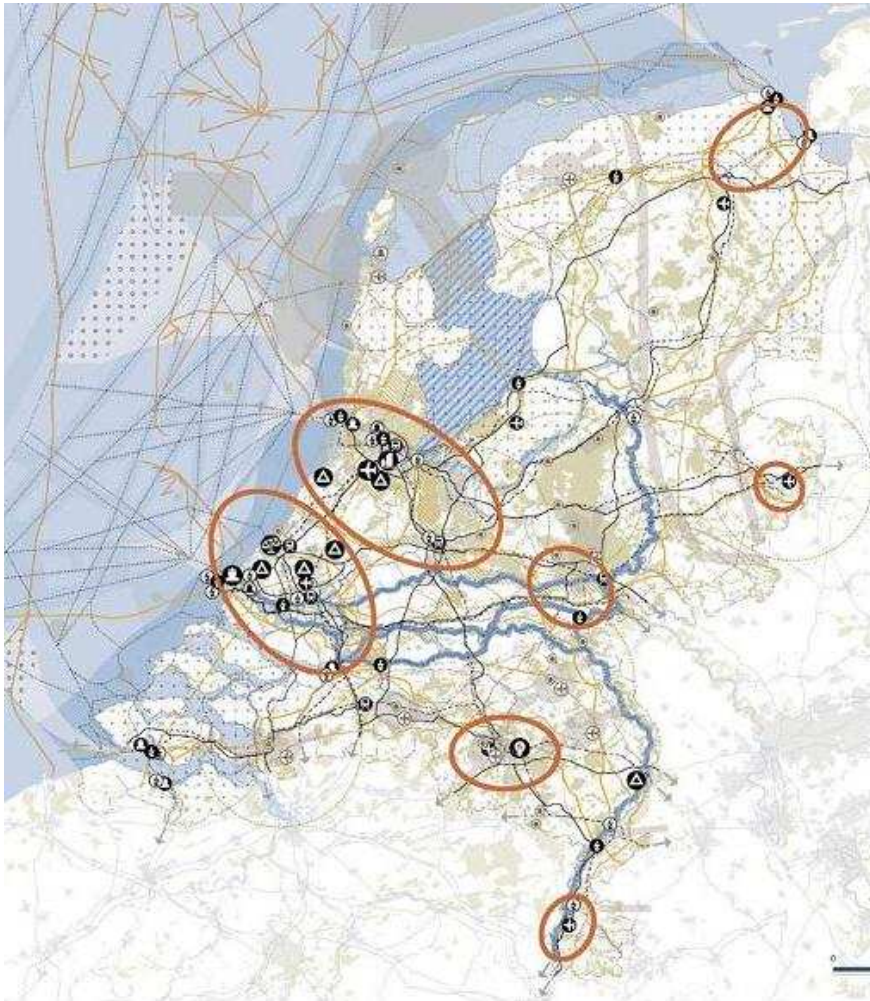
Het kabinet richt zich bij de verbetering van het vestigingsklimaat vooral op de regio's die zorgen voor de meeste economische groei. Dat zijn de haven van Rotterdam en de luchthaven Schiphol (mainports), de toptechnologieregio zuidoost Nederland (brainport) en de greenports (tuinbouwclusters) Westland/Oostland, Venlo, Aalsmeer, Duin- en Bollenstreek en Boskoop.

Het rijk zet met de structuurvisie het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

In figuur 4 is de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur weergegeven. Op deze kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur.



Figuur 4: Nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Op het gebied van leefbaarheid en veiligheid is de ambitie dat Nederland in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving biedt met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Daarnaast is aangegeven dat de ambitie is dat Nederland in 2040 blijvend beschermd is tegen overstromingen met voldoende zoet water in droge perioden, dat Nederland een bepalende speler is in de internationale transitie naar duurzame mobiliteit, dat Nederland in 2040 nog steeds de bestaande (inter)nationale unieke cultuurhistorische waarden heeft en een natuurnetwerk, dat de flora- en faunasoorten in stand houdt.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

AMvB Ruimte

De "nieuwe" AMvB Ruimte komt in de plaats van de eerdere ontwerp-AMvB Ruimte uit 2009. De nieuwe AMvB Ruimte heet ook wel het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en gaat over nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen.

Met de AMvB Ruimte maakt het rijk duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. In de AMvB Ruimte zijn de volgende nationale belangen vastgelegd:

- rijksvaarwegen;
- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- Ecologische Hoofdstructuur;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavig plangebied behoort niet tot één van deze nationale belangen.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan 2005

De Wro (1 juli 2008) verandert niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005'. Het enige is dat in de nieuwe wet de term 'streekplan' als zelfstandige status niet meer gebruikt wordt. Daarvoor in de plaats heeft het streekplan de status 'structuurvisie' gekregen.

Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) en de ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur (knooppuntenbenadering).

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Met het ruimtelijk beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland. Hierbij hanteert de provincie de volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

1. sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
2. de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
3. de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren, de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
4. een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
5. met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
6. bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

Dit bestemmingsplan draagt bij aan doel 1 en 4 door het juridisch-planologisch vastleggen van de bedrijven en de externe veiligheidssituatie.

Ruimtelijke Verordening

Sinds 22 januari 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland officieel in werking getreden. De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan. Voor onderhavig plan heeft dat geen andere gevolgen dan eerder beschreven.

Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 30 juni 2010 de 'Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties' vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt het bedrijventerreinenbeleid uit het streekplan Gelderland 2005 en de regionale visie.

De structuurvisie bevat een aanpassing van het beleid van het in 2005 vastgestelde streekplan Gelderland en is een antwoord op nieuwe ontwikkelingen, te weten:

- toekomstprognoses wijzen erop dat na 2020 de vraag naar bedrijventerreinen sterk zal afnemen. Op termijn (vanaf 2025) treedt zelfs krimp op;
- maatschappelijk is er weerstand tegen de verromming van het landschap ontstaan. Dit vertaalt zich in een vraag naar meer regie van de provincie op het (her)ontwikkelen van de juiste kwaliteit bedrijventerrein op de juiste plek.

Uitgangspunt van het nieuwe beleid is, dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen voordat er nieuwe worden ontwikkeld. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid blijft beleidsuitgangspunt, maar een overschot aan bedrijventerreinen moet worden voorkomen. Verder wordt de gemeenten gevraagd extra aandacht te besteden aan kwalitatieve aspecten als een goede ruimtelijke inpassing, een zorgvuldige vormgeving en een zo laag mogelijke milieubelasting. Bij bestaande en nieuwe locaties wordt een intensivering van het grondgebruik bewerkstelligd. Dit draagt bij aan een waardecreatie op het terrein, die het ook voor bedrijven interessant maakt om te investeren in de kwaliteit van het terrein. In onderhavig geval is sprake van een bestaand bedrijventerrein. Hiermee is het plan passend binnen het provinciale beleidskader.

Nieuwe structuurvisie

Om in het beleid flexibeler in te kunnen spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen, wil de provincie Gelderland de nieuwe integrale structuurvisie, ter vervanging van de structuurvisie Streekplan 2005, op een andere manier vorm en inhoud geven. Samen met allerlei private en publieke partijen wil de provincie hier uitvoering aan geven. Dit proces is inmiddels in gang gezet. Doel is om in 2013 een nieuwe structuurvisie klaar te hebben.

2.3 Waterschap

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffen die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

In de waterparagraaf wordt nader ingegaan op de waterhuishouding (zie § 4.3).

2.4 Gemeentelijk beleid

Visie op Wonen en Werken

Op 13 maart 2003 heeft de gemeenteraad de Visie op Wonen en Werken 2002-2010 vastgesteld. Het doel van de Visie op Wonen en Werken is het maken van een integrale ruimtelijke afweging voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties binnen de gemeente op korte en middellange termijn. De visie vormt daarmee de basis voor omgevingsvergunningsprocedures en het opstellen en herzien van bestemmingsplannen.

De Visie op Wonen en Werken hanteert een aantal uitgangspunten. De belangrijkste worden hierna weergegeven:

- Bij de ontwikkeling van woningbouw en bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met de onderlinge positionering van de verschillende kernen. Het zwaartepunt ligt bij de hoofdkern Zaltbommel, welke een subregionale verzorgingsfunctie heeft.
- Er dient zorgvuldig te worden omgesprongen met verstedelijking. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Tevens dient de eigen identiteit van de kernen behouden te blijven.

In de Visie op Wonen en Werken wordt het incidenteel en vooral selectief, liefst op inbreidingslocaties, bouwen als insteek gekozen. Hiermee wordt zowel beperkt tegemoet gekomen aan de lokale behoefte als rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de onbebouwde ruimten in en om de bebouwde gebieden.

Dit bestemmingsplan staat het beleid in de Visie op Wonen en Werken niet in de weg.

Welstandsnota

In de welstandsnota van de gemeente Zaltbommel is het gemeentelijk grondgebied opgedeeld op basis van een beschrijving van de belangrijkste ruimtelijke eigenschappen en beeldkwaliteitsaspecten van de gemeente Zaltbommel. Het grondgebied is opgedeeld in ruimtelijk/morfologische en functioneel samenhangende deelgebieden. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied, is voor elk deelgebied een bijbehorend welstandsniveau vastgesteld. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen enerzijds bijzondere welstandsgebieden (niveau 1) en reguliere welstandsgebieden (niveau 2). De bijzondere welstandsgebieden worden aangewezen als er sprake is van hoge cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten. De A2-zone wordt tot de bijzondere welstandsgebieden (niveau 1) gerekend. Voor deze gebieden wordt een zorgvuldige afstemming van nieuwe bouwkundige ingrepen gevraagd. De rest van het plangebied valt onder welstandsniveau 2.

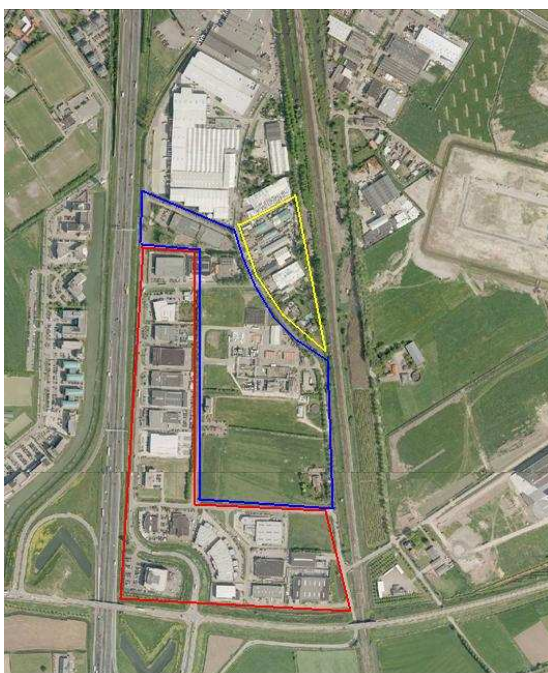


3 Beschrijving plangebied

3.1 Deelgebieden

Het plangebied bestaat uit een gedeelte van de ten oosten van de kern Zaltbommel gelegen bedrijventerreinen. Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden die naar tijd en vorm zijn te onderscheiden (zie figuur 5):

1. A2-zone (rood);
2. grootschalig bedrijventerrein (blauw);
3. kleinschalig bedrijventerrein (geel).



Figuur 5: drie deelgebieden (rood, blauw en geel)

A2-zone (rood)

Bedrijventerreinen Van Voordenpark ligt deels langs de rijksweg A2. Door de ligging langs de rijksweg vormt dit gebied een belangrijke zichtlocatie. Het bedrijventerrein Van Voordenpark is vanaf circa 1995 gerealiseerd door geleidelijke uitgifte van gronden.

