

Gemeente Zaltbommel

Bestemmingsplan Zaltbommel, De Wildeman



Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Ligging	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Beleidskader	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	5
2.3 Regionaal beleid	6
2.4 Waterschap	6
2.5 Gemeentelijk beleid	7
Hoofdstuk 3 Karakteristiek	9
3.1 Ruimtelijke karakteristiek	9
3.2 cultuurhistorie en landschappelijke waarden	9
3.3 Archeologie	10
3.4 verkeer	13
3.5 beeldkwaliteit	15
3.6 programma en realisatie	16
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	17
4.1 bedrijven en milieuzonering	17
4.2 geluid	17
4.3 bodem	18
4.4 luchtkwaliteit	19
4.5 flora en fauna	19
4.6 externe veiligheid	19
Hoofdstuk 5 Juridisch plan	23
5.1 doelstelling en planopzet	23
5.2 toelichting afzonderlijke bestemmingen	23
5.3 Handhaving	25
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	26
6.1 economische uitvoerbaarheid	26
6.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Ligging

De gemeente Zaltbommel is één van tien gemeenten in de Gelderse regio Rivierenland. Binnen deze regio is Zaltbommel, samen met de gemeente Maasdriel, gelegen in de Bommelerwaard. Deze polder wordt in het noorden begrensd door de rivier Waal en in het zuiden door de rivier de Maas, tevens provinciegrens tussen Gelderland en Noord-Brabant. Voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Wildeman is een stedenbouwkundig plan opgesteld. De ontwikkeling van het bedrijventerrein geschiedt in twee fasen. Dit bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de eerste fase. De begrenzingen van het bestemmingsplangebied worden gevormd door:

- aan de westzijde door de spoorlijn tussen Utrecht en 's-Hertogenbosch;
- aan de noordzijde door de Van Heemstraweg Oost;
- aan de oostzijde door de Wildemanweg;
- aan de zuidzijde door de provinciale weg N322.

Op afbeelding 1 wordt de ligging van de eerste fase van het bedrijventerrein De Wildeman weergegeven.



Afbeelding 1 Plangebied Zaltbommel, De Wildeman

1.2 Aanleiding

In 2005 is het bestemmingsplan 'De Wildeman' vastgesteld. Het doel van dit bestemmingsplan is het faciliteren van de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Wildeman. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Dat betekent dat uiterlijk in

2015 een nieuw bestemmingsplan voor dit plangebied moet zijn vastgesteld. Dit bestemmingsplan is dan ook een actualisatie van het bestemmingsplan 'De Wildeman' uit 2005. Daarnaast worden enkele kleine aanpassingen op de uitgangspunten van dit bestemmingsplan opgenomen. Dit heeft betrekking op een aanpassing van de definitie grootschalige detailhandel, die is toegestaan op de PDV-strook. Ook wordt op de PDV-strook horeca toegestaan. Daarnaast wordt voor het hele plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee bij grote kavels een grotere oppervlakte aan ondergeschikte kantoorruimte kan worden gerealiseerd.

1.3 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 en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod;

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en AMvB Ruimte (2009-2011)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat hierbij om o.a. de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening en Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Het bestemmingsplan “Zaltbommel, De Wildeman” betreft een actualisatie van het op 13 januari 2005 vastgestelde bestemmingsplan “Bedrijventerrein De Wildeman”. In het te actualiseren bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. De mogelijkheden die dat bestemmingsplan bood worden opgenomen in het actualisatieplan “Zaltbommel, De Wildeman”

Genoemd Rijksbeleid heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan “Zaltbommel, De Wildeman”.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 14 januari 2014 heeft het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening de regels. De Omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen. Al deze documenten zijn samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie. Voor de uitvoering van de Omgevingsvisie werkt de provincie verder aan lopende activiteiten op het terrein van onder andere ruimte, mobiliteit, natuur en water. De benoemde opgaven in Gelderland zijn:

- de economische kracht van de stedelijke netwerken (Arnhem-Nijmegen, Ede-Wageningen en de Stedendriehoek)
- de Gelderse corridor (de spoor-, weg en waterverbinding tussen de Rotterdamse haven en het Ruhrgebied)
- de versterking van de Veluwe als toeristisch aantrekkelijk natuurgebied
- de krimp van de bevolking in de Achterhoek.

De Omgevingsvisie vormt geen belemmering voor de verdere realisering van het bestemmingsplan ‘Zaltbommel, De Wildeman’.

Provinciale verordening

In deze verordening zijn regelingen opgenomen waarvan Provinciale Staten van mening zijn dat de provincie verantwoordelijk is voor de doorwerking. De Ruimtelijke Verordening is op 15 december 2010 vastgesteld en in 2012 tweemaal herzien. De verordening bevat instructies ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen en de toelichting daarbij. Deze instructies zijn gericht aan het gemeentebestuur en vormen een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid.

Relevant voor onderhavig bestemmingsplan is dat in de verordening een regel over grootschalige detailhandel is opgenomen welke bepaalt dat in een bestemmingsplan vestiging van grootschalige detailhandelsvoorzieningen alleen binnenstedelijk of perifeer wordt toegestaan. In aanvulling daarop is aangegeven dat grootschalige detailhandelsvoorzieningen slechts op perifere locaties kunnen worden toegestaan, indien deze vanwege specifieke ruimtelijke eisen – volumineuze goederen - en veiligheidseisen binnenstedelijk moeilijk inpasbaar zijn. Binnen het plangebied van De Wildeman bevindt zich langs de Van Heemstraweg-oost een strook grond welke bestemd voor perifere detailhandel. Op dit moment is hier slechts de Gamma gevestigd.

Het bestemmingsplan 'Zaltbommel, De Wildeman' is in overeenstemming met de Provinciale verordening.

2.3 Regionaal beleid

Regionaal Plan Bedrijventerreinen Rivierengebied

In het belang van goede economische ontwikkelingsmogelijkheden en het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit wordt er binnen de Regio Rivierenland nauw samengewerkt met de provincie Gelderland. Het op een zo doelmatige wijze gebruikmaken van de schaarse ruimte is daarbij een van de aandachtspunten.

In 2001 zijn er in het Convenant Bedrijventerreinen Rivierenland afspraken gemaakt over de ontwikkeling van bedrijventerreinen en de vestiging van bedrijven op lokale, subregionale en regionale bedrijventerreinen. Veel van die afspraken zijn inmiddels gemaakt en vastgelegd in onder andere de regioparagraaf in het Provinciaal Streekplan, de Structuurvisie Rivierenland 2004-2015, het Convenant Bedrijventerreinen Rivierenland en het programma 'Welvarend Rivierenland'. De uitgifte van gronden die op het bedrijventerrein De Wildeman de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden passen binnen de afspraken die in het Convenant Bedrijventerreinen Rivierenland zijn opgenomen.

