

Gemeente Zaltbommel

Bestemmingsplan Zaltbommel, De Wildeman II



Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Ligging.....	5
1.2 Aanleiding	6
1.3 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid.....	7
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Regionaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid.....	11
Hoofdstuk 3 Karakteristiek	13
3.1 Ruimtelijke karakteristiek.....	13
3.2 Cultuurhistorie en landschappelijke waarden	13
3.3 Archeologie	14
3.4 Verkeer.....	16
3.5 Beeldkwaliteit	17
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	18
4.1 Bedrijven en milieuzonering	18
4.2 Geluid.....	19
4.3 Bodem.....	20
4.4 Luchtkwaliteit.....	23
4.5 Flora en fauna	24
4.6 Externe veiligheid.....	25
4.7 Verkeerseffecten	28
Hoofdstuk 5 Juridisch plan	30
5.1 Doelstelling en planopzet	30
5.2 Toelichting afzonderlijke bestemmingen	30
5.3 Handhaving	32
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1. 'Ladder-toets Wildeman II', Stec Groep, april 2016
- Bijlage 2. Archeologie, Evaluatieverslag Zaltbommel de Wildeman II, februari 2016
- Bijlage 3. Rapport geur, Onderbouwing wijziging verordening ogv Wet geurhinder en veehouderij, De Roever Milieuadvies, 4 april 2017, nummer 2017-Zaltbommel-Wgv.
- Bijlage 4. Akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit Bedrijventerrein Wildeman II Zaltbommel, GoudappelCoffeng, 24 september 2015
- Bijlage 5. Bodem, Diverse onderzoeken Wildeman II te Zaltbommel, projectnummer B14.5859, Verhoeven Milieutechniek BV, 1 oktober 2015
- Bijlage 6. Diverse (bodem)onderzoeken Wildeman II te Zaltbommel, projectnummer B16.6473, Verhoeven Milieutechniek BV, 5 augustus 2016
- Bijlage 7. Effecten op beschermde soorten bedrijventerrein Wildeman II Quick scan in het kader van de Flora- en faunawet, Bureau Waardenburg BV, 30 november 2015
- Bijlage 8. Oriëntatiefase Bedrijventerrein Wildeman II, Zaltbommel Toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, Bureau Waardenburg, 12 januari 2016
- Bijlage 9. Externe veiligheid bestemmingsplan Zaltbommel, De Wildeman II, Omgevingsdienst Rivierenland, 16 februari 2016
- Bijlage 10. Verkeerseffecten bedrijventerrein De Wildeman II, GoudappelCoffeng, 22 oktober 2015
- Bijlage 11a. Advies water en riolering watertoets Wildeman II Zaltbommel, RPS advies- en ingenieursbureau bv, 26 november 2015 + aanpassing Hoofdstuk 4 Consequenties Water en Riolering
- Bijlage 11b. Gewijzigd H4 behorende bij bijlage 11a
- Bijlage 12. Vooronderzoek Conventionele Explosieven Zaltbommel Wildeman II, Bodac B.V. Explosieven opsporingsbedrijf, 20 mei 2015
- Bijlage 13. Explosieven vrij verklaring, Bodac B.V. Explosieven opsporingsbedrijf, 14 juli 2015
- Bijlage 14. Bedrijventerrein De Wildeman II, Beeldkwaliteit, KuiperCompagnons, 20 april 2017
- Bijlage 15. Geluidadvies Bommelsekade 18, 150kV transformatorstation, Omgevingsdienst Rivierenland, 22 september 2016
- Bijlage 16. Nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Zaltbommel, De Wildeman II
- Bijlage 17. Nota zienswijzen

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 betrekking op de tweede fase. De begrenzingen van het bestemmingsplangebied worden gevormd door:

- aan de westzijde door de Wildemanweg;
- aan de noordzijde door de Van Heemstraweg-Oost;
- aan de oostzijde door het terrein van NUON;
- aan de zuidzijde door de gemeentegrens met de gemeente Maasdriel.

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



Afbeelding 1 Plangebied Zaltbommel, De Wildeman II

1.2 Aanleiding

In 2005 is het bestemmingsplan 'De Wildeman' vastgesteld. Het doel van dit bestemmingsplan was het faciliteren van de ontwikkeling van de eerste fase van het bedrijventerrein De Wildeman.

De realisatie van dit bedrijventerrein heeft een grote vlucht genomen. Zaltbommel wordt als een van de betere vestigingslocaties gezien voor 'grote vestigers'. Dit zijn bedrijven met een vraag naar grotere kavels van tenminste 3,5 ha, waaronder logistiek en distributie. In de eerste fase zijn er nog beperkt uitgeefbare passende bedrijfskavels voor die doelgroep ter beschikking. De ontwikkeling van de tweede fase van De Wildeman is vanwege de Logistieke Hotspot Rivierenland daarom gewenst.

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 karakteristiek en de waarden 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;

De bijlagen zijn in een separaat bijlagenboek opgenomen.

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.

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Ingevolge artikel 1.1.1. lid 1 onder i van het Bro wordt verstaan onder ‘stedelijke ontwikkeling’:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Het bestemmingsplan voor bedrijventerrein ‘Wildeman II’ voorziet in een ontwikkeling van netto 15 hectare bedrijventerrein en de ontwikkeling grenst aan ‘Wildeman I’. De ontwikkeling van het bedrijventerrein, zoals hier aan de orde, kwalificeert – gelet op de aard en de omvang van de toegestane functie en de ruimtelijke uitstraling – als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro.

De ontwikkeling van ‘De Wildeman II’ is wenselijk, omdat de ontwikkeling voorziet in de actuele regionale behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte in de regio Rivierenland. Daarbovenop voorziet de ontwikkeling van ‘De Wildeman II’ specifiek in de actuele behoefte naar grootschalige kavels (> 3 hectare) op een goed ontsloten locatie. Het is niet mogelijk dat de ruimte op (reeds bestaande) transformatie- en herstructureringslocaties wordt voorzien, omdat (a) bestaande vastgoedobjecten in de markt niet geschikt zijn voor de doelgroepen van ‘De Wildeman II’, vanwege de beperkte pand- en kavelgrootte, (b) er op korte termijn geen grootschalige leegstaande of vrijkomende locaties, al dan

niet op dit moment bedrijfsruimte, vrijkomen om de vraag te faciliteren en (c) daardoor op het gros van de locaties naar verwachting een extra belasting op de omgeving zal ontstaan, vanwege onder meer verkeersstromen. Hierom ontstaat er in alle redelijkheid geen onaanvaardbare leegstand als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Door Stec Groep is een uitgebreide analyse gedaan. De resultaten zijn opgenomen in de rapportage 'Ladder-toets Wildeman II' van Stec Groep (april 2016) en is bijgevoegd als bijlage 1. Omdat de laddertoets is uitgevoerd vóór 1 juli wordt in de rapportage nog gesproken over de drie treden. Hoewel feitelijk geen sprake meer is van treden, komen de onderwerpen van trede 1 en trede twee overeen met het beschrijven van de behoefte en het motiveren waarom binnen bestaand stedelijk gebied niet in de ontwikkeling kan worden voorzien. Trede drie is formeel vervallen.

Marktregio

Bedrijventerrein 'Wildeman II' heeft naar verwachting zowel een regionale als bovenregionale aantrekkingskracht op bedrijven. De marktregio voor Wildeman II beslaat primair de regio Rivierenland. Daarbij houdt de Ladderonderbouwing rekening met bovenregionale in- en uitstroom als gevolg van de (gunstige) ligging van Rivierenland. Dit is gebaseerd op de volgende constatering:

- Onderzoek laat zien dat bedrijfsverplaatsingen in Nederland plaatsvinden over een afstand van maximaal ca. 20 kilometer. Zowel ouder onderzoek als actuele ervaringen laten zien dat ook in Rivierenland geldt dat 80 à 90% van de migratiestromen komt van bedrijven die al gevestigd zijn in de regio en dus uitbreiden, verplaatsen, etc. Dat geldt specifiek ook voor de uitgifte van het bedrijventerrein 'De Wildeman I', dat reeds is ontwikkeld naast de voorgenomen ontwikkeling 'De Wildeman II'.
- Voor zover er sprake zal zijn van bovenregionale verplaatsingsdynamiek, heeft Rivierenland een gunstige positie, voornamelijk vanwege haar centrale ligging ten opzichte van (inter)nationale, belangrijke vervoersassen, de A2 en A15. In het bijzonder geldt dat voor bedrijven in de grootschalige vestigers (in bijvoorbeeld de logistieke sector) – passend in de doelgroep van De Wildeman II – dat zij regelmatig een locatiekeuze maken op hoger schaalniveau.