Het bedrijventerrein Van Voordenpark bestaat uit verschillende deelgebieden. Het deelgebied dat behoort tot de zichtlocatie heeft alleen betrekking op de zone langs de A2 en de N322. In het uitgifte- en beheerplan (juli 1994) is deze zone genoemd als de Zuidrand en de Zichtlocatie. Het gebied wordt ontsloten door de gelijknamige straat: Van Voordenpark. De bebouwing bestaat voornamelijk uit grootschalige gebouwen, gecombineerd met een showroom, assemblage- of productieruimten. Hier zijn naast de representatieve zijde ook de hoofdentrees van de bebouwing georiënteerd op de (parallelweg van de) rijksweg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Het bebouwingsbeeld van de bedrijventerreinen heeft een pluriform karakter met enige mate aan stedenbouwkundige samenhang. De afwisseling is te vinden in de architectonische uitvoering, waardoor een verlevendiging langs de rijksweg is ontstaan. De bebouwing in de Waluwe is hoger (hoogte max. 15 meter) met relatief smalle tussenruimten, waardoor deze bebouwing tevens een geluidswerende functie heeft. De bebouwing aan het Van Voordenpark is qua omvang kleiner en lager (hoogte max. 10 meter) met brede tussenruimten. Ondanks dat er sprake is van gelijke perceelsgroottes, volumes en positionering is er een diversiteit aan



hoofdvormen en architectuurbeelden. Er is geen sprake van grote contrasten, hoewel er wel is gestreefd naar een afwisselend en speels bebouwingsbeeld met vaak een duidelijke geleding van de gevels (veelal horizontale geleding). Naast baksteen is veel gebruik gemaakt van kozijnpuien met (getint) glas en beplating en geëmailleerd glas.

Reclame is over het algemeen ingetogen en beperkt tot (relatief) kleine uitingen aan de gevel, losse belettering op het dak en uitingen bij de hoofdentree.

Grootschalig bedrijventerrein (blauw)

Een deel van het terrein valt te typeren als grootschalig bedrijventerrein. Binnen dit type valt een deel van het bedrijventerrein Koxkampen en het oostelijk deel van het Van Voordenpark (Sachem Europe B.V.). De terreinen hebben vaak gemengde functies, bijvoorbeeld productiehallen en opslagloodsen, soms met rijen loadingdocks.

De grootschalige terreinen worden veelal gekenmerkt door vrijstaande grootschalige gebouwen. Daarbij wordt het ruimtelijk beeld vaak bepaald door opslag van goederen en grootschalige parkeervoorzieningen. In de gebieden is over het algemeen maar in beperkte mate groen aanwezig. De maximale bouwhoogte is overwegend 10 m. Alleen op het terrein van Sachem Europe B.V. is deels een maximale bouwhoogte van 20 m toegestaan.

De vormgeving is vaak sober en wordt gekenmerkt door een functionele en industriële uitwerking. Soms is daarop ingespeeld door een karakteristiek bouwwerk juist in haar industriële vormgeving beeldbepalend te laten zijn, maar over het algemeen prevaleert de functie boven het uiterlijk. De materialisering bestaat veelal uit beton, (metalen) beplatingen en baksteen. De bedrijfspanden hebben hoofdzakelijk platte daken of een zadeldak met flauwe dakhelling. Aan de representatieve onderdelen van de bedrijfsvoering zoals de kantoorgedeelten, is over het algemeen meer aandacht gegeven aan het uiterlijk. Deze zijn veelal geïntegreerd binnen de bedrijfsbebouwing of als apart element aan de voorzijde van het bedrijf vormgegeven.

Kleinschalig bedrijventerrein (geel)

Naast de grootschalig opgezette bedrijven kent het plangebied ook nog een deel dat behoort tot het kleinschaliger opgezette bedrijventerrein. Het betreft het oostelijke deel van de Koxkampen.

De kleinschalige bedrijventerreinen hebben veelal een eenvoudige opzet met voornamelijk lokale bedrijvigheid. In de verschillende gebieden komt zowel hoog- als laagbouw voor van eenvoudige rechthoekige panden van één bouwlaag en een plat dak tot een samenstelling van bouwmassa's met verschillende bouwhoogten, kapvormen en plastische gevels, afhankelijk van het gebruik. De bedrijfspanden hebben voornamelijk kapvormen bestaande uit een plat dak of zadeldak met een zeer flauwe hellingshoek. De gebouwen of complexen hebben meestal een alzijdige oriëntatie en zijn grotendeels als individuele objecten vormgegeven.

Er komen diverse bouwstijlen voor die gerelateerd zijn aan de bouwperiode waarin ze zijn gebouwd. Er is dan ook sprake van een pluriforme uitstraling met ruimte voor schaalverschillen, expressie en afwisseling. De samenhang dient voornamelijk gezocht te worden in de openbare ruimte, groenvoorzieningen en structuur. Langs randen en routes is vaak meer aandacht gegeven aan de gebouwen meestal ten behoeve van representatieve en expressieve uitstraling.

NB: de in deze paragraaf beschreven indeling representeert de bestaande ruimtelijke / stedenbouwkundige kwaliteiten. Deze paragraaf als zodanig heeft geen juridisch bindend karakter.



3.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een aantal ruimtelijke doelen. Een belangrijk doel is regelen van de balans tussen de voorwaarden van externe veiligheidswetgeving en het gebruik van de ruimte. Dit om ondermeer het ontstaan van nieuwe saneringssituaties te voorkomen. Ook is met het plan de toename van personendichtheden gelimiteerd.

Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid om fysieke milieumaatregelen te implementeren.

Langs de Koxkampseweg zijn drie (bedrijfs)woningen gesaneerd (nrs. 17, 19 en 21). De grond is nu bestemd voor bedrijfsdoeleinden inclusief een bouwvlak. Ook aan de Stationsweg zijn drie woningen gesaneerd (nrs. 102, 104 en 106). Deze grond is eveneens nu bestemd voor bedrijfsdoeleinden, maar zonder een bouwvlak.

4 Milieu en omgevingsaspecten

4.1 Milieu

Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

Onderhavig bestemmingsplan beoogt primair de bestaande situatie vast te leggen. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Wabo juncto Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening. Nieuwe ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan niet rechtstreeks voorzien.

Geluid

Het voorgeschrevene in een bestemmingsplan moet tenminste aan de Wet geluidhinder en de Provinciale Milieuverordening (Stiltegebieden) voldoen. Daarnaast hebben de Stiltebeleidsgebieden gevolgen voor de inhoud van een bestemmingsplan.

Zones langs spoorwegen

Langs spoorwegen zijn bij AMvB geluidplafonds vastgesteld en zones aangewezen (akoestisch spoorboekje) waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden verricht als sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidgevoelige bestemmingen (hoofdstuk 7 artikel 106a Wet geluidhinder).

De breedte van de zone is afhankelijk van de intensiteit en het type van het traject. De breedte van een zone ter weerszijden van een spoorweg kan 100, 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900, 1000, 1100 en 1200 meter bedragen. De breedte van de zone voor een bepaald baanvak is te vinden in het akoestisch spoorboekje, het betreft hier 600 meter.

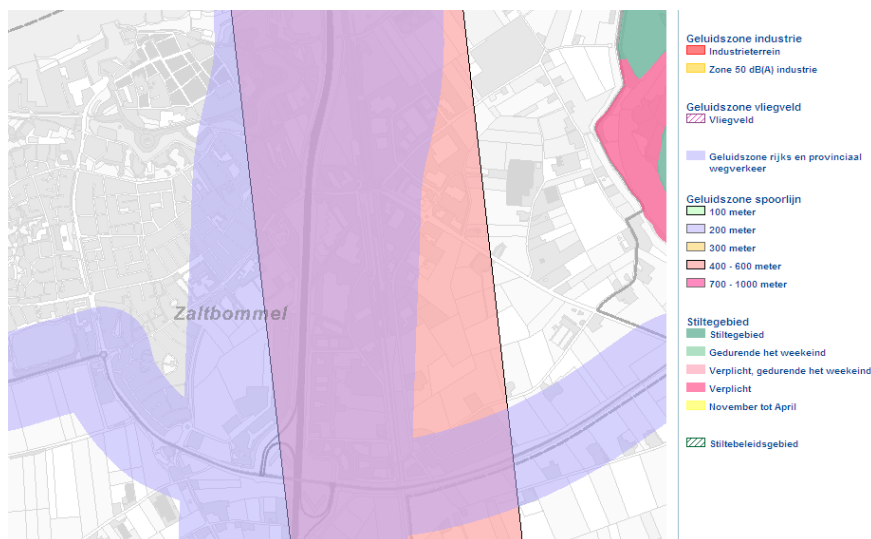
Er kan bij het projecteren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone een hogere grenswaarde dan de voorkeurswaarde van 55 dB worden vastgesteld met een maximum van 68 dB. Met dit bestemmingsplan wordt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek als gevolg van de spoorweg is niet nodig.

Zones langs wegen

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn langs wegen geluidsplafonds vastgesteld en zones aangewezen waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden verricht als sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidgevoelige bestemmingen.

Geluidgevoelige bestemmingen zijn:

- Gebouwen met een woonfunctie
- Onderwijsgebouwen
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en terreinen
- Andere bij AMvB aangewezen gezondheidszorggebouwen
- Woonwagendplaatsen



Figuur 6: geluidszones ter hoogte van het plangebied

Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt, hebben geen zone. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten is 48 dB. Op grond van artikel 83 Wet geluidhinder kan hiervoor onder voorwaarden door b&w ontheffing worden verleend tot maximaal 63 dB binnenstedelijk en maximaal 53 dB buitenstedelijk.

binnen stedelijk	
1 of 2 rijstroken	200 m.
3 of meer rijstroken	350 m.
buiten stedelijk	
1 of 2 rijstroken	250 m.
3 of 4 rijstroken	400 m.
5 of meer rijstroken	600 m.

Op figuur 6 zijn alleen zones langs provinciale en rijkswegen in beeld gebracht, dus niet de andere wegen die ook volgens de tabel een zone hebben en waarvoor ook een onderzoeksverplichting geldt.

