

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3.	Aanpak	4
1.4.	Vigerende bestemmingsplannen.....	5
1.5.	Leeswijzer	5
2.	BELEIDSKADER.....	6
2.1.	Nationaal beleid.....	6
2.2.	Provinciaal beleid	7
2.3.	Regionaal beleid.....	11
2.4.	Waterschapsbeleid	12
2.5.	Gemeentelijk beleid.....	13
3.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	15
3.1.	Algemeen	15
3.2.	Deelgebieden	15
3.3.	Functionele karakteristiek.....	20
3.4.	Ruimtelijke ontwikkelingen	21
4.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	22
4.1.	Milieu	22
4.2.	Externe veiligheid	25
4.3.	Archeologie & cultuurhistorie.....	33
4.4.	Waterhuishouding	34
4.5.	Flora en fauna	36
4.6.	Leidingen	36
5.	JURIDISCH PLAN.....	37
5.1.	Doelstellingen en planopzet	37
5.2.	Bebouwing algemeen.....	37
5.3.	Karakter bestemmingsplan.....	37
5.4.	Toelichting afzonderlijke bestemmingen	38
5.5.	Handhaving	41
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42

7.	OVERLEG EN INSPRAAK	43
7.1.	Overleg	43
7.2.	Inspreek.....	43
7.3.	Zienswijzen.....	43

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 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 sancties gekoppeld.

Een en ander heeft ertoe geleid dat er inmiddels nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen zijn ontwikkeld. Als laatste rest in deze reeks de actualisatie van het overgrote deel van het bedrijventerrein bij Zaltbommel.

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

- enerzijds wil de gemeente door middel van actualisatie/harmonisatie de verleende vrijstellingen van de afgelopen 10 jaar juridisch verankeren (letterlijk *actualiseren* van bestemmingsregelingen);
- anderzijds wil de gemeente de algemene directe en indirecte bouw- en gebruiksmogelijkheden aanpassen en waar mogelijk uniformeren (*harmoniseren*)

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op de bedrijventerreinen ter weerszijde van de A2 (behalve De Wildeman) en het ten noorden van De Wildeman gelegen bedrijventerrein De Ooijk. Dit met uitzondering van het bestemmingsplan Zaltbommel, Van Voordenpark, aan de oostzijde van de A2. Voor deze laatstgenoemde gronden wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

Het welslagen van dit actualisatieproces hangt voor een belangrijk deel af van de snelheid waarmee de plannen kunnen worden aangepast. Actualiseren betekent inspelen op de huidige kennis en deze kennis waar mogelijk gelijkwaardig bij alle plannen toepassen.

Nieuwe ontwikkelingen worden uitsluitend in dit bestemmingsplan meegenomen indien deze zich in een vergevorderd planstadium (voldoende concreet) bevinden. Indien dit niet het geval is, is het niet doelmatig om deze mee te nemen in het actualisatieplan.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit een deel van de bedrijventerreinen in Zaltbommel. Onderstaande luchtfoto laat de ligging van het plangebied zien met in het noordwesten de vesting en dwars door het plangebied de rijksweg A2 en de spoorlijn Utrecht – 's-Hertogenbosch.



Voor de exacte plangrens wordt verwezen naar de verbeelding.

1.3. Aanpak

Het voorliggende bestemmingsplan heeft primair 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. Bestaande planologische rechten zijn hierbij gerespecteerd.

1.4. Vigerende bestemmingsplannen

Voor de gronden in het plangebied gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen:

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling	Datum goedkeuring
Industriegebied-Oost I	20 april 1978	5 februari 1979
Industriegebied-Oost I, gedeeltelijke herziening 1980	22 januari 1981	6 november 1986
Industriegebied-Oost I, 2 ^e gedeeltelijke herziening	26 februari 1987	21 april 1987
Industriegebied-Oost II	26 februari 1981	28 april 1982
Bedrijventerrein De Waluwe	24 maart 1994	27 oktober 1994
Bedrijventerrein De Waluwe, zuidzijde	28 juni 2006	4 oktober 2006

1.5. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- in hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 5 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- in hoofdstuk 7 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

2. BELEIDSKADER

2.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

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

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

De structuurvisie heeft geen consequenties voor het plangebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

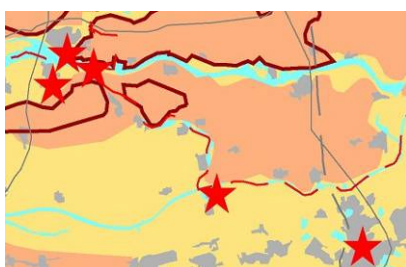
Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Nota Belvédère

De Nota Belvédère is een Nederlandse beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting.

De doelstelling van de nota is de cultuurhistorische waarde meer prioriteit te geven bij de inrichting van Nederland. De nota vindt zijn oorsprong in de opvatting dat het cultuurhistorisch erfgoed beter benut kan worden en dat het behoud van het erfgoed meer moet zijn dan zorgvuldige conservering. De nota stelt daarom een strategie van 'behoud door ontwikkeling' voor, ook wel aangeduid als culturele planologie. Het Belvedere-beleid is onderdeel geworden van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. In de Nota Ruimte zijn de waardevolle cultuurhistorische gebieden meegenomen bij de selectie van de twintig nationale landschappen. De verantwoordelijkheid voor de landschappelijke basiskwaliteit in de overige waardevolle cultuurlandschappen wordt neergelegd bij provincies en gemeenten.



In de nota Belvédère is de gehele Bommelerwaard aangemerkt als gebied met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden en de Nieuwe Hollandse Waterlinie is door UNESCO geplaatst op de voorlopige lijst werelderfgoed. Het gebied rond Poederoyen valt binnen deze linie.

De Bommelerwaard maakt deel uit van het rivierengebied. De vele kastelen, kerken en kloosters die in het gebied te vinden zijn, verhogen de belevingswaarde van het landschap. Kenmerkend voor het gebied zijn de kommen, de stroomruggen, de dijken en de forten. Het beleid van Rijk en provincie is er op gericht om delen van de dijkzone en dijkendorpen beter te beschermen door deze gebieden aan te wijzen als beschermd landschapsgezicht.

2.2. Provinciaal beleid

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 (= structuurvisie) en het regionaal structuurplan.

De structuurvisie bevat een aanpassing van het beleid van het in 2005 vastgestelde streekplan Gelderland. De structuurvisie 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 verrommeling 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 bedrijventerrein 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.

Toepassing van de SER-ladder¹ is uitgangspunt van het provinciale beleid, waarbij aan het accommoderen van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen, in samenhang een volgorde wordt toegekend:

1. optimalisering gebruik beschikbare ruimte o.a. door herstructurering;
2. het beter benutten van de ruimte door meervoudig ruimtegebruik en intensivering;
3. en tenslotte indien nodig uitbreiding van het ruimtegebruik door bedrijventerreinen.

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 de intensivering van het gebruik van een bedrijventerrein.

De bedrijventerreinen in Zaltbommel zijn lokale bedrijventerreinen buiten het bundelingsgebied. De provincie spoort gemeenten aan gezamenlijk locaties te ontwikkelen voor lokale bedrijvigheid. Hiervoor kunnen zij zo geheten intergemeentelijke bedrijventerreinen ontwikkelen. Daar waar behoefte is aan de nieuwe vestiging van lokale bedrijvigheid zal dus eerst moeten worden gekeken en beoordeeld of en in hoeverre samenwerkende gemeenten gezamenlijk kunnen ontwikkelen en welke bedrijven daar qua aard, schaal en functie passend zijn. De provincie staat bundeling van bedrijventerreinen op intergemeentelijk niveau voor. Samenwerking van gemeenten leidt immers ook tot voordelen. Risicospreiding, professionalisering, ontsluiting en beheer zijn beter geregeld. De provincie vindt dit van groot belang.

Een deel van de bedrijvigheid is meer lokaal georiënteerd en zoekt een vestigingsplek direct bij haar toeleveranciers en afnemers. De provincie vindt het belangrijk dat er voor deze bedrijven ontwikkelingsmogelijkheden zijn, maar niet meer overal.

¹ De SER ladder (een initiatief van de Sociaal Economische Raad) betekent hoofdzakelijk dat eerst wordt onderzocht in hoeverre er door inbreiding en toepassen van herstructurering ruimte kan worden gewonnen op bestaande bedrijventerreinen voordat toestemming wordt gegeven voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

De aanleg van lokale terreinen mag alleen nog plaatsvinden aansluitend bij al aanwezige bedrijventerreinen of aansluitend bij kernen waar al een bedrijventerrein is gevestigd.

Aanvullend op het algemene beleid voor intergemeentelijke en lokale bedrijventerreinen dient het onderstaande in acht te worden genomen ten aanzien van intergemeentelijke en lokale bedrijventerreinen buiten het bundelingsgebied.

