

GEMEENTE GEERTRUIDENBERG



Bestemmingsplan Dombosch

GEMEENTE GEERTRUIDENBERG

Bestemmingsplan Dombosch

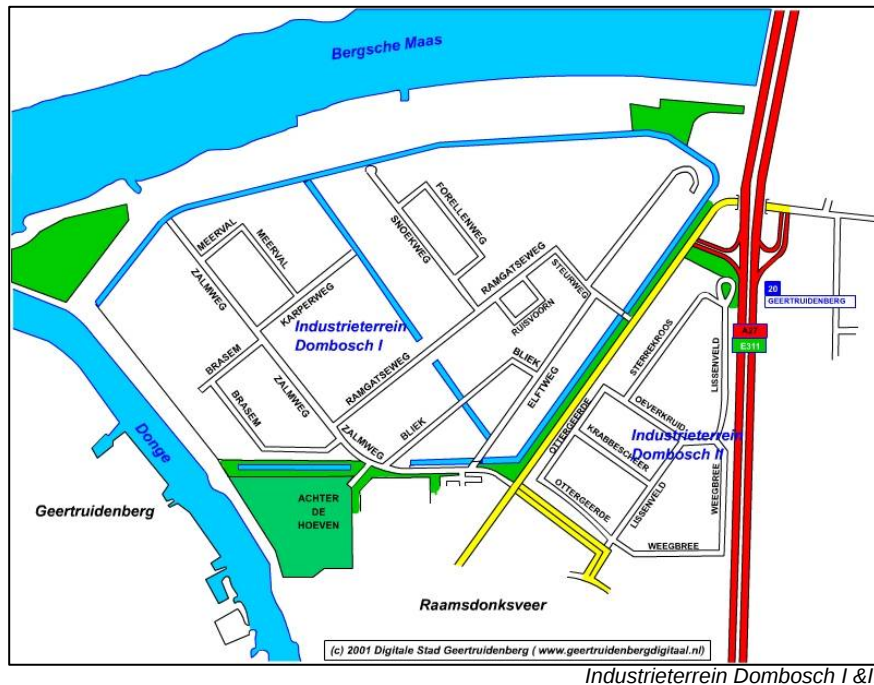
Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Ligging plangebied	3
1.2.	Motivering bestemmingsplan.....	4
1.3.	Leeswijzer	4
2.	KENSCHETS BESTAANDE SITUATIE	7
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2.	Ruimtelijke structuur	8
2.3.	Functionele structuur.....	11
2.4.	Overige aspecten	12
2.5.	Resumé	13
3.	BELEIDSKADERS	15
3.1.	Rijksbeleid	15
3.2.	Provinciaal beleid	17
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	22
3.4.	Conclusies beleid	25
4.	STREEFBEELD.....	27
4.1.	Hoofdpijnen van beleid	27
4.2.	Representatieve zone	28
4.3.	Ontsluiting	29
5.	UITWERKING BEHEERS- EN ONTWIKKELINGSVISIE	31
5.1.	Milieuzonering	31
5.2.	MER-plichtige bedrijven	32
5.3.	Risicovolle inrichtingen.....	32
5.4.	Geluidhinderlijke bedrijven	33
5.5.	Bedrijfswoningen	33
5.6.	Kantoren	33
5.7.	Detailhandel	33
5.8.	Bebouwing / Intensief ruimtegebruik	38
5.9.	Inrichting bedrijfskavels	40
5.10.	Beeldkwaliteit bebouwing	40
5.11.	Reclame-aanduidingen.....	41
5.12.	Centrale reclamezuil	42
5.13.	Hoogspanningsleiding	45
5.14.	Natuurparel/GHS	45
5.15.	Infrastructuur.....	46
5.16.	Groenvoorzieningen & water	46

6.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	47
6.1.	Waterhuishouding	47
6.2.	Industrielawaai	50
6.3.	Wegverkeerslawaaï	51
6.4.	Luchtkwaliteit	52
6.5.	Geurhinder en stofoverlast	53
6.6.	Externe veiligheid	54
6.7.	Flora en Fauna	62
6.8.	Bodemonderzoek	62
6.9.	Archeologie	63
7.	JURIDISCHE SYSTEMATIEK.....	65
7.1.	Inleiding	65
7.2.	Wijze van bestemmen	66
7.3.	Regels	66
7.4.	Status beeldkwaliteitplan	72
8.	EXPLOITATIE.....	73
9.	OVERLEG & INSPRAAK	75
9.1.	Vooroverleg	75
9.2.	Provinciale Planologische Commissie	76
9.3.	Rijksdienst voor de Monumentenzorg	77
9.4.	Essent Netwerk Brabant B.V.....	78
9.5.	Gastransport Services.....	78
9.6.	Inspraakreacties	79
	BIJLAGEN	89

1. INLEIDING

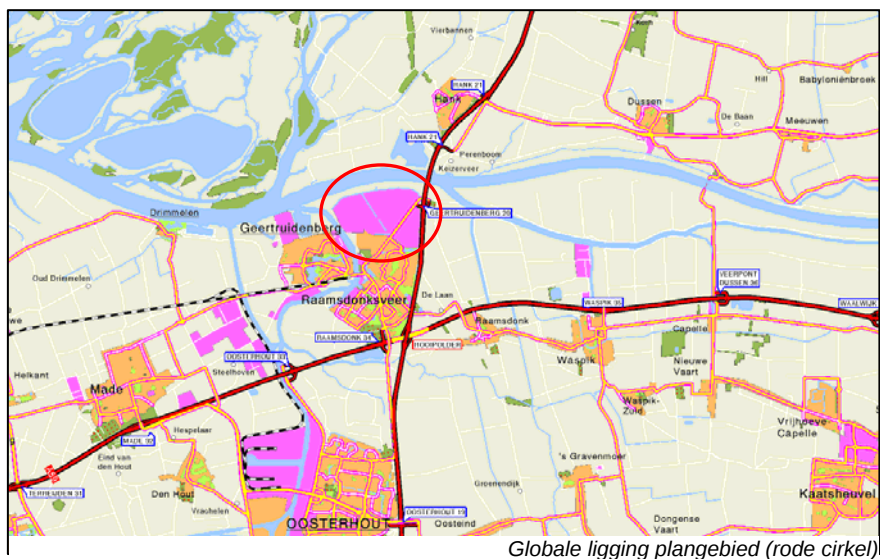
Onderhavig bestemmingsplan regelt de bestemmingen op en nabij bedrijventerreinen Dombosch I en II.



1.1. Ligging plangebied

De bedrijventerreinen Dombosch I en II liggen ten noorden van de kern Raamsdonksveer en worden omsloten door;

- Rijksweg A27;
- Bergsche Maas;
- rivier de Donge;
- woongebieden "Hooipolder" en "Achter de Hoeven".



1.2. Motivering bestemmingsplan

Het gemeentebestuur streeft naar actualisatie van alle bestemmingsplannen. Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om een sluitend planologisch-juridisch kader te geven voor het beheer en de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein "Dombosch".

In 2002 is onderzoek uitgevoerd naar de revitalisering van het bedrijventerrein (project "Duurzaam Dombosch"). Het uitvoeringsplan werd echter niet verankerd in de organisatie, waardoor maar enkele actiepunten zijn uitgevoerd en de situatie wezenlijk niet is verbeterd. Inmiddels is echter het besef doorgedrongen dat Dombosch is verouderd en revitalisering noodzakelijk is om de technische, economische en maatschappelijke veroudering van het terrein tegen te gaan. Ook de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) erkent dit probleem en heeft aangegeven de gemeente te willen ondersteunen in het proces. Dit heeft inmiddels geresulteerd in een intentieverklaring tussen de BOM, VOG en de gemeente. Deze vormt de basis voor het opstellen en uitwerken van het Masterplan Dombosch. Omdat dit proces nog niet volledig is afgerond zijn de uitkomsten van dit onderzoek beperkt terug te vinden in dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft dan ook voor een groot deel een consoliderend karakter. Wel zijn de regels aangepast aan de huidige standaarden en zijn enkele gewenste ontwikkelingen verwerkt in dit plan.

Momenteel vigeert het bestemmingsplan "Dombosch", vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Raamsdonk op 13 mei 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 2 september 1993. De start voor het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan heeft in 2001 plaatsgevonden. Een deel van de in de toelichting opgenomen afbeeldingen en foto's dateert van die periode. Dit kan betekenen, dat deze informatie in beperkte mate door de feitelijke situatie achterhaald is. Dit is echter voor de juridische regelgeving niet bezwaarlijk.

1.3. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

1. Inleiding; waarin wordt ingegaan op de motivering van het bestemmingsplan, de ligging en begrenzing van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan.
2. Kenschets bestaande situatie; waarin een beeld wordt gegeven van de bestaande situatie en de opbouw van het plangebied.
3. Beleidskaders; waarin de verschillende geformuleerde beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden van zowel de Rijk, provincie Noord-Brabant en de gemeente Geertruidenberg worden beschreven.

4. Streefbeeld; voor het gehele plangebied wordt een streefbeeld (=structuurbeeld) gegeven van de gewenste ruimtelijk-functionele hoofdstructuur.
5. Uitwerking beheers- en ontwikkelingsvisie; de bestemmingsregeling wordt gemotiveerd voor die gebieden, waar een beheersmatig beleid wordt voorgestaan. Tevens wordt ingegaan wordt op de gebieden waar een ontwikkelingsgericht beleid wordt voorgestaan;
6. Milieu- en waterparagraaf; de milieu-aspecten komen hier systematisch aan de orde. Aandachtspunten hierbij vormen afkoppeling van (schoon) dakwater, retentievoorzieningen e.d.;
7. Juridisch kader; in dit hoofdstuk volgt een toelichting op de plankaart en voorschriften;
8. Exploitatie; in dit hoofdstuk wordt de wijze van exploitatie van industrieterrein Dombosch beschreven.
9. Inspraak en vooroverleg. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de inspraak en het vooroverleg.

2. KENSCHETS BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beeld gegeven van de huidige situatie. Ingegaan wordt op de ontstaanswijze, de wegen-, groen-, water- en bebouwingsstructuur en milieuaspecten.

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Halverwege de jaren zeventig is gestart met uitgifte van het bedrijventerrein Dombosch. Hiervoor was het gebied ten noorden van de Maasdijk een natte polder met veel ontwateringsloten

Het deel ten zuiden van de huidige Maasdijk (Dombosch II) had veel minder sloten voor de ontwatering nodig. Hierdoor en door de strategische ligging aan de Rijksweg werd dit gebied als eerste ontwikkeld.

Op het moment, dat de gronden uitgegeven werden, is ook Dombosch I bouwrijp gemaakt. Uit vergelijking van de navolgende figuren blijkt, dat alleen de huidige ontwateringsloot - die dwars door Dombosch I loopt - is overgebleven uit de oorspronkelijke ontwateringstructuur.

Nadat Dombosch II vrijwel geheel was uitgegeven, is aan de westzijde van de Maasdijk gestart met de gronduitgifte. Eerst aan de oostrand, evenwijdig aan de Maasdijk, maar later ook steeds verder het terrein in. Dit was vaak afhankelijk van de gewenste kavelgrootte.

Momenteel is het bedrijventerrein Dombosch voor een aanzienlijk deel uitgegeven. Bij een recente inventarisatie blijkt ongeveer 6 ha. bedrijventerrein nog ongebruikt te zijn. Onderstaande luchtfoto geeft een indruk van het huidige gebruik van het bedrijventerrein Dombosch.



Luchtfoto bedrijventerrein Dombosch (bron: google maps)



2.2. Ruimtelijke structuur

Wegen

Het plangebied wordt ontsloten door de:

- Rijksweg A27 (Breda-Utrecht);
- Maasdijk (Raamsdonksveer-Oosterhout).

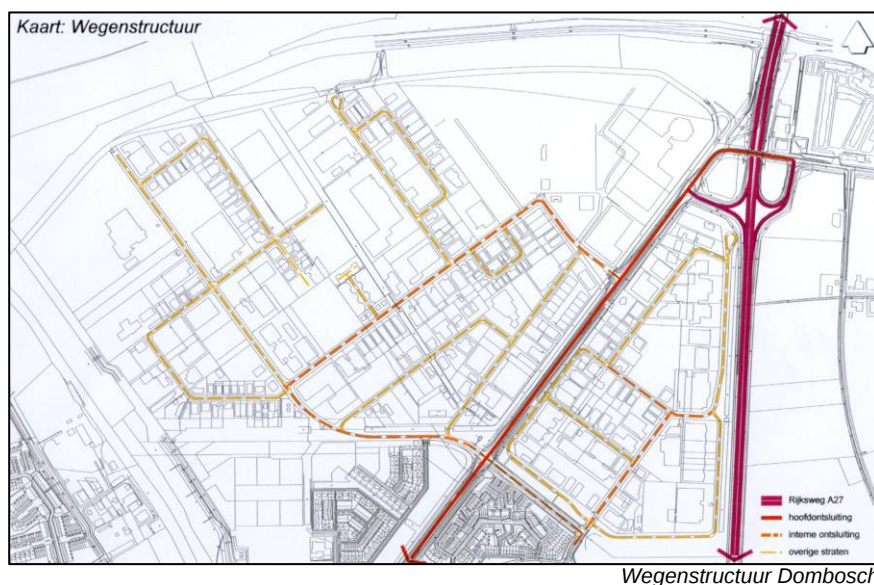
De A27 is een belangrijke hoofdverbindingssas op nationaal niveau, terwijl de Maasdijk de belangrijkste gebiedsontsluitingsweg is van de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer.

Het bedrijventerrein Dombosch wordt op drie punten ontsloten vanaf de Maasdijk. Eén kruispunt ontsluit beide bedrijventerreinen (Dombosch I en II) en twee aanliggende woongebieden. Dit kruispunt is voorzien van een verkeersregelininstallatie. Vanaf deze externe ontsluitingspunten leiden wegen het plangebied in.

Dombosch I wordt door een zogenaamde "inprikker" (=erfonthsluitingsweg type A) ontsloten. Op deze inprikker takken de overige straten aan. In Dombosch II is een lus herkenbaar, waarop weer andere, ondergeschikte lussen zijn aangesloten (erfonthsluitingsweg type B).

Doodlopende straten zijn binnen het plangebied aanwezig. Een tweetal is aan het eind voorzien van een keerlus, een ander tweetal wordt gekenmerkt als korte insteken van een kleinschalig bedrijfsverzamelcomplex. Tenslotte loopt de Zalmweg "dood" tegen de dijk langs de Bergsche Maas.

De straatprofielen zijn gelijkvormig. De profielen zijn meestal ruim opgezet (breedte rijbaan 8.00 meter).



Parkeren

Het parkeren is verschillend geregeld. In veel gevallen wordt geparkeerd op eigen terrein. In een groot aantal andere gevallen zijn ook parkeerplaatsen aangelegd langs de openbare weg of er wordt wild geparkeerd in de bermen van de straten.

In kleinschalige gebieden, zoals de zuidelijke tak van Brasem, staan de auto's in de lengterichting op de straat geparkeerd. Hierdoor ontstaan situaties waarbij de doorstroming gestremd kan worden. In ieder geval is in die situaties de ruimte voor vrachtauto's beperkt.



Foto: Overgang bedrijventerrein - Rijksweg A27

Zichtlocatie A27

Het bedrijventerrein presenteert zich terughoudend naar de Rijksweg A27. Een brede semi-transparante groene zone (een enkele waardevolle bomenrij in een grasberm met afwateringssloot) vormt de overgang tussen de rijksweg en het bedrijventerrein. De rand van het bedrijventerrein wordt door een sloot en een enkele waardevolle bomenrij duidelijk gemarkeerd.

Achter deze bomenrij hebben de bedrijven een beperkte, representatieve uitstraling. Het geheel geeft wel een rustig groen beeld.



Foto: Groene afscherming bedrijventerrein ten opzichte van de Maasdijk.

Groenstructuur

Van een groenstructuur in de vorm van bijvoorbeeld een ontwikkelde groene route of oude, ingepaste, landschappelijke kenmerken is nauwelijks sprake. Veel straten zijn voorzien van een min of meer groene berm, meestal uitsluitend bestaande uit gras. In een aantal hiervan zijn kabels en leidingen opgenomen, waardoor de plaatsing van bomen grotendeels is uitgesloten.

Zoals uit onderstaande afbeelding blijkt, maakt de dijk en het gebied aan de noordoostkant van het plangebied deel uit van de zogenaamde Groene Hoofdstructuur. Het laatstgenoemd gebied is zelfs tot “natuurparel” aangewezen.





Foto: Doorkruisende afwateringssloot omgeven door



Foto: Concentratie van kleinschalige bedrijfspanden aan de



Foto: Onder architectuur gebouwd kantoorpand aan de Zalmweg

Waterstructuur

Ten noorden en westen wordt het terrein begrensd door de rivieren de Bergsche Maas en de Donge. De rest van het terrein wordt begrensd door brede afwateringssloten. Dwars door het terrein loopt een watergang. Dit is vrijwel het enige structuurbepalende element. Langs deze doorkruisende afwateringssloot zijn opgaande beplantingen aangebracht. Dit structurelement wordt echter nauwelijks beleefd door de verscholen ligging.

Bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur volgt grotendeels de wegenstructuur. De bouwhoogte bedraagt veelal circa 6 à 8 meter. Veel gebouwen bestaan uit twee bouwlagen en zijn plat afgedekt. Op incidentele percelen komt bebouwing voor met een hoogte van 10 tot 12 meter.

Op een aantal locaties zijn concentraties ontstaan van kleine bedrijfspanden, die gezamenlijk een sfeer geven van "rustieke" hofjesachtige bedrijfsverzamelcomplexen.

Verspreid over het terrein is een aantal grote bedrijven gesitueerd. Deze panden zijn over het algemeen niet veel hoger dan de gemiddelde bouwhoogte, maar beslaan een groot grondoppervlak. In de meeste gevallen zijn dit magazijnen als onderdeel van een transport/logistiek bedrijf. Tussen de diverse bedrijfspanden bevinden zich, verspreid over het bedrijventerrein, enkele bedrijfswoningen. Het is niet duidelijk of al deze woningen (nog steeds) zijn gekoppeld aan het op de betreffende kavel aanwezige bedrijf. Opgemerkt wordt, dat de meeste bedrijfswoningen inpandig zijn gebouwd.

Reclame en promotie uitingen

Zowel door de bedrijven zelf als voor het bedrijventerrein als geheel worden uitingen van reclame c.q. informatie uitingen gedaan. De reclame uitingen leiden (nog) niet tot negatieve beeldvorming van het terrein.

2.3. Functionele structuur

Het bedrijventerrein Dombosch is van oorsprong een regionaal bedrijventerrein voor bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 4. Uit de situering van de verschillende bedrijven is geen duidelijke zonering af te leiden.

Langs de Maasdijk is, volledig door groen afgeschermd van het bedrijventerrein, een restaurant gevestigd. Deze horecagelegenheid wordt rechtstreeks ontsloten vanaf de Maasdijk.

Bij de entree vanaf Rijksweg A27 valt direct het bijzondere pand op van Toyota-importeur "Louwman & Parqui BV". Aansluitend op dit pand bevindt zich onder meer een automobielmuseum.



Foto: Automobielmuseum en Louwman & Parqui BV.

De bedrijven zijn zeer divers van aard. De grootschalige logistieke bedrijven brengen een grote verkeersbelasting met zich mee van (zwaar) vrachtverkeer. Het probleem van grotere, arbeidsintensieve bedrijven is de omvangrijke parkeerruimte. Mede ook omdat Dombosch niet gesitueerd is aan grote openbaar vervoersverbindingen, maken veel werknemers gebruik van de auto.



Grote ruimte tussen woongebied en bedrijventerrein.

Ook een groot aantal kleinere ambachtelijke bedrijfjes met een beperkte ruimtebehoefte, maar ook een beperkte hoeveelheid personeel bevinden zich op specifieke plekken binnen het terrein, vaak geclusterd.

2.4. Overige aspecten

Dijken/waterkering/Groene Hoofdstructuur

Aan de noordkant van het plangebied bevindt zich het dijklichaam van de Bergsche Maas. De aangrenzende zone dient onbebouwd en bereikbaar te blijven voor onderhoud. Deze zone valt binnen de groene hoofdstructuur (zie Streekplan Noord-Brabant).



Foto: Werkzaamheden ten behoeve van de dijkverbetering

Enkele jaren geleden zijn dijkverbeteringen doorgevoerd (zie foto).

In feite komt het erop neer dat het principe van “ruimte voor de rivier” hier in de praktijk is gebracht. Het dijklichaam is op de huidige locatie afgegraven en landinwaarts opnieuw aangelegd. De uiterwaarden zijn hierdoor vergroot, waardoor het waterbergend vermogen is toegenomen.

Leidingen

Ondergrondse leidingen

Ten zuiden van het plangebied liggen enkele ondergrondse leidingen zoals een rioolpersleiding en een aardgastransportleiding.

Bovengrondse leidingen

Ten zuiden van het plangebied loopt vanaf de Amercentrale een hoogspanningsleiding.

In het vigerend plan is ruimte gereserveerd om deze in noordelijke richting te verplaatsen naar de zone tussen het bedrijventerrein en de

woongebieden. Van deze gereserveerde ruimte is tot op heden geen gebruik gemaakt.

2.5. Resumé

Binnen het bedrijventerrein is, vooral vanwege de ruime opzet van het plan, ruimte aanwezig om ontwikkelingen te sturen. Bij een recente inventarisatie van braakliggende terreinen blijkt nog ruim 6 ha. grond, netto bedrijventerrein, ongebruikt te zijn.

Voor het bedrijventerrein Dombosch zijn de kansen;

- *mogelijkheden voor intensivering en optimalisatie;*
- *ruimte om de wegprofielen aan te passen;*
- *duidelijke entrees, zowel naar het bedrijventerrein als naar Raamsdonksveer,*
- *benutten van zichtlocaties;*
- *bevorderen van de beeldkwaliteit;*
- *inbrengen van een duidelijke groenstructuur.*

3. BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op het beleidskader voor bedrijventerrein “Dombosch” op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte; ruimte voor ontwikkeling

In de Nota Ruimte, die op 23 april 2004 door de Ministerraad is vastgesteld (en op 27 februari 2006 formeel in werking is getreden), staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De nota gaat in op inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarin “ontwikkelingsplanologie”, de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS), een “basis kwaliteit” en de lagenbenadering een belangrijke rol spelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. In de nota worden vier algemene doelen in onderlinge samenhang nagestreefd:

- Versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland
- Waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden
- Waarborging van de veiligheid

De nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit'. Dit beleid is gericht op de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, de bundeling en ruimtelijke inpassing van infrastructuur, de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid, het anticiperen en meebewegen met het water, het investeren in de kwaliteit van de natuur en het ontwikkelen van landschap met kwaliteit. Deze basiskwaliteit moet door provincies en gemeenten een wat concretere invulling krijgen. Tevens stelt de nota dat middels de lagenbenadering (ondergrond, netwerken en occupatie) de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze behaald kan worden.

Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel (van nationaal belang), vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het rijk zal zich intensief bemoeien met de uitwerking van het beleid voor deze gebieden. Tot de RHS behoren onder andere de zes stedelijke netwerken, de mainports, natuurbeschermings-gebieden en de EHS.

Buiten deze RHS geldt de generieke basiskwaliteit en zal het rijk zich terughoudend en selectief opstellen.

Stedelijk gebied

Relevante passages voor het bestaande bedrijventerrein “Dombosch” zijn terug te vinden in hoofdstuk 2 ‘Netwerken en steden’ van de Nota Ruimte. In paragraaf drie wordt nader ingegaan op de bundeling van verstedelijking en economische activiteit in steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken en economische kerngebieden. De hoofdbeleidslijn is:

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuren. Het provinciale, respectievelijk regionale, beleid voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorziet verder in:

- *verdeling van de ruimte voor wonen en werken over gemeenten, waarbij uitgangspunt is dat in heel Nederland ruimte wordt geboden aan de natuurlijke bevolkingsaanwas en lokaal georiënteerde bedrijvigheid;*
- *tijdige en voldoende beschikbaarheid van een bij de vraag aansluitend aanbod van ruimte voor wonen, bedrijven en voorzieningen, en van ruimte voor alle overige aan de verstedelijking verbonden functies;*
- *optimale benutting van bestaand bebouwd gebied;*
- *goede afstemming met het verkeers- en vervoerssysteem;*
- *ontwikkeling van een locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen;*
- *behoud en verbetering van de balans tussen groen en verstedelijking;*
- *optimale aansluiting op het watersysteem (zowel grond- als oppervlaktewater) waarbij nadelige effecten op de waterhuishouding voorkomen worden.*

De belangrijkste beleidslijnen voor Dombosch zijn: ‘de optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied’ en voor de gemeente Geertruidenberg als geheel ‘de ontwikkeling van een locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen’.

De optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied

De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatie-opgave in bestaand bebouwd gebied moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen. Gemeenten (in samenwerking met marktpartijen) zijn verantwoordelijk voor planvorming en uitvoering. Het rijk stimuleert

herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. Het rijk richt zijn financiële ondersteuning voor wat betreft herstructurering met name op de grote(re) steden.

De ontwikkeling van een locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen

Het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen (ABC-locatiebeleid) en het locatiebeleid voor Volumineuze en Grootschalige Detailhandelsvestiging (PDV/GDV beleid) worden vervangen door een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Dit locatiebeleid wordt nu gedecentraliseerd naar de provincies. Het doel van het nieuwe locatiebeleid is een goede plaats voor ieder bedrijf te bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. Voor wat dan wel een 'goede' plaats is, kan de rijksoverheid geen standaard recept geven, wel een aantal regels die zorgen voor de gewenste basiskwaliteit op dit punt.

Het nieuwe locatiebeleid dient verschillende doelstellingen:

- economische ontwikkelingsmogelijkheden: het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en voorzieningen;
- bereikbaarheid: het optimaal gebruik van alle vervoersmogelijkheden voor personen en goederen over de weg, het spoor en het water;
- leefbaarheid: kwaliteit en variatie in vestigingsplaatsen voor alle stedelijke activiteiten, functiemenging en kwaliteit van de leefomgeving (veiligheid, emissies en geluid).

3.2. Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie Noord- Brabant

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het provinciale ruimtelijke beleid verankerd in de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (Provinciale Staten, juni 2008) en de Paraplunota ruimtelijke ordening (Gedeputeerde Staten, juni 2008).

De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook benoemt ze op hoofdlijnen hoe het beleid wordt uitgevoerd. In de Paraplunota staat de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie.

De Paraplunota ruimtelijke ordening heeft de status van beleidsregel en vormt de basis voor het dagelijkse handelen van Gedeputeerde Staten c.q. het beoordelen van bestemmingsplannen. In de Paraplunota wordt het bestaande beleid zoals vastgelegd in het Streekplan 2002 en de diverse thematische beleidsnota's voortgezet. Op slechts een aantal onderdelen is het beleid (marginaal) aangepast. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de mogelijkheden c.q. voorwaarden voor het realiseren van nieuwe bouwblokken voor agrarische bedrijven, de huisvesting van

tijdelijke werknemers en de mogelijkheden voor het realiseren van biomassa- vergistinginstallaties.

De Interimstructuurvisie wordt in 2009 uitgewerkt in een provinciale verordening die - voor die onderwerpen waar een provinciaal belang in het geding is - een juridische basis vormt voor het geven van een zogeheten reactieve aanwijzing, waarmee een (gedeelte van) een bestemmingsplan door de provincie buiten werking kan worden gesteld.

In de Paraplunota zijn de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid vastgelegd. De nota hanteert vijf leidende principes voor het ruimtelijk beleid voor de komende tien jaar:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het landelijk gebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Het bestaande beleid van het streekplan 'Brabant in balans' uit 2002 wordt wat de planlocatie betreft voortgezet onder de Interimstructuurvisie.

Streekplan Noord-Brabant

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het "Streekplan Noord-Brabant 2002 - Brabant in Balans". In dit plan wordt ingespeeld op de beleidsuitgangspunten in de vijfde nota Ruimtelijke Ordening. Het grootste deel van de woningbouw, nieuwe bedrijventerreinen en infrastructuur zal plaatsvinden in vijf stedelijke regio's. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Geertruidenberg behoort tot zo'n landelijke regio.

Ten aanzien van bedrijventerreinen in landelijke regio's betekent dit dat deze vooral bestemd zijn voor lokaal of regionaal gebonden kleinschalige en middelgrote bedrijven. Dit neemt niet weg dat binnen het regionale ruimtebudget een zekere mate van vrijheid bestaat om bestaande grote bedrijven te laten groeien.

Als uitgangspunt geldt verder, dat pas nieuwe ruimte aangesneden mag worden, indien binnen het bestaande bebouwde gebied binnen de betreffende landelijke regio, geen ruimte meer aanwezig is.

Ten aanzien van het plangebied wordt voorts opgemerkt, dat aan de noordrand langs de Bergsche Maas sprake is van de groene hoofdstructuur. Tot deze hoofdstructuur wordt de gehele dijk langs de Bergsche Maas gerekend.

Tenslotte wordt in het streekplan een sterk accent gelegd op een meer duurzame inrichting van de bedrijventerreinen. Dit betekent;

- zuinig omgaan met ruimte;
- inrichting draagt bij aan de milieudoelstellingen;

- aandacht voor beeldkwaliteit.



Uitsnede Plankaart 1: Ruimtelijke hoofdstructuur (Streekplan Noord-Brabant 2002).

Het provinciaal beleid ten aanzien van het bedrijfsleven is er op gericht dat het zich verder kan ontwikkelen en dat in de verwachte ruimtebehoefte kan worden voorzien. Deze ruimtebehoefte moet niet alleen op uitbreidingslocaties worden gerealiseerd. Dit betekent het intensiever benutten van bestaande bedrijventerreinen en herstructurering van verouderde bedrijventerreinen. De provincie streeft verhoging na van de ruimteproductiviteit door aanleg van ondergrondse of inpandige parkeervoorzieningen, meer in de hoogte bouwen en het terug dringen of voorkomen van restruimte. Invoering van parkmanagement biedt eveneens interessante mogelijkheden om het ruimtebeslag te beperken. Parkmanagement richt zich onder andere op een beter beheer en een intensievere benutting van bedrijventerreinen én op de aanleg en het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen en gebouwen.

Ook moet er beduidend meer nadruk moet komen te liggen op de landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen en op de beeldkwaliteit van bedrijventerreinen en hun gebouwen. Om de inrichtings- en ontwerpqualität te verbeteren, dient hieraan in de planvoorbereiding van te (her)ontwikkelen bedrijventerreinen uitdrukkelijk aandacht te worden besteed. Tot slotte is het ook van belang dat - via adequaat beheer en

kwaliteitsbewaking - bedrijventerreinen ook op termijn een aantrekkelijk werkmilieu blijven.

Uitwerkingsplan landelijke regio Moerdijk e.o.

In het uitwerkingsplan wordt de verstedelijkingsopgave zoals die in het Streekplan is verwoord vormgegeven. In het uitwerkingsplan Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk, zoals dit op 21 december 2004 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is vastgesteld, zijn de ruimtelijke ontwikkelingen voor deze landelijke regio uitgewerkt.



Uitsnede plankaart met globale aanduiding planlocatie (rode cirkel)

Het uitwerkingsplan is een ruimtelijk plan op het regionale schaalniveau. Het vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld. Hierbij gaat het om de advisering over structuurvisies(Plus) en de advisering en goedkeuring van bestemmingsplannen en projectbesluiten.

Het uitwerkingsplan geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen weer en bevat voor onderdelen afspraken over de realisering daarvan. Voor de woningbouwopgave van de gemeente Geertruidenberg stelt het uitwerkingsplan dat aan de Dongeoevers door inbreiding en herstructurering een groot bouwvolume te realiseren. Ook op andere plaatsen binnen het stedelijk gebied bestaan inbreidings- en herstructureringskansen. Dit is de reden dat de gemeente Geertruidenberg opgenomen is in de pilot “Bouwen binnen strakke contouren” hetgeen betekent dat de gemeente tot 2008 binnen de kernen onbeperkt mag bouwen maar in ruil daarvoor afziet van het in procedure brengen van plannen op uitleglocaties.

Voor ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein komt, volgens het uitwerkingsplan, in eerste instantie het gebied “de Brand” ten zuidwesten van Geertruidenberg in beeld. De gemeente Geertruidenberg wil de terreinen Boterpolder en Dombosch herstructureren. Daarnaast zou nader gekeken kunnen worden naar het gebied ten westen van de kern Geertruidenberg. Belemmerende omstandigheden in dit gebied zijn de aanwezige elektriciteitsinstallaties en hoogspanningsleidingen.

Beleidsbrief Handleiding voor Ruimtelijke Plannen: Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel

De Beleidsbrief “Handleiding voor Ruimtelijke Plannen: Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel” is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 20 juli 2004. Deze beleidsbrief geeft een handleiding hoe het Streekplan 2002, de partiële herziening 2004 en de streekplanuitwerkingen moeten worden vertaald in ruimtelijke plannen. De beleidsbrief bevat twee typen criteria: toetsende en adviserende criteria. De toetsende criteria zijn criteria waaraan de provincie stringent toetst bij de beoordeling van gemeentelijke ruimtelijke plannen. De adviserende criteria zijn criteria die

als handreiking geboden worden. In de praktijk verbindt de provincie geen consequenties aan het niet navolgen van deze adviserende criteria, indien gemeenten daarvoor gegronde redenen kunnen aanvoeren.

In het algemeen moet in ruimtelijke plannen voor bedrijventerreinen aan de volgende uitgangspunten worden voldaan:

- hanteren van een minimale kavelgrootte ($> 1.000 \text{ m}^2$);
- hanteren van minimale bouwhoogtes;
- hanteren van een minimaal bebouwingspercentage van 50% van de kavel.
- niet toestaan van bedrijfswoningen
- niet toestaan van zelfstandige kantooractiviteiten
- niet toestaan van voorzieningen (incl. detailhandel) voorzover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein.

Bovenstaande punten zijn verwerkt in het bestemmingsplan. In tegenstelling tot het laatste uitgangspunt wordt op dit bedrijventerrein in een beperkt gebied vestiging van detailhandel toegestaan. Dit betreft detailhandel die niet thuis hoort in het winkelgebied van de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer. Door de provincie is aangegeven dat indien detailhandel het wijkverzorgende karakter te boven gaat, vestiging op een bedrijventerrein mogelijk is, mits aansluiting wordt gezocht bij een locatie voor de vestiging van volumineuze detailhandel. De zone voor vestiging van detailhandel is dan ook beperkt tot een gebied aan beide zijden van de Maasdijk en een deel van de Elftweg. Een nadere motivering voor vestiging van detailhandel op Dombosch is te vinden in paragraaf 5.7.

Naast deze toetsende criteria adviseert de provincie met de volgende punten rekening te houden:

- toepassen van milieuzonering op bedrijventerreinen; bedrijven behorend tot dezelfde milieucategorie groeperen op het bedrijventerrein;
- parkeerplaatsen op het eigen terrein (met uitzondering van collectieve parkeervoorzieningen) worden ondergebracht, bij voorkeur ondergronds of op het dak;
- kantooractiviteiten moeten bij voorkeur in pandig worden gerealiseerd;
- mogelijkheden bezien om het eerste terugkooprecht van gemeenten bij het vertrek van een bedrijf op te nemen in het ruimtelijke plan;
- opstellen van beeldkwaliteitsplan.

In dit bestemmingsplan is wordt middels milieuzonering er zorg voor gedragen dat bij nieuwvestiging van bedrijven er voldoende ruimtelijke scheiding is ten opzichte van de woonbebouwing. Daarnaast zijn een aantal beeldkwaliteitseisen opgenomen in de toelichting die via wijziging aan de gemeentelijke Welstandsnota toegevoegd kunnen worden.

Voor bedrijventerreinen in landelijke regio's gelden nog enkele aanvullende eisen:

Nieuwvestiging (inclusief verplaatsing), lokale functie:

- kavelmaat: maximaal 5.000 m²;
- niet toestaan van milieucategorie 1;
- toestaan van milieucategorie: 2, 3 en 4.

Uitbreiding:

- Bij een éénmalige uitbreiding van een bedrijfskavel >5000 m² met meer dan 15%, is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk; provincie vraagt een ruimtelijke onderbouwing zoals aangegeven in het Ruimtelijk afwegingskader. Van belang hierbij is de aard, schaal en functie van het bedrijf. De toegestane uitbreiding moet passen in het ruimtebudget van de regio.

In dit bestemmingsplan wordt middels een aantal regels uitvoering gegeven aan deze eisen.

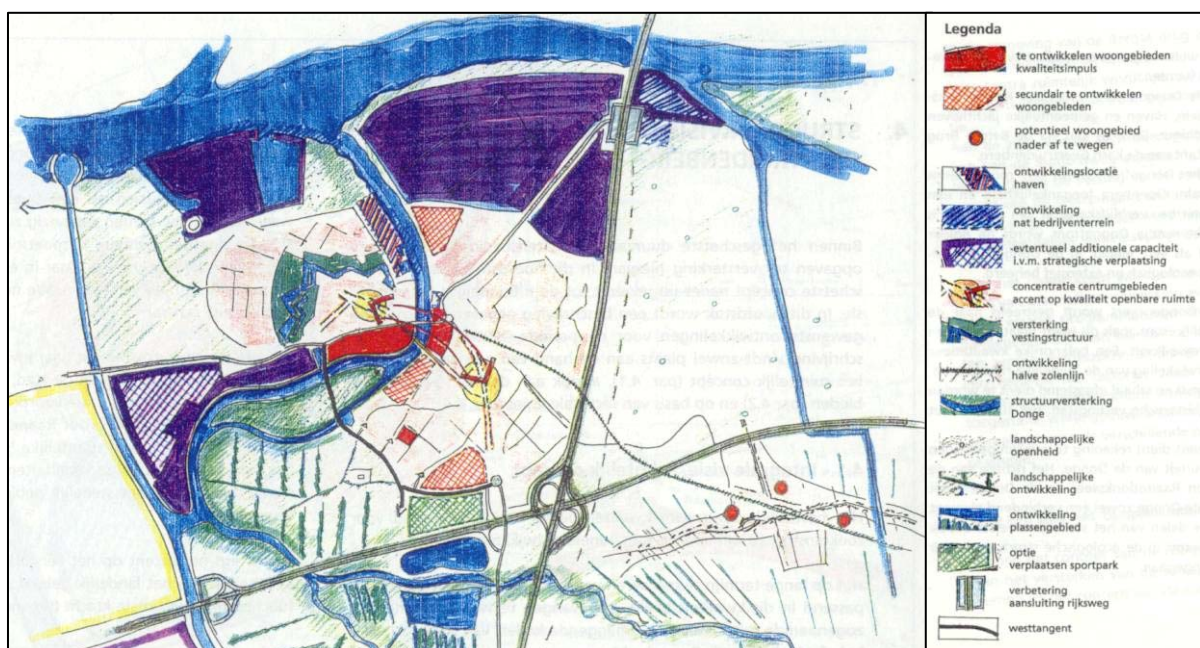
3.3. Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus gemeente Geertruidenberg

Voor het grondgebied van de gemeente Geertruidenberg is door de gemeenteraad de structuurvisieplus vastgesteld op 30 maart 2000. De structuurvisie speelt in op de vernieuwingen van het ruimtelijk beleid, en biedt mogelijkheden voor vernieuwingen in de aanpak. Tevens geeft deze structuurvisie een beeld van het (samengevoegde) ruimtelijk beleid van de voormalige gemeenten Raamsdonk en Geertruidenberg.

Het accent in het stedelijk gebied ligt op versterking van de onderlinge samenhang tussen Raamsdonksveer en Geertruidenberg. Deze kernen moeten worden gezien als één samenhangend stedelijk gebied met twee, elkaar aanvullende, versterkende, centra. Hierbij vormt de Donge een groene structuurdrager, die zorgt voor de onderlinge samenhang in het stedelijke weefsel.

Met betrekking tot de verschillende werklocaties wordt aangegeven, dat een verdere kwantitatieve groei van bedrijvigheid niet wordt voorgestaan. Lokale bedrijvigheid dient wel mogelijkheden geboden te worden, evenals de groei van bestaande bedrijvigheid (circa 20 ha. in de periode 1998-2015).



Kaart Structuurvisie Plus gemeente Geertruidenberg

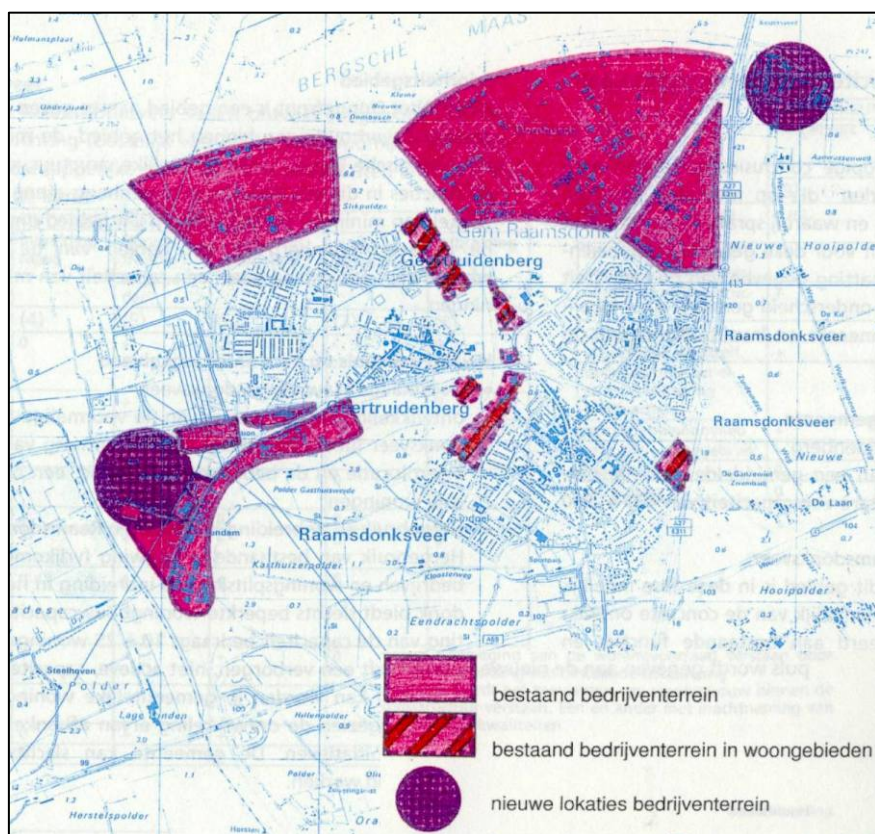
Het economisch beleid van de gemeente richt zich dan ook op:

1. aanleg van lokaal bedrijventerrein;
Indien de noodzaak voor uitbereiding van het areaal bedrijventerreinen is aangetoond, komt de locatie 'De Heulweg' hiervoor als eerst locatie in aanmerking. Deze locatie bevindt zich aansluitend op de bestaande bedrijvigheid aan de Dongeoevers nabij de Heulweg.
2. realisering van een nat bedrijventerrein;
Het voormalige kazerneterrein "De Pontonnier" (ca. 10 ha.) aan de Bergsche Maas, wordt ontwikkeld tot nat bedrijventerrein. De bedoeling is, dat de watergeboden (milieuhinderlijke) bedrijvigheid langs de Donge wordt verplaatst naar dit terrein. Hierdoor kan de beoogde ruimtelijke samenhang tussen de beide kernen worden gecreëerd.
3. efficiënt ruimtegebruik;
Door herontwikkeling van vrijkomende gronden, bijvoorbeeld door het vertrek van bedrijven, kan ruimte worden gevonden op bestaande terreinen. Het accent zal hierbij moeten liggen op kwalitatief hoogwaardige bedrijvigheid.
4. ontwikkelen van woon-werkcombinaties in woonwijken.
Lichte vormen van bedrijvigheid die in de woonomgeving inpasbaar zijn, zorgen voor een verlevendiging van de woonbuurten.

Tenslotte wordt ten aanzien van het deelproject "Revitalisering / Duurzaam Dombosch", als actiepunten aangegeven;

- zonering bedrijvigheid;
- herontwikkeling vrijkomende gronden en zichtlocaties;
- aanpak wegenstructuur, waaronder inrichting;
- onderhoud en aandacht voor fietspaden.

In onderstaand figuur is de kaart opgenomen waarop de bestaande bedrijventerreinen en de ontwikkelingsmogelijkheden zijn weergegeven.



Bestaande bedrijventerreinen en de ontwikkelingsmogelijkheden (StructuurvisiePlus)

De gemeente geeft zoals gezegd onder 1.2 inmiddels prioriteit aan de herontwikkeling van het bedrijventerrein Dombosch.