Daar in het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt, maar wel uitbreidingen van geluidsgevoelige objecten, wordt volstaan met verwijzing naar hetgeen geregeld is in het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit wordt het wettelijk maximaal toegestane geluidsniveau in het geluidsgevoelige object geregeld.

Stiltegebied

De provincie kiest voor handhaving van stiltegebieden. Bij ruimtelijke initiatieven in deze gebieden wordt uitgegaan van het stand still -step forward beginsel. Dat wil zeggen dat het geluidsniveau niet mag toenemen en bij voorkeur dient af te nemen. De richtwaarde in stiltegebieden is 40 dB(A). Het stiltegebied de Kil van Hurwenen heeft geen gevolgen voor onderhavig bestemmingsplan.

Industrielawaai

Op de bedrijventerreinen zijn bedrijven en voorzieningen gelegen, welke in het bedrijfsproces geluid produceren. In de Staat van bedrijfsactiviteiten – opgenomen in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten – worden voor diverse milieuaspecten, zoals geluid, een indicatieve afstand tot geluidsgevoelige objecten gegeven. Dikwijls is echter de omvang en aard van het productieproces bepalend voor de daadwerkelijke hinderafstand. Derhalve is voor de bedrijven en voorzieningen in en om het plangebied het aspect geluid geregeld in de voorschriften van de omgevingsvergunning of zijn normen van toepassing op basis van het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim).

De VNG-zoneringsystematiek wordt binnen het bestemmingsplan Van Voordenpark gebruikt om bedrijven te ordenen naar milieubelasting. Daarnaast werkt de zonering indicatief door bij het maken van ruimtelijke keuzes in nieuwe omliggende bestemmingsplannen. Bij die omliggende plannen moet steeds de milieukwaliteit gemotiveerd worden. Opgemerkt wordt dat Sachem Europe B.V. een categorie 5.3 bedrijf is. Dit betekent voor het aspect geluid een indicatieve hinderafstand van 500 m. Omdat rondom Sachem in de meeste richtingen geen geluidgevoelige bestemmingen¹ zijn gesitueerd, kan deze indicatieve afstand in stand blijven. Echter, ten westen van de A2 is wel een rustig woongebied aanwezig/geprojecteerd, zodat hier met Sachem een nuancering op de indicatieve afstand is overeengekomen. Ten aanzien van het gebied ten westen van de A2 wordt richting de Waluwe niet uitgegaan van de 500 meter VNG-geluidzonering maar van een niveau van 50 dB(A) op de wegas (voor zover deze wegas binnen een afstand van 500 meter van het perceel van Sachem is gelegen) en het westelijk gelegen gebied. Het betreft hier een geluidniveau met een indicatief karakter zoals bedoeld in de VNG-Brochure. Bij nieuwe ruimtelijke plannen zal steeds de geluidkwaliteit van alle bronnen gespecificeerd worden. Hierbij wordt opgemerkt dat tussen Sachem en de Waluwe ook de rijksweg A2 is gelegen en het geluid van deze weg zeer bepalend is voor de omgevingskwaliteit. Omdat de 50 dB(A)-lijn een indicatieve lijn is, is deze niet in de planregels verankerd.

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat de 50 dB(A)-lijn geen grenswaarde is zoals opgenomen is in omgevingsvergunningen. Bij nieuwe omgevingsvergunningen wordt de geluidgrenswaarde bepaald conform de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening (1988).

Aangenomen wordt dat in de huidige situatie de geluidsnormen door de bedrijven en voorzieningen voor geluidgevoelige objecten niet overschreden worden. Het bedrijventerrein in onderhavig plan is geen geluidgezoneerd industrieterrein.

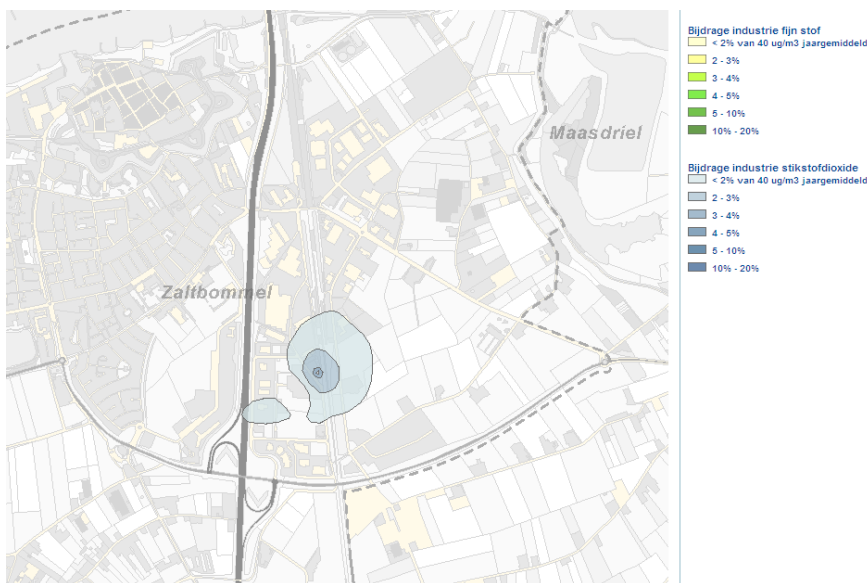
Luchtkwaliteit

Ook de luchtkwaliteit moet bij ruimtelijke planvorming worden getoetst. Het onderhavige bestemmingsplan is echter beheersmatig van karakter en maakt geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk. Ook vindt geen bestemmingsverandering plaats waarbij gronden een bestemming gaan krijgen die een toename van luchtverontreiniging impliceert (alle bestemmingen zijn reeds ingevuld).

In de Wet luchtkwaliteit staat dat provincies de knelpunten in de luchtkwaliteit in beeld moeten brengen. Daarnaast moeten zij problemen langs provinciale wegen en rondom bedrijven oplossen waarvoor zij vergunningen verlenen. Om te voorkomen dat er nieuwe knelpunten ontstaan, moet de provincie rekening houden met de gezondheidsrisico's bij de vergunningverlening en de toetsing van bestemmingsplannen. Specifieke maatregelen waarvoor de provincie verantwoordelijk is, zijn uitgewerkt in het Gelders Programma luchtkwaliteit.

¹

Deze afstand heeft betrekking op 'rustig woongebied', de bedrijfswoningen liggen in gemengd gebied en worden niet in het kader van deze afstand beschouwd.



Figuur 7: bijdrage industrie stikstofdioxide

Met KEMA-stacks is de toename van Stikstofdioxide (NO₂) in de omgeving van industriële bedrijven berekend. Het betreft hier alleen bedrijven in Gelderland waarvan de provincie het bevoegd gezag is. Gerekend is met gegevens die vergund zijn of met gegevens die in de luchtkwaliteitsrapportages bij vergunningaanvragen gebruikt worden. Op de kaart in figuur 7 staan contouren van percentages van de grenswaarde. Voor Stikstofdioxide is dit 40 ug/m³. De 1%-contour geeft dus 0,4 ug/m³ immissiewaarde aan. Achtergrondwaardes zijn op deze kaart niet inbegrepen.

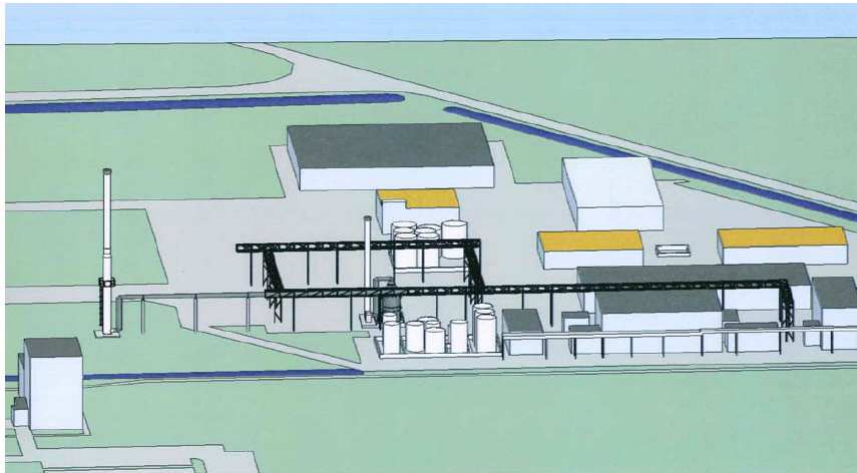
Geur

Eind 2012 hebben Sachem Europe B.V., de gemeente en de provincie Gelderland een akkoord bereikt over een maatregelenpakket dat moet leiden tot een duurzame ruimtelijke inrichting van bedrijfsterrein Van Voordenpark in Zaltbommel. Eén van de eisen waaraan Sachem Europe B.V. moet voldoen is het terugbrengen van de geurcontour.