Aard en schaal

De provincie vindt het van belang dat stedelijke uitbreidingen (waaronder werklocaties) passen of aansluiten op het reeds aanwezige bebouwde gebied. Daarnaast vinden wij het belangrijk dat aard en schaal van nieuw te vestigen bedrijven, voorzieningen en instellingen en dergelijke passen bij of een goede aanvulling zijn op het bestaande productiemilieu, de werkgelegenheidsstructuur en de omvang van de woonkern. Voor lokale bedrijventerreinen buiten het bundelingsgebied geldt in principe een maximale kavelgrootte van 0,5 ha. Een ruimere kavelgrootte is voor dit terreintype als uitzondering mogelijk, mits de noodzaak goed wordt beargumenteerd. Voor intergemeentelijke bedrijventerreinen buiten het bundelingsgebied geldt in principe een maximale kavelgrootte van 0,75 ha. Een ruimere kavelgrootte is voor dit terreintype als uitzondering mogelijk, mits de noodzaak goed wordt beargumenteerd.

De bedrijventerreinen van de voormalige, in het streekplan Gelderland 1996 aangeduide subregionale kernen (zoals Zaltbommel) worden beschouwd als intergemeentelijke bedrijventerreinen. Bij nieuwvestiging van bedrijven moet ook sprake zijn van een aangetoonde binding aan de betreffende gemeente/locatie en van een passend milieuregime (in beginsel maximale hindercategorie 3 volgens de VNG). Hiervan kan beargumenteerd worden afgeweken. Verder dienen het bereikbaarheidsprofiel van de betreffende locatie en het mobiliteitsprofiel van de (gewenste) vestigingen met elkaar in overeenstemming te zijn.

Instrumenten:

In RPB-verband (= Regionaal Programma Bedrijventerreinen) heeft de provincie afspraken gemaakt op welke verschillende manieren de ontwikkeling van intergemeentelijke terreinen gefaciliteerd wordt. De uitgangspunten ten aanzien van intergemeentelijke en lokale terreinen zijn eveneens in RPB-verband aangegeven. De eisen met betrekking tot aard en schaal zijn inmiddels opgenomen in de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG).

Ruimtelijke Verordening Gelderland

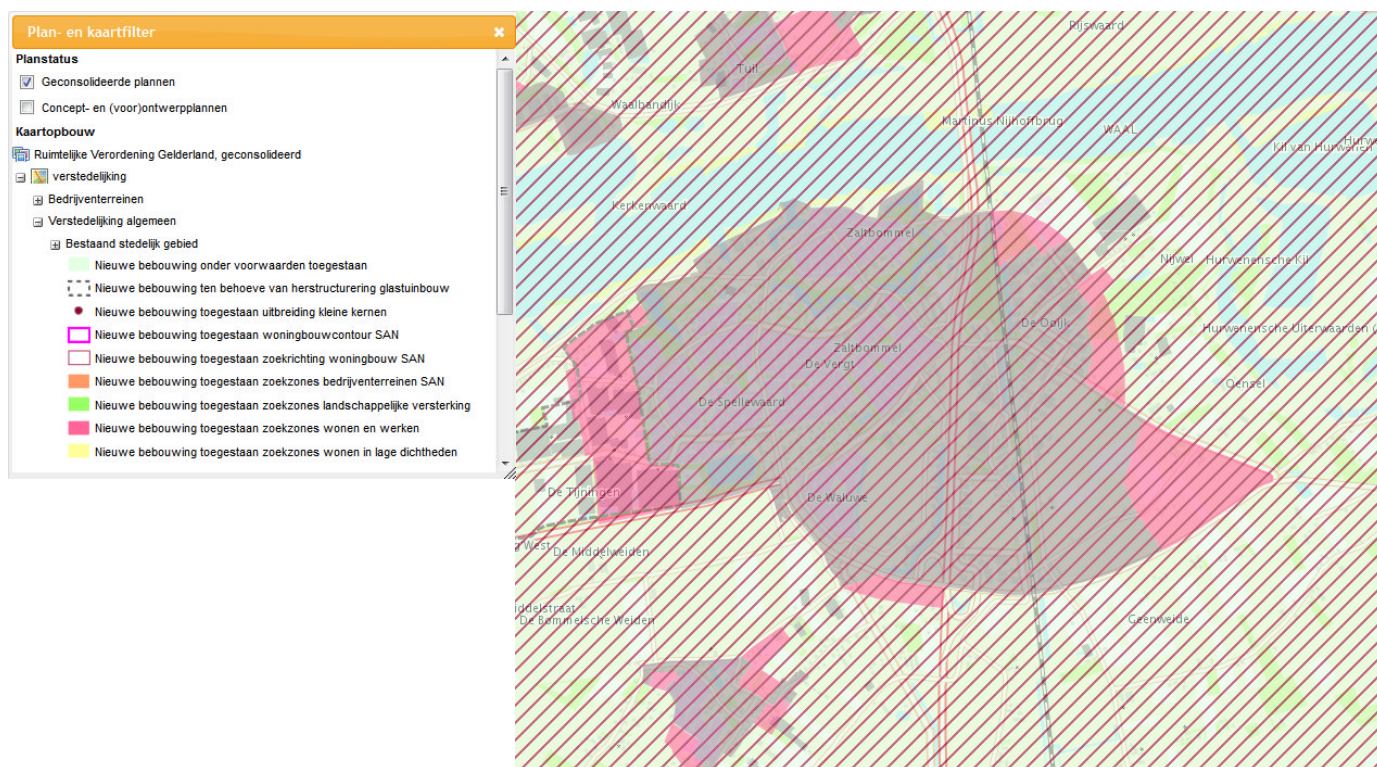
Op basis van de Wro kunnen middels een provinciale verordening regels gesteld worden omtrent de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen, voor zover provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Provinciale staten van Gelderland hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Op 27 juni 2012 hebben Provinciale Staten de RVG deels herzien. Deze herziening is per 5 juli 2012 in werking getreden en verwerkt in de geconsolideerde versie.

Voor het plangebied zijn de volgende thema's van toepassing:

Verstedelijking

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand stedelijk gebied;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking;



Zoals te zien op bovenstaande uitsnede van de kaart 'verstedelijking' is het plangebied helemaal gelegen binnen bestaand stedelijk gebied of een zoekzone.

Bedrijventerreinen

In artikel 4.1 is opgenomen dat in bestemmingsplannen de bestemming tot bedrijventerreinen alleen mogelijk worden gemaakt indien deze ontwikkeling niet in strijd is met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde en in het Provinciaal Blad gepubliceerde, regionale afspraken ten aanzien van de programmering van bedrijventerreinen (RPB).

In artikel 4.3 en 4.4 is opgenomen dat in bestemmingsplannen binnen nieuwe intergemeentelijke bedrijventerreinen en binnen lokale bedrijventerreinen (die gelegen zijn buiten het bundelingsgebied) een maximale kavelgrootte toegestaan is van 0,75 ha respectievelijk 0,5 ha.

Er kan een ruimere kavelgrootte worden toegestaan indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat er sprake is van een aan de betreffende gemeente, kern of locatie gebonden bedrijf waarbij de bedrijfsvoering een ruimere kavelgrootte noodzakelijk maakt.

In artikel 4.7 is opgenomen dat in bestemmingsplannen nieuwe zelfstandige kantoorvestigingen op bedrijventerreinen niet mogelijk gemaakt mogen worden.

Er kan wel een zelfstandige kantoorvestiging mogelijk gemaakt worden indien de betreffende kantoorvestiging goed ontsloten is door een hoogwaardige OV-verbinding.

Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is, is een nadere toetsing aan de RVG niet nodig.

2.3. Regionaal beleid

Regionaal Programma Bedrijventerreinen

De gemeente Zaltbommel heeft samen met de andere gemeenten binnen de regio Rivierenland in 2009 het Economisch Programmerings- en Ontwikkeldocument (EPO) vastgesteld. Met het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) geven de gemeenten binnen de Regio Rivierenland actief uitvoering aan het verzoek van de provincie Gelderland om te komen tot een nadere uitwerking van het EPO en het actieprogramma Welvarend Rivierenland. De gemeenteraad van Zaltbommel heeft dit RPB op 16 februari 2012 vastgesteld.

De gemeenten in de Regio Rivierenland hebben in dit RPB afgesproken om:

- Alle plannen zoals opgenomen in tabel 1 van het RPB te faseren;
- De uitgifte en alle zachte plannen 2 jaarlijks te monitoren en deze – indien nodig en mogelijk – bij te stellen;

- Plannen voor 2020 niet uit te voeren of in omvang terug te brengen indien hieraan geen behoefte blijkt;
- Geen nieuwe plannen te ontwikkelen vanaf peildatum 26 september 2011, tenzij hieraan incidenteel behoefte aan is. Besluitvorming hierover gebeurt in regionaal verband.