Bovendien worden de regionale programmeringsafspraken op ditzelfde schaalniveau (Rivierenland) gemaakt en zijn een voorwaarde om aan de Verordening Ruimte van de provincie te voldoen. De Regio Rivierenland heeft op 31 maart 2016 ingestemd met de ontwikkeling van De Wildeman II. Vervolgens hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland het Regionaal Programma Bedrijventerreinen Rivierenland vastgesteld op 12 juli 2016 en is daarmee in werking getreden.

Trede 1: Actuele regionale behoefte (nieuwe ladder: beschrijving van de behoefte)

Volgens vaste rechtspraak dient bij beoordeling of sprake is van een actuele regionale behoefte, de geraamde vraag te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Basis voor de vraagzijde is de door de provincie geaccordeerde, meest actuele vraagraming voor bedrijventerreinen in de regio Rivierenland. Conform de regionale vraagraming voor bedrijventerreinen, afgezet tegen het beschikbare aanbod, wordt geconstateerd dat er een actuele regionale behoefte bestaat in het segment waarop 'De Wildeman II' zich richt (> 3 hectare) van kwantitatief ca. 5 à 10 hectare tot en met 2025. 'De Wildeman II' is een locatie van ca. 15 hectare omvang en past daarmee kwantitatief grotendeels binnen de regionale behoefte. Nota bene: wel wordt geconstateerd dat ruim 13 hectare van de in deze vraag-aanbodconfrontatie meegerekende planaanbod voor grootschalige vestigers niet 'vrij' beschikbaar is. Kijkend naar de kwalitatieve kant van de vraag, lijkt het dat een geschikte locatie voor grootschalige vestigers (ook passend voor > 10 hectare) ter grootte van 'Wildeman II' aan de A2-vervoersas te realiseren is, zonder dat dit negatieve (leegstands)effecten heeft op andere, al bestaande plekken in de regio, die voornamelijk liggen aan de A15-vervoersas. Daarbij wordt overwogen dat de regio Rivierenland werkt vanuit het 'Afsprakenkader Bedrijventerreinen' (2013), waarbij een Regionaal Acquisitie Punt is opgericht en via

dit afstemmingsoverleg leads en concrete bedrijfsinvesteringen worden besproken. De regio voorkomt hiermee dat locaties tegen elkaar worden uitgespeeld en zoekt hiermee naar een – voor het bedrijf – meest geschikte locatie binnen de regio. Als gevolg van deze afstemming worden de principes van duurzaam ruimtegebruik toegepast op de casus De Wildeman II. Immers, met het regionale afsprakenkader en de afstemming die periodiek plaatsvindt wordt voorkomen dat onnodig ruimte bebouwd wordt, terwijl elders in de regio nog alternatieven beschikbaar zijn. Bovendien is de verwachting dat er ook na 2025 behoefte bestaat aan grootschalige kavels in Rivierenland. Dit staft de mening dat de ontwikkeling van 'De Wildeman II' past binnen de regionale behoefte.

Daarnaast is er ook buiten de regio een beperkt aanbod van bedrijfsgrond voor grootschalige vestigers (> 3 ha). Gezien de positie van Rivierenland in bovenregionale dynamiek, wordt niet verwacht dat grootschalige bedrijven met een bovenregionale of nationale oriëntatie Rivierenland verlaten of links laten liggen in hun zoektocht naar een nieuwe vestigingslocatie als gevolg van dit aanbod. Voor de aan de A2-as nabijgelegen regio Den Bosch-Oss geldt bovendien dat het huidige 'harde' aanbod nodig is om in de autonome uitbreidings- en vervangingsvraag naar grootschalige ruimte voor die regio te voorzien.

Trede 2: Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied (nieuwe ladder: motivering waarom binnenstedelijk niet in de ontwikkeling kan worden voorzien)

In lijn met de Ladder is onderzocht of in bestaand vastgoed of herstructurerings-, herontwikkelings- of transformatielocaties binnen en buiten Zaltbommel in de behoefte kan worden voorzien.

Op basis van eerdergenoemde analyse 1 is er voornamelijk kleinschalig aanbod beschikbaar in bestaand vastgoed in stedelijk gebied. Voor de doelgroep van 'De Wildeman II' zijn de objecten in de markt niet geschikt; zij zoeken een beduidend groter pand en dito kavel. Medio 2016 is er geen enkel pand in de markt beschikbaar in de marktregio waar een grootschalig bedrijf (met een ruimtevraag groter dan 17.000 m² bvo) zich kan vestigen. Conclusie is dan ook dat het bestaande aanbod in de marktregio niet kan voorzien in de vraag naar grootschalige bedrijfsruimte.

Betreffende herstructurerings-, herontwikkelings- of transformatielocaties constateert komen er op korte termijn geen grootschalige leegstaande of vrijkomende locaties, al dan niet op dit moment bedrijfsruimte, vrij om de vraag te faciliteren. Dit blijkt uit actuele, beschikbare informatie over herstructurering. Bovendien is het op veel (voornamelijk binnenstedelijk gelegen) locaties niet wenselijk om te herstructureren of transformeren naar ruimte voor grootschalige vestigers, in het bijzonder logistiek, aangezien dergelijke bedrijvigheid zorgt voor veel vervoersbewegingen door de (woon)kern. Dit is ruimtelijk gezien onwenselijk.

Tot slot is gekeken naar de mogelijkheid om verkaveling op bestaande bedrijventerreinen (harde plancapaciteit) te wijzigen om in de behoefte naar grootschalige kavels (> 3 hectare) te voldoen. Uit analyse van beschikbare kavels is gebleken dat het aan elkaar schakelen van deze kavels niet mogelijk is en/of deze locaties op – voor grootschalige vestigers – markttechnisch ongewenste locaties gelegen zijn. Dat Zaltbommel en de (regio)gemeenten deze optie wel nadrukkelijk onderkennen en gebruiken blijkt uit het mogelijk maken van vestiging van grootschalige logistiek in Geldermalsen.

Trede 3: Goede ontsluiting

De ontsluiting en bereikbaarheid van De Wildeman II voldoet voor de doelgroepen. Het bedrijventerrein ligt direct aan de N322 van knooppunt Ewijk naar snelweg A27, en de A2 ligt op ongeveer 1.400 meter afstand van het bedrijvenpark en is goed bereikbaar via de N322. Bovendien hoeft vrachtverkeer niet door een (woon)kern om het plangebied te bereiken.

Het bedrijventerrein is voor bedrijfsdoeleinden niet multimodaal ontsloten; er is bijvoorbeeld geen railterminal en er zijn geen kadefaciliteiten. De dichtstbijzijnde voorzieningen hiervoor zijn gelegen op bedrijvenparken in Den Bosch, Gorinchem en Tiel. Vanuit het marktinzicht is dat geen belemmering voor de doelgroepen; regelmatig is een goed bereikbare rail- en haventerminal binnen een straal van 20-25 km voldoende voor grootschalige (logistieke) vestigers. De Wildeman II is daarmee passend ontsloten voor de beoogde doelgroep.

Eindconclusie

Op grond van de doorlopen stappen kan worden geconcludeerd dat de keuze en omvang van de locatie op het juiste schaalniveau zorgvuldig zijn afgewogen. Het bestemmingsplan voor 'De Wildeman II' voldoet aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking:

1. Er is een actuele regionale kwantitatieve én kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling, die bovendien niet leidt tot onaanvaardbare leegstand
2. Er zijn redelijkerwijs geen mogelijkheden om de behoefte in bestaand stedelijk gebied te faciliteren
3. Er is sprake van een passende ontsluiting van het gebied

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 14 september 2014 heeft het college van Provinciale 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.

Omgevingsverordening

In deze verordening zijn regelingen opgenomen waarvan Provinciale Staten van mening zijn dat de provincie verantwoordelijk is voor de doorwerking. 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 zijn de regionale afspraken voor de programmering van bedrijventerreinen. In juni 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties vastgesteld. Als uitwerking van de structuurvisie hebben de regio's een Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) opgesteld. Zie ook verder hoofdstuk 2.1 Rijksbeleid.

Het bestemmingsplan 'Zaltbommel, De Wildeman II' is in overeenstemming met de Provinciale Omgevingsvisie en -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 en het programma 'Welvarend Rivierenland'.

Een evaluatie van het Convenant Bedrijventerreinen Rivierenland heeft geleid tot het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) voor Rivierenland.

In 2016 is de herijking van het RPB vastgesteld door de regiogemeenten en de provincie Gelderland met nieuwe afspraken over de regionale bedrijventerreinontwikkelingen. De ontwikkeling van de Wildeman II past binnen deze afspraken.