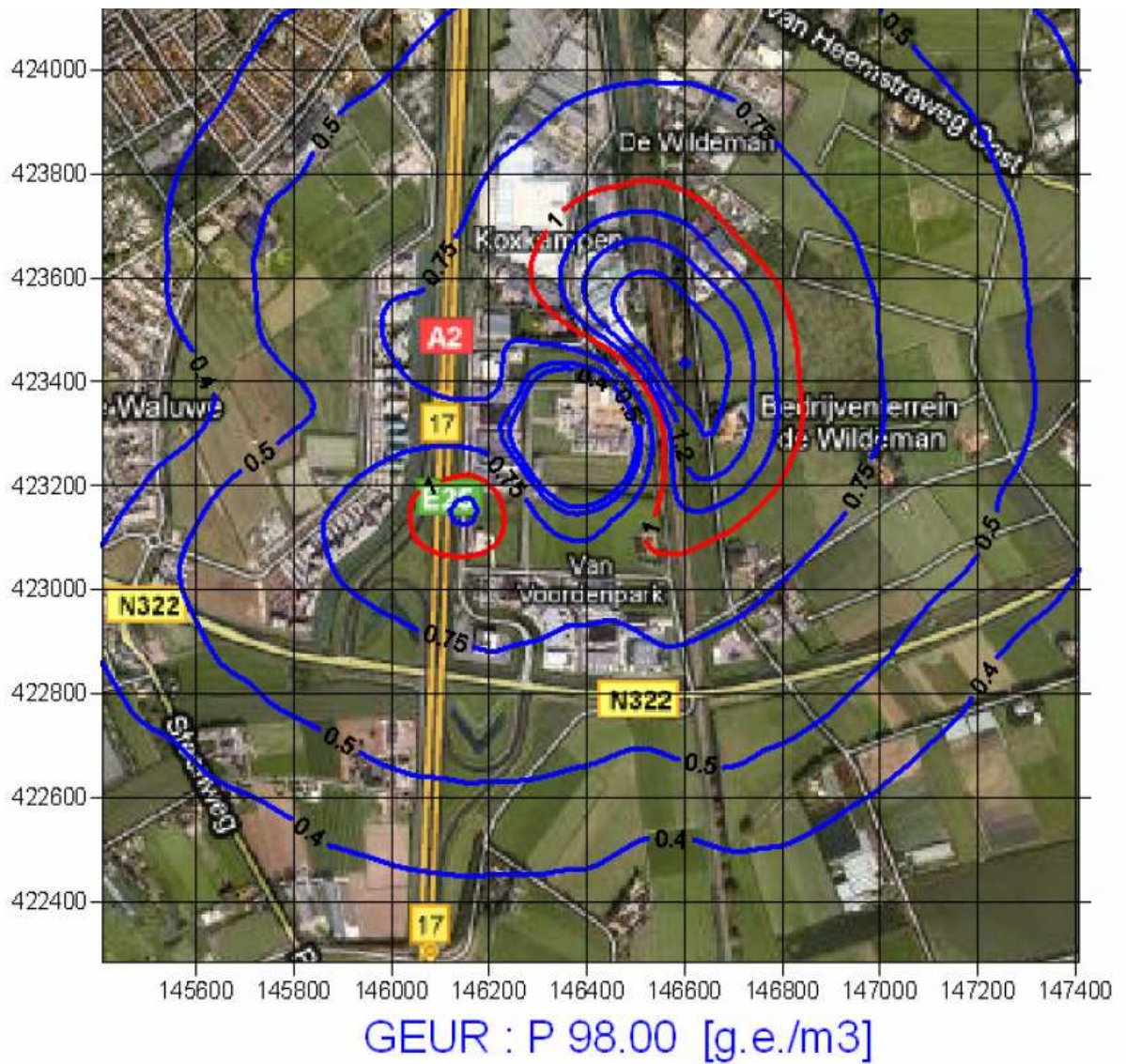
Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om de schoorsteen van het bedrijf Sachem Europe B.V. te verplaatsen en te verhogen. Deze verplaatsing c.q. verhoging vormt één van de manieren om de geurcontour terug te brengen. Dit blijkt uit berekeningen die door MWH B.V. (Arnhem) zijn gedaan om de geurcontouren te bepalen. De figuren 8 en 9 illustreren de uitkomsten van deze berekeningen en geven een beeld van de locatie van de schoorsteen van Sachem. De berekening laat zien dat de contour 1 ge/m³ bij 98 percentiel² niet over de geplande nieuwbouw van de Waluwe gaat (rode lijn). Opgemerkt wordt dat de precieze wijze waarop de geurcontour wordt teruggebracht, voorbehouden is aan Sachem Europe B.V.

²

Dit rapport gaat nog uit van geureenheden. De Europese eenheid is 'odeur unit'.
Omrekening: 1 ouE= 2ge.



Figuur 8: Illustratie verplaatsing en verhoging emissiepunt geur

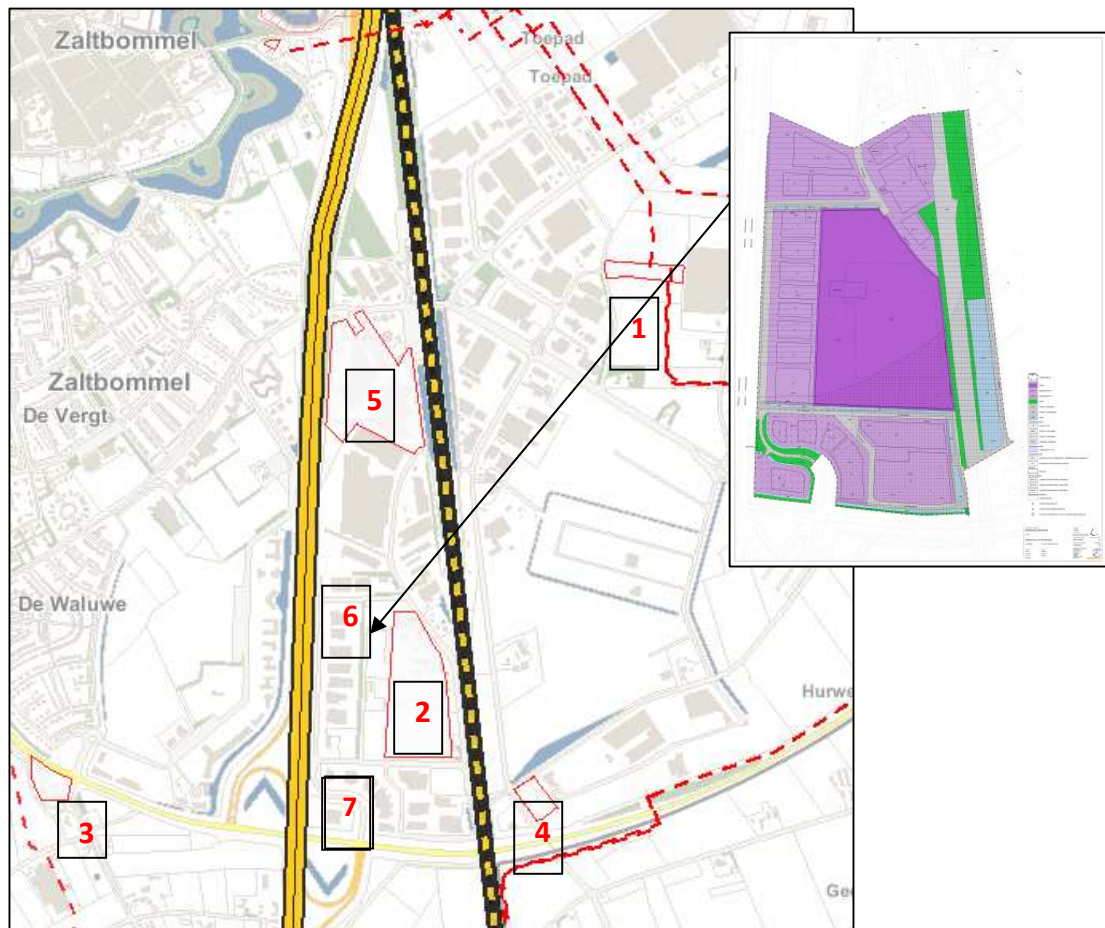


Figuur 9: contour 1 ge/m³ bij 98 percentiel

Externe veiligheid

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

In en rondom het plangebied zijn diverse risicobronnen gelegen. Deze zijn weergegeven in figuur 10.



Figuur 10: Risicobronnen

Legenda:

Klein kaart = plangebied

— = Hoge druk aardgastransportleiding

— = Spoorlijn Den Bosch- Utrecht

1 = gasdrukregel en -meetstation

3 = LPG tankstation

5 = Veiling Zaltbommel

7 = Welkoop

— = A2

— = N322

2 = Sachem

4 = Heins-van Zijl bv

6 = Tamoil

Voor een volledige beschouwing wordt verwezen naar de rapportage "Externe veiligheid bestemmingsplan 'Zaltbommel, Van Voordenpark' in de bijlage.

Vanuit de landelijke wetgeving op het gebied van de externe veiligheid gelden richt- en grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. Daarnaast moet invulling worden gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Voor een beschrijving van deze risicobronnen, de wijze waarop aan de wetgeving wordt voldaan en de impact op het bestemmingsplan wordt kortheidshalve verwezen naar de rapporten in de bijlage. De informatie uit die bijlage presenteert tevens de wijze waarop invulling is gegeven aan de verantwoordingsplicht.

In de bijlage zijn de volgende rapporten opgenomen:

- Risicoberekening A2 tbv bestemmingsplan 'Zaltbommel, Van Voordenpark' , mei 2013.
- Externe veiligheid bestemmingsplan 'Zaltbommel, Van Voordenpark', juli 2013.
- Kwantitatieve risicoanalyse Sachem BV, Zaltbommel, ten behoeve van het bestemmingsplan Van Voordenpark, december 2012.
- Kwetsbaarheidsbepaling Bestemmingsplan 'Zaltbommel, Van Voordenpark', mei 2013.
- Nul-inventarisatie kwetsbare objecten, december 2012.

In de omgang met de externe veiligheid is speciale aandacht uitgegaan naar de juiste ruimtelijke balans tussen het aanwezige BRZO-bedrijf (Sachem) en de omgeving.

Opheffen saneringssituatie

Op basis van in het verleden voor de activiteiten van Sachem verleende milieuvergunningen (thans omgevingsvergunning geheten), is rondom dit bedrijf een risicocontour aanwezig. De risicocontour³ geeft de ruimtelijke weergave van het door Sachem veroorzaakte risico.

Met de komst van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in 2004 heeft de risicocontour bij Sachem een aantal juridische consequenties gekregen. Zo diende de saneringssituatie, ontstaan vanwege de aanwezigheid van een drietal woningen aan de Koxkampseweg, te worden beëindigd.

De omvang van een risicocontour wordt bepaald volgens een wettelijk aangewezen systematiek. Sinds de komst van het Bevi is deze systematiek sterk doorontwikkeld. De systematiek is uiteindelijk vastgelegd in de Handleiding risicoberekeningen Bevi 2009 (kortweg Hari). Voor de situatie bij Sachem betekende deze ontwikkeling dat, bij dezelfde bedrijfsvoering, de contour in omvang was toegenomen.

In opdracht van de provincie Gelderland en de gemeente Zaltbommel is door Oranjewoud/Save de daadwerkelijke omvang van de risicocontour bepaald. Hiertoe heeft Oranjewoud, met medewerking van Sachem, de bedrijfsprocessen conform de Hari vertaald naar een rekenmodel. Sachem heeft deze berekeningen laten controleren door hun adviseur, Royal Haskoning.

Na het bepalen van de 'nul-situatie' is gezocht naar oplossingen om de risicocontour te laten krimpen. Bestuurlijk uitgangspunt hierbij was dat de gekrompen contour de westelijke perceelsgrens niet zou mogen overschrijden. Een tweede uitgangspunt was dat de nieuwe contour ruimte zou laten voor verandering/groei van de bedrijfsactiviteiten van Sachem. De oplossing is noodzakelijkerwijs gezocht in een combinatie van maatregelen. Afzonderlijke maatregelen gaven onvoldoende krimp. De maatregelen die de belangrijkste krimp gaven waren:

- Het vervangen van losslangen door losarmen bij de risicorelevante stoffen. (Dit is een zogenaamde bovenwettelijke maatregel).
- Een hernieuwde risicobeoordeling van het magazijn.

Sachem heeft tijdens het onderzoek gesteld dat hun magazijn zodanig veilig was ontworpen, dat het veiliger was dan uit de bepaling conform de Hari bleek. Dit is door Oranjewoud uitgebreid onderzocht en bevestigd. Hierbij heeft Oranjewoud als veiligheidsmarge voor ventilatievoud een conservatieve veiligheidsmarge aangehouden. De rapportage van dit onderzoek is, conform het gestelde in de wet, ter

beoordeling aan het RIVM voorgelegd. Het RIVM heeft dit inzicht overgenomen, onder voorwaarde van een dubbel conservatieve benadering⁴ van de ventilatievoud.