Bovenstaand beleid wordt in het onderhavig bestemmingsplan onder andere vertaald door de mogelijkheden voor intensief ruimtegebruik te vergroten, inwaartse zonering toe te passen (lichte bedrijvigheid aan de randen van het terrein, daar waar woningbouw zich bevindt) en ruimte te scheppen voor herontwikkeling van vrijkomende gronden (detailhandel, nieuwe bedrijvigheid).

Detailhandelsnota

Om te voorkomen dat de hoofdwinkelgebieden van de gemeente worden uitgehold, wordt voor het bedrijventerreinen in principe alleen volumineuze detailhandel toegestaan, te weten:

- auto's en boten;
- caravans en tenten;
- grove bouwmaterialen;
- keukens, badkamers en sanitair;
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen.

Hierbij wordt opgemerkt, dat de schaalgrootte beperkt dient te blijven en getracht moet worden te komen tot een clustering van deze activiteiten op Dombosch. In deze cluster kunnen ook bouwmarkten en grootschalige voorzieningen voor woninginrichting zich vestigen.

Welstandsnota Geertruidenberg

In de Welstandsnota Geertruidenberg wordt met betrekking tot het bedrijventerrein Dombosch het volgende gesteld.

De delen van het bedrijventerrein langs de A27 en de Maasdijk nemen een belangrijke positie in binnen de ruimtelijke structuur van Raamsdonksveer. Een versterking van de kwaliteit van deze zichtlocaties is mogelijk. Aan de zuidzijde grenst het bedrijventerrein aan de woonwijken Hooipolder en Achter de Hoeven. Voor deze zones geldt dat de bedrijfsbebouwing aan hoge eisen van welstand voldoet. Er wordt hier een kritisch welstandstoezicht voorgestaan ten aanzien van de hoofd- en deelaspecten. Voor de detailaspecten kan met een lichte toets worden volstaan. Vooral hoofdkleur, materiaal en geleding in hoofdzaak zijn van belang, evenals reclames, afrasteringen en de inrichting van voorterreinen.

Voor het overige gedeelte van het bedrijventerrein is een lichte welstandstoetsing voldoende.

3.4. Conclusies beleid

Uit het landelijk en provinciaal beleid blijkt een sterke voorkeur voor intensivering van het ruimtegebruik op onder andere bedrijventerreinen. Daar waar nog ruimte is, moet deze als eerste worden benut alvorens aan uitleggebiet wordt bebouwd.

Het bedrijventerrein "Dombosch" is ontwikkeld als regionaal terrein voor de toenmalige gemeenten Dussen, Made en Drimmelen, Raamsdonk. Inmiddels wordt dit terrein gezien als lokaal bedrijventerrein voor de huidige gemeente Geertruidenberg. Met dien verstande, dat er overgangsbepalingen gelden voor aanwezige, grootschalige bedrijven. Het revitaliseren wordt sterk aangemoedigd.

Het gemeentelijke beleid geeft aan, dat wonen en werken in aparte gebieden moeten plaatsvinden. Ook het ontwikkelen van een concentratie van volumineuze detailhandel op of in de nabijheid van het bedrijventerrein is wenselijk.

4. STREEFBEELD

In dit hoofdstuk wordt het streefbeeld voor het bedrijventerrein Dombosch beschreven.

4.1. Hoofdpijnen van beleid

Algemeen

De gemeente streeft niet naar uitbreiding van bedrijventerrein Dombosch. Dit terrein heeft de fysieke grenzen bereikt. Bovendien wordt opgemerkt, dat binnen het bedrijventerrein Dombosch nog ruime mogelijkheden tot verdichting van de bebouwingsstructuren aanwezig zijn.

Uit het gestelde in het beleidskader blijkt, dat rijk, provincie en de gemeente Geertruidenberg in algemene zin de noodzaak tot revitalisering van onder meer bedrijventerrein Dombosch ondersteunen. Deze ontwikkeling kan resulteren in een zekere herstructurering van het bedrijventerrein.

De externe ontsluiting vanaf de rijksweg A27 is direct en goed. De beeldpresentatie van de gemeente c.q. het bedrijventerrein naar deze landelijke stroomweg kan wel worden verbeterd. De confrontatie van het bedrijventerrein met de aangrenzende woonbuurten en lintbebouwingen dient – waar mogelijk en noodzakelijk – te worden verzacht.

De stedenbouwkundige structuur van het gehele bedrijventerrein kan als redelijk tot goed worden aangemerkt.

Verdichting

Enkele percelen zijn nog niet bebouwd. In het voorliggende bestemmingsplan is de vestiging van één of meer nieuwe bedrijven ter plaatse mogelijk gemaakt dan wel uitbreiding van de aangrenzende bedrijven. Hiermee wordt intensivering van ruimtegebruik op het bedrijventerrein bevorderd.

Om de gewenste intensiveringen mogelijk te maken en te komen tot een efficiënt ruimtegebruik worden voor de meeste plandelen de bebouwingspercentages verruimd van 70% naar 80% en de bouwhoogtes verhoogd van 12 meter naar 15 meter. Aan de randen ter hoogte van de woningbouw wordt maximale bouwhoogte van 12 meter toegestaan. Tevens is voor nieuwvestiging van bedrijven een minimaal bebouwingspercentage van 50% verplicht. Hiermee wordt inefficiënt ruimtegebruik voorkomen.

Aard bedrijvigheid

Het bedrijventerrein vormt een lokaal bedrijventerrein. Het gemeentebestuur streeft naar een verdere ontwikkeling als een lokaal bedrijventerrein. Het gehele bedrijventerrein leent zich voor de

milieucategorieën 2 t/m 4.2. Alleen in de plandelen dicht bij de woongebieden wordt bij nieuwvestiging van bedrijven een lagere milieucategorie (3.1, 3.2 of 4.1) toegestaan. Vestiging van zgn. 'grote lawaaimakers', evenals risicovolle inrichtingen (BEVI), worden uitgesloten.

Detailhandel in volumineuze goederen

In een gebied ten oosten en westen van de Maasdijk wordt ruimte gereserveerd voor vestiging van detailhandel in volumineuze goederen (volumineuze detailhandel). Hier dient volumineuze detailhandel (bouwmarkten, keukencentra, etc.), waar geen ruimte meer voor is binnen de kernen van Geertruidenberg en Raamsdonkveer, zich te kunnen vestigen. Deze detailhandel dient voornamelijk in de lokale vraag te voorzien. Dit betekent, dat vestiging van publieksgerichte autobedrijven, bouwmarkt e.d. een ruimtelijke en functionele relatie moet hebben tot de woonkernen.

Bedrijfswoningen

Nieuwe bedrijfswoningen zijn, gelet op de aard van en de strijdigheid met de bedrijvigheid, niet wenselijk. De bestaande bedrijfswoningen kunnen worden gehandhaafd.

Reclamezuil

Mede in het kader van de ruimtelijke opwaardering van het bedrijventerrein en het verbeteren van de visuele expressie wordt de plaatsing van een reclamezuil / billboard aan de zijde van de A27 gewenst.

Aard bestemmingsplan

Uit het vorenstaande beschrijving van de bestaande situatie blijkt, dat het bedrijventerrein momenteel voor een belangrijk deel is uitgegeven. Wel kunnen bestaande gronden efficiënter worden gebruikt en is uitbreiding in de hoogte mogelijk. Tevens bevinden zich nog lege kavels waar nieuwvestiging van bedrijven mogelijk is.

Dit betekent, dat het bestemmingsplan enerzijds een consoliderend karakter heeft. Het legt het bestaande gebruik vast. Anderzijds maakt het bestemmingsplan gewenste ontwikkelingen mogelijk, zoals verdere intensivering van het bedrijventerrein en het voorzien in de vestiging van volumineuze detailhandel buiten de woongebieden.

4.2. Representatieve zone

De karakteristieke koepel ter hoogte van de ontsluiting op de A27 vormt het landmark, waarmee de gemeente Geertruidenberg en het desbetreffende bedrijf zich naar de interlokale stroomweg zich presenteert. Het is daarmee een bijzonder beeldmerk geworden. Dit beeldmerk dient in de stedenbouwkundige en landschappelijke ruimte een duidelijke, zware positie te behouden. In dit bestemmingsplan heeft



het gebied rondom deze koepel de specifieke bestemming landmark gekregen. In deze zone is het oprichten van bouwwerken of realiseren van parkeergelegenheid niet toegestaan.

De representatieve zone betreft de Maasdijk. Langs de Maasdijk is het gewenst, dat deze, zo mogelijk geleidelijk door middel van een representatieve bebouwing wordt begeleid. Ook hier geldt, dat een eenduidige massa en vorm gewenst is. Bij nieuwvestiging van bedrijven en detailhandel langs de Maasdijk dient hiermee rekening te worden gehouden.

4.3. Ontsluiting

Het bedrijventerrein wordt aan de oostkant ontsloten via de Essenboom op de Maasdijk. De westkant van het bedrijventerrein kent via de Steurweg en de Zalmweg twee ontsluitingswegen op de Maasdijk. Via de Maasdijk kan zowel in noordelijke als in zuidelijke richting aangesloten worden op de rijksweg A27.

5. UITWERKING BEHEERS- EN ONTWIKKELINGSVISIE

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden aan voor het beheer en ontwikkeling van het bedrijventerrein.

5.1. Milieuzonering

Uitgangspunt voor het bedrijventerrein Dombosch is dat bedrijven uit de milieucategorie 2 t/m 4.2 zich kunnen vestigen. De ligging van het bedrijventerrein en beleidsmatige keuzes leggen aan dit terrein een aantal extra beperkingen op.

Milieuzonering

De opzet van het bedrijventerrein moet zodanig worden gekozen, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt verkregen. Hiertoe is gebruik gemaakt van de staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de uitgave *Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse gemeenten* (2007), het zogenaamde 'groene boekje'.

De "Bedrijvenlijst" legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in milieucategorieën, in zes mogelijke klassen, met bijbehorende subklassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing:

Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Het bedrijventerrein Dombosch ligt op een afstand van minimaal circa 50 meter van bestaande woonbuurten. Dit betekent, dat over het gehele bedrijventerrein bedrijven uit de milieucategorieën 2 t/m 3.1 toelaatbaar zijn. Op een afstand van 300 meter of meer van de zuidrand (Zalmweg, Ottergeerde, Weegbree) kunnen bedrijven uit de milieucategorie 4.2 zich vestigen.

Op de plankaart is aangegeven welke categorieën van bedrijven zijn toegestaan. Bedrijven die behoren tot een hogere categorie dan is toegestaan, zijn wat betreft het huidige bedrijfstype toegestaan. Dit is op de plankaart aangegeven. Bij omschakeling naar een ander bedrijfstype dient voldaan te worden aan de gestelde milieucategorieën. Op deze wijze wordt voorkomen dat nieuwe bedrijven zich te dicht bij woongebieden vestigen waardoor onaanvaardbare overlast kan ontstaan, dan wel onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden voor een dergelijk bedrijf.

Vestiging van bedrijven die vallen in een hogere milieucategorie dan toegestaan op het perceel waar zij zich willen vestigen, maar waarvan desondanks in redelijkheid verwacht kan worden dat ze geen grotere milieubelasting voor mens en milieu zullen veroorzaken dan de categorie behorend bij dat perceel kunnen via ontheffing worden toegelaten. Criterium voor het verlenen van vrijstelling is, dat de hinder niet groter is dan van de ter plekke wel acceptabele bedrijven zou kunnen worden verwacht.

In overeenstemming met het provinciaal beleid is de vestiging van categorie 1 en categorie 5 bedrijven op Dombosch uitgesloten. De huidige categorie 1 en 5 bedrijven zijn positief bestemd, met dien verstande dat vestiging van categorie 1 en 5 bedrijven van een ander bedrijfstype op deze bestemming niet is toegestaan.

5.2. MER-plichtige bedrijven

Plannen die een kader vormen voor MER¹-plichtige of MER-beoordelingsplichtige activiteiten, conform bijlage C en D van het Besluit M.E.R. 1994, zijn plan-MER plichtig. Deze eis geldt ook voor bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen waar vestiging van MER-(beoordelings)plichtige inrichtingen mogelijk is. Ook wanneer MER-(beoordelings)plichtige wijzigingen of uitbreidingen mogelijk zijn is het opstellen van een plan-MER verplicht.

In het onderhavig bestemmingsplan is vestiging van MER-(beoordelings)plichtige activiteiten uitgesloten. Ook wijziging of uitbreiding van activiteiten die MER-(beoordelings)plichtig zijn worden niet toegestaan. Het opstellen van een plan-MER is derhalve niet noodzakelijk.

5.3. Risicovolle inrichtingen

Vestiging van nieuwe risicovolle inrichtingen, zgn. BEVI inrichtingen wordt niet rechtstreeks toegestaan. Binnen bepaalde voorwaarden kunnen Burgemeester en Wethouders toestemming verlenen voor het vestigen van een dergelijk bedrijf.

¹ Milieu-effectrapportage

5.4. Geluidhinderlijke bedrijven

Op de bedrijventerreinen Dombosch I en II is in het vigerend bestemmingsplan vestiging van zogenaamde “grote lawaaimakers” zoals aangeduid in art 2.4 Ivb (voorheen categorie A-inrichtingen genoemd) toegestaan. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt deze regeling geconsolideerd. Vestiging van dergelijke bedrijven, mits passen binnen de betreffende milieucategorie, is toegestaan.

5.5. Bedrijfswoningen

Op het industrieterrein Dombosch bevinden zich de volgende bedrijfswoningen:

- Ottergeerde 20
- Weegbree 1, 3, 5
- Maasdijk 20
- Steurweg 12, 14
- Ramgatseweg 2, 32a, 34, 36, 40
- Ruisvoorn 3
- Brasem 28a, 36, 48, 50a
- Zalmweg 7
- Snoekweg 2, 33
- Forellenweg 8

Deze bedrijfswoningen zijn op de plankaart weergegeven.

De bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd. Er is echter een beëindigingsregeling opgenomen. Wordt de bedrijfswoning aan zijn huidige gebruik onttrokken, dan is dat in principe een onomkeerbare ontwikkeling.

Nieuwe bedrijfswoningen zijn op het bedrijventerrein niet toegelaten. Hiermee wordt een belasting van het productiemilieu van het bedrijventerrein voorkomen.

5.6. Kantoren

Op het bedrijventerrein bevinden zich verschillende typen kantoorruimten, zowel zelfstandig als ook kantoren behorend bij een bedrijf ('onzelfstandige kantoren'). De bestaande zelfstandige kantoorruimten zijn in dit bestemmingsplan positief bestemd. Er wordt echter geen ruimte geboden voor nieuwvestiging van zelfstandige kantoorruimte. Tevens zijn er regels opgenomen omtrent de grootte en omvang van onzelfstandige kantoren.

5.7. Detailhandel

De detailhandelsnota 2000 van de gemeente Geertruidenberg geeft onvoldoende houvast wanneer het gaat om de toelaatbaarheid van specifieke vormen van detailhandel op bedrijventerreinen, in het bijzonder Dombosch. In nadere beschrijving van de gewenste ontwikkeling wordt daarom in deze paragraaf nader beschreven.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het versterken van het hoofdwinkelgebied van Raamsdonkveer. De gemeente zet in op het verplaatsen van bestaande winkels die buiten het kernwinkelgebied gevestigd zijn. Het hoofdwinkelgebied moet een gezellig en attractief gebied worden met een compacte en herkenbare opzet en een compleet voorzieningenpakket (zowel food als non-food).

De functie van het subwinkelgebied Boterpolder wordt afgebouwd. De grootschaligheid van de detailhandel op deze locatie is een bedreiging voor het centrum.

Het subwinkelgebied Burg. Krijgsmangeerde voldoet op het niveau van een buurtwinkelcentrum. Ingrepen hebben uitsluitend betrekking op de openbare ruimte en de uitstraling van het winkelgebied. De gemeente staat – in de aangehaalde detailhandelsnota - terughoudend tegenover detailhandel op bedrijventerreinen, alleen de traditionele PDV-detailhandel is toegestaan. Op Dombosch wordt hiervoor ruimte aangewezen.

Volumineuze detailhandelsbeleid

Hoofddoelstellingen van dit volumineuze detailhandelsbeleid (PDV-beleid) zijn:

- het handhaven van de winkelfunctie van binnensteden en andere bestaande winkelconcentraties;
- het bevorderen van dynamiek in de detailhandel, in combinatie met het ruimte bieden aan nieuwe vormen van detailhandel en het langs deze weg mogelijk maken van kwaliteitsverbetering.

Om deze doelstellingen te verwezenlijken sluit het PDV-beleid in beginsel detailhandel uit op locaties die niet binnen een bestaand of gepland winkelgebied liggen of hier direct aan grenzen. Voor een aantal categorieën was uitzondering mogelijk. Dat gold voor (detailhandel met) brand- en explosiegevaarlijke stoffen en formules die vanwege *de aard en omvang van de gevoerde artikelen* een groot oppervlak nodig hebben (de zogenoemde volumineuze artikelen), zoals bouwmarkten, woninginrichtingwinkels en detailhandelsbedrijven in auto's, boten, caravans (abc-goederen), grove bouwmaterialen, keukens en sanitair.

In de Nota Ruimte (kabinetsstandpunt) wordt het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen (ABC-locatiebeleid) en het locatiebeleid voor PDV en GDV vervangen door een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Het locatiebeleid wordt doorgeschoven naar de provincies en (bij binnenregionale vraagstukken) de WGR-plusregio's. De Nota Ruimte noemt als doel voor het nieuwe locatiebeleid het bieden van een goede plaats voor elk bedrijf, waardoor optimaal wordt bijgedragen aan de versterking van de kracht van steden en dorpen.

Voorts geeft de Nota Ruimte een aantal doelstellingen van het nieuwe locatiebeleid:

- economische ontwikkelingsmogelijkheden waarbij het uitgangspunt gericht is op het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en voorzieningen;
- bereikbaarheid, waarbij gedacht moet worden aan mogelijkheden voor het optimaal gebruik van alle vervoersmogelijkheden voor personen en goederen over de weg, het spoor en het water;
- leefbaarheid: kwaliteit en variatie in vestigingsplaatsen voor alle stedelijke activiteiten, functiemenging en kwaliteit van de leefomgeving (veiligheid, emissies en geluid).

Het beleid dient minimaal de volgende zaken te omvatten:

- bestaande en nieuwe bedrijven en voorzieningen die uit oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn in of nabij woonbebouwing wordt ruimte geboden op specifieke daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen;
- aan nieuwe en zo mogelijk ook aan bestaande bedrijven en voorzieningen met omvangrijke goederenstromen en/of een omvangrijke verkeersaantrekkende werking wordt ruimte geboden op locaties met een goede aansluiting op (bestaande) verkeers- en vervoersverbindingen van bij voorkeur verschillende modaliteiten (multimodale ontsluiting).

Tendensen met betrekking tot volumineuze detailhandel

Met betrekking tot volumineuze detailhandel zijn een aantal tendensen te onderscheiden. Volumineuze detailhandel kenmerkt zich allereerst door een aantal artikelen waar de consument gericht naar op zoek gaat en die keuzegevoelig zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om auto's, keukens, woninginrichting. Alvorens tot aankoop wordt overgegaan wil de consument zich kunnen oriënteren. De consument prefereert een aanbieder met een groot assortiment, of een clustering van meerdere aanbieders (woonboulevard, woonmall, outlet centre). Voor deze gebieden geldt dat er sprake is van een lage bezoekersintensiteit en een lange verblijfsduur.

Door de toenemende mobiliteit speelt afstand steeds minder een rol bij de keuze van een winkelgebied. De consument verwacht een compleet aanbod en keuze, of het nu gaat om levensmiddelen, mode of meubelen. Voor kleinschalige voorzieningen is het steeds moeilijker om aan de toenemende eisen van de consument te voldoen. De noodzakelijke massa (aantal m^2) voor een winkelgebied neemt dan ook toe. Het gevolg is dat buurtcentra en winkels in kleine kernen verdwijnen en binnensteden en grote wijk- en themacentra opkomen. Zo vindt geleidelijk schaalvergroting plaats in de voorzieningenstructuur. Dit is een ontwikkeling die zich ook voordoet op het niveau van de winkel.

Winkeliers gaan een steeds breder (meer verschillende producten) en dieper (meer van hetzelfde product) assortiment voeren.

Met grootschaliger formules spelen winkels in op de toenemende mobiliteit van consumenten en hun behoefte efficiënt aankopen te kunnen doen. In toenemende mate is er vanuit de markt druk op solitaire locaties buiten bestaande winkelgebieden. Deze locaties hebben voor marktpartijen een aantal voordelen. Er is vaak veel ruimte beschikbaar voor een grote winkel met ruime parkeercapaciteit. De ontwikkelingskosten zijn relatief laag en men is bij de bouw en bij de latere exploitatie niet afhankelijk van andere belanghebbenden.

Uitgangspunt voor het detailhandelsbeleid is het juiste bedrijf op de juiste plaats. Wat de juiste plaats voor een bedrijf is, is afhankelijk van de combinatie van een aantal kenmerken. Dit zijn:

- Bezoekmotief (boodschappen doen, recreatief winkelen, doelgericht aankopen doen);
- Winkeltype (grootschalig, kleinschalig);
- Product kenmerk (volumineus, klein);
- Bezoekersintensiteit (hoog, laag);
- Bezoekduur (lang, kort).

Binnen de gemeenten zijn verschillende winkellocaties te onderscheiden met elk een eigen karakter en daarmee een eigen combinatie van bovenstaande kenmerken. In het overzicht hieronder zijn voor verschillende winkellocaties de kenmerken aangegeven. Het betreft hier een overzicht op hoofdlijnen. Het is om de verschillende kenmerken nader te definiëren. Bijvoorbeeld door een oppervlakte te koppelen aan het aspect winkeltype, of het aantal bezoekers per vierkante meter voor het aspect bezoekersintensiteit. De wijze waarop dit gebeurd is afhankelijk van de lokale situatie.

	Bezoekmotief	winkeltype	Product kenmerk	Bezoekers-intensiteit	bezoekduur
Centraal winkelgebied	Recreatief	Kleinschalig	Klein	Hoog	Lang
Ondersteunend centrum	Recreatief en boodschappen	Kleinschalig	Klein	Hoog	Lang en kort
Wijkcentrum	Boodschappen	Kleinschalig en grootschalig	Klein	Hoog	Kort
Buurtcentrum	Boodschappen	Kleinschalig	Klein	Hoog	kort
Perifere locatie	Doelgericht	Grootschalig	Volumineus/klein	Laag	kort
Thema centrum	Doelgericht en recreatief	Grootschalig	Volumineus	Laag/hoog	Lang en kort
Outlet centre	Recreatief	kleinschalig	Volumineus/klein	Hoog	Lang

Winkellocaties met hun typering

Uitwerking bedrijventerrein Dombosch

Het gemeentebestuur constateert, dat onder invloed van deze tendensen een aanscherping van de detailhandelsvisie noodzakelijk is. In de

dorpscentra blijkt – mede vanuit de huidige stedelijke vernieuwing – geen ruimte voor de opvang van volumineuze detailhandel. Dit betekent, dat er elders alternatieve vestigingsmogelijkheden moeten worden gecreëerd.