2.4 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:

- Stationsgebied;
- 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 uitbreidinglocatie van het bedrijventerrein De Wildeman II 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 gaat parkmanagement invoeren op het nieuwe bedrijventerrein De Wildeman II. Daarvoor zijn twee 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).
- 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 plangebied De Wildeman II is circa 20,9 hectare groot. Het gebied grenst aan de Wildemanweg en wordt aan de oostzijde begrensd door het verdeelstation en de hoogspanningslijn. De Van Heemstraweg-Oost en de N322 vormen de begrenzing aan de noord- en de zuidzijde. De uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein vraagt om een helder concept waardoor het logische aansluit op de eerste fase. Ook is een heldere en logische inpassing in de verkeersstructuur van Zaltbommel van belang bij de ontwikkeling van het gebied. De stedenbouwkundige structuur van De Wildeman II kent een eenvoudige opzet, waarbij maximale flexibiliteit voor de toekomstige kaveluitgifte een belangrijk uitgangspunt is. Binnen het plangebied kunnen zowel grote kavels van 10 hectare of meer, als kleinere kavels uitgegeven worden. Het karakter van De Wildeman II wordt daarmee in belangrijke mate bepaald door de toekomstige gebruikers. De bedrijfskavels worden vanaf de Wildemanweg ontsloten. De bestaande waterpartij vormt de ruimtelijke en fysieke begrenzing van de kavels. Aan de noord-, oost- en zuidzijde (langs de Van Heemstraweg-Oost, hoogspanningslijn en langs N322) zijn brede groene zones gereserveerd als afscherming van het bedrijventerrein naar de omgeving. Aan de oostzijde van het gebied wordt een brede waterpartij en een houtwalstructuur gerealiseerd. De groene randen zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein en aansluiting in de kleinschalige en landelijke omgeving.

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 een groene omzoming van de bedrijfskavels 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, de Van Heemstraweg-Oost en de Wildemanweg.

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.

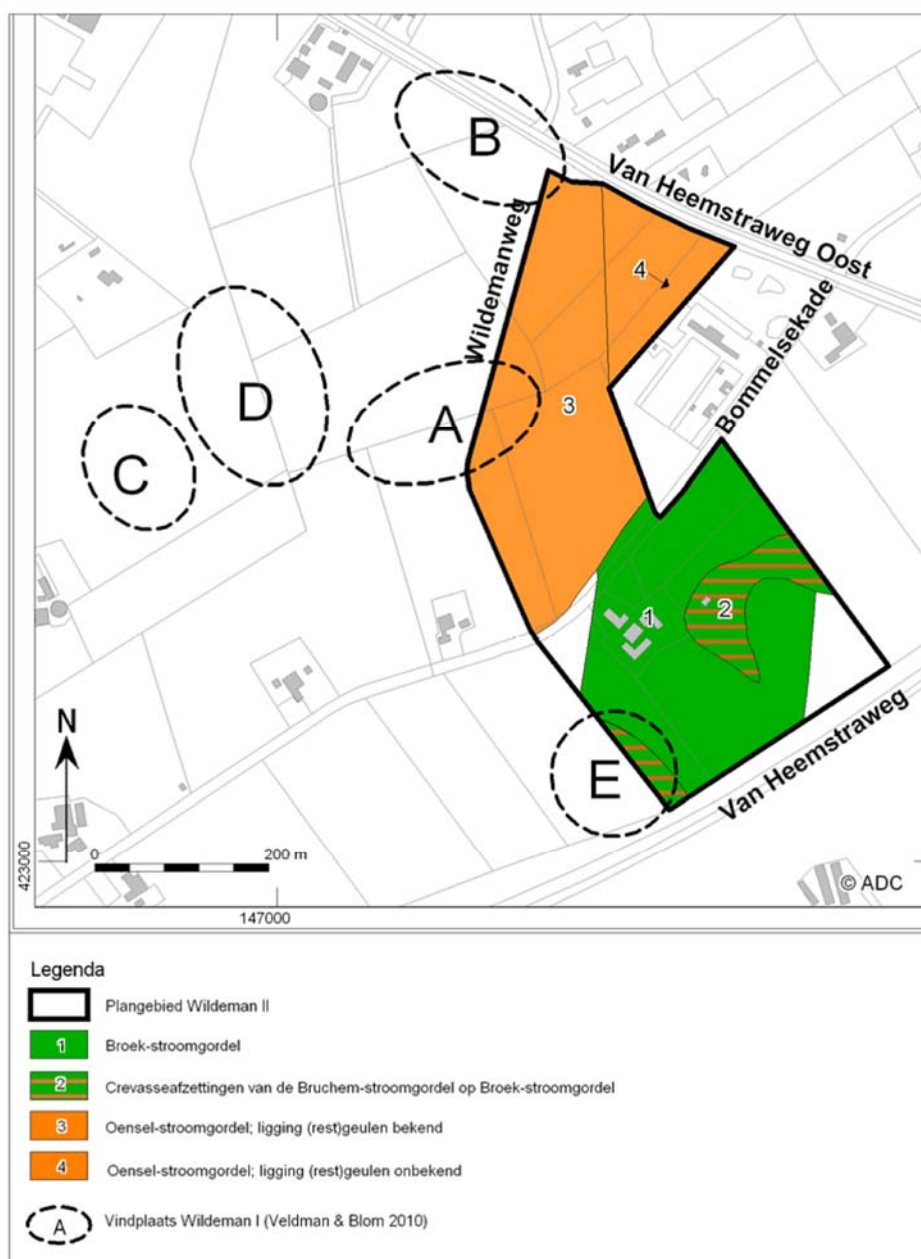
Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg, die onderdeel uitmaakt van de Monumentenwet, moeten archeologische verwachtingswaarden gewaarborgd zijn in het bestemmingsplan.

Plangebied en archeologische verwachting

In het plangebied is een uitbreiding van het bedrijventerrein De Wildeman gepland. Het gedeelte van het bedrijventerrein ten westen van de Wildemanweg (fase I) is in de periode 2005 tot 2009 uitgebreid archeologisch onderzocht. Op basis van de gegevens die uit dit onderzoek naar voren zijn gekomen was ook de archeologische verwachting voor De Wildeman II erg hoog. Er waren zeer sterke aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen in de vorm van nederzettingen, begravingen en perceleringssystemen uit de IJzertijd en met name de Romeinse tijd.

Archeologisch onderzoek voor De Wildeman I heeft aangetoond dat zich op de locatie De Wildeman II twee (delen van) nederzettingen uit de Romeinse tijd bevinden. Eén bevindt zich in het noorden van het plangebied (vindplaats B), de ander bevindt zich centraal gelegen in het plangebied (vindplaats A), die zich beiden uitstrekken over De Wildeman II. Tevens is in een groot deel van het plangebied een vegetatiehorizont gekarteerd waar zich archeologische resten kunnen bevinden. Om dit nader te onderzoeken, zijn hier gelijktijdig met de opgraving proefsleuven aangelegd. Daaruit is één vindplaats voortgekomen (vindplaats E). Ook deze vindplaats loopt over in de Wildeman II (zie onderstaande afbeelding).

De voorgenomen bouwplannen zullen de archeologische resten en nederzettingssporen vernietigen.



Archeologisch onderzoek

In opdracht van de gemeente Zaltbommel heeft ADC ArcheoProjecten een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van Proefsleuven en een Archeologische Opgraving uitgevoerd voor het plangebied De Wildeman II, in het kader van de geplande uitbreiding van het bedrijventerrein De Wildeman.

Het veldwerk is uitgevoerd tussen september en december 2015. In die periode zijn de werkputten aangelegd en onderzocht conform het Programma van Eisen (PvE) en naar aanleiding van de proefsleuven is aangevuld. Dit PvE is goedgekeurd door het bevoegd gezag (de gemeente Zaltbommel).

De (voorlopige) resultaten van bovengenoemd onderzoek zijn vastgelegd in een evaluatieverslag dat onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan (zie bijlage: *Evaluatieverslag Zaltbommel de Wildeman II*, februari 2016). De vondsten worden nu verder uitgewerkt waarna het definitieve rapport wordt opgesteld.

Archeologische vrijgave terrein

Met de opgraving zijn de archeologische resten van het plangebied *ex situ* (dus niet meer in de grond ter plaatse) behouden gebleven. Het terrein wordt daarom vrijgegeven voor verdere ontwikkeling.

Toevalsvondsten

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht. Ook kan in dit geval contact worden opgenomen met de gemeente Zaltbommel.

Deel plangebied archeologische dubbelbestemming gehandhaafd

Voor wat betreft een deel van het plangebied de Wildeman II dat nog niet archeologisch is onderzocht, wordt de dubbelbestemming archeologie gehandhaafd. Archeologisch onderzoek kan hier pas plaatsvinden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is en het terrein vrij is voor onderzoek. Archeologisch onderzoek voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan bleek voor dit deel van het terrein niet mogelijk.