In 2011 zijn in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen Rivierenland (RPB) nieuwe afspraken tussen de regiogemeenten en de provincie vastgelegd. Het RPB heeft niet tot gevolg dat de uitgangspunten zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Wildeman' in het bestemmingsplan 'Zaltbommel, De Wildeman' moeten worden aangepast.

2.4 Waterschap

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Wildeman" maakt als fase 1 deel uit van een groter geheel. De gronden ten oosten van het plangebied, tot aan de aansluiting Van-Heemstraweg-oost en N322

maken deel uit van de in de toekomst te ontwikkelen fase 2. Deze fase heeft een oppervlakte van circa 50 ha. Van het huidige plangebied van 70 ha. is nog circa 15 ha. uitgeefbaar.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Wildeman' in 2005 is onderzoek gedaan naar de aanleg van de noodzakelijke retentie. Hiervoor zijn alle maatregelen getroffen.

Bij de uitvoering van het Waterplan 2007 zijn voor het bedrijventerrein enkele knelpunten geconstateerd. Deze zijn in de periode 2011-2012 door het treffen van verschillende maatregelen, onder andere door het aanpassen van de capaciteit van de duikers, opgelost.

Het bestemmingsplan "Zaltbommel, Bedrijventerrein De Wildeman" biedt niet meer bouw mogelijkheden, bijvoorbeeld door het verhogen van het bebouwingspercentage, dan het vigerende bestemmingsplan. Om die reden en omdat het om een geactualiseerd bestemmingsplan gaat, vindt er geen verder onderzoek plaats naar de waterhuishouding in het plangebied.

2.5 Gemeentelijk beleid

Visie Wonen en Werken

In de Visie Wonen en Werken vindt een integrale ruimtelijke afweging plaats voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties op de korte en middellange termijn. De Visie omvat daartoe een overzicht van en toelichting op mogelijke inbreidings- en uitbreidingslocaties. Met betrekking tot bedrijvigheid binnen de gemeente wordt een aantal bedrijventerreinen genoemd dat in aanmerking komt voor optimalisering van het ruimtegebruik:

- het Stationsgebied;
- het Van Voordenpark Noord;
- de Ooijk;
- De Wildeman.

Hierbij wordt verwezen naar de Visie op Hoofdlijnen voor het gebied ten oosten van de A2, waarin verschillende mogelijkheden voor een betere benutting van de ruimte zijn beschreven. In relatie tot de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wordt aangegeven dat de gemeente Zaltbommel een flexibele fasering van uitbreidingsplannen voorstaat. Uitbreiding van het areaal aan bedrijventerreinen dient bij voorkeur plaats te vinden bij de hoofdkern, grenzend aan bestaande bedrijvigheid en gekoppeld aan de hoofdinfrastructuur. Hierbij moet onder andere ruimte worden geboden aan bedrijven die thans zijn gevestigd in verschillende subkernen en die in het kader van de ISV zullen worden verplaatst. De gekozen uitbreidingslocatie van het bedrijventerrein De Wildeman past binnen het beleid van gebundelde verstedelijking. Daarnaast biedt de aansluiting bij de bestaande bedrijvigheid de volgende voordelen:

- koppeling aan hoofdinfrastructuur, waardoor er sprake is van een goede ontsluiting;
- in het kader van milieuzonering worden conflicterende situaties vermeden;
- inpassing binnen de verstedelijkingscontouren.

Parkmanagement

De gemeente Zaltbommel heeft parkmanagement ingevoerd op het nieuwe bedrijventerrein De Wildeman. Daarvoor zijn drie redenen:

- Parkmanagement is de laatste jaren een goed en belangrijk instrument gebleken om de kwaliteit van bedrijventerreinen op langere termijn te waarborgen. Ten behoeve van een zo groot mogelijke effectiviteit van het parkmanagement moet rekening worden gehouden met de specifieke situatie en soort bedrijven (maatwerk op locatie).
- Het concept van bedrijfshoven en parkmanagement sluiten goed op elkaar aan. Door de hovenstructuur zijn bedrijven, meer dan op traditionele bedrijventerreinen, met elkaar verbonden en moeten afspraken worden gemaakt om zaken als toegang, beveiliging, bewegwijzering en (wellicht) het beheer van de openbare ruimte te regelen. Parkmanagement is daarvoor een goed instrument.
- Bij nieuwe bedrijventerreinen is parkmanagement veel eenvoudiger te regelen dan op bestaande bedrijventerreinen, omdat verplichting om mee te doen aan parkmanagement via gronduitgifte is op te leggen.

Hoofdstuk 3 Karakteristiek

3.1 Ruimtelijke karakteristiek

Het totale plangebied van het nieuwe bedrijventerrein De Wildeman bedraagt circa 120 hectare, waarvan circa 70 hectare bruto in de eerste fase. Indien wenselijk kan in de tweede fase nog eens 50 hectare ontwikkeld worden. Een project van deze omvang vraagt om een helder concept waardoor het gebied een eigen identiteit kan krijgen. Een zorgvuldige aansluiting op het bestaande bedrijventerrein en een heldere en logische inpassing in de verkeersstructuur van Zaltbommel zijn van belang bij de ontwikkeling van het gebied. Voor het ontwerp van De Wildeman is in het verleden het principe van de Vestingstad als metafoor gebruikt. De stedenbouwkundige karakteristieken van de vestingstad zijn voor het bedrijventerrein zeer relevant; de vestingstad is afsluitbaar, heeft een beperkt aantal entrees en presenteert zich naar buiten toe als één geheel. Het contrast tussen de eenvormigheid aan de buitenzijde en de diversiteit aan de binnenzijde van de vestingstad is ook een contrast dat op een bedrijventerrein als kwaliteit gezien zou kunnen worden.

Voortbordurend op de metafoor Vestingstad is voor bedrijventerrein De Wildeman een concept ontwikkeld met zogenaamde bedrijfshoven. Model staat de Vestingstad, gesloten naar buiten en open naar binnen toe en beschermd door een brede poort. Dit type wordt omgezet tot een nieuw fenomeen, de bedrijvenhof. Ook hier is de buitenzijde gesloten doordat de bedrijven met de achtergevel in de erfgrans staan. Deze dichte gevels kunnen als monumentale wanden met industriële materialen eenvoudig maar strak worden vormgegeven, terwijl aan de binnenzijde meer differentiatie wordt toegestaan. Door de bedrijven te schakelen wordt ruimte gewonnen en worden rommelige zijkanten en achterkanten voorkomen. Dit concept gaat uit van een compacte clustering van bedrijfsgebouwen op een zo efficiënt mogelijke manier. Als uitbreiding op dit schema is het mogelijk om langs de hoofdontsluiting ook voorgevels te ontwikkelen, bijvoorbeeld als begeleiding van de belangrijkste openbare ruimten. Dit zou ook kunnen voor bedrijven met een groot belang in individuele herkenbaarheid, zoals volumineuze detailhandel.

