

Bestemmingsplan Van Voordenpark

Inventarisatie (beperkt) kwetsbare objecten

Wijze van bepalen van de personendichtheid

Bestemmingsplan Van Voordenpark

Inventarisatie (beperkt) kwetsbare objecten

projectnummer 0219575.00

revisie 00

22 mei 2015

Adviesgroep SAVE

Opdrachtgever

Gemeente Zaltbommel

Postbus 10002

5300 DA Zaltbommel

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
22-05-2015	Concept	J. Eskens	J. Eskens

Projectgroep bestaande uit:

Jeroen Eskens
Roel Kouwen
Nicolle van Beers
Tom van der Linde

Met medewerking van:

Tim van Ballekom (Omgevingsdienst Rivierenland): bedrijfsbezoeken (2012/2014)

Fotografie:

Vormgeving:

Datum van uitgave:

22 mei 2015

Contactgegevens:

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

T. (0570) 66 3993
E. save@anteagroup.com

Copyright © 2015

Antea Nederland B.V.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

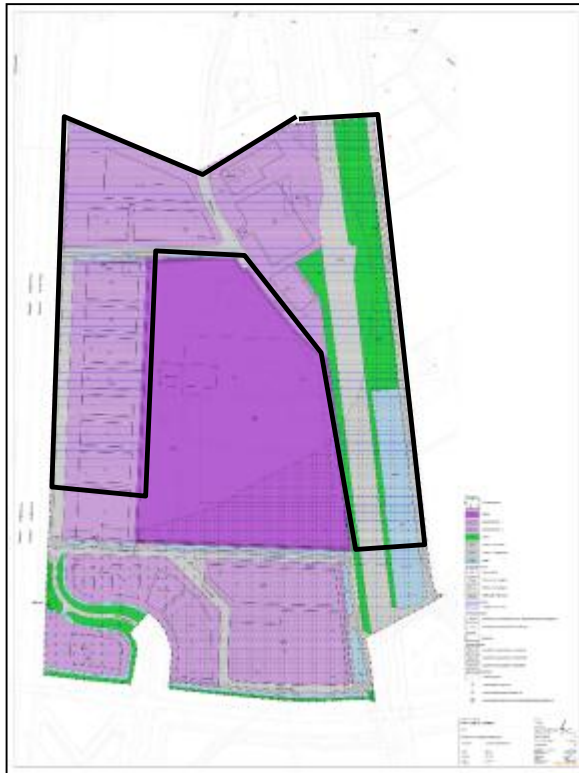
Inhoud		Blz.
1	Inleiding	1
2	Systematiek	2
2.1	Definitie kwetsbaarheid objecten	2
2.2	Wijze van tellen	3
2.3	Stroomschema	5
3	Bepalen personendichtheid	6
4	Conclusie	7
Bijlage: Koxkampseweg 6, Plieger		8
Bijlage: Koxkampseweg 10, Harman Duran Audio		10
Bijlage: Koxkampseweg 11, van Bruchem		13
Bijlage: Koxkampseweg 13A/B, Middelkoop		15
Bijlage: Van Voordenpark 17, De Graauw		18
Bijlage: Voordenpark 17A, Sanidump		21
Bijlage: Van Voordenpark 18, Van Kerkhof & Visscher		24
Bijlage: Van Voordenpark 19, Plieger		26
Bijlage: Van Voordenpark 20, Plameco		30
Bijlage: Van Voordenpark 21, Seats and Sofas		33
Bijlage: Van Voordenpark 23, Autobedrijf Vos		36
Bijlage: Van Voordenpark 24&25, Savas Seating		38
Bijlage: Brief voorafgaand aan nul-inventarisatie		41
Bijlage: Brief na afloop nul-inventarisatie		42

1 Inleiding

Dit rapport behoort bij het bestemmingsplan 'Zaltbommel, Van Voordenpark'¹. In dit rapport wordt inzicht gegeven omtrent de aanwezigheid van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bepaling van de personendichtheid op een perceel.

Binnen het plangebied (figuur 1.1) is het bedrijf Sachem gelegen. Dit is een Brzo-bedrijf. Rondom dit bedrijf is een randzone externe veiligheid (verder: EV-randzone) vastgesteld. In het bestemmingsplan is aangegeven dat in deze zone geen kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn. Om te bepalen of deze objecten ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan aanwezig zijn, is een nul-inventarisatie uitgevoerd.

Uit de inventarisatie volgt dat er in de EV-randzone geen kwetsbare objecten aanwezig zijn.



Figuur 1.1: Sachem en de EV-randzone (de zwarte lijn begrenst de EV-randzone)

1 Dit rapport betreft de toelichting zoals omschreven in planregel 1.32.

2 Systematiek

In dit hoofdstuk wordt de gehanteerde systematiek beschreven die ten grondslag ligt aan de nul-inventarisatie ten aanzien van de aanwezigheid van (beperkt) kwetsbare objecten.

2.1 Definitie kwetsbaarheid objecten

In onderstaande kaders (kader 2.1 en kader 2.2) zijn de definities voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten opgenomen (zoals beschreven in het Bevi).