Ook binnen de gemeente Geertruidenberg blijkt een duidelijke behoefte aan de ontwikkeling van deze voorzieningen. Dit betreft onder meer bouwmarkten, auto en caravanhandel en in uitzondering grootschalige detailhandel in de vorm van bijvoorbeeld de verkoop van motorfietsen en aanverwante artikelen.

Het gemeentebestuur acht het wenselijk deze voorzieningen juist op het bedrijventerrein Dombosch op te vangen. Het bedrijventerrein heeft immers onder meer de volgende ruimtelijke en functionele kenmerken:

- het bedrijventerrein ligt aan één van de voornaamste toegangswegen tot de kernen Raamsdonksveer en Geertruidenberg;
- dit betekent, dat er zich over het bedrijventerrein een groot aantal potentiële consumenten verplaatsen;
- het bedrijventerrein heeft daarmee een potentiële verzorgende functie voor het gehele woongebied van de gemeente
- het bedrijventerrein grenst voorts aan op bestaande woonbuurten.

Het gemeentebestuur streeft tezamen met het bedrijfsleven naar een integrale revitalisering van het bedrijventerrein. In dit streven past de ontwikkeling op strategische locaties van wervende en publieksgerichte bedrijven. Volumineuze detailhandel kan in dit opzicht als positief worden gewaardeerd.

Uitwerking bestemmingsplan

Het gemeentebestuur streeft naar concentratie van volumineuze detailhandel op het bedrijventerrein Dombosch.

Op bedrijventerreinen hoort geen kleinschalige detailhandel thuis (als zelfstandige activiteit). Deze vormen van detailhandel horen thuis in de centrale winkelgebieden. Grootschalige detailhandel is vaak niet onder te brengen in de centrale winkelgebieden en kan daarom op bedrijventerreinen worden ondergebracht. Voor wat betreft Dombosch gaat dan om de verkoop van volumineuze goederen. Het bezoekmotief is wel bepalend. Recreatief winkelen op een bedrijventerrein is minder wenselijk, tenzij er sprake is van een geclusterde thematische invulling (bijvoorbeeld woonboulevard, autostraat). Dit is voor het bedrijventerrein Dombosch – mede gelet op het regionale aanbod – geen realistische ontwikkeling.

Deze gebouwen zijn publiekstoegankelijk en hebben een hoogwaardige, representatieve vormgeving.

In het bestemmingsplan is gekozen voor een relatief groot potentieel vestigingsgebied. De reden voor deze keuze ligt besloten in het feit, dat alle percelen reeds zijn uitgegeven. Dit betekent in de praktijk, dat de ontwikkelingsmogelijkheden mede worden bepaald door het beschikbaar komen van een perceel of bedrijfspand voor functieverandering. Dit vraagt planologisch-juridisch om enige flexibiliteit.

Een belangrijk deel van de zone ter weerszijden van de Maasdijk is aangewezen als gebied voor vestiging van volumineuze detailhandel. De volgende ruimtelijke argumenten hebben een rol gespeeld bij de keuze voor deze zone:

- Volumineuze detailhandel heeft commercieel baat bij een zekere mate van concentratie. Het gerichte bezoek aan het ene bedrijf kan de belangstelling oproepen voor een ander bedrijf. Ook krijgt de klant mogelijkheden tot vergelijking en keuze. Uit kwantitatief oogpunt is daarbij een beperking van het vestigingsgebied gewenst;
- Gecombineerde ontsluiting en parkeervoorzieningen bieden optimale gebruiksmogelijkheden van deze voorzieningen en voorkomt dat klantenbezoek zich over het hele bedrijventerrein uitbreidt;
- De Maasdijk is - naast een hoofdontsluitingsweg van het bedrijventerrein – ook een belangrijke toegangsweg naar de kern Raamsdonksveer. Enerzijds is zichtbaarheid van volumineuze detailhandelsbedrijven vanaf deze weg uit commercieel oogpunt belangrijk; anderzijds zal de vestiging van dergelijke bedrijven langs de Maasdijk de beeldkwaliteit van deze toegangsweg naar de kern verbeteren. Ook bij achterkantsituaties, zoals bij de Sterrenkroos en Elftweg, zal men een positieve uitstraling naar de Maasdijk willen realiseren.

Daarnaast is een deel van het gebied ten westen van de Elftweg aangewezen als gebied voor vestiging van dit type detailhandel. Met de nieuwbouw van een Praxis-bouwmarkt is hiermee een stap gezet.

Gezien de ligging van veelal bestaande bedrijven in de aangewezen zone is het belangrijk dat deze detailhandel zich qua vormgeving, opbouw en uitstraling voegt in de bestaande bebouwing.

5.8. Bebouwing / Intensief ruimtegebruik

Ter bevordering van intensief ruimtegebruik op het bedrijventerrein Dombosch zijn de maximale bebouwingshoogten en –percentages verhoogd ten opzichte van het vigerend plan.

Hoogte

In het vigerend plan bedragen de bouwhoogten maximaal 10/12 meter met een vrijstellingsbevoegdheid tot 12/15 meter. In het onderhavig bestemmingsplan wordt, vanuit de wens tot zuinig ruimtegebruik en

efficiënte inrichting voor grote delen van het plangebied een bebouwingshoogte van 15 meter toegestaan. Deze maximale bebouwingshoogte kan via ontheffing met 10% worden verhoogd.

Aan de rand van het bedrijventerrein wordt ter hoogte van de woningbouw vanuit stedenbouwkundige overwegingen een maximale bouwhoogte van 12 meter voorgestaan, die via ontheffing verhoogd kan worden naar 15 meter.

De bouw van liftschachten, afzuiginstallaties en silo's e.d. is mogelijk tot een maximum hoogte van 20 meter. Via een binnenplanse ontheffing is een hoogte van 30 meter mogelijk.

Verder voorziet het plan in de oprichting van een reclamezuil langs de A27. De maximale hoogte hiervoor bedraagt 40 meter.

Bebouwingspercentage

In het vigerend bestemmingsplan is een maximaal bebouwingspercentage van 70% voorgeschreven, met de mogelijkheid dit via vrijstelling te verhogen naar 80%.

Mede vanuit oogpunt van duurzaam ruimtegebruik wordt in het onderhavig bestemmingsplan het maximale bebouwingspercentage verhoogd naar 80%, onder voorwaarde dat aan de eisen met betrekking tot brandveiligheid en parkeren wordt voldaan. Tevens is om eenzelfde reden een minimaal bebouwingspercentage van 50% opgenomen (ontheffingsmogelijkheid naar 30%). Ook een minimale bouwhoogte van 6 meter is opgenomen in het plan.

Situering

Alle bedrijfspanden dienen duidelijk vanaf de ontsluitingswegen zichtbaar te zijn. Het belang ligt in een goede oriëntatie op c.q. presentatie van het desbetreffende bedrijf. De bebouwing dient dan ook op redelijke afstand van de rijweg te worden gesitueerd. Hiermee wordt een heldere opbouw van de bebouwingsstructuren beoogd. Deze afstand dient ten minste 5 meter te bedragen (zie bouwvlaklijnen op de plankaart). Hiermee ontstaat een duidelijke rooilijn in het gehele straatbeeld.

Afstand zijdelingse perceelsgrens

De afstand van de bebouwing tot zijdelingse perceelsgrenzen dient ten minste 3 meter te bedragen. Deze afstandsmaat is mede gekozen in verband met eisen, die door de brandweer worden gesteld.

5.9. Inrichting bedrijfskavels

Parkeren op eigen erf

Bij nieuwvestiging dienen bij de inrichting van de kavels op eigen terrein de noodzakelijke parkeerplaatsen voor eigen personeel en bezoekers te worden aangelegd. In de regels is opgenomen dat bedrijven al dan niet gezamenlijk in voldoende parkeergelegenheid dienen te voorzien.

De onderstaande parkeernormen gebaseerd op CROW uitgave² dienen daarbij als uitgangspunt, waarbij de gemeente Geertruidenberg als een weinig stedelijke gemeente wordt beschouwd (conform stedelijkheidsgraad van Nederlandse Gemeenten) en het bedrijventerrein Dombosch in “rest bebouwde kom” ligt. Van deze normen kan worden afgeweken mits gemotiveerd.

Parkeerplaatsen per 100 m ² BVO			
Voorziening	Bezoekers	Min	Max
Bedrijf, arbeidsextensief	Bezoekersextensief	0,8	0,9
Bedrijf, arbeidsintensief	Bezoekersextensief	2,5	2,8
Bedrijf, arbeidsextensief	Bezoekersintensief	1,6	1,8
Bedrijfsverzamel-gebouw		0,8	1,7
Volumineuze detailhandel		2,2	2,7

parkeernormen

De manoeuvreerruimten voor deze parkeerplaatsen dienen eveneens op eigen erf te worden aangelegd. Met andere woorden, een parkeerplaats mag niet rechtstreeks vanaf het openbaar gebied worden ontsloten.

Verder dient het laden en lossen op eigen erf te geschieden.

5.10. Beeldkwaliteit bebouwing



Vanuit de beoogde imagooversterking van het bedrijventerrein wordt – bij eventuele verbouwingen en of vervangende nieuwbouw – eisen aan de beeldkwaliteit van deze panden gesteld. Het doel is om een herkenbaar productiemilieu te verkrijgen. Enerzijds dient de beeldkwaliteit zich te voegen in de huidige beeldkwaliteit en structuur. Anderzijds dient beeldkwaliteit van nieuwe gebouwen te leiden tot een versterking van de huidige beeldkwaliteit. Hiervoor zijn de volgende richtlijnen aan te geven:

- vanuit het algemeen beeld van de omgeving wordt de voorkeur uitgesproken voor gebouwen met een plat dak. De verschijningsvorm van de gebouwen dient te worden gebaseerd op eenvoudige, geometrische vormen en een moderne industriële uitstraling;

² ASVV 2004 uitgave CROW d.d. april 2004



- als hoofdrichting van de gevelvlakken dient zo veel mogelijk de richtingen evenwijdig of haaks op de wegas c.q. rooilijn te worden aangehouden;
- een verbijzondering is ook wenselijk en mogelijk per gebouw. Door elke entree een bijzonder karakter te geven, verkrijgt elk gebouw een geheel eigen expressie. Tevens vereenvoudigt dit voor de bezoekers de oriëntatie op de hoofdtoegang tot het complex;
- de voorgevels dienen een rustige opbouw en terughoudende kleurstelling te krijgen. De toegangsdeuren tot productieruimten kunnen met een contrasterende kleur een duidelijk ruimtelijk accent krijgen;
- de achter de voorgevel liggende productiehallen dienen bij voorkeur gedekte tinten te verkrijgen. Het voorkomt een te opdringend karakter van het bedrijventerrein naar de omgeving. Grote vlakken kunnen door een bijzondere schildering worden geleed c.q. visueel verkleind;
- bij de opzet van het gebouw dienen voor de laad- en losplatforms op eigen terrein opstelruimte voor vrachtwagens aanwezig te zijn. In geen geval is een tijdelijke blokkade van de hoofdrijbaan toegestaan. Met andere woorden, er mag geen openbaar terrein worden gebruikt als bedrijventerrein.

Bij het verlenen van bouwvergunningen zullen deze eisen een nader vorm gegeven moeten worden.

5.11. Reclame-aanduidingen

Elk bedrijf moet zijn eigen passende reclame-uiting kunnen maken. Hetzij bij de bouwvergunning, hetzij bij de reclameverordening dient onder andere via de reguliere welstandseisen gekeken te worden naar de kwaliteitseisen.

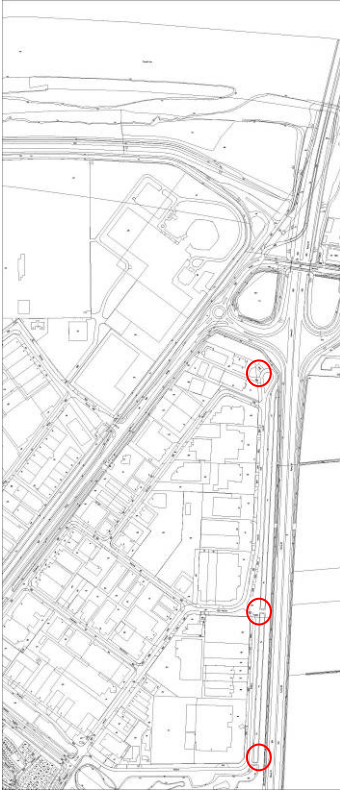


Vanuit het straatbeeld is een verwijzing naar de individuele bedrijven mogelijk. Dit kan betrekkelijk eenvoudig plaatsvinden door beeldmerken op het gebouw. De reclame dient in het architectonisch ontwerp te worden meegenomen en daarmee te worden voorgelegd aan de welstandsbeoordeling.



Het vorenstaande betekent, dat het plaatsen van reclamezuilen in aansluiting op het openbaar gebied niet wordt gewenst. Hiermee wordt voorkomen, dat het openbaar gebied door diverse in vorm variërende staketsels een rommelig karakter krijgt.

Een uitzondering wordt gemaakt voor een groot, bijzonder bedrijfscomplex (bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw). De vrijstaande reclamemast dient daarbij mede een bijzondere betekenis als verwijzing en herkenningspunt te vervullen. Door de grotere lengte van een dergelijk perceel wordt een dergelijke reclamezuil bovendien in het totale bebouwingsbeeld opgenomen.



5.12. Centrale reclamezuil

Mede in het kader van de ruimtelijke opwaardering van het bedrijventerrein en het verbeteren van de visuele expressie wordt de plaatsing van een reclamezuil / billboard gewenst.

Situering van de reclamezuil in de zone direct tegen de A27 ligt het meest voor de hand. Hierbij dient een voldoende grote afstand tot de rijbaan (i.c. de vluchtstrook) van de A27 te worden gerespecteerd. Vooral nog wordt hierbij als uitgangspunt gehanteerd een afstand die gelijk is aan de totale constructiehoogte. De oostelijke berm van de straten Lissenveld en Weegbree bieden in dit opzicht goede mogelijkheden.

Aan een dergelijk focuspunt moeten de volgende eisen worden gesteld:

- Zichtbaarheid;
de locatie van de zuil moet zodanig worden gekozen dat de het bouwwerk, en met name de “boodschap” duidelijk zichtbaar is vanuit verschillende posities, waaronder in elk geval de verkeersdeelnemers op beide rijbanen van de A27.
- Algemene beeldkwaliteit;
de vormgeving van de zuil zelf, de constructie, de kleurstelling en bijvoorbeeld de verlichting zal moeten voldoen aan een hoge esthetische kwaliteitsstandaard.
- Verkeersveiligheid;
de zuil, maar vooral ook de reclamebeelden zelf mogen de concentratie van de verkeersdeelnemers niet afleiden, waarmee de verkeersveiligheid in gevaar zou worden gebracht. Concreet gaat het daarbij om (advies Rijkswaterstaat):
 - Voorkomen dat felle verlichting het zicht van verkeersdeelnemers hindert (met name 's avonds);
 - Bij voorkeur statisch beeld, indien dynamisch gaat de voorkeur uit naar een beeldwisseling maximaal eens per 10 seconden. Dit heeft op passanten een verminderd afleidende invloed;
 - De reclame-uiting mag qua vormgeving, kleur, lettertype etc. niet lijken op bestaande verkeersborden en –aanduidingen om verwarring voor weggebruikers te voorkomen;
 - Positief advies van de welstandscommissie;
 - Loshangende of fladderende onderdelen voorkomen;
- Ecologische hoofdstructuur;
de zuil zal met haar bovengemiddelde hoogte geen invloed mogen hebben op de vogelwaarden in de aan de Amer verbonden Ecologische hoofdstructuur.

Binnen deze zone vertonen enkele plekken een specifieke geschiktheid. Hiertoe zijn een drietal locaties onderzocht. Van zuid naar noord gaat het om de volgende locaties:

Locatie zuid

markeert de overgang van woonwijk naar bedrijventerrein.

De woonwijk wordt ten opzichte van de A27 afgeschermd door een hoge groene geluidwal. Op de overgang naar het bedrijventerrein wordt deze wal beëindigd en opent zich (gezien vanaf de A27) het beeld op de bebouwing. Nadeel is de aanwezigheid van een hoogspanningsleiding waarvan een van de masten zich op zeer korte afstand bevindt (beeld-verstoring). Ook is de zuil hier door de zwaar begroeide geluidwal vanaf de oostelijke rijbaan minder zichtbaar. Verder dient hier rekening gehouden te worden met een rioolleiding en een gasleiding. Vanuit beide geldt een zekere afstandseis voor realisatie van (bouw)werken. De beschikbare ruimte is hier zeer beperkt.



Potentiële locatie reclamemast
zuid



Potentiële locatie reclamemast
midden



Potentiële locatie reclamemast
noord

Locatie midden

vormt centraal punt in het gevelfront van het bedrijventerrein.

Een verbreding van de berm maakt het hier mogelijk om een bijzonder object, zoals deze reclamezuil te plaatsen. De zuil is hier vanuit verschillende routes, zowel binnen Dombosch als vanaf de A27 uitstekend zichtbaar. Wel zal de zuil als focuspunt gaan concurreren met een op de kruising

Weegbree - Lissenveld in aanbouw zijnd gebouw, dat ook als verticaal accent is bedoeld. Een bezwaar is dat de reclamezuil de aandacht van verkeersdeelnemers op de A27 afleiden, juist op de plek waar sprake is van invoegend verkeer. Ook hier geldt een afstandseis vanuit een ter plaatse aanwezige rioolleiding.

Locatie noord

als beëindiging aan het noordelijk uiteinde van het Lissenveld.

Hier vormt de zuil een eerste "visitiekaartje" van Dombosch voor verkeer, dat vanuit het noorden nadert. Ook markeert de zuil hier het aansluitpunt op de A27, dat in zekere zin als voordeur voor Dombosch fungeert. Door de situering direct aan het aansluitpunt, speelt het aspect "aandacht afleiden" hier minder sterk; het feitelijk invoegen vindt n.l. verder naar het zuiden plaats.

Wel kan de zuil hier als landmark gaan concurreren met de fraaie koepel van het automobielmuseum. Doordat dit gebouw zich op enige afstand van de A27 bevindt en ook gedeeltelijk wordt afgeschermd door allerlei bosschages, is dit effect beperkt. Een rioolleiding legt hier beperkingen op ten aanzien van de exacte situering in de vorm van een afstandseis van 5 meter uit de hartlijn.

Conclusie

Op basis van de kenmerken en mogelijkheden van de onderzochte locaties is gekozen voor locatie noord. Zowel gezien binnen de hoofdstructuur van Dombosch, als vanaf de A27 levert deze locatie een sprekende beeldwerking op. Eventueel negatieve effecten zijn hier nauwelijks aan de orde. Wel dient aandacht te worden gegeven aan een hier gelegen rioolleiding, waarbij sprake is van een afstandseis van ca. 5 meter. Ook speelt hier het zorgvuldig inpassen van de zuil binnen de bestaande boombeplanting een rol.



Op basis van deze conclusie zijn de volgende randvoorwaarden opgenomen:

Situering

Situering van de zuil vindt plaats binnen het groene eiland aan de noordzijde van het Lissenveld. Hierbij wordt de bestaande boombeplanting (grotendeels) gehandhaafd. Bovendien wordt voldoende afstand (5 meter) in acht genomen ten opzichte van de rioolleiding. Via een KLIC-melding en een proefsleuf wordt de exacte ligging van het riool bepaald.

Oriëntatie

De visuele communicatie richt zich deels op de bezoekers van Dombosch zelf, maar is vooral gericht op de passantenstroom op de A27. De zuil staat overigens vrijwel in de as van de straten Lissenveld en Sterrekroos en vormt zo een duidelijk focuspunt binnen het bedrijventerrein zelf.



Vorm

De constructie bestaat uit een enkelvoudige, ranke cilindrische mast, waaraan de verschillende componenten zijn "opgehangen". De vorm dient eenvoudig en overzichtelijk te zijn en vraagt op zichzelf weinig aandacht. De bill-boards bepalen het beeld en domineren de dragende constructie (zie referentiebeeld).

Hoogte

De maximale bebouwingshoogte van de constructie wordt o.m. bepaald door de afstand tussen bouwplaats en de rand van de verharding, i.c. de vluchtstrook van de A27. Vanuit veiligheidsoverwegingen zal de bebouwingshoogte deze afstand (ca. 40 meter) niet mogen overschrijden.

Verlichting

Tijdens de nachtsituatie worden de billboards met behulp van kunstlicht aangelicht, waarbij geen directe instraling op de rijbanen van A27 en overige wegen plaats mag vinden. Ook verdere uitstraling van licht buiten het object zelf dient zoveel mogelijk te worden beperkt.

Per brief van 19 januari 2009 heeft de welstandscommissie van Geertruidenberg gereageerd op het door Pouderoyen Compagnons opgestelde advies omtrent de plaatsing van de reclamezuil. Het plan ligt in het gebied dat de Welstandsnota omschrijft als B2 Bedrijfsbebouwing. Het gebied heeft een regulier welstandsniveau type 2.

De commissie merkt op dat zijn de hoogte van 40 meter te hoog vindt in relatie tot de omgeving en adviseert een maximale hoogte van 30 meter toe te staan. Wat betreft de locatie kan de commissie instemmen met de hier gekozen noordlocatie.

Voor een definitieve beoordeling vraagt de commissie om uitgewerkte tekeningen en detaillering. Deze is in de fase van dit bestemmingsplan nog niet bekend. Deze detaillering zal aan de commissie worden voorgelegd zodra een aanvraag bouwvergunning wordt ingediend.

Na overleg met een exploitant, welke de situatie ter plaatse heeft beoordeeld, bleek dat een reclamemast van 30 meter niet exploitabel is vanwege de te beperkte zichtbaarheid (onder meer door de hoogte van groen en bomen in de omgeving. De gemeente heeft daarom besloten de voorgestelde maximale hoogte van 40 meter te handhaven in het bestemmingsplan.

5.13. Hoogspanningsleiding

Ten zuiden van het plangebied loopt vanaf de Amercentrale over de kern Raamsdonksveer een hoogspanningsleiding.