3.4 Verkeer

Hoofdontsluiting

De hoofdontsluiting van de Wildeman II 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 percelen rechtstreeks 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 langzaam verkeer is een vrijliggend fietspad gerealiseerd dat door een groenstrook is gescheiden van de rijbaan. In het profiel zijn geen opstelplaatsen voor vrachtauto's opgenomen.

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

Recreatieve route Bommelsekade

De Bommelsekade wordt momenteel onder meer gebruikt t.b.v. het recreatieve fietsverkeer. Vanwege de voorgenomen verkaveling vervalt het gedeelte van de Bommelsekade binnen het plangebied voor auto- en fietsverkeer. Het recreatieve fietsverkeer wordt middels aan te passen bebording omgeleid.

Noodroutes

In verband met de aanwezigheid van twee gasleidingen langs de N322 worden vluchtwegen en noodroutes van de gasleiding af gesitueerd. Mogelijk kan de Bommelsekade als noodroute worden gebruikt bij calamiteiten.

Parkeren

Het parkeren voor zowel bezoekers als personeel dient plaats te vinden op eigen terrein. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van de meest actuele parkeercijfers van het CROW en is afhankelijk van het type bedrijf wat zich vestigt. In specifieke situaties kan, gemotiveerd, van de CROW worden afgeweken indien de bedrijfsvoering van een bedrijf minder parkeerplaatsen rechtvaardigt.

3.5 Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling van De Wildeman II is een stedenbouwkundige verkaveling en beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft een beschrijving van de stedenbouwkundige opzet, landschappelijke inpassing en kwaliteit van de bebouwing. Waar mogelijk zijn deze richtlijnen vertaald naar de bestemmingsplanregels (situering, oppervlakte en hoogte). De overige beeldkwaliteitsaspecten hebben betrekking op aspecten die niet juridisch toetsbaar zijn, maar in het kader van de welstandstoets worden afgewogen. Het gaat daarbij om criteria ten aanzien van gevelopbouw, detaillering, materialisering en kleurstelling. Hiervoor dient het beeldkwaliteitplan als onderdeel van de welstandsnota te worden vastgesteld.

Beeldkwaliteitplan

De aantrekkelijkheid en wervingskracht van De Wildeman II zal in hoge mate worden bepaald door de beeldkwaliteit en uitstraling van de gebouwen en inrichting van de kavels. De bedrijfsbebouwing kan 20 tot 30 meter hoog zijn. De maximale hoogte van 30 meter is toegestaan op enige afstand van de Van Heemstraweg-Oost. Aan de zijde van de Van Heemstraweg-Oost is een zone opgenomen waar de bebouwing lager moet zijn. De maximale hoogte in die zone is 13 meter. Langs de hoofdstructuur/Wildemanweg staat de bebouwing minimaal op een rooilijn van 10 meter uit de kavelgrens. Ook de zijde naar de N322 vraagt om een zorgvuldige uitstraling, zonder opslag en verrommeling. Om verrommeling tegen te gaan moet de (buiten)opslag van goederen binnen de rooilijnen van de bebouwing te blijven. De water- en groenstructuur wordt duurzaam en natuurvriendelijk ingericht. Langs de nieuw in te richten watergangen worden ecologische oevers aangelegd.

De Wildemanweg vormt de hoofdontsluiting en de belangrijkste oriëntatie van de bedrijven. De representatieve delen van de bedrijven zullen dan ook op Wildemanweg georiënteerd zijn. Met zorgvuldige materiaal- en kleurkeuze van de bebouwing kunnen de hogere delen van de bedrijven de horizon minder domineren. Toepassing van lichte en natuurlijke kleuren (zoals zandkleur, grijs, wit) voor de bebouwing kan daarbij bijdragen.

Tot slot geeft het beeldkwaliteitplan een beschrijving van de groene inpassing van het bedrijventerrein, waarmee een goede overgang naar de omgeving is gewaarborgd.

Het beeldkwaliteitplan is opgenomen in bijlage 14.

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.

Milieuzonering

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 dicht bij een milieugevoelige activiteit worden 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 'Zaltbommel, De Wildeman II' ligt de nadruk op grote ruimtevragers waaronder bijvoorbeeld logistieke dienstverlening. Gelet op het gebiedstype gemengd gebied is de richtafstand van deze bedrijven tot milieugevoelige functies 50 meter voor bedrijven in categorie 3.2, 100 meter en 200 meter voor bedrijven in categorie 4.2. Binnen 50 meter uit de rand van de bestemming bedrijventerrein – 3 zijn geen milieugevoelige functies aanwezig. Categorie 3.2 is daarom overal toegestaan. Op 200 meter afstand van de dichtstbij gelegen gevoelige bestemmingen is categorie 4.2 toegestaan.

Geurhinder

Na de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente Zaltbommel een overeenkomst gesloten met de eigenaar van het perceel Schoofbandweg 10 te Rossum voor de aankoop van een gedeelte van dit perceel. De agrarische bestemming wordt vervolgens omgezet in een bestemming 'wonen'. Dit is ook afgesproken met de gemeente Maasdriel, aangezien zij bevoegd gezag is voor wat betreft de bestemming van dit perceel. Hiermee is de vestiging, uitbreiding of wijziging van een veehouderij op het perceel Schoofbandweg 10 van de baan, waardoor dit perceel ook geen hinder oplevert voor bedrijventerrein De Wildeman II. De onderstaande tekst en bijlage 3 zijn, voor zover deze betrekking hebben op het perceel Schoofbandweg 10, niet langer relevant. Ook het aanpassen van de geurverordening zoals omschreven in tekst en bijlage 3 is niet meer aan de orde.

Op 13 september 2012 heeft de gemeente Zaltbommel een (gewijzigde) verordening op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vastgesteld. In de geurverordening worden voor enkele gebieden binnen de gemeente Zaltbommel andere geurnormen en afstanden vastgesteld dan de geurnormen en afstanden die volgens de Wgv en het Activiteitenbesluit aangehouden moeten worden.

De gemeente Zaltbommel onderzoekt de mogelijkheden voor het planologisch mogelijk maken van het bedrijventerrein De Wildeman II. Nabij het plangebied liggen enkele veehouderijen. Nagegaan moet

worden of de geur vanuit deze veehouderijen van invloed is op het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied. Verder moet worden nagegaan of de te realiseren geurgevoelige objecten binnen dit plangebied een belemmering vormen voor de veehouderijen.

Met oog op deze ontwikkeling is door De Roever omgevingsadvies een rapport opgesteld. In dit rapport is onderzocht of het wenselijk en mogelijk is om aangepaste geurnormen en/of afstanden op te nemen in de geurverordening.

De conclusie van het onderzoek luidt dat het, gelet op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en het leefklimaat ter plaatse van het plangebied De Wildeman II, wenselijk is om andere geurnormen vast te stellen dan die in de Wgv zijn opgenomen. Uit een beschouwing van de criteria die zijn opgenomen in artikel 8 van de Wgv blijkt dat het vaststellen van andere geurnormen in een gemeentelijke verordening wenselijk en mogelijk is. In het geurrapport is rekening gehouden met de huidige en toekomstige (worst-case) geursituatie. Het belang van een geïntegreerde aanpak van de verontreiniging wordt niet geschaad en een even hoog niveau van bescherming wordt bereikt.

Voor het plangebied De Wildeman II wordt een aanpassing van de geurnormen (als bedoeld in artikel 3, lid 1 onder d van de Wet geurhinder en veehouderij) voorgesteld. Geadviseerd wordt om de geurnorm ter plaatse van het plangebied De Wildeman II te wijzigen van 8,0 ouE/m³ in 16,0 ouE/m³. Deze geurnormen passen binnen de bandbreedte die de Wgv biedt. In hoofdstuk 4 is toegelicht waarom deze geurnormen het bijbehorende beschermingsniveau acceptabel kan worden geacht.

De aanpassing van de geurnorm wordt in de geurgebiedsvisie onderbouwd. In de geurgebiedsvisie is uitgebreid toegelicht waarom een hogere geurnorm wenselijk is en acceptabel kan worden geacht. Daarbij is uitgegaan van de worst-case geurcontouren, rekening houdend met het Besluit emissiearme huisvesting. Met de voorgestelde geurnorm van 16 ouE/m³ kan het volledige bouwvlak van Wildeman II worden benut voor het realiseren van geurgevoelige objecten.

Om de aangepaste geurnormen van kracht te laten worden, is een aanpassing van de geurverordening noodzakelijk. Aan de verordening is een artikel toegevoegd met betrekking tot De Wildeman II (en III). Tevens is het gebied Wildeman II/III op de kaart bij de geurverordening toegevoegd.

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 geluidzoneringplichtige inrichtingen toegestaan. Ook in het onderhavige bestemmingsplan is de vestiging van geluidzoneringplichtige inrichtingen uitgesloten. De gemeente is dan ook niet verplicht om een zone vast te stellen rondom het nieuwe bedrijventerrein. Ook op de omliggende bedrijventerreinen zijn geen geluidzoneringplichtige inrichtingen toegestaan.