Inmiddels is 26,4 hectare van de 43 hectare (netto) bedrijventerrein bebouwd. De invulling van de kavels vindt plaats volgens de hiervoor beschreven stedenbouwkundige structuur.

3.2 cultuurhistorie en landschappelijke waarden

Algemeen

Kenmerkend voor de Bommelerwaard is het rivierenlandschap, met zijn verschillende landschapstypen. Ten oosten van Zaltbommel zijn drie landschappelijke eenheden duidelijk zichtbaar: de rivier de Waal, de uiterwaarden en de Waaldijk. De oeverwal is van oudsher een vestigingsplaats voor de mens. Het historisch gebruik van de gronden bestaat uit woningen, fruitteelt en akker- en tuinbouw. Landschappelijke karakteristieken zijn het kleinschalig karakter en afwisselende bebouwing, erfbeplanting, boomgaarden en andere teelten. De stad Zaltbommel heeft zich in de loop der eeuwen ontwikkeld op de stroomruggen. Zaltbommel heeft zich in eerste instantie vooral westwaarts uitgebreid door de stroomrug aan de westzijde van het historische centrum. Daarnaast vormde de spoorlijn uit de 19e eeuw een barrière voor verdere oostwaartse uitbreiding. Met de komst van de rijksweg A2 is het oostelijk deel van Zaltbommel verder geïsoleerd komen te liggen. Opvallend is dat het stedelijk veld

zich gevormd heeft naar de historische ontginningsstructuren. Het plangebied is gelegen op de komgronden van de rivier de Waal. Deze komgronden zijn lager gelegen dan de stroomruggen, natter en overwegend in gebruik als grasland. Deze gebieden worden gekenmerkt door openheid en door de minimale aanwezigheid van bebouwing en beplanting. Vooral ten zuiden van het plangebied toont zich dit kenmerkende open karakter.

Plangebied

Het kleinschalige karakter en de karakteristieke openheid van het rivierenlandschap is kwetsbaar. Daarom geldt als uitgangspunt voor het stedenbouwkundige plan een goede landschappelijke inpassing ten opzichte van omringende, landschappelijke waardevolle gebieden als Geenweide en Hurwenense Waarden. Door de inbedding van de bedrijfshoven in het groen blijft er sprake van een groene overgang naar het landschap, de aantasting van het landschap blijft hierdoor tot een minimum beperkt. Daarnaast wordt het plangebied begrensd door duidelijk infrastructurele randen, de N322 en de Van Heemstraweg-Oost.

3.3 Archeologie

Algemeen

In 1992 is in Valletta, de hoofdstad van Malta, het Europees Verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed afgesloten. Het verdrag van Malta regelt onder meer dat het archeologisch belang wordt meegewogen in de besluitvorming rond de ruimtelijke ordening. Het verdrag is in de Nederlandse wetgeving uitgewerkt.

Plangebied

In de periode 2005 – 2007 heeft er grootschalig archeologisch veldonderzoek plaatsgevonden op het terrein De Wildeman.¹ Uit vooronderzoeken bleek dat er tenminste vijf verschillende vindplaatsen uit de Romeinse tijd in het plangebied aanwezig waren. Ten behoeve van het bedrijventerrein zijn de vindplaatsen A t/m D, voor zover deze binnen het plangebied vielen, vlakdekkend opgegraven. Alleen vindplaats E, die op een andere stroomgordel, zuidelijker in het onderzoeksgebied is gelegen, is door middel van een aanvullend proefsleuven onderzoek verkend. Na een zorgvuldige afweging is besloten deze vindplaats niet vlakdekkend op te graven.

In het najaar van 2009 zijn tijdens graafwerkzaamheden binnen en net buiten het plangebied aanvullende waarnemingen verricht ter plaatse van vindplaats E. Het noodonderzoek is uitgevoerd door leden van de Archeologische Werkgemeenschap voor Nederland (AWN).

De vindplaatsen A t/m D dateren uit de (Midden) Romeinse tijd. Vindplaats E dateert uit de Late IJzertijd en vroege Romeinse tijd. De vindplaatsen A, B, C en E betreffen kleine nederzettingen die elk uit slechts enkele boerderijen bestaan. Op vindplaats A zijn twee huisplattegronden, meerdere opslagschuren, kuilen en greppels aangetroffen. Op vindplaats B zijn twee erven een huisplattegrond, opslagschuur en bijbehorende kuilen gevonden. Op vindplaats C zijn voornamelijk spiekers en greppels aangetroffen. Op vindplaats E is één huisplattegrond waargenomen.

¹ Blom, E., H.A.P Veldman, *Onder de zoden van Zaltbommel. Een rurale nederzetting en een grafveld uit de Romeinse tijd in het plangebied De Wildeman*, ADC Archeoprojecten, Amersfoort, april 2010. (ADC Rapport 1800 / ADC Monografie 8)

Vindplaats D betreft een centraal gelegen grafveld waar vanuit de omliggende nederzettingen zeker 95 individuen zijn bijgezet. Er zijn in totaal 24 brandresten, 86 crematiegraven, 33 kringgreppels, twee inhumatiegraven, één paardengraf en drie greppelclusters gevonden.

Het verbindende element tussen de verschillende vindplaatsen werd gevormd door het landschap, dat onder meer uit een restgeul en enkele kronkelwaardgeulen bestond. Alle aangetroffen nederzettingen lagen op de oevers van deze geulen en het centrale grafveld lag aan een splitsing van twee geulen.

In het vooraf opgestelde Programma van Eisen zijn specifieke vragen opgenomen. De kernvragen hebben betrekking op datering, omvang en onderlinge relatie van de vindplaatsen. Ook de onderlinge relatie van de bewoners is onderzocht. De bewoners van de verschillende vindplaatsen vormden geen afzonderlijke en op zichzelf staande gemeenschappen. Ze waren min of meer afhankelijk van elkaar en er zullen zeker ook familiere banden hebben bestaan tussen de bewoners van de verspreid gelegen boerderijen. Deze onderlinge verwantschap komt duidelijk naar voren in het gebruik van het centraal gelegen grafveld. De bewoners van de verschillende 'nederzettingen' zagen zichzelf ongetwijfeld als de bewoners van een veel grotere nederzetting waarvan de afzonderlijke boerenerven enkele honderden meters uit elkaar lagen. Ook het centrale bestuur vanuit de stad *Ulpia Noviomagnus* (Nijmegen) zal de bewoners van De Wildeman als één gemeenschappelijke groep hebben aangemerkt.