In het vigerend plan is ruimte gereserveerd om deze in noordelijke richting te verplaatsen naar de zone tussen het bedrijventerrein en de woongebieden. Van deze gereserveerde ruimte is tot op heden geen gebruik gemaakt. In het onderhavig bestemmingsplan is deze gereserveerde ruimte overgenomen

5.14. Natuurparel/GHS

De gronden in de noordoosthoek van het plangebied zijn door de provincie aangewezen tot "natuurparel". Dit natuurgebied maakt deel uit van de groene hoofdstructuur van de provincie Noord-Brabant. Tot deze hoofdstructuur behoort ook het aan de natuurparel grenzende dijkvak langs de rivier de Bergsche Maas. Deze gehele strook heeft een passende bestemming verkregen.

Gelet op deze toegekende waarde is voor deze gronden uitgegaan van de consoliderende bestemming "Natuur". Dit legt het bestaande gebruik vast en bindt bepaalde maatregelen aan onder meer aanlegvergunningen e.d. Een mede doel van deze bestemming is het voorziening in de waterkering.

5.15. Infrastructuur

De bestaande wegenstructuur in het voorliggend bestemmingsplan is vastgelegd. Hierbij is gekozen voor een aansluiting op de opbouw van een duurzame wegenstructuur.

Bij een eventuele herinrichting zullen de inrichtingsmaatregelen worden afgestemd op het karakter van deze straten. Hiermee wordt het principe van "duurzaam veilig" geleidelijk in de structuur van het bedrijventerrein Dombosch tot uitdrukking gebracht.

Binnen deze bestemmingen komt ook water voor. Deze is op de plankaart als zodanig aangeduid. De beheers en inrichtingsmaatregelen worden afgestemd op het duurzaam behoud van deze voorzieningen.

5.16. Groenvoorzieningen & water

De gronden die veelal aansluiten op de verkeersgebieden en hoofdzakelijk de functie van groen en waterberging vervullen, zijn bestemd tot groenvoorzieningen en water. Het beleid richt zich hier op het duurzaam in stand houden van deze voorzieningen.

6. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

Ten behoeve van een bestemmingsplan dienen de milieurandvoorwaarden waaronder eventuele ontwikkelingen kunnen plaatsvinden te worden verantwoord. Tevens dient de bestaande situatie te worden beoordeeld in het licht van eventueel gewijzigde wet- en regelgeving

Het nieuwe bestemmingsplan maakt een aantal uitbreidingen mogelijk, dan wel brengt een aantal wijzigingen aan ten opzichte van het vorige bestemmingsplan, die relevant zijn met betrekking tot de verschillende milieuaspecten:

- Aanwijzing van een gebied van 15 ha voor realisatie van volumineuze detailhandel, grotendeels ten oosten en ten westen van de Maasdijk met een maximaal vloeroppervlak van 5000 m² per vestiging.
- Mogelijkheid tot vestiging van maximaal categorie 4.2 bedrijven in de noordoost hoek van het bedrijventerrein Dombosch (waar nu onder andere het automuseum zit). Dit plangebied (ca. 6 ha) heeft in het vigerende bestemmingsplan nog de functie recreatieve voorziening.
- Verhoging van de maximale bebouwingspercentages van 70% naar 80% en maximale bouwhoogtes van 10/12 meter naar 15 meter (op enkele uitzonderingen na).
- Vergroting van het bouwblok voor de horeca naar 3.000 m² met een bebouwingspercentage van 40% en een bouwhoogte van 10 meter (vigerend: bouwblok 400 m², bebouwingspercentage 100%, bouwhoogte 5 meter)
- Verkleining van de geluidszonering. Het bedrijventerrein Dombosch krijgt de bestemming van een niet-gezoneerd industrieterrein. Het gezoneerde terrein wordt beperkt tot het terrein van Nederlof Scheepsbouw (buiten het plangebied).

6.1. Waterhuishouding

Europees beleid

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgesteld waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel waar de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunten worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd.

Rijksbeleid

De beleidsdoeleinden uit de Nota Ruimte met betrekking tot waterbeleid zijn als volgt gedefinieerd: het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veilig stellen van de zoetwatervoorraad. Water wordt, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, gezien als ordenend principe.

Het waterbeleid voor de 21e eeuw is geformuleerd in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en is voortgekomen uit het 'Advies Waterbeheer 21e eeuw van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw' (cie-Tielrooy, 2000). Het gaat hierin alleen om de aanpak voor veiligheid en wateroverlast en niet om watertekort, kwaliteit of verdroging. Voor stedelijke gebieden bestaat momenteel geen specifiek rijksbeleid.

Provinciaal beleid

De watersystemen in stedelijk gebied zijn voornamelijk afgestemd op afvoer (bij regen) en aanvoer (in droge perioden) van water. Een dergelijk systeem bezit onvoldoende veerkracht om in te kunnen spelen op de toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van verbeterd gescheiden rioleringsstelsels, het saneren van vervuilingsbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding)water (duurzame waterketen).

Vanaf het begin van planvorming dient overleg gevoerd te worden tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de driestapsstrategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd.

Voor nieuw stedelijk gebied, dient rekening te worden gehouden met de eis voor het minimale wateroppervlak ten behoeve van de waterberging; dit moet 10% van het bruto stedelijk gebied worden (inclusief stadsrand).

Waterbeheerder

De betrokken waterbeheerder bij het plangebied is het "Waterschap Brabantse Delta". Deze vormt de beheerder van zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit.

De waterbeheerders zijn verantwoordelijk voor het stedelijk waterbeheer. Het Waterschap heeft een waterbeheersplan opgesteld. Water, plassen, vaarten, sloten en rivieren moeten geschikt zijn om in en bij te kunnen wonen, werken en recreëren. Daarnaast speelt water een belangrijke rol bij natuur- en milieuontwikkeling. Om dit bereiken moet water gezond

zijn, goed worden beheerd en onderhouden en niet worden belast met vervuilende stoffen. Het waterpeil moet in orde zijn en water moet een thuisbasis zijn voor verschillende planten en dieren. Al deze onderdelen zijn verwerkt in het Waterbeheersplan.

Het beleid van het waterschap is verwoord in het tweede Integraal Waterbeheersplan West-Brabant (IWWB-2; 2000-2004). Naast behoud van een goed en veilig waterbeheer wordt hierin onder andere de aanzet gegeven naar een watersysteembeheer. Voor stedelijke gebieden in het algemeen wordt gesteld dat waterproblemen (zoals riooloverstorten en piekafvoeren van neerslag) in principe zo min mogelijk dienen te worden afgewend op de landelijke omgeving. Voor het bestemmingsplangebied zijn geen aanvullende of specifieke (aan ruimtelijke ordening gerelateerde) actiepunten opgenomen.

Provincie Noord-Brabant: toets grondwater

Ook de Provincie Noord-Brabant heeft een directe rol bij de watertoets. De provincie is immers beheerder van het grondwater. Dit is met name relevant voor de locaties waar in de bouw van een (parkeer)kelder is voorzien. Voor deze ontwikkelingen heeft de provincie voorwaarden gesteld en dient bij de provincie nader advies te worden ingewonnen. Dit advies is noodzakelijk op grond van de Grondwaterwet en de hierop gebaseerde provinciale verordening. Vergunning is nodig, als bij de bouw van een parkeerkelder meer dan 100m³ water per uur wordt onttrokken of er sprake is van onttrekking langer dan 6 maanden. Daarbij heeft de provincie de voorkeur voor een dichte bak bij een (parkeer)kelder, zodat permanente onttrekking van grondwater door middel van een drainagesysteem niet noodzakelijk is.

Bestemmingsplan

In het kader van het bestemmingsplan worden (in beperkte mate) nieuwe gebouwen en voorzieningen mogelijk gemaakt. Bij het aanbrengen van nieuwe verhardingen dient daarom contact te worden opgenomen met de waterbeheerder, waarna in goed overleg bekeken kan worden of sprake is van uitbreiding van verharding, en zo ja, hoe deze verharding gecompenseerd kan worden door middel van bijvoorbeeld uitbreiding van het oppervlaktewater.

In dit bestemmingsplan is gezorgd voor een adequate bestemming van het open water dat is gelegen in "groene" gebieden, als plantsoenen en bosschages.

Overleg

Er heeft tweemaal overleg met het waterschap plaatsgevonden. In dit overleg zijn de volgende afspraken gemaakt:

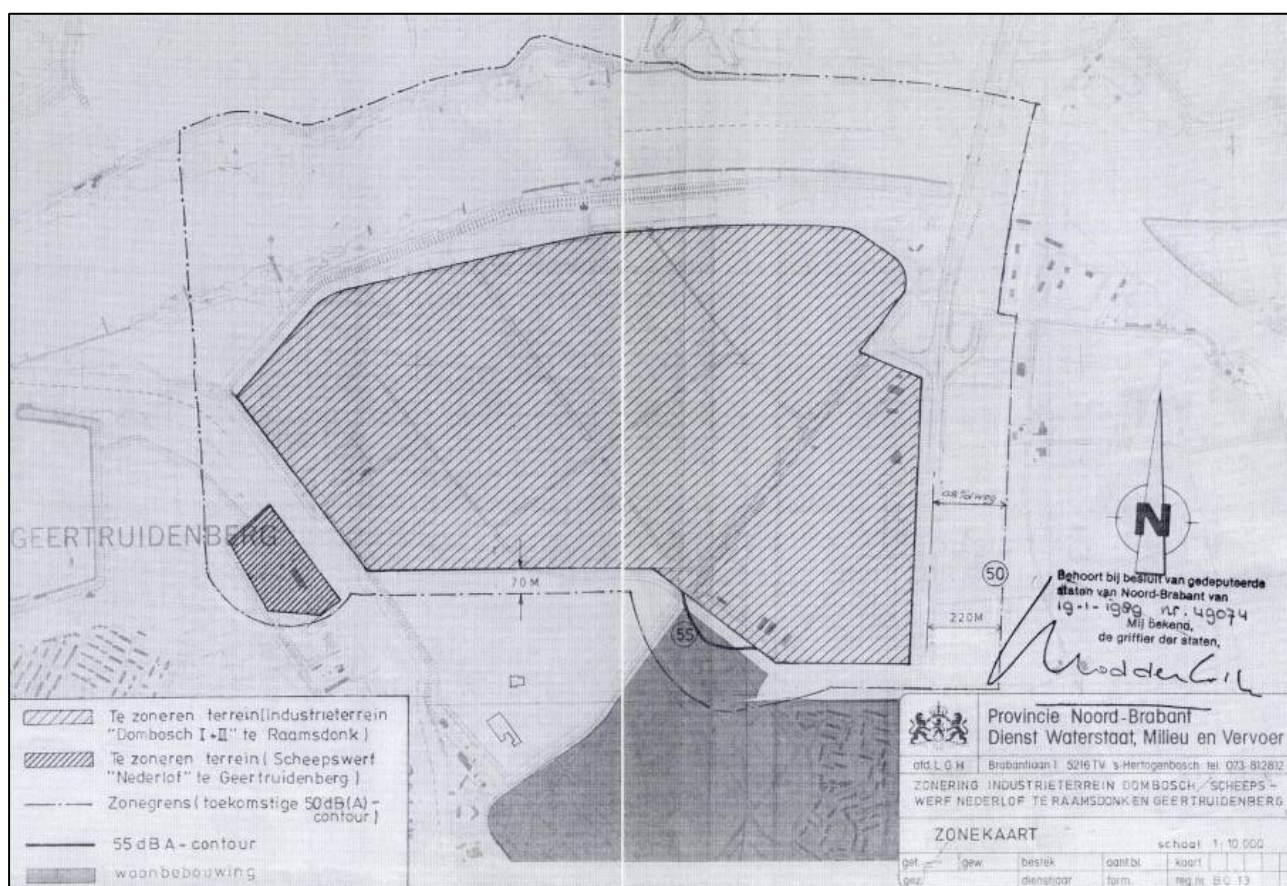
1. het water is op een correcte wijze in het bestemmingsplan geregeld;

2. het watersysteem op Dombosch is krap bemeten. Dit betekent, dat beperkingen van de watervoerende capaciteit en/of van de doorvoer van het water dient te worden vermeden;

Ten aanzien van de waterkering is het niet noodzakelijk en wenselijk om een aanlegvergunning op te nemen. De keur kent een afdoende bescherming. Een aanvullende regeling door middel van het bestemmingsplan leidt tot niet noodzakelijke dubbele procedures.

6.2. Industrielawaai

In het vigerend bestemmingsplan is vestiging van zogenaamde 'grote lawaaimakers' toegestaan. Dit maakt dat het bedrijventerrein Dombosch een gezoneerd industrieterrein is. De omvang van de geluidszone is destijds met het bestemmingsbesluit vastgelegd. In onderstaand figuur is het gezoneerde bedrijventerrein en de omvang van de zone weergegeven.



Zonekaart Dombosch / Scheepswerf Nederlof

In artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer (IVB) is vastgelegd welke inrichtingen als grote lawaaimaker moeten worden beschouwd.

In artikel 8.8, lid 3, van de Wet milieubeheer (Wm) is de verplichting opgenomen dat het bevoegd gezag bij de beslissing op de aanvraag voor

een Wm-vergunning de volgens de Wgh geldende grenswaarden in acht neemt. Artikel 8.10 Wm geeft aan dat de Wm-vergunning moet worden geweigerd indien niet voldaan kan worden aan deze grenswaarden. Met grenswaarde wordt bedoeld de waarde van 50 dB(A) op de vastgestelde zonegrens en de vastgestelde hogere waarden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone.

In dit nieuwe bestemmingsplan wordt deze regeling geconsolideerd. Vestiging van 'grote lawaaimakers', mits passend binnen de betreffende milieucategorie, is toegestaan.

6.3. Wegverkeerslawaaï

De zones waarbinnen onderzoek verricht dient te worden naar de akoestische belasting op geluidsgevoelige objecten bedragen voor de Rijksweg A27 400 meter en voor de Maasdijk 200 meter. Voorgaande betekent, dat delen van het bedrijventerrein binnen de gestelde onderzoekszones vallen. Mochten hierbinnen in de toekomst nieuwe geluidsgevoelige objecten worden geprojecteerd (onderhavig bestemmingsplan beoogt dit niet), dan dient er in het kader van het wegverkeerslawaaï onderzoek te worden verricht naar de geluidsbelasting op de nieuw te projecteren gevels.

De voorgenomen ontwikkeling van volumineuze detailhandel op Dombosch, evenals het verhogen van de bouwhoogten en bebouwingsdichtheden zal leiden tot een toename van verkeersintensiteiten op de Maasdijk en omliggende wegen. De gevolgen van de toename zijn door Witteveen en Bos akoestisch onderzocht (zie bijlage 2 en 4).

Ten gevolge van de voorgenomen intensivering van en ontwikkelingen op het bedrijventerrein, bedraagt de verhoging van de geluidbelasting op de hoogst belaste geluidgevoelige locaties circa 2 dB. Deze verhoging is juist waarneembaar met het menselijk oor. Omdat een hard wettelijk kader ontbreekt heeft deze verhoging geen directe consequenties.

Vanuit de Wet geluidhinder is er formeel geen noodzaak om iets tegen deze toename te doen. In het kader van een goede afweging over het woon- en leefmilieu, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, wordt in analogie met het reconstructieregime Wet geluidhinder door Witteveen en Bos aanbevolen om, bij de eerstvolgende mogelijkheid tot vervanging van de bestaande wegverharding, over te gaan op een geluidsreducerende soort, in dit geval een dunne dichte asfaltdeklaag.

De gemeente zal deze aanbeveling wanneer dit aan de orde is, in haar afweging meenemen.

6.4. Luchtkwaliteit

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet Milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen (ook wel 'Wet luchtkwaliteit'). De luchtkwaliteitsregelingen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekende Mate" op 15 november 2007 in werking zijn getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. Deze wetswijziging brengt onder meer de volgende veranderingen met zich mee:

- Niet in betekende mate verslechteren; een verslechtering van de luchtkwaliteit bij normoverschrijding is toegestaan, mits dit niet in betekende mate is. Hiervoor wordt een interim-grens van 1% gehanteerd. Nadat het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden (verwachting voorjaar 2009) zal deze grens verschuiven naar 3%. Bij Ministeriele Regeling zijn categorieën (woningbouw, kantoren, bedrijventerreinen) aangewezen die binnen een bepaalde omvang per definitie niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit bij (dreigende) overschrijding grenswaarden. Overheden hebben projecten die wel in betekende mate leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit en tot (dreigende) overschrijding van de grenswaarden leiden kunnen aanmelden bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Een hele set compenserende maatregelen moet er zorg voor dragen dat alsnog aan gestelde luchtkwaliteitseisen kan worden voldaan en projecten doorgang kunnen vinden.

De voorwaarden waaronder een project al dan niet doorgang kan vinden zijn opgenomen in art. 5.16 van de Wet Milieubeheer.

Omdat het bestemmingsplan een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan dient beoordeeld te worden of de gevolgen van deze wijzigingen voldoet aan de vereisten uit art. 5.16 van de Wet Milieubeheer.

De betreffende wijzigingen zijn:

- Verdere uitbreidingen van bedrijven door verhoging van bebouwingspercentage (70% naar 80%) en bouwhoogtes (grotendeels van 12 naar 15 meter). De verkeersaantrekkende werking dient worden beoordeeld. Verondersteld is dat eventuele luchtverontreinigende emissie van deze bedrijven niet verder toenemen.
- Ontwikkeling van volumineuze detailhandel met een maximaal totaaloppervlak van 15 ha. De verkeersaantrekkende werking dient te worden beoordeeld.
- Mogelijkheid tot vestiging van maximaal categorie 4.2 bedrijven in de noordoost hoek van het bedrijventerrein Dombosch (waar nu onder

andere het automuseum zit). Dit plangebied (een kleine 6 ha) heeft in het vigerende bestemmingsplan nog de functie recreatieve voorziening. Zowel het extra verkeer als potentiële emissie van eventuele toekomstige bedrijven dienen te worden beoordeeld.

Witteveen en Bos heeft de mogelijke gevolgen van deze ontwikkelingen op de luchtkwaliteit in kaart gebracht (zie bijlage 3)³.

Uit berekeningen voor de concentratiebijdragen van het verkeer en de bedrijven langs de gebiedsontsluitingswegen is gebleken dat op de toetsingsafstand geen overschrijdingen van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ voorkomen ten gevolge van de uitbreiding van het bedrijventerrein Dombosch.

De geplande uitbreiding zoals opgenomen in het herziene bestemmingsplan Dombosch voldoet aan de eisen die de Wet milieubeheer voor luchtkwaliteit voorschrijft.

Uit de jaarlijkse luchtkwaliteitsrapportages van de gemeente Geertruidenberg blijkt dat voor de overige stoffen uit bijlage 2 van de Wet Milieubeheer, onder meer benzeen, koolmonoxide, lood, en zwaveldioxide, er geen overschrijding plaatsvindt van grenswaarden. Ook een eventuele uitbreiding van het bedrijfsactivisten op het bedrijventerrein zal niet leiden tot overschrijding van deze grenswaarden.

6.5. Geurhinder en stofoverlast

In het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig die een milieubelasting op de omgeving veroorzaken. Het betreft bedrijven met emissies naar de lucht (koolwaterstoffen, stof en geur). Toetsing van de toegestane milieubelasting heeft plaatsgevonden bij de procedure om te komen tot een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. Op basis van de toegestane milieubelasting en een beoordeling van de feitelijke situatie (o.a. klachtenoverzichten) kan worden geconcludeerd dat er zich in het plangebied geen bedrijven bevinden die ten aanzien van de milieuaspecten geur en stof bedrijfsactiviteiten uitvoeren die een negatieve invloed hebben op de omgeving. Dit met uitzondering van enkele kleine incidenten in de afgelopen jaren, die met name betrekking hadden op overlast vanwege glasstof. Terugdringing van deze overlast dient, zo nodig, via het handhavingstraject behorende bij de milieuvergunning te geschieden.

³ Naar aanleiding van zienswijzen is de omvang van de zone aan de zuidkant enigszins vergroot. Voor de uitkomsten het luchtkwaliteitsonderzoek heeft dit geen consequenties. De gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van reële verwachtingen van vestiging van dergelijke bedrijven, zijn niet veranderd.

Daarnaast wordt door middel van milieuzonering, waarbij de afstanden uit het 'groene boekje' (VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' 2007) als leidraad hebben gediend, geregeld dat nieuwe bedrijven die geur en of stofoverlast kunnen veroorzaken zich alleen op voldoende afstand van de woonkernen zich kunnen vestigen.

6.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Voor het plangebied Gasthuiswaard zijn de *Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* (RNVGS), het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (BEVI) en de *circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen"* uit 1984 van belang.

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van 4 augustus 2004 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

De circulaire RNVGS regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De circulaire definieert grenswaarden en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Daarnaast bevat de circulaire een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Bij het besluit is eveneens de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) in werking getreden

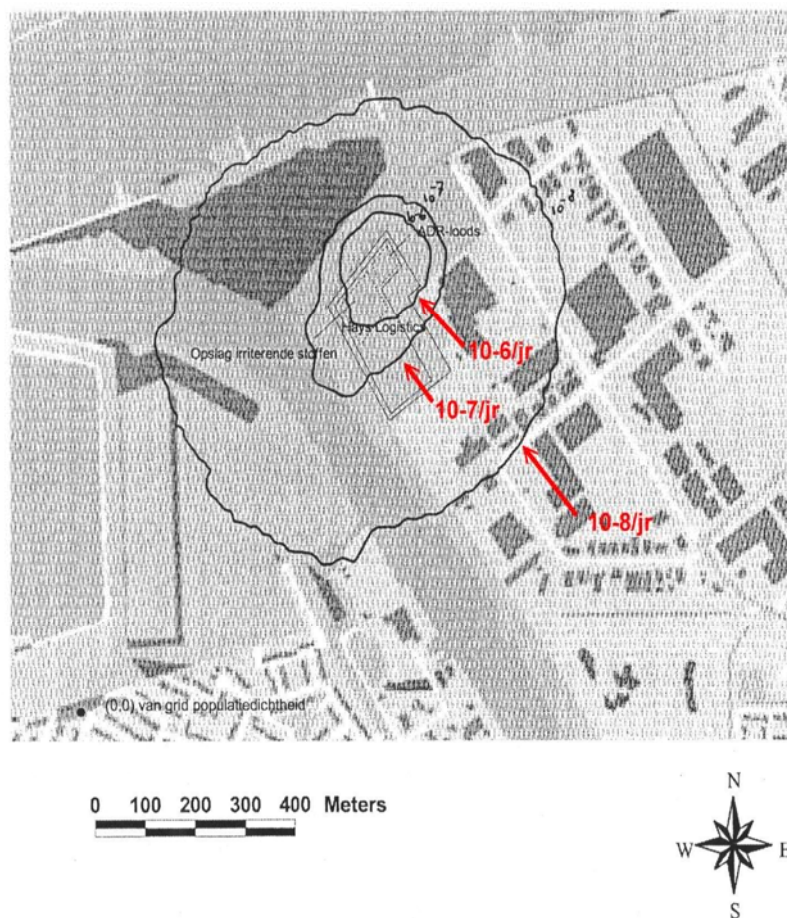
Het besluit regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe dient het plaatsgebonden risico te worden bepaald en getoetst aan de gestelde normen. Verder moet het groepsrisico worden verantwoord. Een onderdeel van de verantwoordingsplicht heeft betrekking op de hoogte van het

groepsrisico. Daarbij speelt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico een rol.