Voor de kern Zaltbommel betekent dit het volgende:

<i>Bedrijventerrein</i>	<i>Periode</i>	<i>Oppervlakte (ha)</i>	<i>Status</i>
De Wildeman I	In uitgifte	16,0	Groen
Stationsgebied Zaltbommel	Na 2020	0,5	Rood
De Wildeman II	Na 2020 of niet	10,0	Rood

Regio Rivierenland en provincie Gelderland hanteren qua status het volgende stoplichtenmodel:

- Groen: uitgeefbaar aanbod wordt verder uitgegeven. Planvorming, grondverwerving en ontwikkeling van nieuwe bedrijventerrein worden voortgezet. Maar alleen als de marktvraag voldoende en aantoonbaar in beeld is. Zie kolom 1,2,3 in bovenstaande tabel.
- Oranje: Oranje plannen staan (voor 2 jaar) on hold. Zie kolom 4 in bovenstaande tabel. Elke 2 jaar wordt geëvalueerd of er plannen van oranje naar groen kunnen, van oranje naar rood moeten of andersom;
- Rood: rode plannen zijn geschrapt (zie tabel 5 in bijlage A van het RPB) of komen pas na 2020 in beeld. Zie kolom 5 in tabel 1 van het RPB. Ook hiervoor geldt dat er voldoende aantoonbare marktvraag moet zijn.

In het Provinciaal Herstructureringsplan (PHP) 2009 – 2013 maakten de provincie Gelderland en Regio Rivierenland afspraken over de aanpak van herstructurering. Zaltbommel heeft reeds een flinke slag gemaakt als het gaat om kwaliteitsverbetering. Bedrijventerrein De Ooijk is gerevitaliseerd en voor De Veilingweg worden plannen gemaakt. Parkmanagement is al vanaf 2007 op De Wildeman operationeel en is inmiddels opgezet op De Ooijk, Van Voordenpark – Waluwe en De Kraaijenhoef. Er is zelfs een koepel voor de parkmanagement verenigingen van de gemeente Zaltbommel. Door de revitalisering is duurzaamheid belangrijk en ook op De Wildeman is dit een belangrijk item.

2.4. Waterschapsbeleid

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 riviereengebied 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.

2.5. Gemeentelijk beleid

In de welstandsnota (vastgesteld 5 juli 2004) 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 gerekend. Voor deze gebieden wordt een zorgvuldige afstemming van nieuwe bouwkundige ingrepen gevraagd. De rest van het plangebied valt onder welstandsniveau 2.

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 het voeren van zelfstandige projectprocedures 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, die een subregionale verzorgingsfunctie heeft.



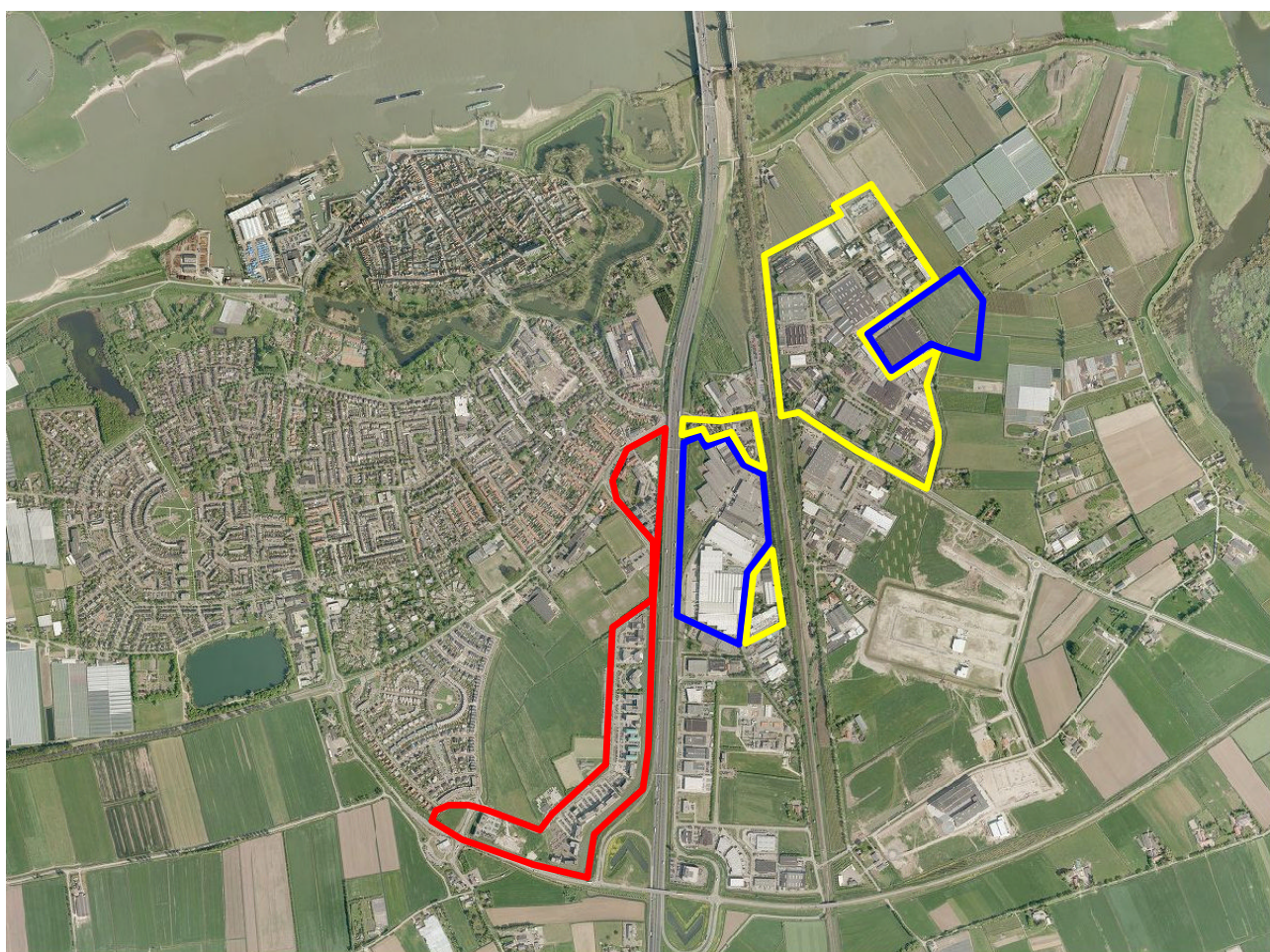
Er dient zorgvuldig te worden omgesprongen met verstedelijking. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Tevens dient de eigen identiteit van de kernen behouden te blijven.

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

3. BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1. Algemeen

Het plangebied bestaat uit de ten oosten van de kern Zaltbommel gelegen bedrijventerreinen met uitzondering van het nog in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Wildeman en het Van Voordenpark. Het plangebied bestaat, zoals te zien op onderstaande afbeelding, uit verschillende bedrijventerreinen die naar tijd en vorm zijn te onderscheiden.



3.2. Deelgebieden

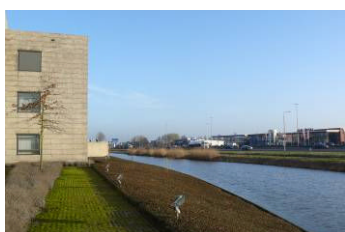
A2-zone (rood)

Bedrijventerrein De Waluwe ligt ten westen van de rijksweg A2. Door de ligging langs de rijksweg vormt het terrein een belangrijke zichtlocatie. Bedrijventerreinen De Waluwe is vanaf circa 1995 gerealiseerd door geleidelijke uitgifte van gronden en bestaat uit een langgerekte strook langs de A2 die wordt ontsloten door de Hogeweg.

Samen met een brede groenstrook en waterloop vormt het terrein een buffer naar de achterliggende woonwijk.



De representatieve zijde van de bebouwing is veelal gericht op de rijksweg. Zowel de entrees van de kantoorgebouwen als de parkeerterreinen zijn gelegen aan de Hogeweg. De bebouwing bestaat voornamelijk uit grootschalige kantoorgebouwen. Naast de kantoorbebouwing ligt een sportcomplex met sportvelden.



Het kleine bedrijventerrein Ahlman aan de St. Antoniestraat ligt deels langs de A2. Vanwege het afwijkende karakter van de aanwezige bebouwing, valt dit terrein niet onder de A2-zone, maar behoort tot het buitengebied.

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 wat hoger dan aan de overzijde van de A2 (hoogte maximaal 15 m) met relatief smalle tussenruimten, waardoor deze bebouwing tevens een geluidswerende functie heeft. Ondanks dat er sprake is van gelijke perceelsgrootte, 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. Dit type kantoren- en bedrijventerrein is er in veel vormen en maten. Van oorsprong kwam bedrijvigheid voor langs ontsluitingen over het water (rivieren, kanalen, weteringen) en het spoor.