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ca. 125 ha. Alleen vindplaats C en D liggen compleet binnen de grenzen van het plangebied. De overige vindplaatsen liggen aan de rand waardoor deze niet volledig onderzocht zijn. Dit heeft uiteraard gevolgen voor de bewoningsreconstructie van het terrein. Aangezien de nederzettingen op vindplaats A en B niet volledig zijn onderzocht is het onbekend uit hoeveel boerderijen ze exact bestaan hebben. Er kan duidelijk worden aangetoond dat er te weinig boerderijen zijn aangetroffen om onderdak geboden te hebben aan de ongeveer honderd bijgezette individuen op het grafveld. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan niet worden aangetoond of de ontbrekende boerderijen in de reeds bekende nederzettingen hebben gestaan of dat rekening gehouden moet worden met onontdekte nederzettingen binnen of direct buiten de grenzen van het plangebied.



Abbeelding 2 Overzichtskartaal De Wildeman met de verschillende archeologische vindplaatsen

Conclusie

In plangebied De Wildeman zal de uitbreiding en herstructurering van het bedrijventerrein de komende jaren worden gerealiseerd. De bouwplannen zullen de archeologische waarden in het gebied grotendeels aantasten of zelfs volledig vernietigen. Daar behoud in situ van de vindplaatsen niet mogelijk is heeft een definitieve archeologische opgraving plaatsgevonden. De onderzoeksgegevens zijn opgenomen in de rapportage *Onder de zoden van Zaltbommel. Een rurale nederzetting en een grafveld uit de Romeinse tijd in het plangebied De Wildeman*. Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek is het terrein vrijgegeven.

Voor die delen die niet binnen het hiervoor beschreven archeologisch onderzoeksgebied vallen, maar wel binnen het bestemmingsplangebied De Wildeman gelden de interventiewaarden zoals

opgenomen in het archeologiebeleid van de gemeente Zaltbommel zoals dat op 7 juli 2011 is vastgesteld.² Deze terreinen zijn nog niet archeologisch onderzocht en nog niet vrijgegeven.

3.4 verkeer

Hoofdontsluiting

De hoofdontsluiting van de Wildeman is de Wildemanweg. Deze ontsluit het bedrijventerrein aan de noordzijde op de Van Heemstraweg Oost en aan de zuidzijde op de N322. Vanaf de hoofdontsluiting zijn de verschillende hoven bereikbaar. Het profiel van de Wildemanweg heeft een helder eenduidige opzet. De rijbaan is gescheiden door een middenberm waar de verlichting in is opgenomen. Voor het langzaamverkeer is vrijliggend fietspad gerealiseerd dat door een groenstrook is gescheiden van de rijbaan. In het profiel zijn geen opstelplaatsen voor vrachtauto's opgenomen. Voorlopig kan gebruik gemaakt worden van de bestaande voorzieningen aan de Van Heemstraweg Oost.

Langs de Wildemanweg zijn op twee locaties bushaltes gerealiseerd. Met de busroute die over de Wildemanweg loopt, wordt het bedrijventerrein met het openbaar vervoer ontsloten op o.a. het NS-station Zaltbommel.

Interne ontsluiting

De hoven worden via een zelfstandige interne ontsluitingsstructuur ontsloten. De wegen op de hoven hebben een profiel zonder middenberm en aan één zijde een trottoir. Op drie van de vier hoven vindt het parkeren op eigen terrein plaats. Op één hof bevinden zich langspaarkeervakken en haakse parkeervakken direct langs de rijbaan. Voor alle hoven geldt dat er in de openbare ruimte geen opstelplaatsen voor vrachtauto's beschikbaar zijn. Dit moet op eigen terrein plaatsvinden of langs de Van Heemstraweg Oost.

Noodroutes

Veiligheidseisen gesteld door de nooddiensten maken het noodzakelijk dat iedere hof een noodontsluiting krijgt en vanaf de buitenzijde bereikbaar is voor nooddiensten. Tussen de hoven in, langs de groen- en waterstructuur, liggen noodpaden. De noodroutes zijn afsluitbaar waardoor zij niet door anderen gebruikt kunnen worden. Tevens heeft het hof Valetton een noodontsluiting via de Hulpweg.

Parkeerterrein naast Van Heemstraweg Oost

Langs de Van Heemstraweg Oost is volumineuze detailhandel mogelijk. De winkels en bedrijven zijn via een ontsluiting vanaf de Van Heemstraweg Oost te bereiken. Het parkeren voor deze volumineuze detailhandel, zowel bezoekers als personeel moet plaatsvinden op een parkeerterrein wat met (een) uitrit(ten) aansluit op de Van Heemstraweg Oost. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van de meest actuele parkeerkencijfers van het CROW.

² Goossens, E., F. van Hemmen, J. Breimer en C.M.A. Sanders, *Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel*, RAAPrapport 2025, Weesp 2011.

Bommelsekade

De Bommelsekade is in het plan opgenomen als recreatieve route en is tevens de belangrijkste groene verbindingszone. Door de hoven op voldoende afstand van de Bommelsekade te leggen wordt ook ruimte geboden aan de ecologische functie. De Bommelsekade heeft een breedte van vijf meter. De aangrenzende groen- en waterstroken variëren in breedte. De Bommelsekade is gesloten voor alle motorvoertuigen met uitzondering van landbouwverkeer. Hierdoor is de Bommelsekade onttrokken aan het hoofdwegennet en versterkt dit de functie voor het fietsverkeer.

Fietsstructuur

De fietsstructuur in het plangebied sluit aan op bestaande routes in de omgeving. De Bommelsekade valt als onderdeel van een recreatieve route gedeeltelijk binnen het plangebied. Deze route is in zijn geheel gehandhaafd en is alleen toegankelijk worden voor langzaamverkeer. De Veilingweg zal als bestaande route ook onderdeel uitmaken van het langzaamverkeersnet. De fietsroute in het profiel van de hoofdontsluiting is als een vrijliggend fietspad vormgegeven. Het vrijliggend fietspad loopt vanaf de rotonde bij de Van Heemstraweg Oost tot aan de Bossekamp. Aangezien langs de N322 geen fietsvoorziening aanwezig is, is het fietspad niet tot aan de N322 doorgetrokken. De binnenhoven zijn natuurlijk ook per fiets bereikbaar. Echter hiervoor is geen afzonderlijke strook gereserveerd in de profielen. Omdat deze wegen alleen door bestemmingsverkeer gebruikt zullen worden, zal dit geen gevaarlijke situaties opleveren voor fietsers.