Daarnaast is met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Wildeman II geen sprake van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Wel zorgen de plannen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen op de omliggende wegen. Hierdoor neemt ook de geluidsbelasting langs deze wegen toe. Onderzocht is of er sprake is van significante geluidstoenames als gevolg van de plannen.

De resultaten van dit onderzoek is neergelegd in het rapport "Akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit Bedrijventerrein Wildeman II Zaltbommel" d.d. 24 september 2015. Voor het complete rapport wordt verwezen naar bijlage 4.

Samenvattend kan worden gesteld, dat de geluidsbelasting langs de Van Heemstraweg-Oost en de N322 beperkt toenemen. Deze toename is niet waarneembaar voor het menselijk oor. Langs de Wildemanweg is de toename van de geluidsbelasting groter. Maar langs deze weg zijn geen geluidsgevoelige bestemmingen gesitueerd.

Geluidzone transformatorstation Bommelsekade 18

Aan de Bommelsekade is een transformatorstation met een vermogen van meer dan 200 MVA. Rond het terrein ligt naar verwachting een geluidzone van rechtswege. Door adviesbureau Peutz is onderzoek gedaan naar de huidige en –toekomstige geluidssituatie. De omgevingsdienst Rivierenland heeft op 22 september 2016 een advies uitgebracht over de geluidzone (bijlage 15). De geluidzone ligt gedeeltelijk over het bedrijventerrein De Wildeman II. Omdat binnen het bestemmingsplan geen geluidgevoelige functies als bedrijfswoningen zijn toegestaan, vormt de geluidzone geen belemmering voor het ontwikkelen van De Wildeman II. Op 29 juni 2017 is bestemmingsplan "Buitengebied Zaltbommel – Bommelsekade 18" vastgesteld. De aanduiding "Geluidzone – Industrie" die in dat plan is opgenomen is overgenomen in "Zaltbommel – De Wildeman II".

4.3 Bodem

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Wildeman II zijn door Verhoeven Milieutechniek B.V. diverse onderzoeken uitgevoerd conform de richtlijnen van NEN 5725, NEN 5740, NEN 5717 en NEN 5720. De resultaten van deze onderzoeken zijn neergelegd in het rapport "Diverse onderzoeken Wildeman II te Zaltbommel, projectnummer B14.5859 d.d. 1 oktober 2015. Voor het complete rapport wordt verwezen naar bijlage 5.

In deze paragraaf worden de conclusies en aanbevelingen samengevat weergegeven.

Conclusies verkennend bodemonderzoek

Algemene bodemkwaliteit

Voor de locatie werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging, aangezien maximaal lichte verontreinigingen werden verwacht voor de parameters van een standaard NEN en/of OCB pakket.

Zintuiglijk zijn diverse bijmengingen met bodemvreemd materiaal (puin, baksteen, slakken, beton, roest) aangetroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese aangenomen, aangezien in de boven- en ondergrond maximaal lichte verontreinigingen zijn aangetoond. In het grondwater zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetoond met de onderzochte parameters (NEN).

Teeltlaag

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de verdachte hypothese voor de teeltlaag verworpen, aangezien in de teeltlaag maximaal lichte verontreinigingen zijn aangetoond met bestrijdingsmiddelen. De boomgaarden hebben niet geleid tot noemenswaardige verontreinigingen.

Slootdemping

Aangezien zintuiglijk geen bijzonderheden zijn waargenomen in de gedempte sloten zijn de betreffende boringen meegenomen in de algemene kwaliteit. Analytisch zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetroffen. De slootdempingen hebben niet geleid tot noemenswaardige verontreinigingen.

Puindammen

In de puntmonsters van de diverse puindammen zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen met diverse metalen, PAK, PCB en/of minerale olie aangetoond ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarden. In de ondergrond zijn lichte verontreinigingen met diverse metalen aangetoond ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarden.

In de samengestelde mengmonsters (grond/puin) van de diverse puindammen is analytisch geen asbest (≥ 2 mg/kg d.s.) aangetoond.

Conclusies verkennend waterbodemonderzoek

Uit de analyse blijkt dat de baggerspecie van de zes trajecten verspreidbaar is op het aangrenzend perceel (T5). Met uitzondering van één traject voldoen de overige vijf trajecten aan de bodemklasse achtergrondwaarde (T1 / T3)

Conclusie asfaltonderzoek en indicatief onderzoek hergebruiksmogelijkheden

Asfaltonderzoek

Tijdens het onderzoek met de PAK detector zijn bij de vijf asfaltkernen verkleuringen (PAK ≥ 250 mg/kg d.s.) waargenomen, het betreft de lagen dicht asfaltbeton (DAB) en lagen van oppervlaktebehandeling (OB).

Middels aanvullende analyses op PAK van de niet verkleurde asfaltlagen is in het mengmonster MMASF04 een gehalte van 98 mg/kg d.s. aangetoond. Het aangetoonde gehalte ligt boven de norm voor teerhoudend asfalt (75 mg/kg d.s.).

In de overige mengmonsters (MMASF01, MMASF02, MMASF03) ligt het aangetoonde gehalte voor PAK onder de detectiegrens (≥ 10 mg/kg d.s.).

Onderzoek naar hergebruik bodemvreemd materiaal

In het zintuiglijk schone mengmonster van de klei onder het asfalt en slakken zijn alle onderzochte parameters (NEN) aangetoond in gehalten beneden de betreffende achtergrondwaarden.

Op basis van de analyseresultaten van de indicatieve schudproef en eluaatanalyse van beide mengmonsters kan worden gesteld dat het puin (indicatief) niet voldoet aan de kwaliteit van een niet-vormgegeven bouwstof.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn onder de asfaltverharding geen asbestverdachte (plaat)materialen en/of bijmengingen van puin/baksteen waargenomen. Onder de asfaltverharding zijn slakken aanwezig. Op basis hiervan is het uitvoeren van een verkennend onderzoek naar asbest niet noodzakelijk.

Algehele conclusies en aanbevelingen

Ter plaatse van het voormalige perceel Bommelsekade 3 zijn tijdens de veldwerkzaamheden op het maaiveld asbestverdachte (plaat)materialen (fractie ≥ 16 mm) aangetroffen. In overleg met de gemeente en de omgevingsdienst is het uitvoeren van een verkennend en/of nader onderzoek naar asbest niet noodzakelijk, mede als gevolg van het rapport van Agel (oktober 2011). Indien civieltechnische werkzaamheden plaatsvinden, waarbij in contact wordt getreden met de asbestverdachte (plaat)materialen (fractie ≥ 16 mm), dient dit middels handpicking te worden verwijderd.

De boomgaarden en slootdempingen hebben niet geleid tot bodemverontreinigingen.

Op basis van voorliggende resultaten is het onderzoek geschikt voor het beoogde doel. Indien in de toekomst nieuwbouw wordt gerealiseerd en/of bedrijfsactiviteiten plaatsvinden dient de nulsituatie te worden vastgelegd.

Het puin, dat niet herbruikbaar is als een niet-vormgegeven bouwstof dient te worden afgevoerd naar een erkend verwerker.

Indien vrijkomende grond op een andere locatie wordt hergebruikt, dient vooraf een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit te worden uitgevoerd.

Aanvullend bodemonderzoek retentie

Vanwege de aangepaste locatie voor het aanleggen van de noodzakelijke retentie is nog een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek is neergelegd in het rapport "Diverse (bodem)onderzoeken Wildeman II te Zaltbommel", projectnummer B16.6473 d.d. 5 augustus 2016. Voor het complete rapport wordt verwezen naar bijlage 6.

Hieronder worden de conclusies en aandachtspunten samengevat weergegeven.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de uitbreidingslocatie 'Wildeman II' vastgesteld. Tevens zijn de bodemopbouw en hergebruiksmogelijkheden van de vrijkomende grondstromen bepaald in verband met de aanleg van een retentiebekken. De vrijkomende grond is in eerste instantie visueel beoordeeld op de aanwezigheid van asbest, aangezien er geen verdachtheid bestaat met betrekking tot asbest in de bodem.

Uit de boorprofielen is gebleken, dat de vrijkomende grondstromen tot circa 5,0m–mv afwisselend bestaan uit matig tot sterk ziltige kleilagen en zwak tot sterk ziltig, grindig, fijn zand. Plaatselijk is een veenlaagje aangetroffen.

Voor de algemene bodemkwaliteit werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging, aangezien maximaal licht verhoogde gehalten werden verwacht.

Voor wat betreft de algemene kwaliteit zijn in de ondergrond maximaal licht verhoogde gehalten voor enkele metalen aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden. In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten voor de geanalyseerde parameters aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden. In het grondwater zijn tevens licht verhoogde gehalten aangetoond.