Een deel van het bedrijventerrein De Koxkampen is een grootschalig terrein. De terreinen hebben vaak gemengde functies met productiehallen, opslagloodsen, soms met rijen loadingdocks, tot groothandels en garages met showrooms.



De grootschalige terreinen worden veelal gekenmerkt door vrijstaande grootschalige gebouwen in een vaak rationeel verkavelingspatroon met een op de functie gerichte zonering. Daarbij wordt het ruimtelijke beeld vaak bepaald door opslag van goederen en grootschalige parkeervoorzieningen. In de gebieden is over het algemeen maar in beperkte mate groen aanwezig. De bouwmassa en -hoogte vertonen een grote variatie, bouwhoogten kunnen daarbij variëren van 5 tot 25 m.



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 kleinschaliger opgezette bedrijventerreinen, zoals deze vaak bij de kleinere kernen voorkomen. Ook in het onderhavige plangebied komen als zodanig aan te merken gebieden voor. Het noordelijke deel van het plangebied; De Ooijk en het oostelijke deel van De Koxkampen zijn te typeren als kleinschalig opgezette bedrijven.



De kleinschalige bedrijventerreinen hebben veelal een eenvoudige opzet met voornamelijk lokale bedrijvigheid. Veelal betreft het terreinen waar naast bedrijven en kantoren tevens bedrijfswoningen voorkomen. De clustering van bedrijven met bedrijfswoningen is een aspect dat in het verleden vaker voorkwam, de woningen werden toen vooral gebruikt voor de eigenaren, onderhoudsmensen of ander personeel die in direct verband staan met het betreffende bedrijf.

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.

3.3. Functionele karakteristiek



Het belangrijkste verschil in de functionele opzet van het plangebied betreft de scheiding tussen het oostelijk en westelijk van de A2 gelegen bedrijventerrein. Het westelijk deel kent een focus op zelfstandige kantoren. Daarnaast komen er activiteiten voor die zich geheel of gedeeltelijk laten karakteriseren als horeca activiteiten. Vanuit deze functies gaat meer aandacht uit naar de vorm en beeldkwaliteit van de gebouwen.

Ten oosten van de A2 is het beeld meer gedifferentieerd. Het plangebied bestaat hier uit verschillende deelgebieden en tevens soms een gemengd karakter binnen de deelgebieden.

In De Koxkampen verschuift het accent verder naar productiebedrijven. De zelfstandige kantoorfunctie komt hier niet meer voor en detailhandel verdwijnt naar de achtergrond. In dit meer klassieke bedrijventerrein doen de daarbij in die tijdsgeschiedenis horende bedrijfswoningen hun intrede. Er is een mix van grootschalige en meer kleinschalige bedrijvigheid. Grofweg worden deze twee typen bedrijvigheid gescheiden door de

Koxkampseweg. Ten westen ervan liggen de grootschalige bedrijven van Plieger en de veiling.

Naast de bedrijfswoningen zijn in dit deelgebied tevens enkele burgerwoningen gelegen. Tot slot is nog vermeldenswaard het P+R terrein ten dienste van het net buiten het plangebied gelegen NS station. Voor de uitbreiding van de P&R is een wabo-projectprocedure gevolgd. Deze uitbreiding is thans opgenomen in het bestemmingsplan.

Ten oosten van dit NS station en de spoorlijn Utrecht - 's-Hertogenbosch ligt het bedrijventerrein De Ooijk waar het accent in de bedrijvigheid opschuift richting overwegend kleinschalige bedrijvigheid. Ook hier staan bedrijfswoningen. De enige aparte functionele bestemming (naast de nutsvoorzieningen) die hier nog voorkomt is horeca voor een snackbar aan de Unieweg.

3.4. Ruimtelijke ontwikkelingen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een beheersmatig karakter. Nieuwe ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan niet rechtstreeks voorzien.

4. MILIEU- & 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, behalve de aanleg van de uitbreiding van de P+R.

Voor de uitbreiding van de P+R wordt een aparte procedure doorlopen, welke bij vaststelling van dit plan afgerond zal zijn. Aanvullend bodemonderzoek voor de uitbreiding van de P+R heeft op 28 maart 2011 plaatsgevonden. Er bestaat geen bezwaar tegen de verspreiding van bagger uit de te dempen watergang over de langs de watergang gelegen gronden.

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 zones aangewezen (akoestisch spoorboekje) waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden verricht als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidgevoelige bestemmingen op stapel staat. (Hoofdstuk 7 artikel 106a Wet geluidhinder (Wgh)).

De breedte van de zone is afhankelijk van de intensiteit en het type van het traject. De breedte van de zone aan weerszijden van de spoorweg betreft hier 600 m.

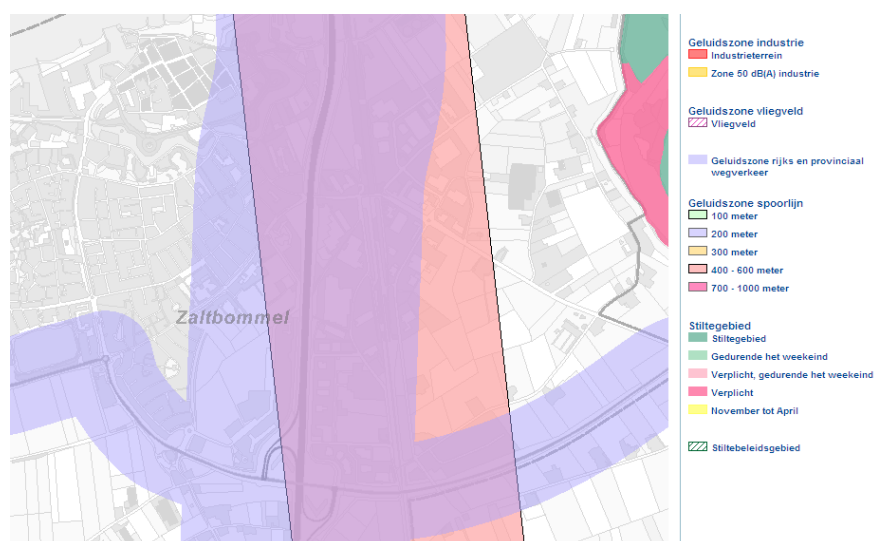
Er kan bij het projecteren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone een hogere grenswaarde dan de voorkeurswaarde van 55 dB worden vastgesteld met een maximum van 68 dB.

Zones langs wegen

Op grond van artikel 74 Wgh zijn langs wegen zones aangewezen waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden verricht als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidgevoelige bestemmingen op stapel staat.

Geluidgevoelige bestemmingen zijn:

- Gebouwen met een woonfunctie;
- Onderwijsgebouwen;
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en terreinen;
- Andere bij AMvB aangewezen gezondheidszorggebouwen;
- Woonwagenstandplaatsen.



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 geluidgevoelige objecten is 48 dB. Op grond van artikel 83 Wgh 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 de afgebeelde kaart 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.

Omdat in het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt, maar wel uitbreidingen van geluidsgevoelige objecten, wordt volstaan met verwijzing naar hetgeen geregeld 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 milieuvergunning of zijn normen van toepassing op basis van een AMvB. Aangenomen wordt dat in de huidige situatie de geluidsnormen door de bedrijven en voorzieningen voor geluidsgevoelige objecten niet overschreden worden.

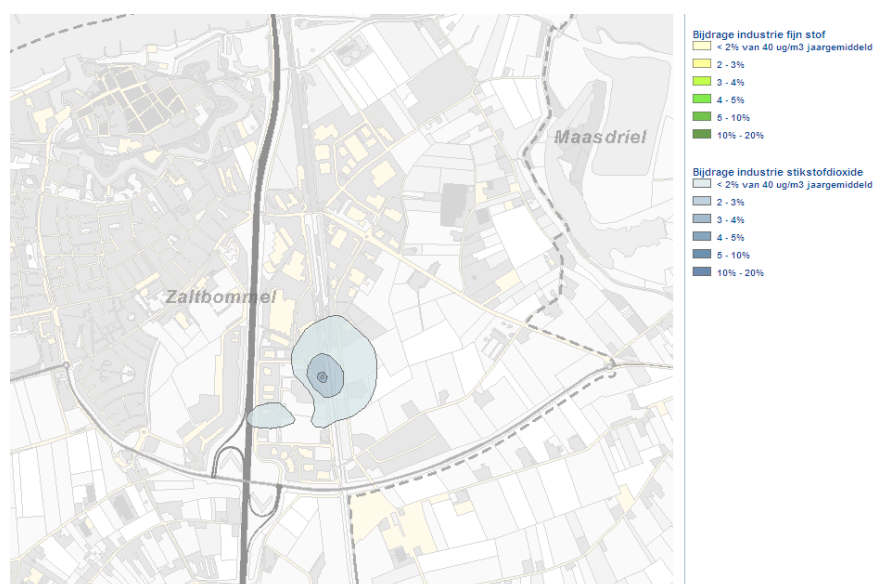
De bedrijventerreinen in onderhavig plan hebben geen geluidzone.