Beoordeling van risico's samenhangend met het transport via hogedruk aardgastransportleidingen, dient te geschieden aan de hand van de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984. In deze circulaire staan zoneringscriteria voor nieuwe ruimtelijke plannen in de nabijheid van bestaande aardgastransportleidingen. Voor de zonering rond hogedruk aardgastransportleidingen geldt een minimale afstand tot woonbebouwing en bijzondere objecten. Er wordt vanuit gegaan dat de minimale afstand overeenkomt met het plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar. In de loop van 2009 zal een AMvB Buisleidingen van kracht worden.

Bedrijven

In het plangebied komt 1 bedrijf voor, die als BEVI inrichtingen wordt aangemerkt, te weten Kuehne & Nagel Logistics B.V aan de Zalmweg 41. Dit bedrijf is op de plankaart aangeduid als een risicovol bedrijf. In onderstaand figuur zijn de plaatsgebonden risicocontouren van dit bedrijf weergegeven



Plaatsgebonden risicocontouren Kuehne & Nagel

Binnen de 10^{-6} /jr contour is vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten niet toegestaan. Derhalve is op de plankaart een veiligheidszone opgenomen waarbinnen nieuwvestiging van (beperkt) kwetsbare objecten wordt uitgesloten.

De 10^{-8} /jr contour komt overeen met het invloedsgebied. In het veiligheidsrapport van Kuehne & Nagel Logistics B.V. (Juli 2008) is aangegeven dat het groepsrisico nihil is. Binnen het invloedsgebied wordt in dit bestemmingsplan het bebouwingspercentage (van 70% naar 80%) en de bebouwingshoogte (van 12 naar 15 meter) verhoogd ten opzichte van het vigerend plan. Een dergelijke beperkte verhoging zal niet leiden tot een significante toename van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

Daarnaast bevindt langs de Zalmweg een gasontvangststation. Voor dit gasontvangststation geldt een minimale bebouwingsafstand van 15 meter volgens de NEN 1059. Deze is weergegeven op de plankaart.

A27

Het bedrijventerrein Dombosch ligt langs de A27. Op de A27 tussen knooppunt Hooipolder en knooppunt Gorinchem vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Dit betekent dat er binnen de 10^{-6} /jr contour geen kwetsbare objecten geprojecteerd mogen worden. Tevens dient het groepsrisico te worden verantwoord. Zeker wanneer binnen het invloedsgebied voorzieningen worden gerealiseerd die leiden tot een toename van het aantal blootgestelden binnen het invloedsgebied

In het project Anker is een inventarisatie⁴ gemaakt van de omvang van de plaatsgebonden risicocontouren langs de verschillende rijkswegen bij verschillende groeiscenario's. Voor de A27 geldt dat er in alle onderzochte scenario's geen sprake is van een 10^{-6} /jr contour buiten de weg. Derhalve is voor de A27 geen veiligheidszone opgenomen op de plankaart.

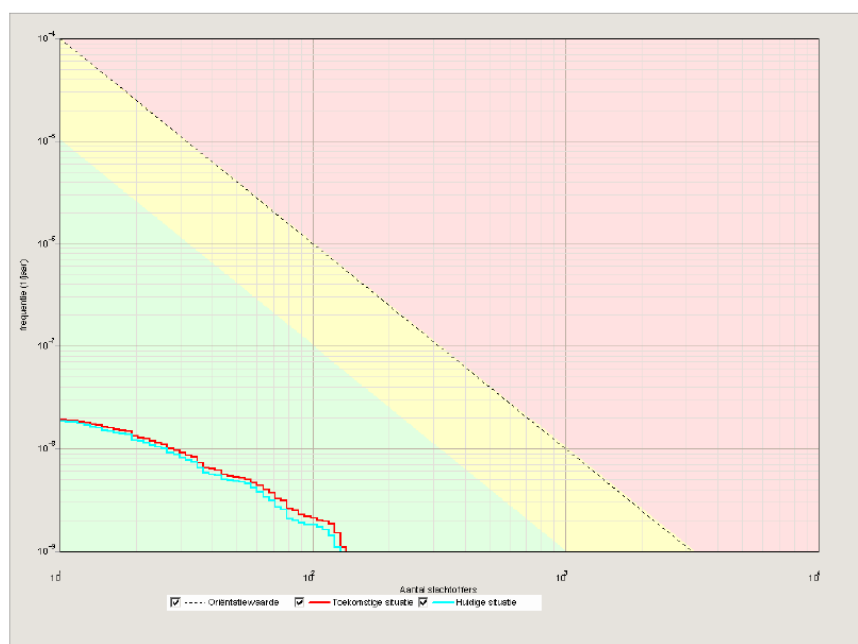
De omvang van het invloedsgebied⁵ (1% letaliteitgrens) bedraagt 230 meter. Wanneer zich binnen het invloedsgebied ontwikkelingen voordoen die kunnen leiden tot een toename van het groepsrisico, dient deze toename van het groepsrisico nader te worden verantwoord. Binnen deze 230 meter wordt de vestiging van volumineuze detailhandel mogelijk

⁴ Inventarisatie van EV-risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen, Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2005

⁵ Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

gemaakt, wat leidt tot een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied.

AVIV heeft berekend wat deze ontwikkelingen betekenen voor het groepsrisico (AVIV 2009, zie bijlage 5). Het groepsrisico is berekend voor het gedeelte tussen hectometer 20.2 en 21.2 van de A27 voor de huidige (zonder detailhandel) en de toekomstige situatie (met detailhandel), uitgaande van het vervoer gevaarlijke stoffen in 2006 en 2019. Het groepsrisico is in beide situaties meer dan een factor honderd kleiner dan de oriëntatiewaarde. De toekomstige situatie is gemodelleerd als een verdichting van het aantal aanwezige personen op een gedeelte van het industrieterrein. Deze invulling leidt tot een (relatief geringe) toename van het groepsrisico (zie onderstaand figuur).



Toename groepsrisico ten gevolge van het bestemmingsplan Dombosch in vergelijking met de huidige situatie (vigerend bestemmingsplan) op basis van prognose vervoer gevaarlijke stoffen 2019.

Conform de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dient een toename van het groepsrisico te worden verantwoord. In de motivering bij het betrokken besluit dienen de volgende gegevens te worden opgenomen:

- het groepsrisico;
zie figuur hierboven
- indien van toepassing: het eerder vastgestelde groepsrisico;
zie figuur hierboven
- een aanduiding van het invloedsgebied;
het invloedsgebied is maximaal 230 meter vanaf de rand van de snelweg. Het meest bepalend voor het groepsrisico is de BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankauto beladen met brandbaar gas GF3. Voor dit ongeval is het bepalende

effectgebied cirkelvormig met een straal van circa 80 m rond het uitstroompunt.

- de aanwezige dichtheid van personen en de in de toekomst redelijkerwijs voorzienbare dichtheid per hectare in dit invloedsgebied;

Voor het industriegebied geldt een gemiddelde personendichtheid van 40 personen/ha overdag en 2 personen/ha voor 's nachts. Voor het detailhandelsgebied geldt een gemiddelde personendichtheid van 80 personen/ha overdag en 4 personen/ha voor 's nachts.

- een aanduiding van de vervoersstromen, in termen van de aard en de omvang van gevaarlijke stoffen die specifiek bijdragen aan de overschrijding van de oriëntatiewaarde, alsmede een aanduiding in hoofdlijnen van de bijdrage van de verschillende transportstromen aan het groepsrisico;

In onderstaande tabel zijn transportintensiteiten van gevaarlijke stoffen over de A27 ter hoogte van Geertruidenberg weergegeven (telgegevens mei 2006).

Type	Stof categorie	A27 aantal
Brandbaar gas	GF1	0
	GF2	104
	GF3	1867
Toxisch gas	GT1	0
	GT2	0
	GT3	0
	GT4	0
	GT5	0
Brandbare vloeistof	LF1	8443
	LF2	8917
Toxische vloeistof	LT1	257
	LT2	635
	LT3	0
	LT4	0

- een aanduiding van de redelijkerwijs voorzienbare vervoersstromen in de toekomst (periode van tien jaar) met in begrip van een aanduiding van de invloed daarvan op het groepsrisico;

Voor de toekomstige situatie in 2019 wordt uitgegaan van de jaarlijkse groeipercenages van het Global Economy scenario vastgesteld door Rijkswaterstaat DVS in de Toekomstverkenning vervoer gevaarlijke stoffen over de weg 2007. Onderstaande tabel toont de veronderstelde groei van de intensiteit.

Type	Stof categorie	Groei per jaar [%]	Groei periode [%]	Intensiteit 2019
Brandbaar gas	GF1	2.7	41.4	0
	GF2	2.7	41.4	147
	GF3	0	0.0	1867
Toxisch gas	GT1	2.7	41.4	0
	GT2	2.7	41.4	0
	GT3	0.5	6.7	0
	GT4	2.7	41.4	0
Brandbare vloeistof	LF1	1	13.8	9609
	LF2	1	13.8	10148
Toxische vloeistof	LT1	2.7	41.4	363
	LT2	2.7	41.4	898
	LT3	2.7	41.4	0

- de bijdrage in hoofdlijnen van de aanwezige en van de redelijkerwijs voorzienbare toekomstige (periode van tien jaar) (beperkt) kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico;
Deze bijdragen zijn bepaald (zie figuur groepsrisico).
- de mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico, zowel nu als in de toekomst (periode van tien jaar), met betrekking tot het vervoer en de ruimtelijke ontwikkelingen en de voor- en nadelen hiervan;
Vanuit het ruimtelijk spoor zijn er geen reële mogelijkheden ter beperking van het groepsrisico.
- de mogelijkheden van de voorbereiding op de bestrijding van en de beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval als bedoeld in artikel 1 van de Wet rampen en zware ongevallen;
Het bestemmingsplan draagt zorg voor voldoende ruimte, aan- en afvoerbewegingen voor bestrijding van een ramp en het afvoeren van eventuele gewonden en slachtoffers.
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de route of het tracé om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.
Het bedrijventerrein Dombosch heeft voldoende afvoerwegen zodat aanwezige personen zich in veiligheid kunnen brengen. Bij nieuwvestiging van detailhandel zal bij de bouwvergunning aandacht moeten zijn brandveiligheid en vluchtroutes in geval van een ramp.

Op dit moment is voor transport van vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor een basisnet in ontwikkeling. In dit basisnet wordt voor verschillende vervoersmodaliteiten 'gebruikersruimte' vastgelegd. Deze gebruikersruimte gaat het toetsingskader vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen. De (concept) ontwerpen hiervan zijn inmiddels gepubliceerd. Een en ander zal verankerd gaan worden in een nieuw Besluit transport externe veiligheid (Btev).

In het ontwerp basisnet weg is de A27 aangewezen als een weg met een veiligheidszone en een Plasbrand Aandachts Gebied (PAG). De maximale 10^{-6} /jr contour zal niet buiten de wegas liggen. Het PAG bedraagt 30 meter. De gemeente moet bij bouwplannen in binnen het PAG beargumenteren waarom op deze locatie wordt gebouwd. In dit bestemmingsplan wordt binnen een zone van 30 meter vanaf de rand van de snelweg geen bouwplannen mogelijk gemaakt.

Overig Weg-, water- en railverkeer

In een vijfjaarlijkse inventarisatie door de provincie Noord-Brabant van de door het verkeer veroorzaakte risico's op doorgaande wegen, uitgevoerd in 2002, komen geen wegen voor, die in of in de nabijheid van het plangebied liggen. Tevens is gezien de ligging en aard van eventuele risicovolle inrichtingen de omvang van eventuele transport gevaarlijke stoffen van een dusdanig beperkte omvang dat deze niet relevant zijn in

relatie tot de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico dan wel de ten aanzien van een eventuele verantwoording van het groepsrisico.

In de eerdergenoemde inventarisatie door de provincie Noord-Brabant komen enkele waterwegen voor die in of in de nabijheid van het plangebied liggen (Amer/Bergsche Maas). Echter bij geen van de geïnventariseerde waterwegen ligt de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} buiten de oevers van de waterweg. Tevens is de betreffende vaarweg in het ontwerp basisnet water benoemd als een binnenvaartcorridor zonder plasbrandaandachtsgebied. Gezien de beperkte vervoersstromen gevaarlijke stoffen en de beperkte aanwezigheid van personen langs deze vaarwegen zal er dan ook geen sprake van een relevant groepsrisico.

Aardgasleiding

In het zuidelijk deel van het plangebied liggen een tweetal aardgasleidingen, waarvoor op grond van de circulaire “Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” een veiligheidszone moet worden aangehouden. In onderstaande tabel zijn deze leidingen weergegeven.

	Type leiding	Ontwerpdruk (bar)	Diameter (inch)	Belemmerde strook ter weerszijde hartlijn leiding (meter)	1% letaliteitsgrens ⁶	100% letaliteitsgrens
1.	A-531	66.2	18"	5	240	110
2.	A-531-03	66.2	4"	5	60	30

In onderstaande figuur is de ligging van deze aardgasleidingen weergegeven.

⁶ “1 % letaliteitsgrens” is de grens waarbinnen 1% van de mensen kan komen te overlijden ten gevolge van een ongeval bij de risicobron.



Ligging aardgasleiding industrieterrein Dombosch

Voor de zonering rond hogedruk aardgastransportleidingen zijn twee afstandstypen geformuleerd: de toetsingsafstand en de minimale afstand. Het streven dient er op gericht te zijn ten minste de toetsingsafstand aan te houden van de leidingen tot de woonbebouwing of een bijzonder object. Planologische, technische en economische belangen kunnen echter leiden tot een kleinere afstand dan de toetsingsafstand. In die gevallen dienen in ieder geval de minimale afstanden te worden aangehouden.

Voor een aardgasleiding met genoemde karakteristieken geldt op grond van de circulaire een toetsingsafstand van 20 meter en een minimale afstand van 5 meter tot een woonwijk en bijzondere objecten categorie I (o.a. kantoren met meer dan 50 pers.) en een minimale afstand 5 meter tot incidentele bebouwing en bijzondere objecten categorie II (o.a. industriegebouwen). In onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven. Omdat de minimale afstand overeenkomt met de $10^{-6}/\text{jr}^7$ contour is op de plankaart deze afstand weergegeven en zijn hiervoor in de regels bepalingen opgenomen. Binnen deze afstand zijn geen objecten zoals verwoord in de circulaire toegestaan. In de AMvB Buisleidingen (in voorbereiding) zullen binnen de 10^{-6} contour geen (kwetsbare) objecten worden toegestaan.

⁷ Volgens de meest recente gegevens ligt de $10^{-6}/\text{jr}$ contour voor deze leiding op de leiding.

	A-531	A-531-03
	meters	
Toetsingsafstand	20	5
Minimale afstand tot woonwijk en bijz. objecten cat. I	5	5
Minimale afstand tot incidentele bebouwing en bijz. objecten cat. II	5	5

Toetsingsafstand en minimale afstanden behorend bij de aardgasleiding A-531 en A-531-03 liggend in het zuidelijk deel van het plangebied, conform de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" (1984)

In het kader van de in voorbereiding zijnde AMvB buisleidingen dient een eventuele toename van het groepsrisico te worden verantwoord. Het invloedsgebied (de 1% letaliteitgrens) van de A-531-03 leiding ligt op 60 meter. Ontwikkelingen binnen het invloedsgebied zijn ter beoordeling aan de Gasunie voorgelegd. Door de Gasunie is aangegeven dat er geen sprake zal zijn van een significante toename van het groepsrisico en derhalve een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Advies brandweer

Het ontwerpbestemmingsplan Dombosch is voorafgaand aan de terinzagelegging ter beoordeling voorgelegd aan de brandweer. Deze heeft aangegeven te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

6.7. Flora en Fauna

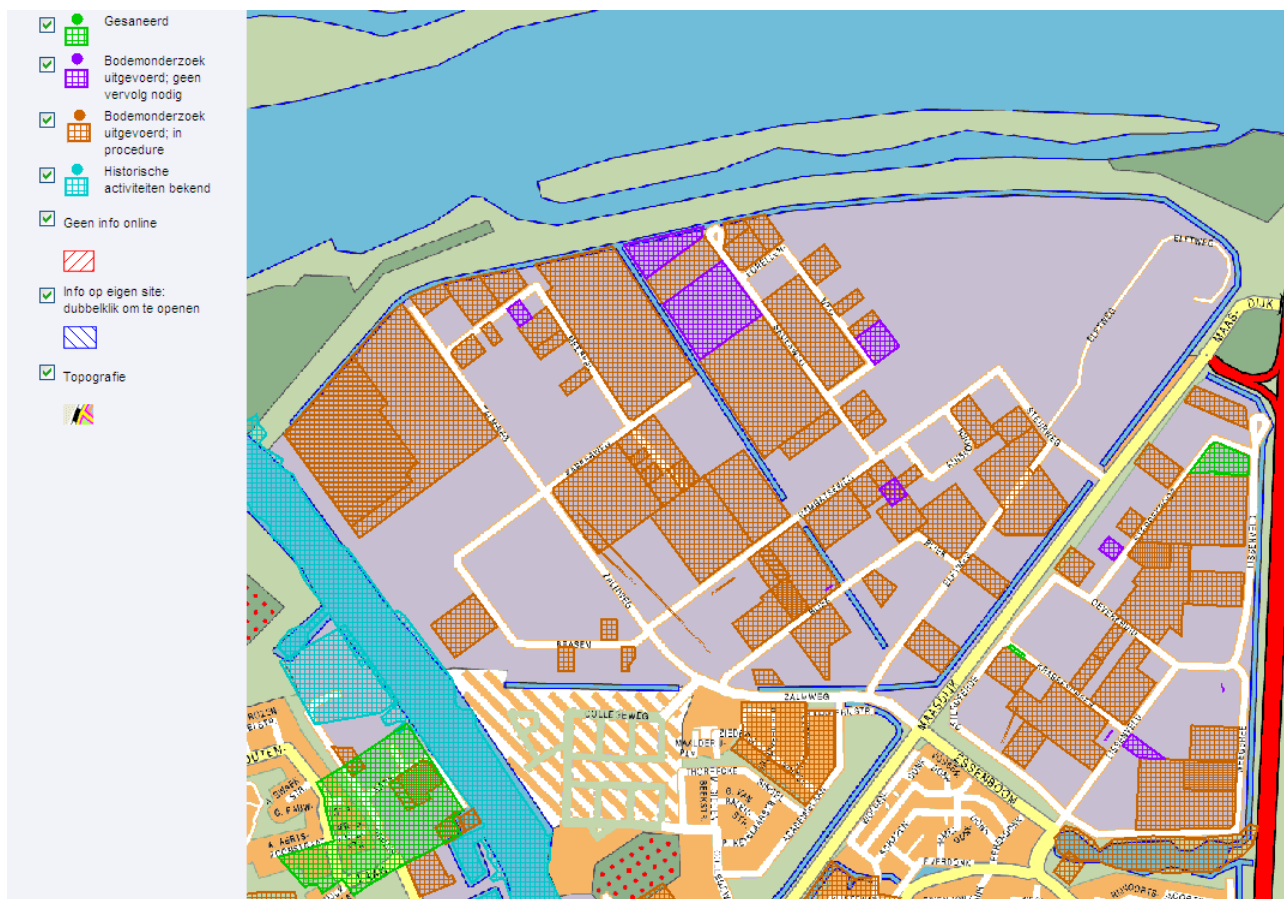
Ten noorden van het plangebied ligt het Natura2000 gebied "de Biesbosch". Tevens bevindt zich ten noorden van het industrieterrein een ecologische verbindingszone. Op het industrieterrein worden geen ontwikkelingen voorzien die een negatieve invloed hebben op deze gebieden.

Aandachtspunt is wel de reclamezuil die met haar bovengemiddelde hoogte invloed kan hebben op de vogelwaarden in de aan de Amer verbonden Ecologische hoofdstructuur en het ten noorden daarvan gelegen Natura2000 gebied de Biesbosch. Door keuze van ontwerp, de beperkte hoogte (30 meter), het voorkomen van felle verlichting in de avond en de nacht en de aanzienlijke afstand van de reclamezuil tot deze gebieden wordt het effect van deze reclamezuil op vogelwaarden in deze gebieden als minimaal geacht en daarmee als aanvaardbaar beoordeeld.

6.8. Bodemonderzoek

Nieuwe ontwikkelingen zullen altijd worden voorafgegaan door een verkennend bodemonderzoek. Uit verrichte onderzoeken blijkt, dat er met enige regelmaat verontreinigingen in bodem en grondwater worden aangetroffen. In slechts een beperkt aantal gevallen diende tot actie te worden overgegaan, hetgeen betekende dat de vervuilde grond afgevoerd werd en is vervangen door schonere grond.