Aansluiting Wildemanweg - N322

De landelijke verkeersveiligheidsvisie Duurzaam Veilig is gebaseerd op vijf principes, waarvan de volgende drie principes ten aanzien van Functie, Vorm en Gebruik van toepassing zijn op de verkeerssituatie voor de kruising Wildemanweg – provinciale weg N322:

- Functionaliteit van wegen - Functie;
- Herkenbaarheid van de vormgeving van de weg en voorspelbaarheid van wegverloop en van gedrag van weggebruikers – Vorm;
- Homogeniteit van massa's en/of snelheden en richting – Gebruik.

Onder functie wordt verstaan, het gebruik van de weg zoals dat door de wegbeheerder is bedoeld.

De vorm van de weg betreft de inrichting van de infrastructuur en de bijbehorende regelgeving die er geldt.

Met gebruik wordt het feitelijke gedrag van de weggebruikers bedoeld.

De kern van de verkeersveiligheidsvisie Duurzaam Veilig is dat verkeersonveiligheid wordt voorkomen met behoud van de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Een van de manieren om dat te bereiken, is het realiseren van een herkenbaar en continu wegbeeld en voorspelbare verkeerssituaties. Elke weg heeft één functie, waarop de vorm en het gebruik worden afgestemd. De wijze waarop functie, vormgeving en gebruik op elkaar zijn afgestemd, is doorslaggevend voor de verkeersveiligheid en de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Op basis van deze principes is voor de aansluiting van de Wildemanweg op de provinciale weg N322 een verkeerstechnisch ontwerp gemaakt. Hieruit blijkt dat de ruimte die nodig is voor de uitvoering van de bestemming 'Verkeersdoeleinden' in het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Wildeman" niet toereikend is voor de in dat bestemmingsplan omschreven configuratie van het kruispunt met verkeerslichten. Om integraal te kunnen voldoen aan de principes van Duurzaam Veilig is ook in het vigerende plan een andere uitvoering nodig geweest.

3.5 beeldkwaliteit

Algemeen

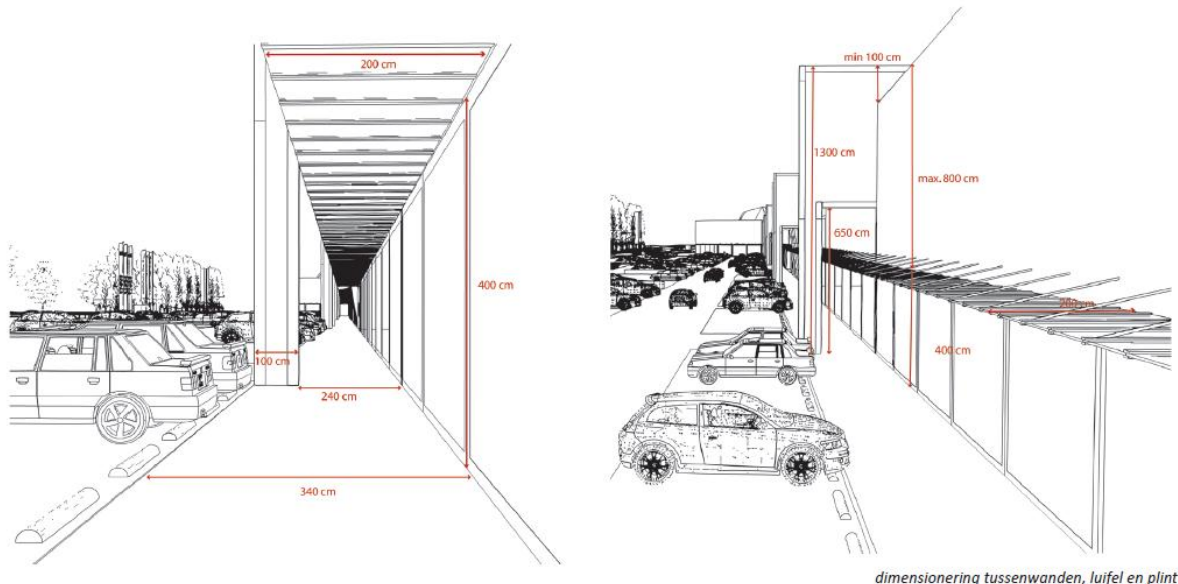
Voor bedrijventerrein de Wildeman is de nieuwe welstandsnota (2013) van toepassing. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan bedrijventerrein De Wildeman is de "Beeldkwaliteitsnotitie Bedrijventerren De Wildeman, sept 2004" als aanvulling op de welstandscriteria vastgesteld. Inmiddels is het bedrijventerrein al zodanig bebouwd dat de huidige situatie als referentiekader kan dienen. Daarom kan bij de toetsing van nieuwe bouwplannen worden teruggevallen op de welstandsnota 2013.

PDV strook

In het kader van de vestiging van de Gamma op het bedrijventerrein is het beeldkwaliteitsplan PDV-strip (februari 2011) opgesteld in opdracht van de gemeente. Dit beeldkwaliteitsplan geeft de kaders aan waar de perifere detailhandel aan moet voldoen. Het beeldkwaliteitsplan PDV strip geldt als aanvullende criteria op de welstandsnota. Voor nieuwe ontwikkelingen op deze locatie is dit beeldkwaliteitsplan van toepassing.

Wenselijk beeld is een gesloten bebouwingswand van de PDV strip aan de Van Heemstraweg Oost. Dit betekent dat er een voorgevelrooilijn moet worden bepaald en deze voor 100% bebouwd dient te worden. Hierbij wordt de ruimte gelaten voor een poort of doorgang van maximaal 6 m breed. De strook dient zowel aan de oost- als de westzijde goed beëindigd te worden. De strip wordt dan als het ware opgespannen tussen twee hoeken en krijgt hiermee een meer besloten binnengebied.

De verschillende winkels zullen van elkaar gescheiden worden door een forse verticale tussenwand. Deze wanden worden alleen tussen de panden geplaatst. De zijwanden op de kop worden niet voorzien van een dergelijke wand. Wanneer de oostelijke kop van de strip uit meerdere panden bestaat zal ook hier geen tussenwand tussen worden geplaatst. Deze kop zal als geheel worden vormgegeven als hoekaccent en dient niet te worden onderbroken door één of meer verticale scheidingen. Voor de PDV-strip zal over de gehele lengte tussen de twee hoeken een winkelplint worden gerealiseerd. Deze winkelplint wordt gevormd door een aaneenschakeling van plinten in het gevelvlak van de winkels en een transparante luifel. De brede loopstrook kan gezien worden als de begeleiding hiervan.