Luchtkwaliteit

Uiteraard wordt bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Daar het hier een beheersmatig bestemmingsplan betreft, waarin geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk worden gemaakt wordt op deze plaats volstaan met de constatering dat ten gevolge van het voorliggende plan de luchtkwaliteit niet zal verslechteren of verbeteren. De uitbreidingen van objecten, die mogelijk worden gemaakt middels de voorleggende regelingen zullen namelijk niet leiden tot een gewijzigde verkeersaantrekkende situatie.

Er zijn 3 grote bronnen van luchtvervuiling: Over het geheel heeft verkeer de grootste impact op de luchtkwaliteit. Pluimveebedrijven zijn veroorzakers van vooral plaatselijke luchtvervuiling. Industriële bedrijven belasten de luchtkwaliteit ook, maar minder dan verkeer en pluimveebedrijven.

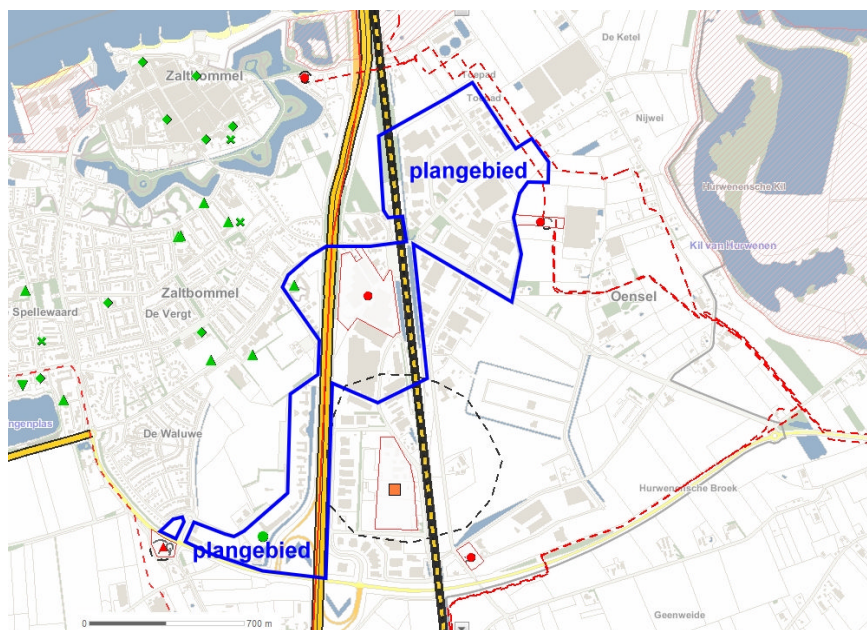
In de Wet Luchtkwaliteit staat dat provincies de knelpunten in de luchtkwaliteit in beeld moeten brengen. Daarnaast moeten zij problemen langs provinciale wegen en rondom bedrijven oplossen waarvoor zij vergunningen verlenen. Om te voorkomen dat er nieuwe knelpunten ontstaan, moet de provincie rekening 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.



Berekend is met KEMA-stacks de toename van Stikstofdioxide (NO₂) in de omgeving van industriële bedrijven. 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 staan contouren van percentages van de grenswaarde. Voor Stikstofdioxide is dit 40 µg/m³. De 1%-contour geeft dus 0,4 µg/m³ immissiewaarde aan. Achtergrondwaardes zijn op deze kaart niet inbegrepen.

4.2. 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 als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.



Uitsnede risicokaart

In en rondom het plangebied zijn diverse risicobronnen gelegen. Het betreft:

- Transport van gevaarlijke stoffen:
 - Over het spoor (spoorlijn Utrecht – 's-Hertogenbosch);
 - Over de weg (autosnelweg A2);
 - Door buisleidingen (A-527-05, W-531-03 en W-531-07).
- Stationaire activiteiten, zoals
 - LPG-tankstation (Esso tankstation De Waluwe);
 - Een BRZO bedrijf² (Sachem).

De Waal (transportroute) ligt op meer dan 200 meter afstand van het plangebied en is in het kader van externe veiligheid niet relevant.

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 relevante regelgeving, relevante beleidsuitspraken in de externe veiligheidsvisie van de gemeente, de wijze waarop aan de wetgeving wordt voldaan en de impact op het bestemmingsplan wordt verwezen naar de rapporten van Oranjewoud in de bijlage. Enkele aspecten zijn na het opstellen van de rapporten van Oranjewoud gewijzigd. Zo is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) niet meer van toepassing op de veiling in Zaltbommel door een aanpassing van de vergunning voor dit bedrijf. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen de veiligheidsafstanden van het

² Besluit risico's zware ongevallen (BRZO): BRZO-bedrijven zijn de zwaardere Bevi-bedrijven.

gasdrukregel- en meetstation aan de Unieweg, een tankstation met onbewaakt afleveren (Tamoil) en een vuurwerkverkooppunt (Welkoop).

Een toets aan de normen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) vanwege de relevante risicobronnen is hieronder opgenomen.

Sachem

PR-toets

Volgens de risicokaart ligt een klein deel van het plangebied binnen de PR 10^{-6} contour rondom Sachem. De risicokaart is echter niet geheel actueel. Uit een nieuwe, actuele QRA d.d. 19-12-2012 blijkt dat de PR 10^{-6} contour vanwege de huidige vergunning van Sachem kleiner is. De risicocontour blijkt niet te liggen over het plangebied. Uit de nieuwe QRA blijkt ook dat de PR 10^{-6} contour na het realiseren van uitbreidingsplannen (incl. het toepassen van veiligheidsmaatregelen) niet ligt over het plangebied.

Dit betekent dat het onderhavige bestemmingsplan niet leidt tot een overschrijding van de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.

Verantwoording groepsrisico Sachem

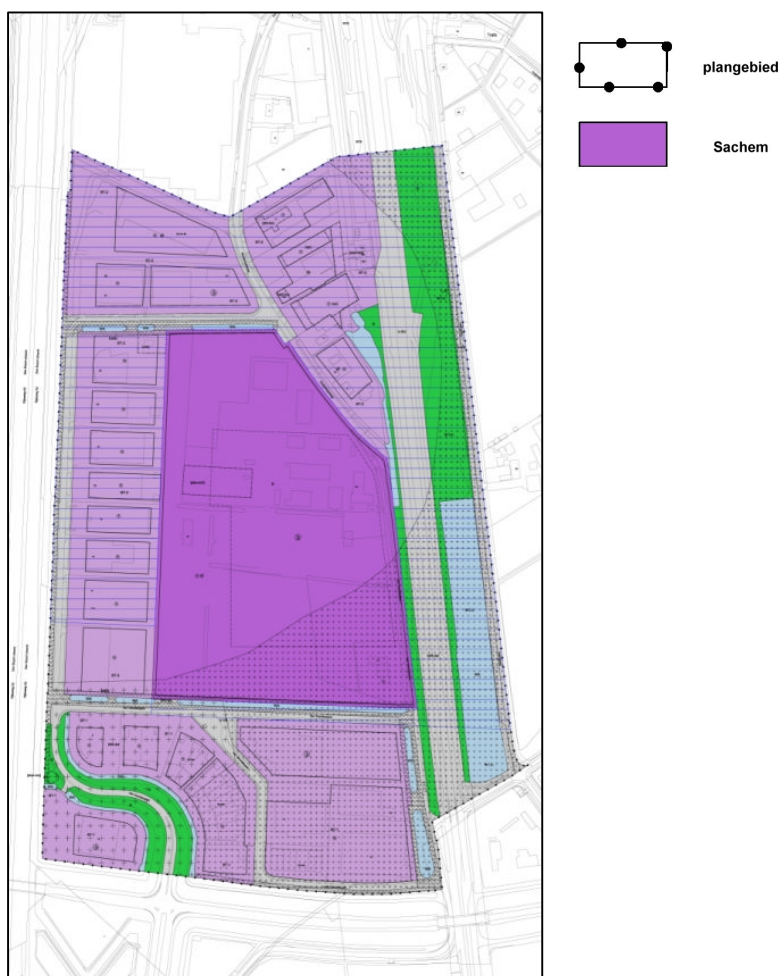
Een verantwoording van het groepsrisico is nodig, omdat het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van Sachem. In het bijgevoegde rapport van Oranjewoud zijn de meeste elementen voor de verantwoording van het groepsrisico beschouwd. In aanvulling daarop zijn de personendichtheden (in de huidige en toekomstige bevolkingssituatie) binnen het invloedsgebied en de hoogte van het groepsrisico (vanwege huidige en toekomstige situaties) weergegeven in de QRA d.d. 19 december 2012. Uit deze rapportage blijkt dat het groepsrisico vanwege Sachem en de omgeving van Sachem zeer laag is. In ieder geval is het groepsrisico in alle situaties niet hoger dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Daarbij wordt opgemerkt dat het onderhavige bestemmingsplan geen betrekking heeft op het bestemmingsplan Zaltbommel, Van Voordenpark, rondom Sachem. De personendichtheid binnen dit bestemmingsplan (Zaltbommel, Van Voordenpark) levert de grootste bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico. Voor dit gebied zal een afzonderlijk bestemmingsplan worden vastgesteld, waarbij de komst van nieuwe kwetsbare objecten (conform het Bevi) wordt uitgesloten. Hierdoor neemt de personendichtheid en het groepsrisico af in vergelijking met het oude bestemmingsplan.