De nieuwe risicocontour bleek met toepassing van alle werkzame maatregelen net niet aan het bestuurlijke uitgangspunt te kunnen voldoen. Daarom is besloten dat het kwetsbare object aan de westzijde (Dept) aangekocht moest worden, en bestemd zou worden als beperkt kwetsbaar object. Hierdoor wordt aan de normstelling van het Bevi voldaan.

De nieuwe risicocontour past binnen de EV-randzone. Dit is het gebied rondom Sachem waarin het nieuwe bestemmingsplan geen kwetsbare objecten toestaat. Het bestemmingsplan geeft op twee manieren invulling aan de EV-randzone:

- door middel van de bestemming Bedrijventerrein-2 waarbinnen de vestiging van kwetsbare objecten is uitgesloten.
- door middel van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-bevi' waarbinnen zich de zgn. PR 10⁻⁶ contour mag bewegen.

Zie voor de uitwerking van de regeling van de EV-randzone de juridische paragraaf 5.4 en de rapporten van Oranjewoud in de bijlage, waarin nader wordt ingegaan op de afwegingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de specifieke regeling voor de EV-randzone.

Aansluiting op gemeentelijk EV beleid

De gemeente Zaltbommel heeft in 2007, aanvullend op het rijksbeleid een externe veiligheidsvisie opgesteld⁵. Deze visie bevat uitspraken welke relevant zijn voor het plangebied. De vertaling van deze uitspraken naar het bestemmingsplan is direct daaronder toegelicht:

- Nieuwe Bevi-bedrijven in het plangebied zijn niet toegestaan.
 - o In het plangebied is vestiging van nieuwe Bevi-bedrijven uitgesloten voor zover dit buiten de bestemming: 'Bedrijf' is gelegen. Die bestemming is specifiek bedoeld voor Sachem.
- Bij verhoging van het groepsrisico gaat de gemeente na met welke aanvullende maatregelen de gevolgen van een calamiteit beperkt kunnen worden, worden zo nodig maatregelen getroffen, en geeft de gemeente hiervoor een verantwoording (verantwoording groepsrisico).
 - o Door de getroffen technische maatregelen bij Sachem, en het uitsluiten van kwetsbare objecten in de EV-randzone neemt het groepsrisico juist af.
- Kwetsbare objecten met niet-zelfredzame personen worden niet onnodig in de nabijheid van risicobronnen gebracht.
 - o Door de invoering van de EV-randzone is een buffer gecreëerd tussen de risicobron en kwetsbare objecten. Daarnaast voorziet het plangebied niet in bestemmingen die gericht zijn op het verblijf van beperkt of niet zelfredzame personen.
- Rondom Sachem kunnen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarden toegestaan worden.
 - o Het uitsluiten van kwetsbare objecten in de EV-randzone vormt de uitwerking hiervan.
- De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt als grens gehanteerd voor (de omgeving van) Sachem.
 - o Zowel het groepsrisico ten gevolge van de A2 als van Sachem blijft ruim onder de oriëntatiewaarde.
- Bij uitbreiding van het bedrijf (Sachem) wordt een toename van het plaatsgebonden risico niet toegestaan.
 - o In afwijking van het gestelde in de beleidsvisie wordt een eventuele toename van het plaatsgebonden risico wél toegestaan, maar binnen de kaders van de EV-randzone. Op dit punt is van de beleidsvisie afgeweken omdat met dit bestemmingsplan de saneringssituatie is opgeheven en een vergroting van de saneringsproblematiek uitgesloten is.

⁴ De ventilatievoud is door Oranjewoud berekend. Omdat het hier een cruciaal in de berekening betreft, heeft Oranjewoud, zoals gangbaar is bij risicoberekeningen, een extra veiligheidsfactor toegepast. De ventilatievoud in de berekening is hierdoor groter dan in werkelijkheid het geval kan zijn. Het RIVM heeft de berekeningen van Oranjewoud gecontroleerd en wederom een conservatieve veiligheidsfactor toegepast. Daardoor is sprake van een dubbele conservatieve benadering, en is bij de risicoberekening gehanteerde ventilatievoud veel groter dan deze in werkelijkheid kan zijn.

⁵ Rapport 27 augustus 2007, Royal Haskoning, in opdracht van Regio Rivierenland

Hieronder wordt dit punt nader toegelicht.

Ten tijde van het opstellen van de beleidsvisie in 2007 bestond er geen eenduidig inzicht in de omvang van de risicocontouren van Sachem. Sachem was overeenkomstig de verleende vergunningen in werking, maar ten aanzien van relevante parameters bij de toe te passen rekensystematiek bestond onduidelijkheid. Deze onduidelijkheid is weggenomen met de komst van de Handleiding risicoberekeningen Bevi in 2009. Gezien deze onduidelijkheid is het standpunt ingenomen dat het plaatsgebonden risico niet mocht toenemen.

Thans is de toe te passen rekensystematiek wel duidelijk. De risicocontouren zijn eenduidig vastgesteld en er is een goed beeld van de risico's. De saneringssituaties zijn opgeheven en nieuwe saneringssituaties worden voorkomen door de instelling van de EV-randzone. Deze omstandigheden maken dat het gemeentebestuur heeft aangegeven dat het nu gerechtvaardigd is dit eerdere beleidsuitgangspunt te verlaten. De Externe veiligheidsvisie gemeente Zaltbommel wordt op de nieuwe situatie aangepast. De verwachting is dat deze visie op 28 november 2013 door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Invulling van de verantwoordingsplicht

Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan moet, conform de vereisten van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, de verantwoordingsplicht van het groepsrisico worden ingevuld. Voor de beschouwing van de diverse elementen van de verantwoordingsplicht wordt kortheidshalve verwezen naar de verantwoordingsrapportage welke bij deze toelichting behoort.

De essentie van de invulling van de verantwoordingsplicht is dat een bevoegd gezag:

1. na beschouwing van de kans op incidenten met gevaarlijke stoffen en een beschouwing van de mogelijke gevolgen hiervan,
2. aangeeft hoe de veiligheid vervolgens is geoptimaliseerd
3. om vervolgens de verantwoording te nemen voor het restrisico.

Bij de invulling van de verantwoordingsplicht stelt een bevoegd gezag de veiligheidsregio in de gelegenheid om advies uit te brengen. De veiligheidsregio heeft dit advies ingebracht en dit is integraal opgenomen in de bijlage van de verantwoordingsrapportage.

In deze toelichting en ook in de bijbehorende veiligheidsrapportages zijn de punten 1 en 2 nader beschreven. Overwegende deze veiligheidsinformatie, verklaart het bevoegd gezag hierbij de verantwoordingsplicht te hebben ingevuld en het restrisico bestuurlijk te accepteren.

Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen en milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Voor het bedrijventerrein is, om de toekomstige vestiging van hinderlijke bedrijven te dicht op de woonomgeving te kunnen voorkomen, een zonering opgenomen conform de VNG brochure. In de zuidelijke rand (ter plaatse van de bestemming Bedrijventerrein-1) zijn uitsluitend bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan. In de EV-randzone worden bedrijven uit de categorieën 3.1 tot en met 4.2 toegestaan (ter plaatse van de bestemming Bedrijventerrein-2). Aangezien de EV-randzone op een ruime afstand van woongebieden is gelegen (groter dan 300 m) en omringd wordt door overige bedrijvigheid, vormt de toelating van de categorieën 4.1 en 4.2 vanuit een goede ruimtelijke ordening gezien geen belemmering. Het bestaande bedrijf uit categorie 5.3 (Sachem Europe bv) heeft een eigen bestemming Bedrijf gekregen.

Naast de categorie-indeling zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen, moeten de bedrijven ook voldoen aan de voorschriften zoals die in het kader van milieu zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit

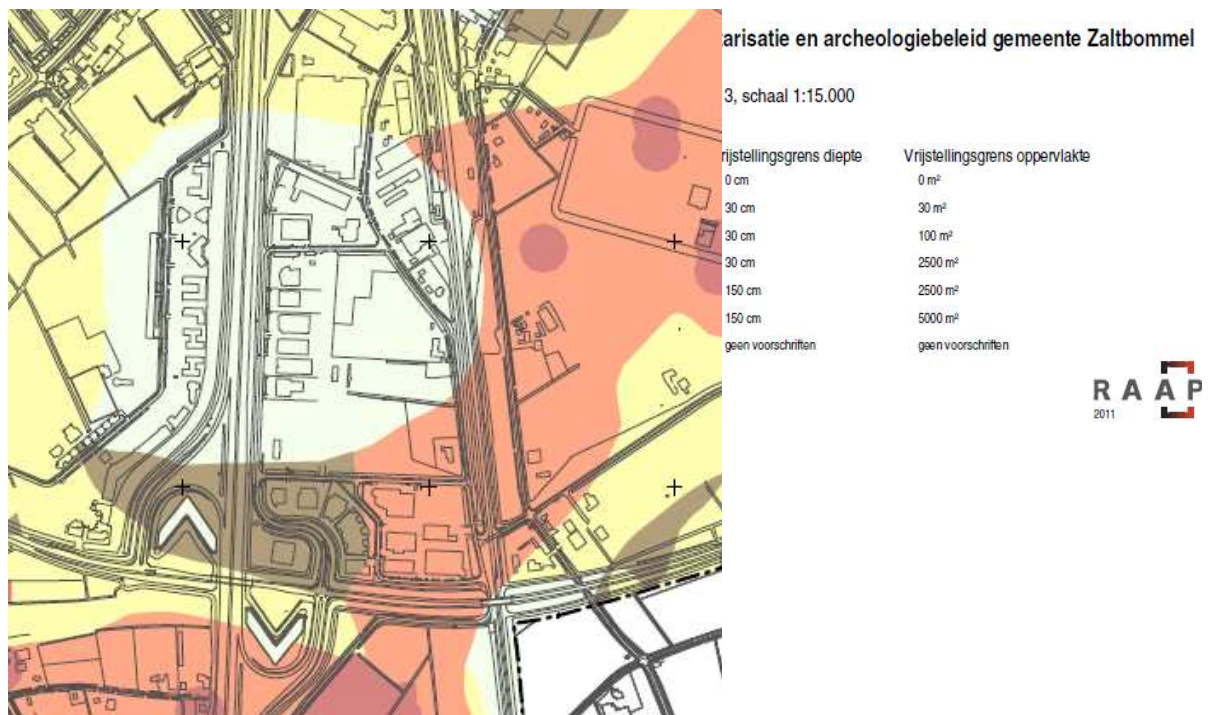
of een specifiek op het bedrijf afgestemde omgevingsvergunning voor het oprichten en in werking hebben van een inrichting.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het beleid ten aanzien van archeologische waarden is om archeologisch belangrijke terreinen zoveel mogelijk te ontzien. Als dat dit niet mogelijk is, dient voldoende ruimte te zijn voor het uitvoeren van verantwoord archeologisch onderzoek, zodat de informatie in het deel van het bodemarchief dat verloren gaat, ook verantwoord kan worden vastgelegd.

De gemeente heeft archeologisch en cultuurhistorisch beleid opgesteld. In figuur 11 presenteert een uitsnede van de bijbehorende beleidskaart.