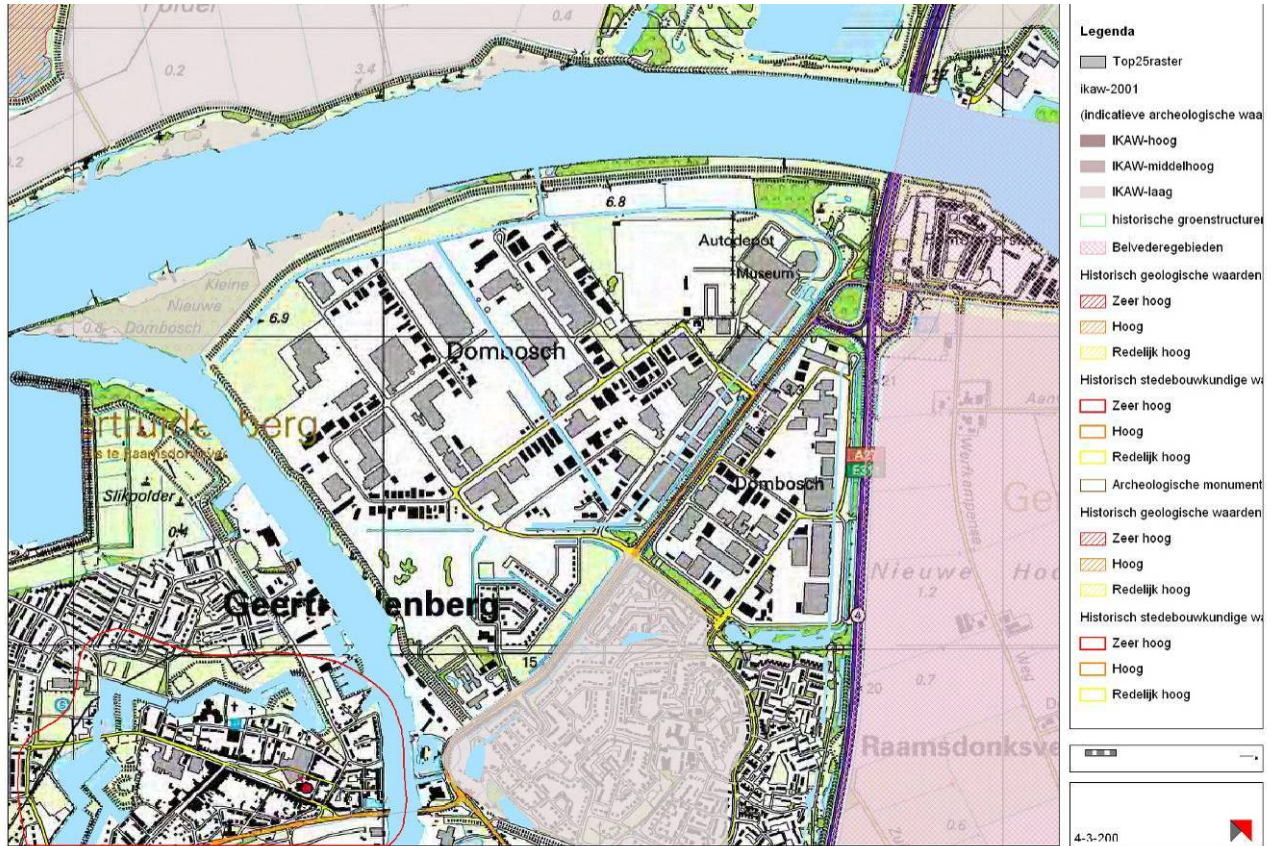
In onderstaande figuur zijn de bekende bodemonderzoeken weergegeven voor het plangebied. Wanneer nieuwe functies binnen het plangebied gerealiseerd gaan worden (herbestemming bebouwde kavel, realisering bedrijven op onbebouwde kavels) zal middels (verkenkend) onderzoek aangetoond moeten worden dat realisering vanuit het aspect bodem mogelijk is.



Gegevens bodemonderzoeken Dombosch (bron: bodemloket.nl)

6.9. Archeologie

Door de sterke stedelijke ontwikkeling is veel informatie van de oorspronkelijke bodem en structuur van het landschap verloren gegaan. Uit de bij deze paragraaf gevoegde afbeeldingen ten aanzien van de archeologisch en cultuurhistorie blijkt dit. Het gehele bedrijventerrein Dombosch heeft in dit opzicht geen wezenlijke waarde meer.



Cultuurhistorische en Archeologische waarden

7. JURIDISCHE SYSTEMATIEK

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regelgeving (regels en plankaart). Aangezien in de voorgaande hoofdstukken reeds op enkele aspecten van de juridische systematiek, zal op sommige plaatsen worden volstaan met een verwijzing naar deze eerdere hoofdstukken.

7.1. Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een bouwvergunning. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het College van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een bouwvergunning op grond van artikel 44 van de Woningwet eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht en wordt er getoetst aan redelijke eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de regels. Kaart en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen, waarbij de op de plankaart genoemde bestemmingen en de op de plankaart opgenomen aanduidingen (zoals bijvoorbeeld de bouwvlakken, bouwhoogten en een reclamezuil) zijn terug te vinden en nader zijn uitgewerkt in de regels.

De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw. De bestemmingen zijn beschreven in artikelsgewijze toelichting onder 8.3.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels die van algemeen belang zijn voor het plan en van toepassing zijn op alle bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2;
- Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangs- en slotregel.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt eerste een beschrijving gegeven van de wijze van bestemmen, waarna de regels van dit bestemmingsplan worden besproken.

7.2. Wijze van bestemmen

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend. Dit wil zeggen dat in hoofdzaak de bestaande situatie wordt bestemd. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Dombosch 1993", waarin een vrijstellingsbevoegdheid was opgenomen om detailhandel in volumineuze goederen mogelijk te maken, is in het voorliggende bestemmingsplan een zone opgenomen waarbinnen detailhandel in volumineuze goederen direct is toegestaan. In dit kader wordt verwezen naar het gestelde in paragraaf 5.2.

Verder zijn in het voorliggende bestemmingsplan, ten behoeve van de bevordering van zorgvuldig ruimtegebruik, de maximale bouwhoogten en de bebouwingspercentages verhoogd.

7.3. Regels

In deze paragraaf volgt een beschrijving van de opbouw van de bestemmingen alsmede een artikelsgewijze toelichting van de regels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Opbouw van de bestemmingen

In de regels is per bestemming een min of meer vaste opbouw gehanteerd. Ieder artikel waarin een bestemming is geregeld, begint met het noemen van het artikelnummer aangevuld met de naam van de bestemming. De bestemmingsnaam geeft in het kort aan waar dit onderdeel van het plan voornamelijk betrekking op heeft.

Het volgende onderdeel in de bestemming is de "bestemmingsomschrijving". Hierin wordt weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bedoeld zijn. Het is dus een verdere uitwerking van de bestemmingsnaam. Zo staat bij de bestemming "Bedrijventerrein" dat de gronden bestemd zijn voor bedrijven, kantoren, detailhandel etc. en de daarbij behorende voorzieningen.

Bij een aantal bestemmingen is daarnaast een "nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving" opgenomen, waarin een verdere uitleg over de bestemmingsomschrijving wordt gegeven.

Zo is in de nadere detaillering van artikel 3.1.2 aangegeven onder welke voorwaarden een buitenopslag is toegestaan, namelijk indien de stapelhoogte niet meer dan 8 meter bedraagt.

Daarnaast vindt in sommige subleden een verwijzing naar aanduidingen op de plankaart plaats. Bij de bestemming "Verkeer" is bijvoorbeeld aangegeven dat een reclamezuil van maximaal 40 meter hoog enkel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "reclamezuil".

Vervolgens staan onder "bouwregels" de regels voor het bouwen. In dit lid is aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. Voor de situering en maatvoering van gebouwen zijn er regels opgenomen met betrekking tot onder meer:

- *Goot- en bouwhoogte*
De maximale goot- en bouwhoogte voor gebouwen staat aangegeven op de plankaart, hiernaar wordt in de regels dan ook verwezen.
- *Situering gebouwen*
Teneinde de situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing "gezoneerd". Voor de regulering van functies zijn bouwvlakken op de kaart aangeduid. Enkel binnen het bouwvlak zijn gebouwen toegestaan.
Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling.
- *bebouwingspercentage*
De mate waarin de bouwvlakken mogen worden bebouwd wordt aangeduid met het bebouwingspercentage. In voorliggend bestemmingsplan wordt het bebouwingspercentage in de regels voorgeschreven (zie bijvoorbeeld artikel 3.2.2 onder b).

Artikelsgewijze toelichting

Hieronder volgt een artikelsgewijze toelichting van de regels.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Deze begrippen zijn noodzakelijk voor een goed begrip van de regels. Bij de meeste begrippen is aansluiting gezocht bij de in de gemeente gebruikelijke definities.

Wijze van meten (artikel 2)

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Zo wordt in de wijze van meten uitgelegd hoe men de bouwhoogte, het oppervlak en de inhoud van een bouwwerk moet meten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De afzonderlijke bestemmingen voor de gronden binnen het plangebied zijn opgenomen in hoofdstuk 2, artikel 3 en verder van de regels.

Hieronder volgt een overzicht en korte beschrijving van de in voorliggend bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

Bedrijventerrein (artikel 3)

De hoofdfunctie van het plangebied is “*Bedrijventerrein*”.

Deze bestemming biedt ruimte aan bedrijven in de categorieën 2 tot en met 4 van de als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. Bestaande categorie 1 en 5 bedrijven zijn positief bestemd. Hiervoor geldt echter wel de regeling dat bij vestiging van een nieuw bedrijfstype deze een categorie van minimaal 2 en maximaal 4 moet hebben.

De categorie-indeling zoals die op de plankaart is opgenomen vloeit voort uit de VNG brochure “Bedrijven en milieuzonering 2007”. Deze brochure deelt bedrijven, op basis van hun milieubelasting en hinder voor gevoelige functies als woningen, in categorieën in. Deze categorieën zijn gekoppeld aan een indicatieve afstand waarmee het gemeentebestuur rekening moet houden bij het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen. Deze indicatieve afstand is een graadmeter voor het kunnen garanderen van een goed woon- en leefklimaat voor bijvoorbeeld woningen. In enkele gevallen bevinden er zich in het plangebied bedrijven op een te korte afstand van woningbouw. Deze bedrijven mogen hun huidige bedrijfsvoering doorzetten maar bij omschakeling naar een ander bedrijfstype dient er voldaan te worden aan de categorie zoals die op de plankaart is opgenomen.

De bouwhoogten van de gebouwen die binnen de bestemming “*Bedrijventerrein*” mogen worden opgericht is aangeduid op de plankaart, terwijl in de regels is geregeld dat het bebouwingspercentage per op de plankaart aangeduide bouwvlak niet meer mag bedragen dan 80%. Op de plankaart is ten oosten en ten westen van de Maasdijk middels een aanduiding aangegeven dat detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen zich op deze locaties mogen vestigen. Naast bedrijven biedt deze bestemming middels een daartoe op de plankaart opgenomen aanduiding ook plaats aan een museum.

Bedrijf-Nutsvoorziening (artikel 4)

Tot deze bestemming behoren onder meer de diverse nutsgebouwen. Binnen deze bestemming mogen enkel nutsgebouwen met een oppervlakte van 60 m² en een hoogte van 4,5 meter worden gebouwd. Alsmede bouwwerken die niet zijn aan te merken als gebouw tot een hoogte van 1 meter.

Groen (artikel 5)

De gronden binnen deze bestemming hebben een geringere landschappelijke en aardkundige waarde dan de gronden die zijn bestemd als “Natuur”. In het Noorden van het plangebied loopt deze

bestemming gelijk op met de waterkering, terwijl de bestemming “Groen” in het overige gedeelte van het plangebied veelmeer een buffer vormt tussen de bestemming “verkeer” en de bestemming “Bedrijventerrein”.

Horeca (artikel 6)

Het bestaande restaurant is evenals onder het vigerende bestemmingsplan Dombosch uit 1991, bestemd als horeca. Uitsluitend zijn horecabedrijven uit de categorieën 2 en 3 toegestaan. Uit de begripsbepaling volgt dat onder horecabedrijven in categorie 2 vormen van horeca-activiteiten moet worden begrepen waarbij in hoofdzaak logies en/of maaltijden worden aangeboden en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt, zoals restaurants, hotels, pensions. Onder horecabedrijven in categorie 3 verstaat de begripsomschrijving vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievormen aansluiten bij winkelveorzieningen, waar mogelijk kleinere etenswaren worden verstrekt, zoals broodjeszaken, cafetaria's, ijssalons, eethuisjes, lunchrooms, automatiek, internetcafe's. Horecabedrijven in categorie 1 zijn binnen de bestemming niet toegestaan. De begripsomschrijving stelt dat dit vormen van horeca-activiteiten zijn, waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, dancings, discotheken, nachtclubs en zaalaccommodaties.

Natuur (artikel 7)

De grond binnen deze bestemming is gelegen langs de Bergsche Maas. Deze grond is in het Streekplan benoemd als deel uitmakend van de Groene Hoofdstructuur. Er is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om de aanwezige waarden binnen deze bestemming te kunnen beschermen.

Verkeer (artikel 8)

De wegen langs (zoals de Zalmweg, de Essenboom en de Maasdijk) en op het bedrijventerrein hebben de bestemming “Verkeer”. Binnen deze bestemming zijn gebouwen als nutsgebouwen en telefooncellen toegestaan alsmede bouwwerken voor de wegbewijzing en de verkeersgeleiding en lichtmasten. Waar dit op de plankaart als zodanig is aangeduid, is tevens een reclamezuil met een hoogte van maximaal 30 meter toegestaan.

Water (artikel 9)

De Berghse Maas alsmede enkele kleine waterlopen hebben de bestemming “Water” gekregen. Binnen deze bestemming heeft de Berghse Maas de functie van waterweg met de mogelijkheid van verkeersdoeleinden te water terwijl de kleinere waterlopen veelmeer een functie hebben in het kader van waterretentie.

Leiding-Gas (artikel 10)

Door het plangebied loopt een aardgastransportleiding. Deze is op de plankaart aangeduid en heeft een dubbelbestemming verkregen. Doormiddel van een aanlegvergunningstelsel en een beperking van de bouwmogelijkheden op de gronden met deze dubbelbestemming, wordt deze aardgastransportleiding beschermd.

Voordat ten behoeve van de onderliggende bestemming kan worden gebouwd of gebruikt, zal moeten worden getoetst aan de op de gronden gelegen dubbelbestemming. Hieruit kan volgen dat een ontheffing of aanlegvergunning benodigd is.

Leiding-Riool (artikel 11)

Door het plangebied loopt een rioolwaterpersleiding. Deze is op de plankaart aangeduid en heeft een dubbelbestemming verkregen. Doormiddel van een aanlegvergunningstelsel en een beperking van de bouwmogelijkheden op de gronden met deze dubbelbestemming, wordt deze rioolwaterpersleiding beschermd.

Voordat ten behoeve van de onderliggende bestemming kan worden gebouwd of gebruikt, zal moeten worden getoetst aan de op de gronden gelegen dubbelbestemming. Hieruit kan volgen dat een ontheffing of aanlegvergunning benodigd is.

Waterstaat-Waterkering (artikel 12)

Deze bestemming geeft een regeling voor de gronden die zijn bedoeld voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering. Bebouwing ten behoeve van de overige voor deze bestemming geldende bestemmingen is enkel toegestaan na ontheffing.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die van toepassing zijn op alle bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Antidubbelregel (artikel 13)

Met de antidubbelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.

Algemene bouwregels (artikel 14)

Onder dit artikel is een bepaling opgenomen voor de situatie dat de bestaande en legaal tot stand gekomen maatvoering afwijkt van de maatvoering zoals deze is opgenomen in dit bestemmingsplan. De

regeling komt erop neer dat de bestaande maatvoering in de plaats komt van de maatvoering zoals die in het bestemmingsplan staat. Verder is onder dit artikel de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om bij besluit nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van gebouwen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 15)

Het naastgelegen industrieterrein Amercentrale heeft geluidzone die deels over het bestemmingsplan Dombosch loopt (bestemming Natuur). Deze is opgenomen op de plankaart en verwoord in de regels.

Verder is rondom het nutsgebouw gelegen op de zuidelijke rand van het industrieterrein Dombosch een veiligheidszone opgenomen. Binnen deze zone is de bouw van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan. Daarnaast zit aan de Zalmweg een bedrijf dat als een BEVI-inrichting wordt beschouwd. Binnen de op de plankaart aangegeven zone is de bouw van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan

Algemene ontheffingsregels (artikel 16)

Het gaat hierbij onder andere om een algemene ontheffingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 17)

In onderhavig bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die ook reeds in het vigerende plan zat. Met deze wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders besluiten om, onder bepaalde randvoorwaarden, de bestaande hoogspanningsleiding ten zuiden van het plangebied, te verplaatsen naar de op de plankaart aangegeven zone.

Algemene procedureregel (artikel 18)

Het onderhavige plan bevat enkele ontheffingsbevoegdheden, die qua zwaarte en reikwijdte min of meer directe gevolgen kunnen hebben voor andere belanghebbenden dan de aanvrager van de ontheffing. Ten aanzien van die ontheffingsbevoegdheden bepalen de regels dat de openbare voorbereidingsprocedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht moet worden gevolgd.

Ook op besluiten tot wijziging krachtens de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, in deze gevallen vloeit deze verplichting echter voort uit de artikel 3.6 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening. De procedurebepalingen in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht komen samengevat op het volgende neer:

- terinzagelegging aanvraag/ontwerp van het besluit gedurende zes weken, voor hen aan wie de gelegenheid wordt geboden om hun zienswijze naar voren te brengen;
- belanghebbenden mogen hun zienswijze naar voren brengen;
- tenzij een wettelijk voorschrift anders bepaald, kan het bestuursorgaan, i.c. het gemeentebestuur, bepalen dat ook anderen, i.c. een ieder, hun zienswijze naar voren mogen brengen;
- zienswijze naar voren brengen kan naar keuze van "reclamant" schriftelijk of mondeling, binnen die periode van zes weken;
- in geval van een besluit op aanvraag, wordt aanvrager zo nodig in de gelegenheid gesteld om te reageren op de naar voren gebrachte zienswijzen; van hetgeen mondeling naar voren wordt gebracht, wordt een verslag gemaakt (door de gemeente).

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht (artikel 19)

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik welke niet in overeenstemming zijn met het bepaalde in dit bestemmingsplan. Deze bouwwerken vallen en dit gebruik valt, mits er geen sprake is van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, onder het overgangsrecht. Dit betekent dat hoewel deze bouwwerken en dit gebruik niet positief is bestemd, zij toch mogen worden voortgezet onder dit bestemmingsplan.

Voor deze bepaling is aansluiting gezocht bij het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel (artikel 20)

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7.4. Status beeldkwaliteitplan

De in de toelichting opgenomen beeldkwaliteitseisen worden vastgesteld door de gemeenteraad en zo nodig via een wijziging aan de gemeentelijke Welstandsnota toegevoegd. Hierdoor kunnen deze rechtstreeks als toetsingskader fungeren voor bouwvergunningen.

Het beeldkwaliteitplan heeft, zoals gezegd, mede tot doel de ondernemingen en bewoners van het gebied bewust te maken van de betekenis van een goed ingericht bedrijventerrein. Dit waarborgt een goede naleving van het plan ook voor zogenaamde vergunningvrije bouwwerken.

8. EXPLOITATIE

In afdeling 6.4 van de Wro zijn bepalingen opgenomen die betrekking hebben op het plegen van kostenverhaal middels het opstellen van een exploitatieplan. Het opstellen van een exploitatieplan is verplicht indien het bestemmingsplan een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro bevat en er sprake is van verhaalbare kosten als bedoeld in de artikelen 6.2.3 ev. Bro.

Onderhavig bestemmingsplan betreft grotendeels een beheersplan. De kosten van het ambtelijk apparaat (bij aanvragen om bouwvergunning / aanlegvergunning) worden verhaald via de leges en verder zijn er voor de gemeente geen kosten verbonden aan de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

Op grond van het bepaalde in afdeling 6.4 Wro is het dan ook niet verplicht, en door het ontbreken van verhaalbare kosten ook niet zinvol, om ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

9. OVERLEG & INSPRAAK

De inspraakprocedure en het vooroverleg ten behoeve van het voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan, hebben plaatsgevonden onder vigeur van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zoals die op 1 juli 2008 is komen te vervallen. Aangezien het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan na 1 juli 2008 ter inzage wordt gelegd, is op voorliggend bestemmingsplan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Dit betekent onder andere dat voorliggend bestemmingsplan niet meer ter goedkeuring hoeft te worden voorgelegd aan Gedeputeerde Staten.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het plan als voorontwerp in 2003 ter beoordeling toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties. Tevens zijn belanghebbenden in het kader van de inspraakprocedure in kennis gesteld van de mogelijkheid hun mening schriftelijk aan het college kenbaar te maken. In het navolgende wordt ingegaan op de binnengekomen reacties.

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zoals dit ten behoeve van het vooroverleg en de inspraak ter inzage heeft gelegen, is het ontwerpbestemmingsplan door voortschrijdend inzicht op een aantal plaatsen gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp. De eerdere reactie van de gemeente op de inspraak, zoals deze inmiddels is vastgesteld, is daarmee ook gewijzigd. Omdat de eerdere reactie van de gemeente formeel is vastgesteld, is ervoor gekozen deze reactie op nemen, met daarbij een wijziging of aanvulling. Deze wijzigingen zijn in het vervolg van dit hoofdstuk expliciet, middels de woorden *wijziging* of *aanvulling*, aangeduid.

Verder zijn de regels (ingevolge de gewijzigde Wet ruimtelijke ordening spreken we voortaan over regels i.p.v. voorschriften), op een andere wijze vormgegeven. Dit heeft te maken met een gewijzigde standaard voor de regels. Hiermee is geen inhoudelijke wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan beoogd.

9.1. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn de volgende instanties benadert met de vraag of zij ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan op- en / of aanmerkingen hadden:

1. Provinciale Planologische Commissie;
2. Brabant Water N.V.;
3. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
4. Essent Netwerk Brabant B.V.;
5. Gastransport Services;
6. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat;

7. Ministerie van Defensie;
8. Waterschap De Brabantse Delta;
9. KPN Telecom, Vaste Net.

De instanties genoemd onder 1, 3, 4, 5 hebben een reactie gegeven. Deze reactie wordt in het vervolg van deze paragraaf samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien. De overige genoemde instanties hebben geen opmerkingen ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan of verwijzen naar de reactie van de PPC.

9.2. Provinciale Planologische Commissie

Het noordoostelijk deel van het plangebied is aangegeven als "natuurparel". Gevraagd wordt deze gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan te verwerken.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is aangepast. Het Noordelijk deel van het plangebied parallel aan de Berghse Maas heeft de bestemming "Natuur" gekregen.

Opgemerkt wordt, dat een zekere concentratie van volumineuze detailhandel gewenst is. Hiermee wordt onder meer strijdigheid met andere bedrijven voorkomen. Bouwmarkten behoren in principe in een woonomgeving thuis, terwijl alleen de vestiging van de aangegeven branches toelaatbaar wordt geacht.

Reactie gemeente

Het gebied voor vestiging van detailhandel is enigermate ingeperkt tot het zuidelijk deel van het plangebied.

De diensten geven in overweging in absolute zin een maximum bebouwingsoppervlak kantoorruimte per bedrijfsruimte op te nemen als ondergeschikt onderdeel van het bedrijfsperceel.