Het onderhavige plangebied ligt op grotere afstand van Sachem dan de bedrijfspanden die liggen binnen het bestemmingsplan Zaltbommel, Van Voordenpark. Hierdoor levert het plangebied slechts een beperkte

bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico. Bovendien is het bestemmingsplan voor het grootste deel conserverend van aard. Daar waar het nieuwe bestemmingsplan meer ruimte biedt aan groepsrisico-verhogende ontwikkelingen, bevat het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid, die een toets externe veiligheid verplicht stelt (zie ook onder 'acceptatie groepsrisico' aan het einde van deze paragraaf). Gelet op het karakter van het bestemmingsplan is er geen aanleiding om ruimtelijke veiligheidsmaatregelen ter beperking van het groepsrisico op te nemen in dit plan.

Figuur: Sachem en het bestemmingsplan Zaltbommel, Van Voordenpark



Naast de mogelijkheden om de rekenkundige hoogte van het groepsrisico te beperken, kan de veiligheid in het plangebied verhoogd worden door zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid te verbeteren. De mate van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid is afhankelijk van het maatgevend scenario dat op kan treden. Bij Sachem is dit het toxisch scenario. Een toxisch scenario ontstaat wanneer door een calamiteit toxische stoffen vrijkomen. De omvang, verplaatsingsrichting en

verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Voor personen in het plangebied is schuilen het beste handelingsperspectief om ietsel te voorkomen. Verder beschikt het plangebied over verharde wegen die van risicobronnen aflopen. De zelfredzaamheid in het plangebied wordt voldoende geacht.

In het bestemmingsplan Zaltbommel, Van Voordenpark (waar Sachem in is gelegen) wordt de bestrijdbaarheid van een eventuele ramp bij Sachem uitgewerkt.

LPG-tankstation De Waluwe

PR-toets

Op ongeveer 80 meter van het plangebied ligt het LPG-vulpunt van LPG-tankstation De Waluwe. Dit LPG tankstation heeft een gelimiteerde doorzet tot 1000 m³ per jaar, waardoor de PR 10⁻⁶ contour rondom het vulpunt ligt op 45 meter. Daarnaast liggen er PR 10⁻⁶ contouren rondom de LPG-tank (25 m) en het LPG-afleverpunt (15 m). Het plangebied ligt niet binnen deze PR 10⁻⁶ contouren.

Dit betekent dat het onderhavige bestemmingsplan niet leidt tot een overschrijding van de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.

Verantwoording groepsrisico LPG-tankstation De Waluwe

Een verantwoording van het groepsrisico is nodig, omdat het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation.

De grens van het invloedsgebied ligt op 150 meter vanaf het LPG-vulpunt en de LPG-tank. Het invloedsgebied kent een overlap met het plangebied. Het betreft een kleine hoek van een kantoorgebouw en een braakliggend terrein waar een kantoorgebouw is toegestaan, conform het vigerende bestemmingsplan.

Mogelijke maatregelen ter beperking van het groepsrisico zijn beschreven in het bijgevoegde rapport van Oranjewoud. Voor het bestaande en geprojecteerde kantorenplan worden geen ruimtelijke maatregelen ter beperking van het groepsrisico opgenomen in dit plan, omdat het een conserverend plan betreft, het plangebied ruimschoots ligt buiten de PR 10⁻⁶ contouren van het LPG-tankstation en de oriëntatiewaarde (uitgaande van bevoorrading door LPG-tankwagens met een hittewerende coating) niet wordt overschreden. Vooralsnog gaat de gemeente uit van hetgeen in het LPG convenant is opgenomen.

De mate van zelfredzaamheid van personen binnen de kantoorgebouwen is afhankelijk van de vluchtwegen en de mate waarin personen zichzelf zonder hulp van buitenaf in veiligheid kunnen brengen. Voor beide (geprojecteerde) kantoren zijn voldoende verharde vluchtwegen

aanwezig die van de risicobron aflopen. Bovendien ligt de uitgang van het bestaande kantoorpand aan de afgeschermd zijde van het gebouw. Het maatgevend scenario bij een LPG tankstation is de warme BLEVE. In geval van een dreigende warme BLEVE is het belangrijk dat de brandweer zo snel mogelijk ter plaatse is. Op grond van een convenant tussen de LPG sector en het ministerie van VROM zijn inmiddels alle LPG-tankauto's van Nederlandse LPG-leveranciers voorzien van een hittewerende coating. Hierdoor kan de warme BLEVE pas na 75 minuten optreden, waardoor de brandweer veel tijd heeft om een warme BLEVE te voorkomen.

Daar waar het nieuwe bestemmingsplan meer ruimte biedt aan groepsrisico-verhogende ontwikkelingen, bevat het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid, die een toets externe veiligheid verplicht stelt (zie ook onder 'acceptatie groepsrisico' aan het einde van deze paragraaf).

Autosnel A2 en spoorlijn Utrecht – 's-Hertogenbosch

PR-toets en plasbrandaandachtsgebied

Het wegvak van de autosnelweg A2 tussen het knooppunt Deil en afrit Kerkdriel is opgenomen in bijlage 2 van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Crnvgs). Hieruit blijkt dat de veiligheidszone van dit wegvak 0 meter uit de as van de weg bedraagt. Uit het hoofdrapport Eindrapportage Basisnet Weg (basis voor de Crnvgs, Arcadis oktober 2009) blijkt verder dat het onderhavige wegvak geen plasbrandaandachtsgebied heeft.

Het baanvak Geldermalsen – 's-Hertogenbosch Noord is opgenomen in bijlage 4 van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Crnvgs). Hieruit blijkt dat de veiligheidszone van dit wegvak 0 meter uit de as van de weg bedraagt. Uit het hoofdrapport Eindrapportage Basisnet Spoor (basis voor de Crnvgs, september 2009) blijkt verder dat het onderhavige baanvak geen plasbrandaandachtsgebied heeft.

Verantwoording groepsrisico

In het bijgevoegde rapport van Oranjewoud zijn de resultaten van de groepsrisicoberekeningen vanwege (de omgeving van) de A2 weergegeven. Het groepsrisico bedraagt tussen de 0,1 en 1 maal de oriënterende waarde bedraagt. Daarnaast is groepsrisico vanwege (de omgeving van) het spoor verwaarloosbaar, omdat over het baanvak door Zaltbommel (volgens de Crnvgs) geen gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Op grond van het huidige toetsingskader (Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) geldt dat het groepsrisico vanwege de A2 en het spoor niet verantwoord hoeft te worden, omdat het groepsrisico niet significant toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Daar waar het nieuwe bestemmingsplan meer ruimte biedt aan groepsrisico-verhogende ontwikkelingen, bevat het bestemmingsplan een

afwijkingsbevoegdheid, die een toets externe veiligheid verplicht stelt (zie ook onder 'acceptatie groepsrisico' aan het einde van deze paragraaf).

Hogedruk aardgastransportleidingen

PR-toets en belemmeringenstrook

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een drietal hogedruk aardgastransportleidingen. In de tabel zijn de kenmerken van de leidingen weergegeven.

Leidingnr.	Max. werkdruk	Diameter	Invloedsgebied
W-531-03	40 bar	168 mm	70 meter
W-531-07	40 bar	457 mm	200 meter
A-527-05	66,2 bar	457 mm	240 meter

Deze leidingen hebben geen PR 10^{-6} contour. Hierdoor wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico. Een klein deel van de leidingen W-531-07 en W-531-03 liggen bovendien binnen het plangebied. De gasleidingen en een bijbehorende belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding zijn op de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. In de planregels zijn daarnaast specifieke regels opgenomen ter bescherming van de leiding.

Verantwoording groepsrisico hogedruk gasleidingen

Het plan is een conserverend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen (anders dan al vigerend mogelijk was) worden mogelijk gemaakt.