Figuur 11: Beleidskaart cultuurhistorische inventarisatie en archeologie

Uit de Beleidskaart blijkt dat aan een deel van het plangebied een archeologische trefkans wordt toegekend. Het oranje deel betreft het zuidoostelijk deel van het plangebied (Waarde - archeologie 2). Het bruine deel betreft het zuidwestelijke deel (Waarde - archeologie 4). Voor beide gebieden wordt een dubbelbestemming opgenomen. De gemeente hanteert hierbij het uitgangspunt dat als binnen één bouwperceel twee waardes voorkomen, de hoogste waarde wordt toegekend aan het gehele perceel. Dit verklaart waarom een aantal bedrijfspercelen in zijn geheel binnen de dubbelbestemming Waarde - archeologie 2 vallen, terwijl ze hier op de beleidskaart slechts deels in vallen.

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenzorg, Visie Erfgoed en Ruimte

Per 1 januari 2012 is een aantal wetswijzigingen doorgevoerd gericht op de modernisering van de monumentenzorg (MoMo). Voor het bestemmingsplan is de belangrijkste wijziging artikel 3.1.6, lid 2, sub a. Hierin is verplicht gesteld in het bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" op te nemen. Dit vormt een aanvulling op de eerdere regelgeving, waarin alleen voor archeologische waarden een dergelijke verplichting was opgenomen.

In de Visie Erfgoed en Ruimte heeft het rijk beschreven hoe het rijk "het onroerend cultureel erfgoed borgt in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten het kabinet daarbij stelt en hoe het wil samenwerken met publieke en private partijen" (Rijksdienst Cultureel Erfgoed, 2011, p. 3). Het uitgangspunt is een gebiedsgerichte aanpak. De borging in de ruimtelijke ordening is door middel van de wetswijzigingen in het kader van MoMo nader vormgegeven.

Het rijk kiest voor de komende jaren vijf prioriteiten in zijn gebiedsgerichte erfgoedbeleid:

- Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten
- Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren
- Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp
- Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie
- Wederopbouw: tonen van een tijdperk

Voor het rekening houden met de overige cultuurhistorische waarden wordt de verantwoordelijkheid bij de gemeenten gelegd.

Cultuurhistorische inventarisatie

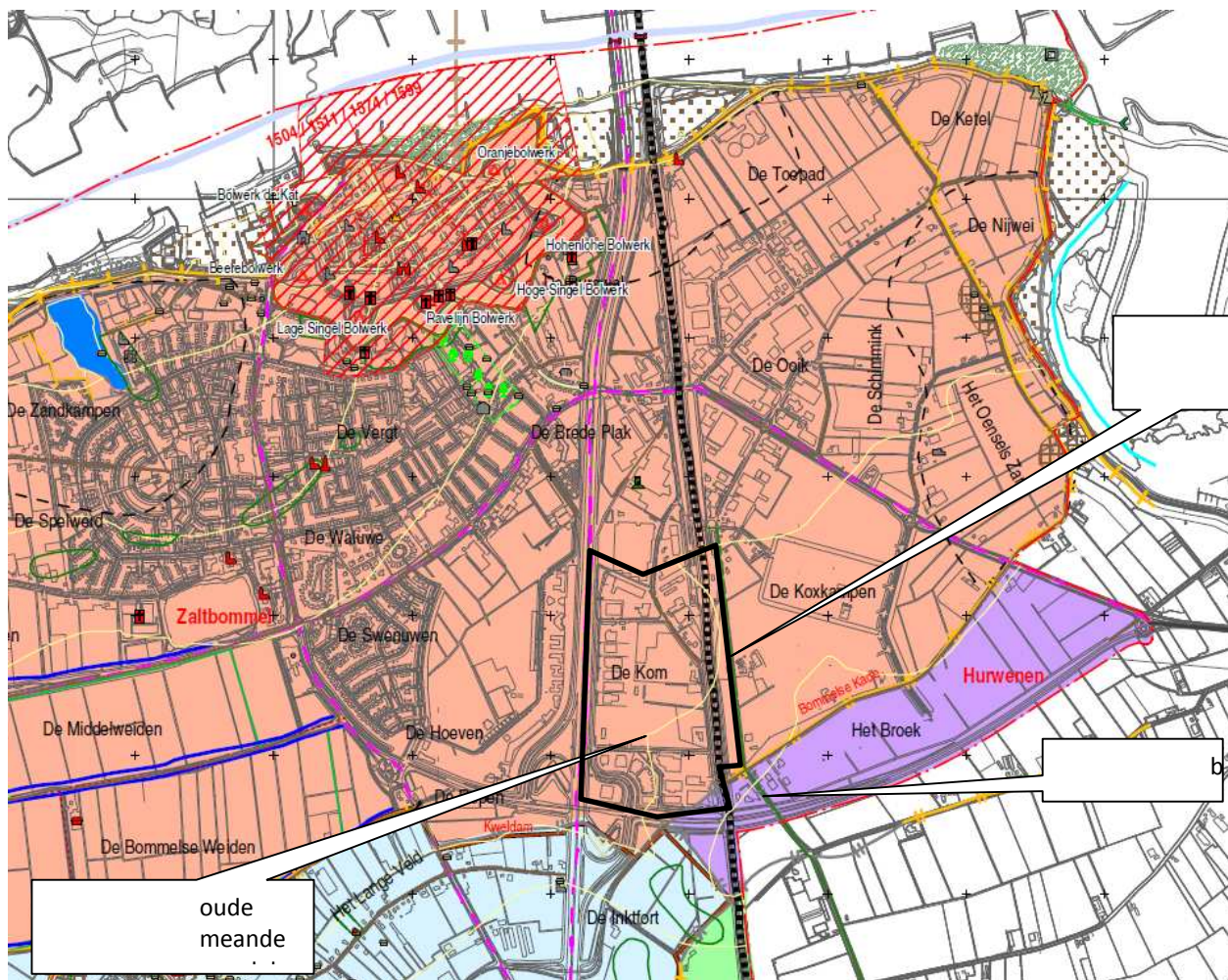
De gemeente Zaltbommel heeft in 2011 beleid vastgesteld op het gebied van cultuurhistorie. Dit bestaat uit een archeologische beleidskaart en -nota en een cultuurhistorische inventarisatie. Door middel van deze nota heeft de gemeente invulling gegeven aan de verantwoordelijkheid om zorg te dragen voor de cultuurhistorische waarden.

De cultuurhistorische inventarisatie bestaat uit een beschrijving en een (gebiedsdekkende) kaart. Er is geen waardering op kaart weergegeven. Wel worden in de beschrijving accenten gelegd. De cultuurhistorische inventarisatie wijst erop dat in het westelijke en zuidwestelijke deel van de gemeente de grootste cultuurhistorische waarde terug te vinden is. Hier zijn de waarden het best te herkennen en kennen zij de meeste samenhang. Ter plaatse van het plangebied zijn de cultuurhistorische waarden weinig herkenbaar als gevolg van de 20^e- en 21^e-eeuwse ontwikkelingen: de realisatie van de A2 en de bedrijventerreinen. Er wordt met andere woorden een beperkte waarde gehecht aan de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Er zijn ook weinig cultuurhistorische waarden benoemd.

Cultuurhistorische waarden

In het plangebied is een oude meanderloop op de kaart weergegeven (zie figuur 12). Deze loopt door het zuidoostelijke deel van het plangebied en vormt een overblijfsel van een fossiel landschap. Kenmerken van deze meandergordel zijn in het landschap niet meer herkenbaar. Behoud hiervan is vanuit cultuurhistorisch oogpunt dan ook niet aan de orde. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een boezemkade. Deze kade is nog goed herkenbaar in het landschap, doordat daarop een weg ligt (Veilingweg). De weg ligt enigszins verhoogd ten opzichte van de omgeving, wat de herkenbaarheid als kade benadrukt. De precieze begrenzing van de kade is in de loop van de tijd gewijzigd, waarbij de ligging op deze plaats niet is gewijzigd, maar het profiel naar alle waarschijnlijkheid is aangepast en verbreed.

Voor het overige zijn geen cultuurhistorische waarden benoemd in de inventarisatie. De oude verkaveling van het gebied is verdwenen met de inrichting als bedrijventerrein.



Figuur 12 Uitsnede uit de Cultuurhistorische inventarisatiekaart Zaltbommel (Bron: Cultuurhistorische inventarisatie Zaltbommel, 2011)

Verankering in bestemmingsplan

Voor verankering in het bestemmingsplan komt alleen de boezemkade in aanmerking. Overige cultuurhistorische waarden zijn niet (meer) herkenbaar in het gebied. De Veilingweg is bestemd als Verkeer-Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming is een groot aantal invullingen mogelijk, gekoppeld aan de functie voor verkeer. Door deze bestemming blijft de kade als te onderscheiden tracé herkenbaar. De kade heeft bovendien de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gekregen. Van deze dubbelbestemming gaat een signalerende werking uit: het is duidelijk dat er sprake is van cultuurhistorische waarden. Tevens biedt de dubbelbestemming bescherming tegen egalisatie (de hogere ligging van de weg blijft gewaarborgd) en het wijzigen van het tracé.

4.3 Waterhuishouding

De Bommelerwaard maakt deel uit van het rivierengebied. Het gebied van de grote rivieren is internationaal economisch, ecologisch en landschappelijk van belang en is daarmee een belangrijk onderdeel van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het behoud van de veiligheid tegen overstromingen en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit staan er centraal. Rijk, provincies en waterschappen kiezen voor behoud van de bestaande ruimte voor de rivier en waar nodig voor meer ruimte. In verstedelijkte gebieden kunnen versnelde afvoer van water en verminderde infiltratie leiden tot problemen als verdroging, vervuiling en wateroverlast. Door te bouwen op een geschikte plaats binnen het watersysteem kunnen negatieve effecten worden voorkomen. Indien voorkomen niet mogelijk is, dienen negatieve gevolgen gecompenseerd te worden.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 van het Waterschap Rivierenland geeft een beleidsrichting aan hoe om te gaan met wateraspecten in de planperiode 2010-2015. De volgende aspecten staan centraal:

1. het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
2. het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (conform Nationaal Bestuursakkoord Water);
3. het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (conform Europese Kaderrichtlijn Water);
4. het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
5. het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

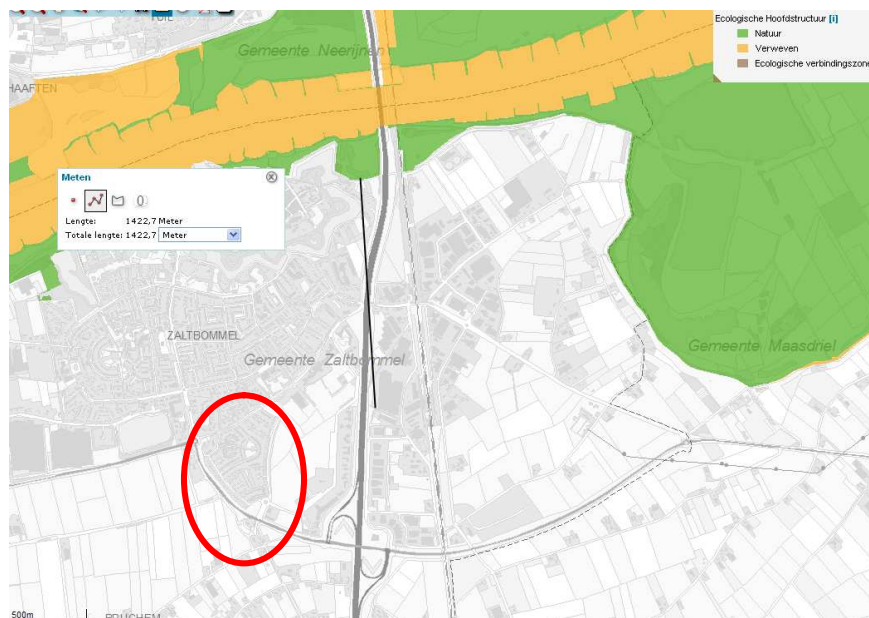
De gemeente wil water integreren in het dagelijks leefmilieu. Het is daarom noodzakelijk inzage te hebben in het watersysteem en de mogelijkheden voor integratie binnen het bestaand stedelijk gebied. Het Water-plan Bommelerwaard vormt een leidraad voor de nadere inrichting van bouwlocaties, waarin onderwerpen als riolering, waterberging, afkoppelen, waterkwaliteit en -kwantiteit een plaats krijgen.