3.6 programma en realisatie

De realisatie van bedrijventerrein De Wildeman heeft een grote vlucht genomen. Ondanks de huidige economische situatie is de vraag naar kavels op De Wildeman gebleven en zijn er grote kavels verkocht. Mooie (inter-)nationale bedrijven hebben zich gevestigd op bedrijventerrein De Wildeman. Zaltbommel wordt als een van de betere vestigingslocaties gezien voor onder andere logistiek en distributie.

Alle aankopen wat betreft de 1^e fase van De Wildeman (binnen de exploitatie) zijn afgerond. De civieltechnische werkzaamheden voor de afbouw van het terrein en de groenaanplant zijn waar mogelijk nagenoeg afgerond. Ook zijn er vier bushaltes langs de Wildemanweg gerealiseerd.

Hof 1 (Doornepol) heeft naast de Gamma nog flink ruimte voor volumineuze detailhandel, deze gronden heeft de gemeente sinds 2012 weer in eigendom en zullen als zodanig weer in de markt worden gezet. Daarnaast zijn er in deze hof nog een drietal kavels beschikbaar. Wat betreft Hof 3 (Heksekamp) is de ruimte nog beperkt voor een groot kavel, uitbreiding van een gevestigd bedrijf en een kleine kavel. In Hof 2 (Valeton) en hof 4 (Bossekamp) zijn nagenoeg alle kavels verkocht.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 bedrijven en milieuzonering

In dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de staat van bedrijfsactiviteiten, zoals deze is opgenomen in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". In deze staat van bedrijfsactiviteiten zijn de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten gerangschikt naar opklimmende belasting voor het milieu. In de zoneringslijst worden verschillende aspecten onderscheiden binnen de invloed die een bedrijf uitoefent op zijn omgeving. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en een hindergevoelige bestemming (onder andere woningen), om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Van de grootste afstand is de zogenaamde bedrijfscategorie afgeleid, die is opgenomen in een aparte kolom van de staat van bedrijfsactiviteiten. De bestemmingen 'Bedrijventerrein 1' en 'Bedrijventerrein 2' binnen dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de bedrijfscategorieën in de staat van bedrijfsactiviteiten. Behalve de genoemde invloedsaspecten biedt de zoneringslijst tevens inzicht in de verkeersaantrekkende werking, de mate van visuele hinder en het gevaar voor bodem- en luchtverontreiniging. De staat van bedrijfsactiviteiten maakt deel uit van de bestemmingsplanregels.

Bij de toepassing van milieuzonering kan sprake zijn van inwaartse en uitwaartse zonering. "Inwaartse zonering" gaat uit van de noodzaak milieugevoelige activiteiten te ontzien, waarbij ter bescherming van de gevoelige functies een bufferzone wordt gecreëerd. Dit heeft tot gevolg dat op een bedrijventerrein de minder belastende bedrijven dichterbij een milieugevoelige activiteit wordt geplaatst. Wat ook betekent dat een bedrijf met een grotere milieubelasting op een grotere afstand van de milieugevoelige functie wordt geplaatst.

"Uitwaartse zonering" heeft tot doel milieugevoelige activiteiten uit de directe omgeving te weren, dan wel inzicht te krijgen in de milieugevoelige activiteiten die zich binnen de invloedssfeer van bijvoorbeeld bedrijven bevinden. Het resultaat geeft aan in hoeverre er ruimte is voor verdere planologische ontwikkelingen (woningbouw of bedrijven).

Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan voor het bedrijventerrein De Wildeman is uitgegaan van het principe van "inwaartse milieuzonering". De vestigingsmogelijkheden van de verschillende bedrijfscategorieën zijn aangepast aan de afstand tot aan de meest nabij gelegen milieugevoelige functie.

4.2 geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient een gemeente in bepaalde situaties een zone vast te stellen rond een industrieterrein. De gemeente is hiertoe verplicht, wanneer er op een industrieterrein volgens een vast te stellen bestemmingsplan of een herziening daarvan inrichtingen zijn toegelaten die door het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Het vaststellen van een dergelijke zone betekent,

dat buiten deze zone de geluidbelasting vanwege het industrieterrein niet hoger mag zijn dan 50 dB(A).

Op het bestaande bedrijventerrein De Wildeman zijn volgens het geldende bestemmingsplan geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen toegestaan. Ook in het onderhavige bestemmingsplan is de vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen uitgesloten. De gemeente is dan ook niet verplicht om een zone vast te stellen rondom het nieuwe bedrijventerrein. Wel is er bij het opstellen van het bestemmingsplan uitgegaan van het principe van “inwaartse milieuzonering”, zoals beschreven in de paragraaf Bedrijven en milieuzonering. Ook op de omliggende bedrijventerreinen zijn geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen toegestaan.

4.3 bodem

Voor de ontwikkeling van bedrijventerrein De Wildeman is door Arcadis milieukundig en bodemkundig/hydrologisch onderzoek uitgevoerd conform de norm NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport “Milieukundig en bodemkundig/ hydrologisch onderzoek uitbreiding bedrijventerrein De Wildeman in Zaltbommel”, d.d. 29 augustus 2002. De aanbevelingen uit dit rapport zijn bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein in acht genomen. Voor de onbebouwde percelen is het bodemonderzoek geactualiseerd. De resultaten zijn opgenomen in het rapport ‘Bodemonderzoek ter plaatse van toekomstig bedrijventerrein Wildeman I te Zaltbommel’ d.d. 8 juli 2014 opgesteld door van Vleuten Consult bv. Uit de toetsing van de analyseresultaten zijn de volgende algemene conclusies getrokken:

- In de bovengrond van het grootste deel van de onderzoekslocatie worden uitsluitend licht verhoogde gehalten aangetroffen voor metalen, PAK's en minerale olie. Lokaal worden ook PCB's licht verhoogd aangetoond;
- In de ondergrond worden over het algemeen geen gehalten boven de achtergrondwaarde aangetroffen. Lokaal is een lichte verontreiniging aanwezig met PAK's en nikkel en sporadisch wordt kobalt licht verhoogd aangetroffen;
- Er is geen sprake van een aanwijsbaar verband tussen de aangetroffen zintuiglijke afwijkingen en analytisch aangetoonde verontreinigingen;
- In het grondwater van de gehele onderzoekslocatie, wordt barium in verhoogde gehalten aangetroffen ten opzichte van de streefwaarde of de tussenwaarde;
- In het grondwater ter plaatse van circa 21 van de 47 peilbuizen wordt ook naftaleen verhoogd aangetroffen ten opzichte van de streefwaarde. Het betreft in alle gevallen een zeer beperkte overschrijding van de streefwaarde.

Op basis van het onderzoek is een globale indicatie verkregen van de milieuhygienische kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocatie. Tevens is op een aantal plaatsen binnen de onderzoekslocatie een matige of sterke verontreiniging aangetroffen in grond of grondwater. Conform de Wet bodembescherming moeten dergelijke verontreinigingen worden ingekaderd.