In het rapport van Oranjewoud is de hoogte van het groepsrisico weergegeven vanwege de voor het plangebied meest relevante leiding en de omgeving van deze leiding. Hieruit blijkt dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Er kan daarom worden volstaan met een beperkte verantwoording.

Wanneer zich een calamiteit voordoet, is het afhankelijk van de ontwikkeling van het scenario of wel of geen zelfredzaamheidstrategie voorhanden is. Bij directe ontsteking van het vrijgekomen gas zullen personen binnen de 100% letaliteitscontour allen komen te overlijden. Voor de personen, die zich bevinden binnen de 100% letaliteitscontour, is geen zelfredzaamheidstrategie voorhanden. In het gebied dat ligt tussen de 100% letaliteitscontour en 1% letaliteitscontour zijn personen in (bedrijfs)gebouwen beschermd tegen de gevolgen van een fakkelbrand. Wanneer er geen directe ontsteking is, kunnen personen binnen het invloedsgebied vluchten, mits zij op tijd gealarmeerd worden. In het invloedsgebied lopen voldoende verharde vluchtwegen van de risicobron af. Bovendien liggen uitgangen van de gebouwen aan de afgeschermd zijde.

Ten aanzien van bestrijdbaarheid kan gesteld worden dat de brandweer de bron van de calamiteit niet kan bestrijden. Een

bestrijdbaarheidstrategie van de calamiteit zelf is voor de brandweer dus niet voorhanden. De brandweer richt zich op ontruiming, afzetten van het gebied en daarna het blussen van mogelijke secundaire branden.

Daar waar het nieuwe bestemmingsplan meer ruimte biedt aan groepsrisico-verhogende ontwikkelingen, bevat het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid, die een toets externe veiligheid verplicht stelt (zie ook onder 'acceptatie groepsrisico' aan het einde van deze paragraaf).

Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 13 februari 2013 een advies voor het onderhavige bestemmingsplan opgesteld. *Op 21 juni 2011 hebben wij reeds geadviseerd op een eerdere versie van dit bestemmingsplan. Destijds maakte het bestemmingsplan Zaltbommel, Van Voordenpark rondom de inrichting Sachem Europe BV nog onderdeel uit van het plangebied. In de voorliggende versie is dit bestemmingsplan buiten het onderhavige bestemmingsplan gelaten. Gezien het feit dat het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan niet of nauwelijks gevolgen heeft voor de bestaande externe veiligheidsrisico's en wij reeds op 21 juni 2011 hebben geadviseerd over een eerdere versie van dit bestemmingsplan, hebben wij besloten in dit specifieke geval geen uitgebreide beschouwing van de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid op te stellen.*

Acceptatie groepsrisico

De gemeente is op de hoogte van het groepsrisico en vindt de hoogte van het groepsrisico acceptabel. Het groepsrisico is acceptabel omdat het onderhavige bestemmingsplan op hoofdlijnen een conserverend bestemmingsplan betreft

Daar waar het nieuwe bestemmingsplan meer ruimte biedt aan groepsrisico-verhogende ontwikkelingen (bijvoorbeeld bepaalde maatschappelijke of culturele voorzieningen die eerder niet konden worden opgericht), bevat het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid. Voordat B&W toepassing aan deze afwijkingsbevoegdheid kunnen geven, dient een toets externe veiligheid te worden verricht. In dat kader vindt ook een verantwoording van het groepsrisico plaats, waarbij ook aandacht moet zijn voor de zelfredzaamheid van personen.

Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen 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 enerzijds

milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de laatste door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009)'. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3.1 en 3.2 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4.1 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

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 principe zijn uitsluitend bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan. De bestaande bedrijven die onder een hogere categorie vallen, zijn specifiek aangeduid.

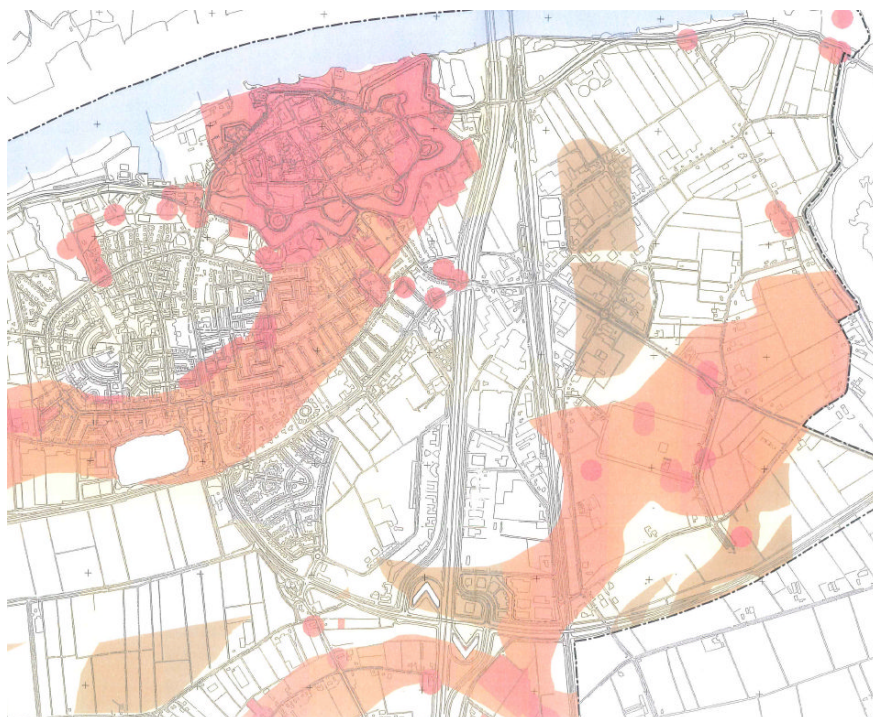
Naast de categorie-indeling zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen, moeten de bedrijven ook voldoen aan de voorschriften zoals die in het kader van milieu zijn opgenomen in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim, beter bekend als Activiteitenbesluit) of een specifiek op het bedrijf afgestemde omgevingsvergunning voor het oprichten en in werking hebben van een inrichting.

4.3. Archeologie & cultuurhistorie

Het beleid met betrekking tot archeologische waarden dient er op gericht te zijn archeologisch belangrijke terreinen zoveel mogelijk te ontzien. In het geval 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.

Om de archeologische waarden in het plangebied mee te kunnen nemen in de planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen, maakt de gemeente

Zaltbommel gebruik van de 'Beleidskaart Cultuurhistorische inventarisatie gemeente Zaltbommel'.



Beleidskaart Cultuurhistorische inventarisatie gemeente Zaltbommel

Uit deze kaart blijkt dat er in het plangebied geen archeologische monumenten voorkomen. Wel wordt aan een deel van het plangebied een archeologische trefkans toegekend.

In de systematiek van de Zaltbommelse actualiseringsreeks is in de conserverende gebieden enkel de dubbelbestemming opgenomen wanneer de onderliggende bestemmingen 'Agrarisch' of 'Groen' was. In onderhavig plangebied zouden slechts 2 groengebieden deze dubbelbestemming krijgen. Aangezien de aanleg van het bedrijventerrein en de benodigde infrastructuur en groenzones zelf al de nodige versterking van het bodemarchief heeft meegebracht en binnen Groen geen gebouwen mogen worden opgericht resulteert dat voor onderhavig plan in het niet opnemen van een archeologisch dubbelbestemming ten behoeve van de archeologische verwachtingswaarde voor Groen.