Het bestemmingsplan gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie. In dat kader wordt ook de bestaande waterhuishoudkundige situatie gerespecteerd.

De in het plangebied aanwezige A-watergangen zijn als zodanig bestemd. Op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan zijn voorts de B- en C-watergangen en het zichtbare water als 'Water' bestemd voor zover het geen 'snipper' water betreft binnen de verkeersbestemming. Bij de verdere ontwikkeling van het plangebied dient de eventueel noodzakelijke watercompensatie nader uitgewerkt bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Hierbij wordt in overleg getreden met het Waterschap.

4.4 Flora en fauna

Het bestemmingsplan gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie. Er worden geen ruimtelijke ingrepen rechtstreeks of indirect toegelaten waarvoor een natuurtoets noodzakelijk is.



Figuur 12: Ecologische Hoofdstructuur omgeving plangebied

Op figuur 12 is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in de ruime omgeving van het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet is gelegen in of in de directe nabijheid van de EHS. De afstand tot de dichtstbijzijnde EHS is bijna 1500 m. Onderhavig bestemmingsplan leidt niet tot belemmeringen voor het functioneren van de EHS.

4.5 Leidingen

Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een rioolpersleiding. Deze leiding is planologisch beschermd door middel van een dubbelbestemming van 2 x 3,5 meter vanaf het hart van de leiding. Tevens ligt er een gasleiding nabij het plangebied (ten zuidoosten), maar deze vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5 Juridisch plan

5.1 Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart) tezamen. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. In de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen. Het plan voldoet aan de wettelijke vereisten uit de RO Standaarden 2008. Dit is een set standaarden die wettelijk voorschrijft hoe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, vormgegeven moeten worden.

De regels zijn als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1: in dit hoofdstuk staan de begrippen (definities) en de regels over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald (wijze van meten);

Hoofdstuk 2: deze bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen;

Hoofdstuk 3: deze bevat een aantal algemene en aanvullende regels die voor het hele plan gelden;

Hoofdstuk 4: dit laatste hoofdstuk bevat het overgangsrecht en de slotregel, waarin de naam van het plan vermeld is. De redactie is wettelijk bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening respectievelijk de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 en overeenkomstig overgenomen.

5.2 Bebouwing algemeen

Voor de bedrijfsgebouwen is op de kaart een bouwvlak opgenomen. In het bouwvlak is voor een deel van het plangebied aangeduid welk percentage van het bouwperceel bebouwd mag worden. Indien niks is aangeduid, mag het gehele bouwvlak bebouwd worden. Daarnaast is op de verbeelding aangegeven wat de maximale hoogte van gebouwen is.

5.3 Karakter bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft primair als doel om de exploitatie van bedrijfsbestemmingen mogelijk te maken. De planregels in de voorgaande bestemmingsplannen zijn echter gedateerd, zodat actualisatie noodzakelijk was. Deze actualisatie is tevens noodzakelijk om saneringssituaties, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, uit te sluiten.

De ontwikkelingen op het gebied van de wet- en regelgeving rond externe veiligheid een reden om de vigerende rechten binnen de bestemming Bedrijventerrein – 2, niet één op één over te nemen. Ingevolge het Besluit externe veiligheid (Bevi) is het niet toegestaan dat er zich binnen de 10^{-6} contour van een Bevi-inrichting (i.c. Sachem Europe B.V.) kwetsbare objecten bevinden of zich kunnen ontwikkelen. Deze wijze van bestemmen brengt met zich mee dat de vigerende rechten binnen de genoemde externe veiligheidscontour niet zonder meer kunnen worden (en dus zijn) overgenomen.

Ten slotte biedt het bestemmingsplan binnen de bestemming 'Bedrijf' ook mogelijkheden om fysieke veranderingen op het terrein van Sachem te realiseren, zoals een nieuwe schoorsteen vanwege de geurmaatregelen.

5.4 Toelichting afzonderlijke bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen – voor zover noodzakelijk – afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dient in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Enkelbestemmingen

Bedrijf

De Bevi-inrichting Sachem Europe B.V. heeft de bestemming Bedrijf gekregen. De regeling is specifiek toegesneden op dit bedrijf. Een chemische fabriek met SBI code 20141.A2 is hier toegestaan. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen een aantal bouwregels gelden. Voor de locatie van de schoorsteen is een functieaanduiding opgenomen. Van de bouwregels kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken. Afwijken is onder voorwaarden mogelijk ten behoeve van de bouw van een telecommunicatiemast en een hogere bouwhoogte van gebouwen (tot maximaal 15 m), van de schoorsteen (tot maximaal 45 m) en van installaties en tanks (tot maximaal 20 m). Tot slot is aangegeven wat onder strijdig gebruik moet worden verstaan (bijvoorbeeld woondoeleinden en detailhandel).

Bedrijventerrein – 1

De bestemmingsregeling van de bestemming Bedrijventerrein – 1 past bij de aard en schaal van bedrijventerreinen. Dat wil zeggen dat binnen de bestemming grote bouwvlakken zijn opgenomen waarbinnen gebouwen gebouwd mogen worden. Op de verbeelding is aangegeven welk percentage van de percelen mag worden bebouwd met gebouwen en wat de hoogte van deze gebouwen mag zijn. Indien er geen bebouwingspercentage is opgenomen, mag het gehele bouwvlak bebouwd worden. Functioneel worden er binnen deze bestemming uitsluitend bedrijven die zijn opgenomen in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Deze categorie-indeling sluit aan bij de milieucategorieën die de gemeente voor dit bedrijventerrein wenselijk acht en de milieucategorieën die in de feitelijke situatie op het bedrijventerrein aanwezig zijn. Daarnaast is detailhandel toegestaan in de vorm van een ondergeschikte functie of volumineuze detailhandel. Verder zijn er binnen deze bestemming uitsluitend onzelfstandige kantoren (kantoren die bij een bedrijf horen) toegestaan en ondersteunende horeca in de vorm van bedrijfskantines.

De Staat van bedrijfsactiviteiten die in de planregels is toegevoegd, bevat niet alle bedrijven die in de richtafstandenlijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering zijn opgenomen. Een aantal bedrijven zijn expliciet niet opgenomen. Hieraan liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

1. aangezien het plangebied geen gezoneerd bedrijventerrein is, zijn de bedrijven die alleen op een gezoneerd bedrijventerrein zijn toegestaan, verwijderd;
2. het bestemmingsplan laat, op Sachem na, geen bedrijven toe in de categorieën 5 en 6. Deze zijn uit de lijst verwijderd;
3. bedrijven waar binnen het plangebied geen fysieke ruimte voor is, zijn niet opgenomen;
4. irrelevante bedrijven zijn tot slot niet opgenomen, bijvoorbeeld waterwinningsbedrijven.

Op deze manier is er een Staat van bedrijfsactiviteiten gevormd die specifiek is toegesneden op het plangebied.

Bedrijventerrein – 2

Deze bestemming heeft betrekking op de gronden welke gelegen zijn binnen de EV-randzone. De EV-randzone omvat tenminste de 10-6-contour van Sachem zoals vergund op 21 december 2006. Daarnaast biedt de EV-randzone ruimte voor verandering van deze contour, doordat de vestiging van kwetsbare objecten binnen dit gebied is uitgesloten. Ter invulling van de EV-randzone is een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-Bevi' opgenomen. Deze veiligheidszone geeft de grenzen voor de 10⁻⁶ contour van Sachem aan. Door deze combinatie is gewaarborgd dat er enerzijds geen nieuwe kwetsbare objecten in de directe omgeving van Sachem worden opgericht en anderzijds dat de 10⁻⁶ contour van Sachem niet buiten de grenzen van de aanduiding komt te liggen.

De opzet van de bestemmingsregeling is in principe dezelfde als de opzet die bij de bestemming Bedrijventerrein -1 is gehanteerd. Verschillen zijn gelegen in de toegelaten bedrijfscategorieën en het uitsluiten van kwetsbare objecten. Ten opzichte van de bestemming Bedrijventerrein -1 worden binnen deze bestemming bedrijven van de categorie 1 en 2 uitgesloten. Dit omdat deze categorieën zich kenmerken door hogere personendichtheden. Omdat de wettelijke definitie voor kwetsbaar object in het Bevi interpretatieruimte laat ten aanzien van de kwetsbaarheid van bedrijven, en hierdoor saneringssituaties zouden kunnen ontstaan, is voorzien in een regel die nadere invulling geeft aan de niet limitatieve definitie van het Bevi. Deze regeling is vormgegeven door middel van een formule die in

de Begrippen bij lid 1.32 is opgenomen. De toedracht van deze regeling is opgenomen in het rapport "Kwetsbaarheidsbepaling bestemmingsplan 'Zaltbommel, Van Voordenpark' , mei 2013. Op deze plaats zij verwezen naar dit rapport dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

In dit kader wordt nog specifiek opgemerkt dat de oppervlakte van een onzelfstandige kantoor wordt berekend aan de hand van de vloeroppervlakte van de ruimten binnen een gebouw die oftewel behoren oftewel worden gebruikt ten behoeve van de kantoorruimte. Dit is in de regels tot uitdrukking gebracht door het begrip bruto-vloeroppervlakte (zie lid 1.26).

Groen

De structurele groenelementen die de gemeente groen wil behouden, zijn in dit bestemmingsplan bestemd als Groen.