Zintuiglijk en analytisch zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van gedempte sloten. De greppels/sloten zijn naar verwachting gedempt met gebiedseigen grond.

Ter plaatse van de teeltlaag zijn geen verhoogde gehalten aan OCB's aangetoond ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarden. De voormalige boomgaarden hebben niet geleid tot een ernstige bodemverontreiniging.

Ter plaatse van de voorliggende uitbreidingslocatie zijn in de directe omgeving van de Bommelsekade 1 zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Analytisch zijn zowel in het diepe als ondiepe grondwater geen (sterke) verontreinigingen aangetroffen die zijn te relateren aan de bodemverontreiniging ter plaatse van de Bommelsekade 1.

Zintuiglijk zijn in de boven- en ondergrond maximaal bijmengingen met sporen van puin waargenomen. Tevens zijn in de opgeboorde grond visueel geen asbest verdachte materialen in de fractie > 16mm waargenomen. Op basis hiervan wordt een verkennend onderzoek naar asbest (NEN 5707) niet noodzakelijk geacht.

Aangezien op basis van de resultaten enkel sprake is van licht verhoogde gehalten verontreinigingen kan de gestelde hypothese onverdacht worden aangenomen.

Algehele conclusie

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de uitbreidingslocatie "Wildeman II" in voldoende mate vastgesteld en is geschikt voor het beoogde gebruik als retentie.

4.4 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet milieubeheer.

Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk vier normen van toepassing:

- * jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³)
- * jaargemiddelde concentratie PM10 (40 µg/m³)
- * aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM10 (maximaal 35 dagen per jaar Δ 50 µg/m³)
- * jaargemiddelde concentratie PM2,5 (25 µg/m³)

Een ruimtelijke ontwikkeling kan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit doorgang vinden indien wordt voldaan aan één van de volgende punten:

- a. er is geen sprake van normoverschrijding
- b. er is per saldo sprake van een verbetering (saldobenadering)
- c. het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit
- d. het project is opgenomen in het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

De plannen zijn niet opgenomen in het NSL.

Door GoudappelCoffeng is onderzocht of sprake is van normoverschrijdingen. De resultaten van dit onderzoek is neergelegd in het rapport "Akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit Bedrijventerrein Wildeman II Zaltbommel" d.d. 24 september 2015. Voor het complete rapport wordt verwezen naar bijlage 4.

Samenvattende resultaten onderzoek luchtkwaliteit

Jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide

Er is in geen onderzocht geval sprake van een overschrijding van de norm van 40 µg/m³. De hoogst berekende concentratie bedraagt 27,1 µg/m³. Als gevolg van de plannen neemt de concentratie stikstof hier toe met 1,3 µg/m³.

Jaargemiddelde concentratie fijn stof PM10

Er is in geen onderzocht geval sprake van een overschrijding van de norm van 40 µg/m³. De hoogst berekende concentratie bedraagt 24,2 µg/m³. Als gevolg van de plannen neemt de concentratie fijn stof PM10 met ten hoogste 0,3 µg/m³ toe.

Aantal overschrijdingsdagen etmaalgemiddelde concentratie fijn stof PM10

Het aantal overschrijdingsdagen mag ten hoogste 35 dagen bedragen. Het hoogst berekende aantal overschrijdingsdagen is 14 dagen. Er wordt dus ruim voldaan aan de norm.

Jaargemiddelde concentratie fijn stof PM2,5

In geen onderzocht geval is sprake van een overschrijding van de norm van 25 µg/m³

Algehele conclusie

In geen geval is sprake van normoverschrijdingen. De luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van de plannen.

4.5 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. De Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet vormen het belangrijkste juridische kader voor de natuurbescherming in Nederland. De verplichtingen voor de bescherming van natuurgebieden zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998 en de bescherming van plant- en diersoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wetten kunnen worden gezien als een vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Bescherming plant- en diersoorten

Door Bureau Waardenburg zijn de effecten als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden op het bedrijventerrein Wildeman II op beschermde soorten in beeld gebracht. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Effecten op beschermde soorten bedrijventerrein Wildeman II" d.d. 30 november 2015. Voor het complete rapport wordt verwezen naar bijlage 7.

Uit het rapport kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken:

Conclusies:

- Bij de ontwikkeling van het plangebied zal rekening moeten worden gehouden met het mogelijk voorkomen van rugstreeppadden. Deze soort is niet in het plangebied aangetroffen, maar wel in de nabijheid daarvan.
- Bij de ontwikkeling van het plangebied zal rekening moeten worden gehouden met het broedseizoen van vogels. In de beplanting zijn nesten van algemene vogelsoorten aangetroffen.
- De sloten, bermen en bosjes in het plangebied hebben betekenis voor soorten planten, vissen, amfibieën en zoogdieren van de Tabellen 1 en 2. Voor deze soorten geldt een vrijstelling ten aanzien van overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen, mits wordt gewerkt conform een door de minister van EZ goedgekeurde gedragscode. De gemeente Zaltbommel beschikt over zo'n gedragscode.
- Als gevolg van de ingrepen, mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan, wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de aangetroffen beschermde soorten.
- Voor alle soorten geldt dat de verplichtingen van artikel 2 van de wet (Zorgplicht) in acht gehouden moeten worden. Dit betekent, dat voldoende zorg in acht wordt genomen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving en dat handelingen met nadelige gevolgen voor de soorten achterwege blijven voor zover zulks in redelijkheid kan worden geveerd.

Aanbevelingen:

Ten aanzien van de rugstreeppadden

In de huidige situatie worden geen effecten op rugstreeppadden verwacht en worden geen verbodsbepalingen overtreden. Onbekend is echter wanneer welk deel van het plangebied wordt ontwikkeld. In de loop van de tijd kan de geschiktheid van (delen van) het gebied voor deze soort veranderen. Waar nodig wordt kort voorafgaand aan de bouw van een bedrijfsgebouw een onderzoek naar mogelijke effecten op rugstreeppadden uitgevoerd.

Ten aanzien van broedvogels

Het verstoren van een broedende vogel is een overtreding van de verbodsbepaling in artikel 11 van de wet. Dit kan worden voorkomen door de werkzaamheden tijdens de ontwikkeling van het plangebied buiten het broedseizoen uit te voeren. Onbekend is echter wanneer welk deel van het plangebied wordt

ontwikkeld. Waar nodig wordt voorafgaand aan het bouwrijp maken en/of de bouw van bedrijfsgebouwen een onderzoek naar mogelijke effecten op broedvogels uitgevoerd.

Bescherming natuurgebieden

De ontwikkeling van het bedrijventerrein kan effecten hebben op de door de Natuurbeschermingswet 1998 beschermde natuurgebieden. Als gevolg hiervan heeft Bureau Waardenburg een voortoets uitgevoerd waarbij is uitgezocht of er een reële kans is op significante negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of dat het optreden van significant negatieve effecten met zekerheid kan worden uitgesloten.

De resultaten van deze voortoets zijn neergelegd in het rapport "Oriëntatiefase bedrijventerrein Wildeman II, Zaltbommel" d.d. 12 januari 2016. Voor het complete rapport wordt verwezen naar bijlage 8.

De voortoets komt tot de navolgende samengevatte conclusies:

1. Directe effecten als gevolg van de bestemmingsplanwijziging, zoals verlies van areaal of leefgebied door ruimtebeslag of verstoring door mechanische effecten zijn niet aan de orde;
2. Indirecte effecten als gevolg van de bestemmingsplanwijziging, zoals versnippering, verdroging, verstoring en verontreiniging zijn niet aan de orde;
3. De bestemmingsplanwijziging zal leiden tot een (zeer geringe) extra depositie van stikstof in het Natura 2000-gebied Rijntakken. Op drie plekken waar zich het habitatype Glanshaverhooilanden (H6510A) bevindt zijn significante effecten van de stikstofdepositie niet uit te sluiten. Hier wordt de kritische depositiewaarde door de achtergronddepositie overschreden en bedraagt de additionele stikstofdepositie als gevolg van onderhavig bestemmingsplan meer dan 0,05 mol/ha/jr.

Op grond van de in dit rapport gepresenteerde objectieve gegevens zijn significant negatieve effecten als gevolg van onderhavige bestemmingsplanwijziging op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden niet uit te sluiten. De overschrijding is echter zeer gering. Op termijn (na enkele honderden jaren) zou 0,05% van de Glanshaverhooilanden in Rijntakken kunnen verdwijnen. Binnen de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) is in het Natura 2000-gebied Rijntakken ontwikkelingsruimte beschikbaar. Op 11 januari 2016 is bij het bevoegd gezag (provincie Gelderland) melding gemaakt van deze bestemmingsplanwijziging en is beroep gedaan op de Ontwikkelingsruimte. Op 12 januari 2016 is de melding bevestigd en daarmee afgehandeld.