Reactie gemeente

De aard van de beoogde bedrijven is afdoende omschreven. Het bepalen van de verhouding tussen kantoren en bedrijven dient van geval tot geval te worden beoordeeld. Het opnemen van een maximum wordt als te knellend ervaren.

De dienst adviseert voor nieuwvestiging een minimaal bebouwingspercentage op te nemen en de toelaatbare bouwhoogten en bebouwingspercentages te verruimen.

Reactie

Aan de gevraagde opmerkingen is ten dele tegemoet gekomen. Voor nieuwvestiging van bedrijven is een minimaal bebouwingspercentage van 50% opgenomen. In het plan bevinden zich relatief weinig mogelijkheden

tot nieuw vestiging. Bovendien zijn deze percelen reeds verkocht onder de restricties van het vigerend bestemmingsplan. Een verdere aanpassing van de voorschriften leidt tot een niet consistent beleid.

Er dient een waterparagraaf te worden opgenomen.

Reactie gemeente

Aan deze voorwaarde is tegemoet gekomen.

Nieuw vestiging van bedrijven in milieucategorie 1 dient te worden uitgesloten.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is aangepast. Deze vestiging is uitgesloten.

De dienst adviseert aandacht te besteden aan duurzame energiehuishouding met betrekking tot met name het nog uit te geven noordelijk bedrijventerrein.

Reactie gemeente

Dit is als één van de voorwaarden in de uitwerkingsregels opgenomen.

Aanvulling

Het noordelijke bedrijventerrein is ten opzichte van het voorontwerp niet langer als uitwerkingsgebied in het plan opgenomen. Dit gebied is thans direct bestemd als bedrijventerrein. De gemeente acht het niet opportuun om voor dit gedeelte van de bestemming "Bedrijventerrein", ten behoeve van een duurzame energiehuishouding, een aanvullende regeling op te nemen.

De economische uitvoerbaarheid dient te worden aangetoond.

Reactie gemeente

Op dit moment neemt de gemeente geen gronden actief in exploitatie. Om deze reden is geen exploitatieopzet bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Met de bestemming detailhandel wordt volumineuze detailhandel bedoeld.

Reactie gemeente

De voorschriften zijn aangepast.

9.3. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

De rijksdienst merkt op, dat het bedrijventerrein ruimtelijk meer mogelijkheden heeft, dan nu nog worden benut. Met de aanwezige omgevingselementen wordt in de huidige situatie en in het voorgestelde

ontwerp-bestemmingsplan weinig gedaan. Het is wellicht te rechtvaardigen het automuseum naar een meer strategische locatie te verplaatsen.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter. Dit betekent, dat de herstructurering van de randen in relatie tot de omgeving niet aan de orde is. Dit geldt ook voor een eventuele verplaatsing van het automuseum.

9.4. Essent Netwerk Brabant B.V.

Indien in de partiële herziening de bovengrondse 150 kilovolt hoogspanningsleiding Geertruidenberg-'s Hertogenbosch-Noord is betrokken, wenst Essent betrokken te worden in de planvorming.

Reactie gemeente

De hoogspanningsleiding is in het plan opgenomen. Het plan legt louter het bestaand tracé vast. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet voorzien.

Wijziging

Op de plankaart en in de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om een eventuele verplaatsing van de door Essent genoemde hoogspanningsleiding naar de zuidelijke rand van het bedrijventerrein planologisch mogelijk te maken.

9.5. Gastransport Services

Verzocht wordt rekening te houden met de aanwezige gastransportleidingen.

Reactie gemeente

De gastransportleidingen worden op de plankaart aangegeven. Tevens wordt de bescherming geregeld door middel van het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming.

9.6.

Inspraakreacties

Van der Kuyp's Machinefabriek B.V., Elftweg 1, 4941 VR Raamsdonksveer.

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de beperking van de bouwhoogte en het bebouwingspercentage ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Het plan is aangepast. De nieuwe maatvoering sluit zoveel als mogelijk aan op de bestaande maten in het vigerend bestemmingsplan.

Aanvulling

Ten behoeve van een zorgvuldig ruimtegebruik en het bieden van enige ruimte voor bedrijfsontwikkeling, zijn de maximale bouwhoogten en het maximale bebouwingspercentage ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan verhoogd.

Oud Clingendaal Management Services B.V.,

Bezwaar wordt gemaakt tegen de aanleg van een nieuwe rotonde en de noordelijke ontsluitingsweg. Hiermee worden de belangen van L&P onevenredig geschaad. Tevens wordt gevraagd nader onderzoek te verrichten naar de noodzaak van de aanleg van een 2^e ontsluitingsweg en eventuele alternatieve maatregelen.

Reactie gemeente

De aanleg van de 2^e gebiedstoegangsweg tot het bedrijventerrein wordt door de gemeente verkeerstechnisch noodzakelijk geacht. Naar de noodzaak tot de aanleg wordt een nader onderzoek ingesteld. Opgemerkt wordt, dat de rotonde inmiddels is gerealiseerd.

Met betrekking tot de vormgeving van deze weg vindt nadere studie plaats, waarbij ook rekening zal worden gehouden met de zienswijze en belangen van het bedrijf L&P. De fysieke ruimte om tot een afstemming op deze belangen te komen, lijkt in principe aanwezig.

Aanvulling

In het kader van dit bestemmingsplan wordt realisering van een 2^e gebiedstoegangsweg niet nodig geacht.

Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen, waarbij de showroom- en kantoorfuncties voor het bedrijf L&P specifiek zijn geregeld. Ook dienen de locaties van de showroom en museum overeenkomstig de feitelijke situatie te worden aangegeven.

Reactie gemeente

De vestiging van showrooms en kantoren als onderdeel van het bedrijf is bij recht mogelijk. Er behoeven derhalve geen specifieke aanduidingen te worden opgenomen. De plaats van de aanduiding van het museum is aangepast.

Gevraagd wordt om de bouwhoogte voor logistieke activiteiten op het terrein van L&P op een bouwhoogte van 15 meter te stellen.

Reactie gemeente

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein moet mede rekening gehouden worden met de visueelruimtelijke effecten op de open landschappelijke omgeving, alsmede met een evenwichtige inrichting van het bedrijventerrein zelf. Dit betekent, dat er grenzen moeten worden gesteld aan de maximale bouwhoogten. Deze grenzen zijn in het onderhavig bestemmingsplan aangegeven en worden door het gemeentebestuur als reëel ervaren. Dit betekent, dat aan het bezwaar niet wordt tegemoet gekomen.

Wijziging

Op grote delen van de gronden binnen de bestemming "Bedrijventerrein" is de maximale bouwhoogte, in verband met het bevorderen van een zorgvuldig ruimtegebruik, verhoogd naar 15 meter. Dit geldt ook voor het terrein van L&P

Gevraagd wordt om bij de mogelijke en gewenste verkeerssituatie een voorstel voor de hoofdontsluiting van het herinrichtingsgebied te betrekken.

Reactie gemeente

Met dit voorstel zal rekening worden gehouden. De aanleg van een interne ontsluitingsweg is te allen tijde mogelijk. De verkeersproblematiek wordt veroorzaakt door een te zware verkeersbelasting van de Maasdijk en de aanwezige aansluitingen. Deze problematiek wordt geïntensiveerd door de voorgenomen herontwikkeling van het herinrichtingsgebied. Dit vormt dan ook mede de aanleiding te streven naar de aanleg van de 2^e gebiedsontsluitingsweg van het bedrijventerrein. Gesteld kan worden, dat met de aangedragen interne ontsluiting niet geprofiteerd wordt van deze nieuwe weg.

Wijziging/Aanvulling

In dit bestemmingsplan wordt een eventuele 2^e gebiedsontsluitingsweg niet nodig geacht. Vooralsnog zal bij herontwikkeling gebruik moeten worden gemaakt van de bestaande (ontsluitings)wegen

De bouw van een parkeergarage op het terrein wordt financieel als niet reëel ervaren. De kosten worden niet gedekt door uitgifte van nieuw bedrijventerrein.

Reactie gemeente

Deze constatering wordt voor kennisgeving aangenomen. Een en ander zal in het kader van het uitwerkingsplan nader worden bekeken.

Wijziging

Er is geen uitwerkingsgebied meer opgenomen in het plan. Ook de aanduiding "parkeergarage" komt in het ontwerpbestemmingsplan niet meer terug.

Gevraagd wordt de financieel economische haalbaarheid van het voorliggend bestemmingsplan aan te geven.

Reactie gemeente

Ten aanzien van het onderhavig bestemmingsplan wordt opgemerkt, dat geen gronden direct in exploitatie worden genomen. Dit betekent, dat eerst bij toepassing van de wijziging en/of uitwerking de financiële aspecten nader zullen worden bekeken.

Gevraagd wordt om de grootte van de kavels marktconform te laten bepalen. Dit betekent een perceelsoppervlakte van 12.000 m² of meer.

Reactie gemeente

Aan de gevraagde opmerking wordt niet tegemoet gekomen. Bij de actualisering van het bestemmingsplan moet naar een afstemming worden gezocht op het actueel beleidskader. Dombosch is daarbij niet voor grootschalige logistieke bedrijven bestemd. Dit betekent, dat randvoorwaarden kunnen en mogen worden gesteld aan de maximum grootte van de bedrijfskavels.

Er wordt een begripsomschrijving van een logistiek bedrijf gevraagd.

Reactie gemeente

Deze is in het ontwerpplan opgenomen.

Wijziging

Er zijn geen specifieke gebieden aangewezen waar vestiging van logistieke bedrijven mogelijk/onmogelijk is. Een nadere begripsomschrijving is daarom niet nodig.

Gevraagd wordt de bouwgrens op 5 meter uit de bestemmingsgrens te tekenen.

Reactie gemeente

Het beeldbepalend karakter van het bedrijf L&P wordt door een ieder onderschreven. Dit dient dan ook planologisch te worden vastgelegd. Indien er aanleidingen bestaan om deze situatie te veranderen, dan zal

aan een dergelijke ontwikkeling eventueel door middel van een partiële herziening en onder specifieke voorwaarden ten aanzien van onder meer de beeldkwaliteit medewerking worden verleend. De afstand van 5 meter tot de perceelsgrens leidt tot een te eng ruimtelijk profiel van de aangrenzende ruimten en wordt derhalve niet voorgestaan. Aan de gevraagde opmerking is dan ook niet tegemoet gekomen.

N. Adriaanse Transport, Snoekweg 10, 4940 AA Raamsdonksveer

Gevraagd wordt om ook de noordwestelijke zone van het bedrijventerrein te bestemmen voor logistieke bedrijven.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur tracht door middel van een zonering met name gebieden aan te wijzen, waar nieuw vestigingen van logistieke bedrijven mogelijk zijn. Onderkend wordt, dat aan de noordwestzijde reeds een groot aantal logistieke bedrijven voorkomen. Deze bedrijfsactiviteiten kunnen uiteraard worden gehandhaafd: ook als bij bedrijfsbeëindiging in het achterblijvend pand een nieuw logistiek bedrijf zicht vestigt. Echter, uitbreiding van het aantal logistieke bedrijven wordt minder wenselijk geacht.

Wijziging

Er zijn geen specifieke gebieden aangewezen waar vestiging van logistieke bedrijven mogelijk/onmogelijk is.

Gevraagd wordt om de volumineuze detailhandel te beperken tot de zone ter weerszijden van de Maasdijk.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur onderkent, dat het beste vestigingsgebied voor deze publieksgerichte vormen van bedrijvigheid wordt gevormd door de zones ter weerszijden van de Maasdijk. Echter, deze zone is momenteel volledig uitgegeven. Om toch reële vestigingsmogelijkheden te bieden, is het vestigingsgebied verruimd tot de zones aansluitend op de bestaande woongebieden en de externe toegangen tot het bedrijventerrein.

De aanleg van de 2^e gebiedsontsluitingsweg wordt ondersteund, waarbij echter het aantal externe ontsluitingen van het bedrijventerrein tot een minimum beperkt moet blijven in verband met de veiligheid.

Reactie gemeente

In verband met een goede bereikbaarheid zijn de externe ontsluitingen zonder meer noodzakelijk. Wel kan in het kader van buurtpreventie worden bekeken of bijvoorbeeld in de avond- en nachtperiode enkele straten kunnen worden afgesloten. Dit valt echter buiten het bestek van het voorliggend bestemmingsplan.

Aanvulling

Met dit bestemmingsplan wordt de aanleg van extra (erf)ontsluitingswegen niet beoogd. Deze wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.

Leen Bakker Nederland B.V., Karperweg 3, 4941 SH Raamsdonksveer.

Gevraagd wordt een aanduiding op te nemen voor logistieke bedrijven en volumineuze goederen.

Reactie gemeente

Gelet op het grote oppervlak van dit bedrijf kan de gewenste aanduiding "logistiek bedrijf" worden toegevoegd. Echter, volumineuze detailhandel is ter plaatse niet gewenst en ligt ook niet in de bedoeling van het bedrijf Leen Bakker. Deze wordt dan ook niet toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Wijziging

Op de plankaart is geen aanduiding "logistieke bedrijven" opgenomen. De vestiging van deze bedrijven wordt middels voorliggend bestemmingsplan niet belemmerd. De aanduiding "volumineuze detailhandel" is wel op de plankaart opgenomen. Deze aanduiding heeft tot doel om de toekomstige vestiging van deze vorm van detailhandel te concentreren in een zone die daarvoor vanuit ruimtelijk oogpunt het meest geschikt is.

Dopharma, Zalmweg 24, 4941 VX Raamsdonksveer

Verzocht wordt voor het gehele bedrijfsperceel een eenduidig bestemmingsregime toe te passen.

Reactie gemeente

Aan dit verzoek wordt tegemoet gekomen.

Verzocht wordt om de bouwhoogte van 8 meter te verruimen: dit geldt ook voor het bebouwingspercentage.

Reactie gemeente

Aan dit verzoek wordt tegemoet gekomen in die zin dat de bouwhoogte wordt verruimd tot 12 meter en daarmee in overeenstemming gebracht met de feitelijke hoogte. Het bebouwingspercentage binnen het totale plangebied wordt verruimd tot maximaal 80%.

Wijziging

In het kader van 'zuinig ruimtegebruik' is de bouwhoogte verruimd tot 15 meter.

Gevreesd wordt, dat door het opnemen van beeldkwaliteitseisen bepaalde uitbreidingen alleen worden toegestaan, nadat het bestaande gebouwencomplex is gerenoveerd.

Reactie gemeente

Het betreft een streven. Het bestemmingsplan legt op deze punten niets bindend vast. Verwezen wordt naar de nieuwe gemeentelijke welstandsnota.

Van de Lande BV, Lissenveld 1, 4941 VK Raamsdonksveer

Gevraagd wordt om de voorschriften van het bestemmingsplan op maat af te stemmen op de overgelegde bedrijfsplannen voor deze onderneming. Tevens wordt opgemerkt, dat het toelaten van volumineuze detailhandel kan leiden tot extra verkeersbewegingen op het bedrijventerrein.

Reactie gemeente

Voorgesteld wordt de bestemmingsregeling op maat af te stemmen op het bedrijf. Hierbij zal tevens worden gekeken of de aard van de beoogde activiteiten past binnen de randvoorwaarden vanuit het milieu. Het toelaten van volumineuze detailhandel vormt geen belemmering ten aanzien van de bedrijfsvoering. De verkeers- en vervoersbewegingen blijven immers binnen de verkeerscapaciteit van deze straten.

Strikolith, Lissenveld 9-13, 4940 AB Raamsdonksveer

Gevraagd wordt om een helder perspectief op de ontwikkeling van het desbetreffend deel van het bedrijventerrein en op de mogelijke onderlinge strijdigheid van bedrijfsactiviteiten.

Reactie gemeente

zie opmerking ten aanzien van firma Van der Lande B.V.

U.P.M. Kunststoffen, Ramgatseweg 12-16

Gevraagd wordt om alle panden van dit bedrijf onder een gelijk regime te plaatsen.

Reactie gemeente

Aan deze opmerking wordt tegemoet gekomen.

De Roon Beheer, Boterpolderlaan 7a, 4941 ZI Raamsdonksveer.

Gevreesd wordt voor een concurrentie van de detailhandel op het bedrijventerrein versus het centrum van de gemeente.

Reactie gemeente

De aard van de detailhandel op het bedrijventerrein is nauw omschreven. Deze vestigingen kunnen niet in het centrum worden gerealiseerd. Ook

zal een belangrijk deel van de te verkopen producten zich op specifieke marktsegmenten richten. Dit betekent, dat van onevenredige concurrentie geen sprake kan zijn. Het beperken van de te vestigen kandidaten tot bedrijven afkomstig uit de eigen gemeente is in de praktijk niet mogelijk noch wenselijk. Immers, hierdoor kan een goede competitieve ontwikkeling van dit marktsegment worden geblokkeerd.

Rondo, Kardeel 9, 4942 LR Raamsdonksveer

Gevraagd wordt om de opsomming van volumineuze detailhandelsbedrijven limitatief te maken. Het direct toelaten van detailhandel in tuinrichtingsartikelen en bouwmaterialen, meubelen en woninginrichting baren Rondo zorgen. Ook de toegevoegde vrijstellingsbevoegdheid om ook elders op het terrein volumineuze detailhandel toe te laten, kan tot ongewenste ontwikkelingen leiden. Rondo opteert voor het toelaten van traditionele vormen van volumineuze detailhandel na verkregen vrijstelling liefst in de nabijheid van woonbebouwing. Elders binnen het plangebied geen detailhandel toelaten behalve op de locaties waar deze al aanwezig is.

Reactie gemeente

De omschrijving van volumineuze detailhandel is afgestemd op hetgeen in de jurisprudentie als aanvaardbaar wordt beschouwd.

Volumineuze detailhandel is niet direct, maar via vrijstelling toelaatbaar. Dit schept voor het gemeentebestuur een afwegingsmoment voor het al of niet aanvaardbaar zijn van een bepaalde ontwikkeling.

Wijziging

In tegenstelling tot het voorontwerpbestemmingsplan biedt het ontwerpbestemmingsplan een directe vestigingsmogelijkheid voor detailhandel in volumineuze goederen in specifieke gebieden.

Het beperken van het vloeroppervlak voor detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen tot 5% van het bedrijfsvloeroppervlak wordt als te ruim ervaren. Voorgesteld wordt om dit oppervlak te beperken tot 50 m².

Reactie gemeente.

Deze beperking wordt als te stringent ervaren. Er komen immers bedrijven voor met een eigen showroom in veelal volumineuze goederen. Deze beperking zou een evenwichtige bedrijfsvoering onmogelijk maken en aanvullende voorzieningen elders op het bedrijventerrein noodzakelijk maken.

Gevraagd wordt aan artikel 3.4.1 toe te voegen de opmerking "behalve voor detailhandel".

Reactie gemeente

De strekking van dit artikel (die in het nieuwe bestemmingsplan hernummerd is tot 3.5.1) is flexibiliteit in de toelaatbare milieucategorieën te krijgen. Het uitsluiten van detailhandel dient in dit opzicht geen doel.

De mogelijkheid tot het vestigen van zelfstandige kantoren binnen het plangebied moet worden uitgesloten

Reactie gemeente

Deze visie wordt ondersteund. De bepaling in artikel 3.2.4. sluit dit dan ook uit.

Bedrijven in de milieucategorie 1 behoren niet op het bedrijventerrein thuis. Tevens wordt gevraagd de dienstwoning te koppelen aan het ter plaatse aanwezige bedrijf.

Reactie gemeente

De voorschriften zijn dienaangaande aangepast.

Gevraagd wordt de bouwvoorschriften te verruimen:

- bebouwingspercentage van 60 naar 70 tot 80%;
- bouwhoogte overeenkomstig de bestaande rechten;
- afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen minimaliseren;
- maximum grootte van de bedrijfskavels in het herinrichtingsgebied van < 5.000 m²

Reactie gemeente

De maatvoering is kritisch beschouwd en waar nodig aangepast.

Verduidelijking wordt gevraagd ten aanzien van artikel 3.4.5.

Reactie gemeente

De verwijzing vindt plaats naar artikel 3.3.4 onder a. Deze opmerking is aangepast.

Wijziging

Artikel 3.4.5 is inmiddels gewijzigd. Voorwaarden voor verhoging van de bouwhoogte middels ontheffing zijn geformuleerd in artikel 3.3.1.

G. Splinder, Lissenveld 64

Welke voorschriften stelt de gemeente zich voor ten aanzien van de aanleg en onderhoud van groenvoorzieningen.

Reactie gemeente

Deze opmerking valt buiten het kader van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar het plan duurzaam dombosch.

De Bont, Ramgatseweg 36

Mag een bedrijfswoning, die tijdelijk heeft leeg gestaan, later weer als kantoor worden gebruikt.

Reactie gemeente

Dit gebruik is toegelaten. Beëindiging vindt alleen plaats als de bedrijfswoning daadwerkelijk aan de functie is onttrokken (geweest).

Ben Sticker, Strausshof 1, Raamsdonksveer

De beperking van de mogelijkheid tot reclamevoering wordt als te knellend ervaren. Verruiming van dit beleid is gewenst.

Reactie gemeente

Het reclamebeleid voor het onderhavige bedrijventerrein is mede onderdeel van het gemeentelijk welstandsbeleid. De regeling vanuit het voorliggend bestemmingsplan komt overeen met de welstandsnota.

Wijziging

Er zijn geen regels meer opgenomen voor reclamevoering (behoudens de te realiseren reclamezuil)

B. Rodenberg, Meerval 12.

Gevraagd wordt om een stringent beleid om alle bedrijfsactiviteiten (ook het parkeren) op eigen terrein te doen plaatsvinden.

Reactie gemeente

Dit uitgangspunt wordt onderschreven.

Aanvulling

In de regels is opgenomen dat bedrijven voor parkeren, al dan niet gezamenlijk, voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

BIJLAGEN

1. *Akoestisch onderzoek actualisatie IT Dombosch en Nederlof ten Raamsdonksveer gemeente Geertruidenberg*, Regionale Milieudienst West-Brabant, oktober 2008.
2. *Verkeersgegevens onderzoeken bedrijventerrein Dombosch*, Witteveen en Bos, 9 februari 2009.
3. *Luchtkwaliteitsonderzoek bestemmingsplan Dombosch Geertruidenberg*, Witteveen en Bos, 20 februari 2009.
4. *Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Dombosch Geertruidenberg*, Witteveen en Bos, 20 februari 2009.
5. *Externe Veiligheid industrieterrein Dombosch*, AVIV, 18 februari 2009.