In een aantal peilbuizen is barium ook na herbemonstering verhoogd aangetroffen ten opzichte van de tussenwaarde. Conform de Wet bodembescherming moet een dergelijke verontreiniging worden ingekaderd. Gelet op de conclusies, heeft nadere inkadering van een verontreiniging met barium geen

toegevoegde waarde, tenzij uit historisch onderzoek voor deellocaties naar voren komt dat er sprake is van een antropogene oorsprong van de verontreiniging. Onderstaande onderzoeksinspanningen worden aanbevolen:

1. Uitvoeren inkaderingsonderzoek ter plaatse van de locaties waar een matige of sterke verontreiniging is aangetroffen, alsmede uitvoeren historisch onderzoek voor de betreffende locatie;
2. Uitvoeren onderzoek ter plaatse van de puinwegen (kwaliteit puinverharding en ondergrond);
3. Uitvoeren onderzoek ter plaatse van de asfaltwegen (kwaliteit asfalt en ondergrond);
4. Uitvoeren nader onderzoek ter plaatse van op basis van historische gegevens verdachte locaties.

De conclusies uit het onderzoeksrapport geven geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit in de weg staat aan de uitvoering van dit bestemmingsplan. Wel dienen voor vergunningverlening op grond van dit bestemmingsplan per locatie de betreffende aanbevelingen uitgevoerd te zijn.

4.4 luchtkwaliteit

Uiteraard wordt bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Omdat het hier om een actualisering van het bestemmingsplan gaat, 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 in de voorliggende regelingen zullen niet leiden tot een gewijzigde verkeersaantrekkende werking.

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.

4.6 externe veiligheid

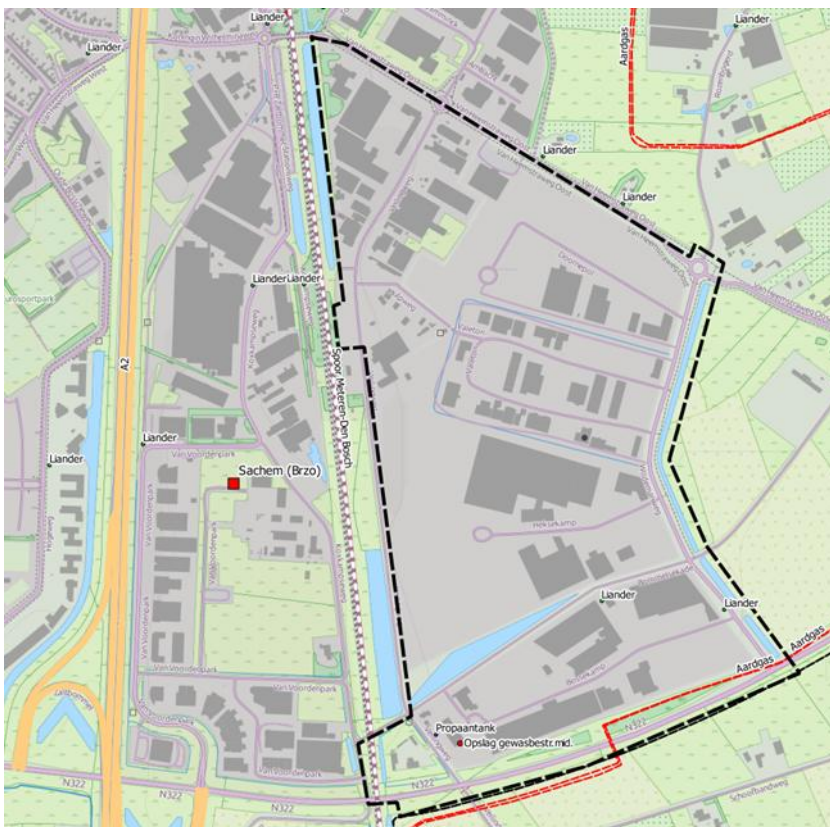
Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer (over weg, water en spoor en door buisleidingen) van gevaarlijke stoffen. Binnen en nabij het plangebied liggen verschillende risicobronnen waarmee rekening moet worden gehouden bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Het betreft:

- het Brzo-bedrijf Sachem (Van Voordenpark 15),
- basisnetroute A2 voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, en
- hogedruk aardgasleidingen ten noorden en op het zuidelijk deel van het plangebied.

Deze bronnen veroorzaken risico's die worden aangeduid als externe veiligheidsrisico's. Andere relevante (toekomstige) risicobronnen zijn:

- het spoortraject Meteren - Den Bosch, dat in de toekomst wordt aangewezen voor het structureel vervoer van gevaarlijke stoffen;
- een propaantank op een perceel aan Bommelsekade 7 en 9 met een bijbehorende opstelplaats voor een tankwagen, waarbij veiligheidsafstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten moeten worden aangehouden;
- een opslagbedrijf voor gewasbeschermingsmiddelen aan Bommelsekade 7, waarbij een veiligheidsafstand moet worden aangehouden tot woningen van derden;
- gasdrukregel- en meetstations van Liander, waarbij beperkte veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden tot (beperkt) kwetsbare objecten;

De ligging van de bestaande risicobronnen en het plangebied zijn weergegeven in onderstaande figuur.



Afbeelding 3 Ligging risicobronnen

Voor een volledige beschouwing van het toetsingskader, de gevolgen van (nieuwe) risicobronnen voor het plangebied en een invulling van de verantwoordingsplicht wordt verwezen naar de rapportage "Externe veiligheid bestemmingsplan Zaltbommel, De Wildeman", d.d. 4 juni 2014 (Omgevingsdienst Rivierenland). Hieronder zijn de conclusies van dit rapport weergegeven.

Uit de beoordeling van het aspect externe veiligheid blijkt dat rondom en langs alle relevante risicobronnen wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico. Al dan niet

geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten in het plangebied liggen ook niet binnen een in de toekomst aan te wijzen plasbrandaandachtsgebied langs het spoor of belemmeringenstrook van een hogedruk aardgasleiding.

Gelet op het gestelde in art. 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is een belemmeringenstrook tot 4 meter aan weerszijden van de hogedruk aardgasleidingen W-531-10 en W-531-10 opgenomen op de verbeelding (voor zover deze ligt binnen het plangebied) en zijn bouw- en gebruiksbeperkingen binnen deze belemmeringenstrook opgenomen in de planregels. Overigens ligt de belemmeringenstrook niet binnen het bouwvlak voor een bedrijfsbestemming, waardoor de kans op schade aan de leiding (door bouwactiviteiten) beperkt is en de leiding geen gebruiksbeperking oplevert voor bedrijfsbestemmingen.