4.6 Externe veiligheid

Inleiding

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.

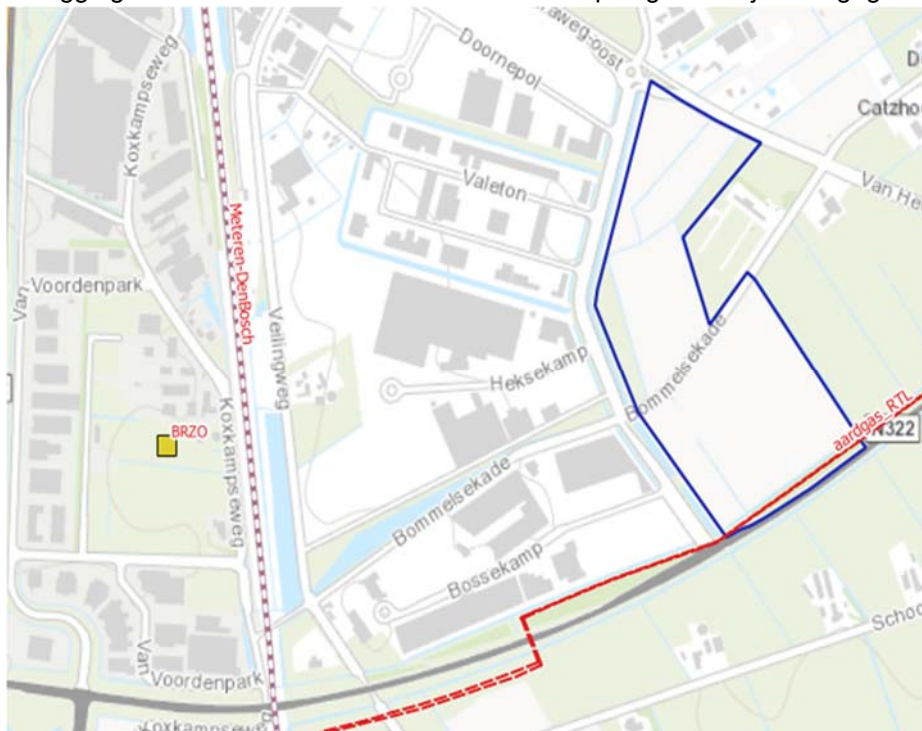
Binnen en nabij het plangebied liggen verschillende risicobronnen, waarmee rekening moet worden gehouden bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Het betreft:

- een tweetal hogedruk aardgasleidingen ten noorden van de N322 (die binnen het plangebied liggen) en
- het Brzo-bedrijf Sachem (Van Voordenpark 15)

Deze bronnen veroorzaken risico's die worden aangeduid als externe veiligheidsrisico's.

Een andere relevante (toekomstige) risicobron is het spoortraject Meteren-Den Bosch. Dit spoortraject wordt in de toekomst aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

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



Figuur 1: Ligging risicobronnen en het plangebied

Voor een volledige beschouwing van het toetsingskader, de gevolgen van (nieuwe) risicobronnen voor het plangebied en een invulling van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt verwezen naar het rapport "Externe veiligheid bestemmingsplan Zaltbommel, De Wildeman II" d.d. 16 februari 2016 van de Omgevingsdienst Rivierenland (bijlage 9). Hieronder zijn de belangrijkste conclusies en uitgewerkte aanbevelingen uit dit rapport weergegeven.

Plaatsgebonden risico en belemmeringenstrook

Aan de grens- en richtwaarde voor het plaatselijk risico (PR) wordt voldaan, omdat er geen PR 10^{-6} contouren liggen over het plangebied.

Er liggen wel twee hogedruk aardgasleidingen binnen het plangebied. Gelet op artikel 14 van het Bevb is een belemmeringenstrook tot 4 meter aan weerszijden van deze buisleidingen opgenomen in de verbeelding. In aanvulling daarop zijn bouw- en gebruiksbependingen binnen deze belemmeringenstrook opgenomen in de planregels. Overigens is geen bedrijfsbestemming binnen de belemmeringenstrook op de verbeelding opgenomen, waardoor de kans op schade aan de leidingen (door bouwactiviteiten) beperkt is en de belemmeringenstrook geen gebruiksbepending oplevert voor een bedrijfsperceel.

Voorwaarden op grond van de beleidsvisie EV

Gelet op de ambities in de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid is in de planregels geborgd dat binnen het plangebied geen nieuwe Bevi-activiteiten of daarmee vergelijkbare risicovolle activiteiten mogen plaatsvinden.

Daarnaast is geborgd dat het gebruik van een object door een verminderd zelfredzame groep van personen binnen de 100% letaafstand van hogedruk aardgasleidingen in ieder geval niet is toegestaan.

Verantwoording groepsrisico

Het groepsrisico moet worden verantwoord vanwege Sachem, omdat het invloedsgebied binnen het plangebied ligt. Daarnaast moet een beperkte verantwoording vanwege de hogedruk aardgasleidingen plaatsvinden, omdat het groepsrisico lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Door het plan neemt het groepsrisico (vanwege Sachem en de hogedruk aardgasleidingen) niet toe. Hierdoor is het niet nodig om mogelijke maatregelen ter beperking van het groepsrisico vanwege Sachem te beschouwen.

Ter bevordering van de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid zijn of worden de volgende zaken in het plan geborgd:

- Een zodanige wegenstructuur binnen het plangebied wordt aangelegd, dat (in ieder geval) de percelen, die liggen binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleidingen, tweezijdig door hulpdiensten benaderd kunnen worden en voor ontvluchting (in de juiste richting) kunnen worden gebruikt. Hiertoe worden het stedenbouwkundig plan en 'proefverkavelingen' voor het gebied nog voorgelegd aan de Veiligheidsregio.
- Een mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen is in de planregels opgenomen voor het treffen van voorzieningen waardoor een luchtbehandelingsinstallatie centraal kan worden afgesloten. Dit geldt ook voor het realiseren van vluchtdeuren, die zijn afgekeerd van de hogedruk aardgasleidingen.
- In de planregels is opgenomen, dat het gebruik van een object door een verminderd zelfredzame groep van personen niet is toegestaan binnen het gehele plangebied. Dit gaat verder dan de ambitie die in de gemeentelijke beleidsvisie EV is opgenomen.
- In het plan is geborgd, dat bestemmingen met een relatief hoge personendichtheid niet of slechts onder voorwaarden (met een omgevingsvergunning) worden toegelaten binnen de 100% letaafstand van hogedruk aardgasleidingen. Concreet mag de bruto-vloeroppervlakte van een kantoor binnen de 100% letaafstand niet meer bedragen dan 1.500 m². Alleen met een afwijking is onder voorwaarden een grotere oppervlakte mogelijk.

Daarnaast zal risicocommunicatie naar (nieuwe) bedrijven op de Wildeman II actief worden opgepakt door de gemeente in samenwerking met de veiligheidsregio. Dit onderdeel kan echter niet geborgd worden in het bestemmingsplan.

De belangrijkste argumenten om het groepsrisico ten gevolge van de belangrijkste risicobronnen en beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied verantwoord te achten zijn:

- Het groepsrisico neemt niet toe ten gevolge van het plan
- Uit oogpunt van zelfredzaamheid worden geen groepen verminderd zelfredzame personen toegelaten binnen het 100% letaalgebied van een hogedruk aardgasleiding

Door de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid (VRGZ) is een beoordeling gegeven voor het aspect externe veiligheid. Uit de beoordeling blijkt dat de VRGZ zich aansluit bij de gestelde conclusies en aanbevelingen van de ODR. Omdat op dit moment nog geen definitief inrichtingsplan beschikbaar is wordt geadviseerd om bij het verder proces van het inrichtingsplan voor wat betreft de bereikbaarheid en bluswatervoorziening in het plangebied de VRGZ te betrekken. Daarnaast wordt aangeraden om binnen de 100% letaliteitszone van de beide gasleidingen de bezettingsgraad zo laag mogelijk te houden.

4.7 Verkeerseffecten

Er is onderzoek gedaan naar de effecten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Wildeman II op de verkeersintensiteiten en de verkeersafwikkeling op de omliggende wegen. Voor het complete onderzoek wordt verwezen naar het rapport "Verkeerseffecten bedrijventerrein De Wildeman II" (zie bijlage 10) Op basis van dit onderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- De verkeersgeneratie van de Wildeman II is circa 3.100 mvt/werkdagemaal
- Deze verkeersgeneratie heeft vooral een toename van verkeer op de Wildemanweg en N322 tot gevolg. Het effect op de Van Heemstraweg is beperkt. Het verkeer van en naar het bedrijventerrein rijdt vooral via de N322. Relatief gezien zijn de gevolgen voor de N322 nabij de A2 echter beperkt tot een toename van circa 10%.
- De verkeerstoename heeft geen gevolgen voor de kwaliteit van de verkeersafwikkeling op de kruispunten N322 - Wildemanweg en Wildemanweg - Van Heemstraweg. Ook in de toekomstige plansituatie blijft de kwaliteit van de verkeersafwikkeling op deze kruispunten goed.