Verkeer – Railverkeer

Deze verkeersbestemming is toegekend aan een stuk spoorweg dat door het plangebied loopt.

Verkeer – Verblijfsgebied

Deze bestemming ziet op de verbindingswegen op het bedrijventerrein.

Water

De grotere waterstructuren in het plangebied (o.a. de zogenaamde A Watergangen die een belangrijke afvoerfunctie hebben) zijn bestemd als Water. Omdat (zichtbaar) water ook binnen de andere bestemmingen kan voorkomen, zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen in (nagenoeg) alle bestemmingen in de bestemmingsomschrijving opgenomen.

Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die naast een enkelbestemming (zie hierboven) kunnen gelden. Een dubbelbestemming beoogt de bescherming van een specifiek belang. De gebruiks- en bouw mogelijkheden van een bestemming worden in een dergelijk geval beperkt. In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan komen 4 dubbelbestemmingen voor:

Leiding – Riool

Deze dubbelbestemming beoogt de rioolleiding in het plangebied te beschermen. Bouw- en andere werkzaamheden moeten door het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) worden getoetst aan het belang van de bescherming van de leiding, waarbij het bevoegd gezag de beheerder van de leiding om advies vraagt.

Waarde – Archeologie - 2

Met deze dubbelbestemming worden de archeologische verwachtingswaarden beschermd die vallen binnen de beleidszone Waarde - archeologie 2. Bouw- en andere werkzaamheden van dieper dan 30 cm en groter dan 100 m2 moeten op basis van een archeologisch onderzoek door het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) worden getoetst aan het belang van het behoud en de bescherming van waardevolle archeologische informatie in de grond.

Waarde – Archeologie - 4

Met deze dubbelbestemming worden de archeologische verwachtingswaarden beschermd die vallen binnen de beleidszone Waarde - archeologie 4. Bouw- en andere werkzaamheden van dieper dan 150 cm en groter dan 2500 m2 moeten op basis van een archeologisch onderzoek door het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) worden getoetst aan het belang van het behoud en de bescherming van waardevolle archeologische informatie in de grond.

Waarde - Cultuurhistorie

Met deze dubbelbestemming worden de cultuurhistorisch waardevolle waarden van de boezemkade (Veilingweg) beschermd. Voor een aantal werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning verplicht.

Waterstaat – Waterlopen

Deze dubbelbestemming ziet op de bescherming van de A Watergangen. Bouwwerkzaamheden mogen niet plaatsvinden voordat het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) een omgevingsvergunning hebben verleend en alvorens zij dit doen, de beheerder van de watergang om advies hebben gevraagd.

Gebiedsaanduiding

Het plangebied kent één gebiedsaanduiding, te weten veiligheidszone - bevi. De 10^{-6} contour van de Bevi-inrichting Sachem Europe B.V. mag deze zone niet overschrijden. Deze aanduiding strekt zich uit over de bedrijven binnen de bestemming Bedrijventerrein - 2 (met uitzondering van het bedrijf aan Van Voordenpark 16). Binnen deze veiligheidszone zijn geen kwetsbare objecten toegestaan.

5.5 Handhaving

Inleiding

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

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

Voorname onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van het bestemmingsplan Van Voordenpark.

Bijzondere situatie van voordenpark

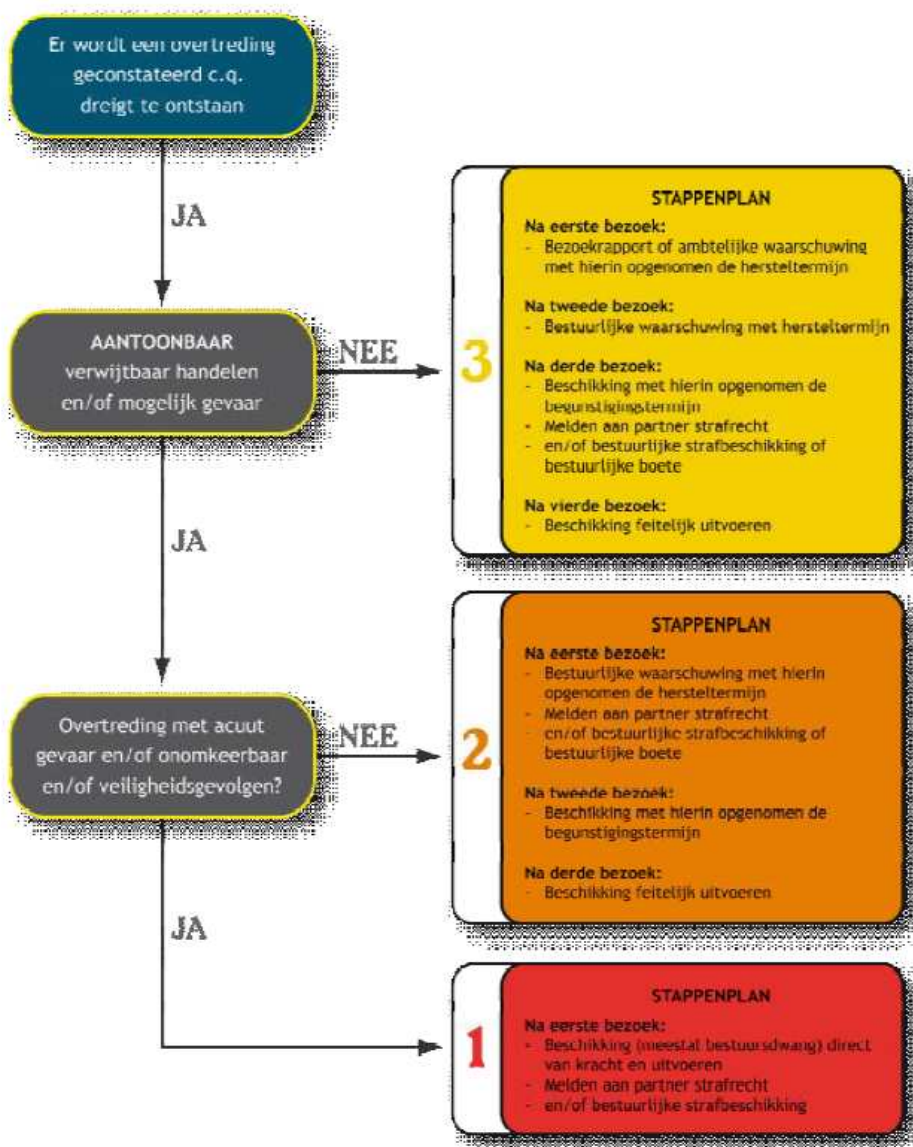
Gelet op de aanwezigheid van Sachem in het plangebied is het van groot belang om in de EV-randzone te voorkomen dat bedrijven door een toekomstige toename van de capaciteit om personen te herbergen straks als kwetsbaar object moeten worden aangemerkt ('verkleuren tot kwetsbaar object'). Kwetsbare objecten zijn ingevolge het bestemmingsplan niet toegestaan en de gemeente is dus bevoegd om hier handhavend op te treden. Gelet op de betrokken belangen, is het noodzakelijk te voorkomen dat er een situatie ontstaat waarin de gemeente handhavend moet optreden. Hiertoe is dit handhavingsprotocol ontwikkeld voor de EV-randzone. In dit handhavingsprotocol wordt geregeld dat de bedrijven in de EV-randzone, buiten het reguliere toezicht om, aan een extra toezichtsregime worden onderworpen. Bij dit extra toezichtsregime staat het voorkomen van 'verkleuring' tot een kwetsbaar object centraal. De basis voor het handhavingsprotocol vormt de nul-inventarisatie, die eveneens als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd.

Protocol

Alle bedrijven die zijn gelegen binnen de EV-randzone worden gedurende de looptijd van het bestemmingsplan (in ieder geval) jaarlijks in het voorjaar gecontroleerd of het gebruik en de inrichting conform de planregels is. Eerder genoemde nul-inventarisatie vormt de basis voor de controle. Bij de controle zijn afwijkingen ten opzichte van het nul-situatie rapport toelaatbaar zolang deze niet in strijd zijn met de toebedeelde bestemming en zolang uit de systematiek in de planregels volgt dat geen kwetsbaar object is ontstaan. De eerste controle vindt plaats in het voorjaar van 2014. Van iedere controle zal een verslag worden opgesteld. Indien geconstateerd wordt, dat een bedrijf niet voldoet aan de planregels, gaat de gemeente conform de sanctiestrategie van de 'Integrale beleidsnota handhaving', zoals deze door het college van burgemeester en wethouders op 23 februari 2010 is vastgesteld, met prioriteit over tot handhavend optreden.

In concreto betekent dit het volgende:

Bij het constateren van een overtreding (hetzij op basis van bovengenoemde controles, hetzij op basis van een controle als gevolg van een verzoek om handhaving) treedt de sanctiestrategie in werking. De sanctiestrategie in Zaltbommel is integraal. Dit betekent dat bij overtredingen, onafhankelijk van het desbetreffende taakveld, op dezelfde wijze wordt opgetreden. In de onderstaande figuur is de integrale sanctiestrategie van Zaltbommel weergegeven.



6 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een aantal ruimtelijke doelen. Een belangrijk doel is het regelen van de balans tussen de voorwaarden van externe veiligheidswetgeving en het gebruik van de ruimte. Dit om ondermeer het ontstaan van nieuwe saneringssituaties te voorkomen. Ook is met het plan de toename van personendichtheden gelimiteerd.

Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid om fysieke milieumaatregelen te implementeren.

Langs de Koxkampseweg zijn drie (bedrijfs)woningen gesaneerd. De drie woningen langs de Stationsweg zijn eveneens gesaneerd. De gronden zijn nu bestemd voor bedrijfsdoeleinden.

De kosten die verbonden zijn aan het realiseren van deze doelen zijn gespecificeerd in een overeenkomst tussen Sachem Europe BV, de provincie Gelderland en de gemeente Zaltbommel. Hiermee is invulling gegeven aan de financiële verplichtingen. Voor de dekking van de gemeentelijke bijdrage heeft de gemeente middelen opgenomen in de begroting 2013. Het overblijvende gedeelte wordt gedekt vanuit de Algemene Bedrijfsreserve.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Zaltbommel, Van Voordenpark" en de daarbij behorende stukken hebben van 14 maart 2013 tot en met 24 april 2013 ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid geweest om een inspraakreactie in te dienen. Op 3 april 2013 heeft een inspraakavond plaatsgevonden.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is tevens op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor overleg gestuurd aan betrokken instanties, zoals het waterschap en diensten van Rijk en provincie.

In een afzonderlijk Verslag inspraak en Verslag vooroverleg zijn de inspraak- en overlegreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Het Verslag inspraak en Verslag vooroverleg zijn als bijlage 6 respectievelijk 7 bij het bestemmingsplan gevoegd.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf donderdag 27 juni 2013 voor een periode van zes weken (t/m woensdag 7 augustus 2013) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen. In een afzonderlijke Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Deze nota is als bijlage 8 bij het bestemmingsplan gevoegd.