Overeenkomstig het gestelde in de beleidsvisie EV is in de planregels geborgd dat binnen het plangebied geen nieuwe Bevi-bedrijven of daarmee vergelijkbare risicobedrijven mogen worden gevestigd. Na een toetsing aan de voorwaarden van de beleidsvisie EV en een verantwoording van het groepsrisico (conform het gestelde in het Besluit externe veiligheid inrichtingen) kan de vestiging van een Bevi-inrichting of een daarmee vergelijkbaar risicobedrijf (bijv. een bedrijf met een LPG-tank voor eigen gebruik of een LNG-tankstation) via een partiële herziening van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning milieu eventueel worden toegestaan.

Al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten liggen niet binnen de maximale veiligheidsafstanden van stationaire risicobronnen, niet zijn Bevi-bedrijven. Niet uitgesloten is dat een knelpunt kan ontstaan in de situatie dat een (nog niet gerealiseerd) geprojecteerd object van derden binnen de maximale veiligheidsafstand ligt en dit object daadwerkelijk wordt gebouwd. In dat geval moet het knelpunt worden opgelost door de inrichtinghouder. Eventueel kunnen aanvullende planregels worden opgenomen om te voorkomen dat een knelpunt vanwege stationaire risicobronnen kan ontstaan, maar dat is niet noodzakelijk. Gelet op het gestelde in de EV-beleidsvisie en het advies van de Veiligheidsregio is in de planregels geborgd dat de vestiging van objecten, bestemd voor het verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen, niet wordt toegestaan.

Door het plan neemt de personendichtheid en het groepsrisico (vanwege Sachem en een hogedruk aardgasleiding nabij het plangebied) niet of nauwelijks toe. Daarnaast is het groepsrisico vanwege Sachem en hogedruk aardgasleidingen in de nieuwe situatie ruimschoots lager dan (0,1 maal) de oriëntatiewaarde. Mogelijke bronmaatregelen bij Sachem ter beperking van het groepsrisico zijn voldoende beschouwd.

Het vestigen van ondergeschikte kantoren met een bruto oppervlak van meer dan 1500 m² (een "kwetsbaar object") levert geen EV-knelpunt op. Dit wordt slechts (via toepassing van een afwijkingsregel) onder voorwaarden (alleen tot een bepaald maximaal oppervlak bij een bouwperceel met een bepaalde minimale omvang) toegestaan om de toename van de personendichtheid en het groepsrisico beperkt te houden. Deze toename wordt ook beperkt gehouden door:

- de wegenstructuur in het plan waarbij het vestigen van ondergeschikte kantoorruimten met een relatief hoge personendichtheid aan de spoorzijde wordt ontmoedigd, en
- het niet of beperkt toestaan van andere bestemmingen met een relatief hoge personendichtheid, zoals zelfstandige kantoren, horecabedrijven en detailhandelsbedrijven (met uitzondering van volumineuze detailhandel).

Volgens de Veiligheidsregio is een adequate incidentbestrijding door de hulpdiensten in de huidige situatie voldoende geborgd om adequaat in te kunnen grijpen bij (grootschalige) calamiteiten. Gelet op de voorgenomen wegenstructuur zijn of worden voldoende vluchtwegen gerealiseerd in een richting die is afgekeerd van belangrijke risicobronnen.

Ter bevordering van de zelfredzaamheid kunnen ook nadere eisen worden gesteld bij nieuwbouw of verbouw van gebouwen ten behoeve van het treffen van voorzieningen waardoor een luchtbehandelingsinstallatie centraal kan worden afgesloten en/of het realiseren van vluchtdeuren die zijn afgekeerd van een risicobron. De belangrijkste argumenten om het groepsrisico c.q. restrisico ten gevolge van de belangrijke risicobronnen en beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied aanvaardbaar te achten zijn:

- Er is sprake van een overwegend conserverend plan;
- Er wordt voldaan aan de risiconormen (grens- en richtwaarde) in de regelgeving;
- Nieuwe risicobronnen veroorzaken geen gebruiksbeperkingen voor (de vestigingsmogelijkheden van) nabijgelegen bedrijven;
- Uit oogpunt van zelfredzaamheid worden geen objecten, bestemd voor groepen verminderd zelfredzame personen, toegelaten;
- Het groepsrisico ligt ruimschoots onder de oriënterende waarde en er zijn voldoende maatregelen ter beperking van het groepsrisico in plan opgenomen.

Hoofdstuk 5 Juridisch plan

5.1 doelstelling en planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart) samen. 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 toelichting afzonderlijke bestemmingen

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

Enkelbestemmingen

Bedrijventerrein

De bestemmingen Bedrijventerrein-1 en Bedrijventerrein-2 vormen de belangrijkste (en grootste) bestemmingen binnen het plangebied. De bestemmingsregeling van de bestemming Bedrijventerrein past bij de aard en schaal van bedrijventerreinen. Functioneel worden er binnen deze bestemming uitsluitend bedrijven die zijn opgenomen in de categorieën 1 tot en met 4.2 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 al op het bedrijventerrein aanwezig zijn.

Als onderdeel van de bedrijven zijn binnen deze bestemming onzelfstandige kantoren (kantoren die bij een bedrijf horen) toegestaan.

Op een gedeelte van het plangebied is perifere detailhandel toegestaan. In dit gebied zijn ook horecavestigingen toegestaan.

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.

Verkeer

Deze bestemming ziet op de verbindings- en ontsluitingswegen op het bedrijventerrein.

Verkeer – Railverkeer

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

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

In het plangebied is één burgerwoning aanwezig. Deze woning is 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 beschermt de gasleiding in het plangebied. 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 beschermt de rioolleiding in het plangebied. 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.

Waarde-Archeologie

De dubbelbestemming beschermt de archeologische waarden in het plangebied. Bouw- en andere werkzaamheden met gevolgen voor de bodem kunnen niet uitgevoerd worden zonder dat aan het bevoegd gezag een archeologisch onderzoek is overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarden ter plaatse niet worden verstoort.

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 economische uitvoerbaarheid

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen in geval het een bouwplan betreft voor het toevoegen van één of meerdere woningen. Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De gemeente heeft voor het plan een exploitatieopzet gemaakt. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorzien hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

6.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid

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 toegestuurd aan de volgende partijen:

- Waterschap;
- Gasunie;
- Veiligheidsregio

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

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder ter inzage gelegen. De ontvangen inspraakreacties en de reactie van de gemeente zijn opgenomen in de nota inspraak die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening 6 weken ter visie gelegen. Tegen het plan is 1 zienswijze ingediend. De ontvangen zienswijze en de reactie van de gemeente zijn opgenomen in de Nota zienswijze die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