4.8 Water

Door RPS advies- en ingenieursbureau bv is een rapport opgesteld waarin de het aspect water en riolering in beeld is gebracht. (zie bijlage 11). Het rapport bevat tevens de waterparagraaf zoals die voor ruimtelijke projecten opgesteld dient te worden. Het rapport en waterparagraaf zijn voorgelegd aan het waterschap Rivierenland. Dit overleg heeft geleid tot een aanpassing van genoemde waterparagraaf en een noodzakelijke aanpassing aan het plan, waarbij extra water wordt gerealiseerd. Deze aanpassing is toegevoegd aan de bijlage 11a.

Een groot deel van het plangebied zal worden verhard. Van het uitgeefbare oppervlak wordt aangenomen dat 100% verhard zal worden (dakoppervlak plus terrein-verhardingen). Het water wordt volledig afgevoerd naar het oppervlaktewater. Uitgaande van de nieuw verharde oppervlakken (totaal 15,8 ha) is in totaal ($15,8 \times 436 =$) 6.888m³ nieuw aan te leggen oppervlaktewater noodzakelijk voor voldoende waterberging. Gelet op de maximaal toelaatbare peilstijging van 30 cm, komt dit neer op het realiseren van ($6.888 \div 0,30 =$) 22.960 m² nieuw wateroppervlak ofwel 2,3 ha.

In de verkaveling d.d. oktober 2016 die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, wordt rekening gehouden met ongeveer 3,2 ha water. Dit water is ook als zodanig bestemd. Bij het te retenderen wateroppervlak van 2,3 ha blijft er dus voldoende ruimte over om ook de compensatie voor de bestaande watergangen te integreren.

Peilgebied

De wens is om Wildeman II voor wat betreft het waterpeil te betrekken bij het waterpeil (vast peil) van Wildeman I. Na afronding van de watertoets moet bekend zijn hoe de nieuwe peilscheiding kan worden gerealiseerd en of deze nieuwe peilscheiding geen nadelige gevolgen heeft voor het omliggende gebied. Het plangebied valt op dit moment nog in het peilvak BOM144A met een zomer- en winterpeil van NAP +1,90m resp. +1,75m. Het peilvak BOM146E (Wildeman I) heeft een vast waterpeil van NAP +1,85m. Voor het realiseren van een nieuw vast peil dient de bestaande peilscheiding langs de provinciale weg N322 te worden verplaatst tot voorbij de nieuw aan te leggen waterpartij. De wijziging naar een nieuw peil zal voor de enkele omliggende percelen buiten het plangebied weinig gevolgen hebben. Dit peil houdt namelijk ongeveer het midden tussen het huidige zomer- en winterpeil en vormt daarmee hydrologisch en bodemkundig geen wijziging ten opzichte van de bestaande situatie.

Voor een volledige beschouwing van het aspect water wordt verwezen naar bijlage 11a incl. het gewijzigde hoofdstuk 4 dat als bijlage 11b is opgenomen. Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van De Wildeman II.

4.9 Niet gesprongen explosieven

Vanwege het vermoeden van de mogelijke aanwezigheid van Conventionele Explosieven (CE) in de bodem van het gebied Wildeman II is hiernaar een vooronderzoek uitgevoerd.

Het doel van dit vooronderzoek is te beoordelen of er indicaties zijn dat binnen het projectgebied CE aanwezig is, en zo ja, om het van CE verdachte gebied in horizontale en verticale dimensies af te bakenen. De classificaties "verdacht" wordt gegeven indien er een vermoeden bestaat van de aanwezigheid van CE, welke na de Tweede Wereldoorlog (WOII) in de bodem zijn achtergebleven en dit vermoeden met geverifieerd feitenmateriaal onderbouwd kan worden. De classificatie "onverdacht" wordt gegeven indien onvoldoende feitelijke onderbouwing bestaat om dit vermoeden te concluderen. Voor het complete onderzoek wordt verwezen naar het rapport " Vooronderzoek Conventionele Explosieven Zaltbommel Wildeman II" (zie bijlage 11). Op basis van dit onderzoek zijn de volgende conclusies te trekken respectievelijk adviezen gegeven:

Het projectgebied Wildeman II wordt op basis van het geanalyseerde feitenmateriaal als verdacht op de aanwezigheid van infanteriemunitie gekwalificeerd. Daar waar het verdachte gebied en het werkgebied elkaar overlappen (het opsporingsgebied) wordt geadviseerd voor de aanvang van de voorgenomen (grond)werkzaamheden het projectgebied te laten onderzoeken op de mogelijke aanwezigheid van CE en deze te laten verwijderen.

Als gevolg hiervan is op 2 juni 2015 een computerondersteunende oppervlakedetectie uitgevoerd en op 13 juli 2015 een benadering en verwijdering van significante verstoringen. Vervolgens is op 14 juli 2015 een "Explosieven vrij verklaring" (zie bijlage 13) afgegeven voor het projectgebied.

Vanuit het aspect niet gesprongen explosieven zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

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

Agrarisch

Een klein deel van het plangebied heeft een agrarische bestemming. Dit deel van het buitengebied is meegenomen als reservering voor toekomstige waterretentie. De bestemming kent daarom een wijzigingsbevoegdheid waarmee de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming Water.

Bedrijventerrein - 3

In aansluiting op de bestaande bestemmingen Bedrijventerrein-1 en Bedrijventerrein-2 in bestemmingsplan 'Zaltbommel, De Wildeman' is gekozen voor de bestemming Bedrijventerrein-3. Dit om verwarring met de andere bestemmingen te voorkomen. De bestemmingsregeling van de bestemming Bedrijventerrein-3 past bij de aard en schaal van bedrijventerreinen. Functioneel worden er binnen deze bestemming uitsluitend grote vestigers met een minimale kavelgrootte van 3,5 ha toegestaan die zijn opgenomen in de bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor het noordelijke deel van het gebied zijn slechts bedrijven t/m categorie 3.2 gestaan. Het overige deel van het gebied zijn bedrijven t/m categorie 4.2 toegestaan. Deze categorie-indeling sluit aan bij de milieucategorieën die de gemeente en de provincie voor dit bedrijventerrein acceptabel achten en de milieucategorieën die toereikend zijn voor de gewenste grote ruimtegebruikers c.q. logistieke dienstverlening. Als onderdeel van de bedrijven zijn binnen deze bestemming onzelfstandige kantoren (kantoren die bij een bedrijf horen) toegestaan. Binnen een zone van 50 meter uit de gasleidingen langs de N322 is de oppervlakte beperkt tot 1.500 m² kantoren. In de rest van het gebied geldt geen beperking. Daarnaast is een afwijking opgenomen om, onder voorwaarden, een groter oppervlak kantoren toe te staan.

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 en de N322, ten zuiden van het bedrijventerrein.

Water

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

Dubbelbestemmingen

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

Deze dubbelbestemming beschermt de (ondergrondse) hoogspanningsverbinding 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 - Leidingenstrook

Deze dubbelbestemming beschermt de leidingen in de bestaande en nieuwe leidingenstrook in het plangebied. Deze vallen samen met de bestemming Groen. 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. Omdat de ligging afhankelijk is van de definitieve verkaveling en gronduitgifte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de ligging van de strook te verplaatsen.

Waarde – Archeologie -1

De dubbelbestemming beschermt de archeologische waarden in een deel van 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 verstoord.

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 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 Rivierenland;
- Provincie Gelderland;
- Gasunie;
- Veiligheidsregio Gelderland Zuid;
- Waterleidingmaatschappij;
- Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie;
- Gemeente Maasdriel;
- Regio Rivierenland;
- Omliggende regio's
- Omliggende gemeenten

De overlegreacties zullen na de ter inzage legging worden samengevat en beantwoord in de nota inspraak die als bijlage bij dit bestemmingsplan zal worden gevoegd.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Zaltbommel, De Wildeman II heeft van 15 december tot en met 4 januari 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 5 inspraakreacties binnengekomen. Daarnaast zijn 3 reacties in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) ontvangen. De ontvangen inspraak- en overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de nota inspraak die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening van 27 april t/m 7 juni 2017, gedurende 6 weken ter visie gelegen. Er zijn drie zienswijzen binnengekomen, waarvan er 2 weer zijn ingetrokken. De overgebleven zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota zienswijze die als bijlage bij dit bestemmingsplan is toegevoegd.