4.4. 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' gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkering, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Ook het stedelijk gebied zal klimaatbestendig moeten worden gemaakt. Samen met de gemeenten gaan we in de planperiode verder op de ingeslagen weg om het waterbergend vermogen van stedelijk water te vergroten en de waterkwaliteit te verbeteren. Daarnaast geeft het waterschap met de gemeenten verder vorm aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

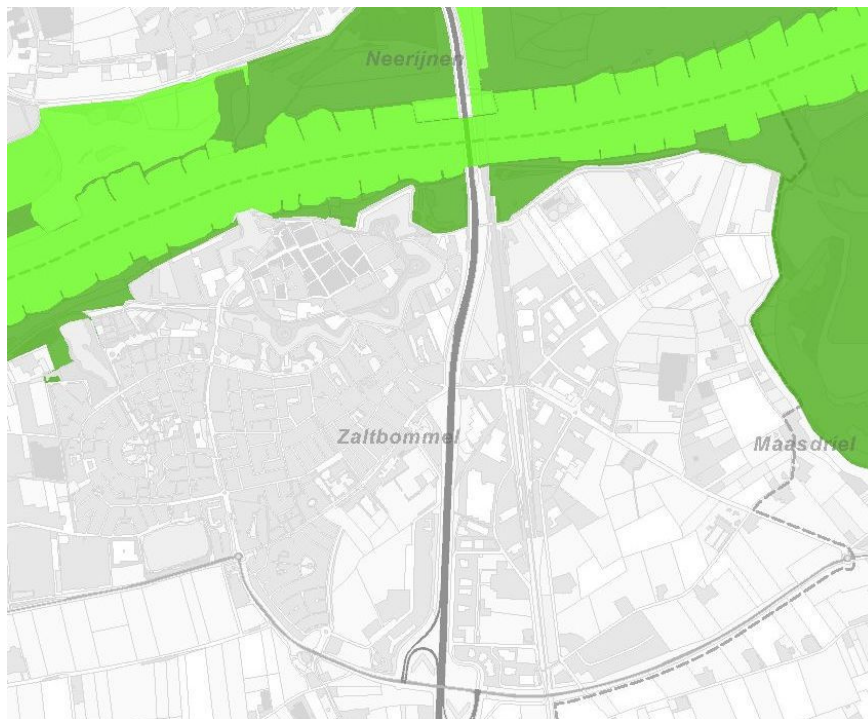
Het bestemmingsplan gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie. In dat kader wordt ook de bestaande waterhuishoudkundige situatie gerespecteerd. Mocht in het kader van revitalisering of bij de invulling van enkele open kavels binnen het plangebied een wezenlijke toename van bebouwing of verharding komen, dan dient in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen de toepassing van de watertrits beoordeeld te worden.

De in het plangebied aanwezige A-watergangen zijn als zodanig bestemd. Deze hebben op basis van de Keur een beschermingszone van 4 meter. 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. De B-watergangen hebben op basis van de Keur een beschermingszone van 1 meter.

In het noordoosten van het plangebied ligt een persleiding welke in het bestemmingsplan beschermd is middels een zone met aanvullende bepalingen, die schade aan de leiding moeten voorkomen.

4.5. 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.



Op de afbeelding hierboven is de Ecologische Hoofdstructuur in de ruime omgeving van het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur. Onderhavig initiatief niet leidt tot belemmeringen voor het functioneren van de EHS.

4.6. Leidingen

Binnen het plangebied bevindt zich een rioolpersleiding. Deze leiding is planologisch beschermd door middel van een dubbelbestemming. Tevens liggen er gasleidingen in en nabij het plangebied die ook planologische bescherming genieten door middel van een dubbelbestemming. Voor het overige bevinden zich geen leidingen die een planologische bescherming behoeven.

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.

De regels zijn opgebouwd als volgt:

- Hoofdstuk 1; Begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;
- Hoofdstuk 2; bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;
- Hoofdstuk 3; bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen; deze bepalingen gelden voor het hele plan;
- Hoofdstuk 4; bevat de overgangsbepaling en de slotregel, waarin de naam van het plan vermeld is.

5.2. Bebouwing algemeen

Voor gebouwen is op de kaart en in de regels onderscheid gemaakt in het bouwvlak (hoofdmassa) en (alleen bij de bestemming Wonen) het aanduidingsvlak 'bijgebouwen' (bijmassa). Deze zonering en de hieraan gekoppelde regeling biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. In het bouwvlak is voor het merendeel van het plangebied aangeduid welk percentage van het bouwperceel bebouwd mag worden. Daarnaast is op de verbeelding aangegeven wat de maximale hoogte van gebouwen is.

5.3. Karakter bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft voor het grootste gedeelte een conserverend karakter. Dit betekent dat vaak aansluiting is gezocht bij de (voor dit bestemmingsplan) geldende bestemmingsplannen (geldende bestemmingsplannen). Op dit uitgangspunt zijn een aantal uitzonderingen gemaakt. Deze uitzonderingen hebben te maken met het feit dat het bedrijventerrein is gerealiseerd en de geldende bestemmingsplannen uitgaan van een nog te ontwikkelen bedrijventerrein. Daarnaast zijn de geldende bestemmingsplannen gedateerd zodat de regeling in deze plannen niet aansluit op de hedendaagse wijze van bestemmen van bedrijventerreinen. Dit laatste komt onder andere tot uiting in de bestemming van bedrijfswoningen en de toegelaten milieucategorieën.

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

Bedrijventerrein

De bestemmingen Bedrijventerrein en Kantoor vormen de belangrijkste (en grootste) bestemmingen binnen het plangebied. De bestemmingsregeling van de bestemming Bedrijventerrein 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. 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 en de provincie voor dit bedrijventerrein acceptabel achten en de milieucategorieën die in de feitelijke situatie reeds op het bedrijventerrein aanwezig zijn. Bedrijven die onder een hogere milieucategorie vallen dan volgens de regels is toegestaan, zijn op de plankaart aangeduid.

Als onderdeel van de bedrijven zijn binnen deze bestemming onzelfstandige kantoren (kantoren die bij een bedrijf horen) en ondersteunende horeca in de vorm van bedrijfskantines toegestaan. Naast ondersteunende horeca zijn ook cateringbedrijven toegestaan. Cateringbedrijven onderscheiden zich immers van ‘gewone’ horecabedrijven doordat bij cateringbedrijven de bereide etenswaren niet ter plekke (bij het bedrijf) worden genuttigd.

Verder zijn sport- en maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een sportschool en/of fitnesscentrum, (para-) medische, culturele, religieuze en educatieve instellingen toegestaan. Detailhandel is uitsluitend toegestaan in ter plaatse vervaardigde producten en daar waar dit specifiek is aangeduid op de plankaart. Internetwinkels, voor zover er geen showroom aanwezig is en de transactie via het internet wordt afgewikkeld, worden toegestaan op het bedrijventerrein.

Wat er exact onder de begrippen, zoals die hierboven worden gebruikt, moet worden verstaan, is uitgewerkt in de definitiebepalingen van de regels (hoofdstuk 1).

Groen

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

Horeca

Deze bestemming ziet op een snackbar aan de Schimminck.

Kantoor

Deze bestemmingen zien op de gronden langs de Hogeweg. De bedrijven die hier gevestigd zijn, vallen onder de noemer kantoren of dienstverlening. Daarnaast is het perceel van het Apollo hotel aangeduid als horeca. Op deze gronden zijn horecabedrijven in categorie 2 toegestaan (dit betreft vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak logies en/of maaltijden worden aangeboden en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, hotels, pensions). Naast kantoren en dienstverlening zijn op de gronden met deze aanduiding ook voorzieningen ten behoeve van horeca en cultuur en ontspanning (bijvoorbeeld bioscoop) toegestaan.

Verder zijn, evenals het geval is bij de bestemming Bedrijventerrein, cateringbedrijven en sport- en maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een sportschool en/of fitnesscentrum, (para-) medische, culturele, religieuze en educatieve instellingen toegestaan.

Aangezien het geldende bestemmingsplan op de gronden met deze bestemming ook overige bedrijvigheid toestaat, is in het bestemmingsplan de mogelijkheid voor bedrijvigheid tot categorie 3.1 opgenomen.

Verkeer

Deze bestemming is toegekend aan de Rijksweg A2 die door het plangebied loopt. De gronden met deze bestemming hebben primair een doorvoerfunctie. Aangezien er drie typen infrastructuur in het plan voorkomen en deze van karakter verschillen, is (in voorliggend bestemmingsplan) gewerkt met gedifferentieerde en gespecificeerde bestemmingen.

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. Deze bestemming geeft functioneel (verblijfsvoorzieningen) meer ruimte dan de bestemming Verkeer omdat het geen primaire doorvoerfunctie heeft.

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.

Wonen

De burgerwoningen in het plangebied zijn bestemd als Wonen. De zone waarin de hoofdmassa is toegestaan is aangeduid door middel van een bouwvlak, terwijl de zone waarin bijmassa is toegestaan is aangeduid met de benaming 'bijgebouwen'. De systematiek die gehanteerd is, sluit aan bij de systematiek zoals die voor de woonkernen is gehanteerd.

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 de volgende dubbelbestemmingen voor:

Leiding – Gas

Deze dubbelbestemming beoogt de gasleiding 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 vragen.

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 vragen.

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.

5.5. Handhaving

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. Er zijn 4 factoren van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure 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.

Vornoemde onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen is een beheersplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch/planologisch regiem is geactualiseerd. Aan deze actualisatie zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

Gezien het bovenstaande is het ook niet noodzakelijk ten behoeve van dit bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

7.1. Overleg

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

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie;
- Waterschap.

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

7.2. Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan wordt op grond van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende 2 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er was 1 inspraakreactie en de reactie van de gemeente is opgenomen in de nota inspraak en vooroverleg die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

7.3. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen indienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Daarnaast is bij ambtelijke aanpassing een kleine plangrenscorrectie doorgevoerd. De zienswijzen en de ambtelijke aanpassing zijn beschreven in de nota zienswijzen die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.