Kader 2.1: Definitie kwetsbaar object

Kwetsbaar object:

- Woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde beperkt kwetsbare objecten.
- Gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - scholen;
 - gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen.
- Gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
 - kantoorgebouwen waaronder begrepen bedrijfskantoren en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 - complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt, en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd.
- Kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Kader 2.2: Definitie beperkt kwetsbaar object

Beperkt kwetsbaar object:

- Verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen/woonschepen/woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden.
- Kantoorgebouwen, voor zover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt.
- Hotels en restaurants, voor zover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt.
- Winkels, voor zover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt.
- Sporthallen, zwembaden en kampeerterreinen.
- Sport- en kampeerterreinen en terreinen voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt.
- Bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt.
- Objecten die met de onder a tot en met e en g (zie Bevi) genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn.
- Objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen dat ongeval.

In de definitie is te zien dat voor verschillende objecten voldoende duidelijk is dat deze al dan niet kwetsbaar zijn. Voorbeelden hiervan die relevant zijn voor de EV-randzone zijn weergegeven in tabel 2.1.

Tabel 2.1: Voorbeelden van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

Kwetsbare objecten	Beperkt kwetsbare objecten
woningen	verspreid liggende woningen
objecten voor het verblijf van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten	dienst-/bedrijfswoningen
kantoren >1500m ² bvo	kantoren <1.500 m ² bvo

Wat zijn objecten waar doorgaans grotere groepen personen verblijven?

In kader 2.1 is een geel gearceerde tekst opgenomen, waarin wordt aangegeven dat objecten, waar doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, een kwetsbaar object zijn. De wetgever heeft bewust voor deze omschrijving gekozen om de mogelijkheid voor een lokale nuancering te bieden.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Van Voordenpark is gekozen voor deze lokale nuancering. De Raad van State heeft bij uitspraak van 1 april 2015 uitgesproken dat “daarbij mag evenwel geen beperking worden aangebracht op het door het Bevi voorgeschreven beschermingsregime, waarin immers het uitgangspunt is dat bij aanwezigheid van meer dan 50 personen in een gebouw er sprake is van "grote aantallen personen" en daarmee dus van een kwetsbaar object, onafhankelijk van de personendichtheid”.

Om deze reden wordt nu in het bestemmingsplan uitgegaan dat objecten die een capaciteit hebben van meer dan 50 personen als kwetsbaar object worden beschouwd. De bepaling van deze capaciteit is in de volgende paragraaf beschreven.

2.2 Wijze van tellen

In de vorige paragraaf is gesteld dat objecten met een capaciteit van meer dan 50 personen kwetsbaar zijn.

De capaciteit van een object wordt bepaald aan de hand van kengetallen, gekoppeld aan de bruto vloer oppervlakte. Het gaat om capaciteit, niet om het daadwerkelijk aantal personen dat verblijft. Er is bewust voor gekozen om de personen niet daadwerkelijk te tellen omdat dit vanuit handhavingsoogpunt onuitvoerbaar is. Bovendien zou het geen recht doen aan de systematiek van kansberekenen, waarbij de kans bepaald wordt op basis van jaargemiddelden. In de toelichting op het Bevi en in een uitspraak van de afdeling Bestuursrecht van de Raad van State² is aangegeven dat het oppervlak van een pension bepalend is en niet zozeer het aantal personen.

In de kengetallen zijn fluctuaties als gevolg van onder meer vakanties, bezoekers, verblijfstijden verdisconteerd. Er zijn de volgende definities en kengetallen aangehouden.

1. Kantoor

Voor administratieve doeleinden ingerichte werkruimte, inclusief hierbij behorende vergader-ruimte, archief-ruimte en kantine. Hierbij wordt uitgegaan van 1 werknemer per 30 m² bruto vloeroppervlak (bron³). Het betreft kantoren als onderdeel van een bedrijf.

2 Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State, kenmerk 200804697/1, (11 februari 2009), Veghel

3 Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico, VROM 2007 (opgesteld door Antea Group).

2. Bedrijfsruimte

Ruimten, bestemd voor productie en de in dezelfde ruimte aanwezige opslag van goederen. Het kengetal is 1 werknemer per 100 m² bruto vloeroppervlak (bron³).

3. Showroom

Ruimten, bestemd voor de presentatie en eventueel verkoop van volumineuze goederen, zoals meubelen, badkamers, keukens, auto's en boten. De rekenfactor bedraagt 1 werknemer per 200 m² bruto vloeroppervlak. Kantoren in showrooms worden berekend als kantoor (onderdeel 1). Bezoekers zijn verdisconteerd in dit kengetal (bron⁴).

4. Opslag

Een inpassende, bouwkundig van overige werkruimten afgescheiden ruimte, bestemd voor de opslag van goederen. De opslagruimte heeft geen vaste werkplekken en is niet ingericht voor productiedoelinden. Het kengetal is hierbij 1 werknemer per 1000 m².

De verblijftijd van personeel in dit soort ruimten is kort. De rekenfactor van 1 werknemer per 1000 m² vloeroppervlak representeert deze beperkte aanwezigheid. Kengetallen met personen-dichtheden zijn jaargemiddelden. Dit sluit aan op de normering van het plaatsgebonden risico dat werkt met een normering met ongevalkansen op jaarbasis.

Bruto vloer oppervlak (bvo)

De kengetallen gaan uit van bruto vloeroppervlak. De gehele systematiek is ook op bruto vloeroppervlak gebaseerd. Wat precies als bvo wordt gerekend is opgenomen in de NEN-norm 2580 en weergegeven in figuur 2.1.

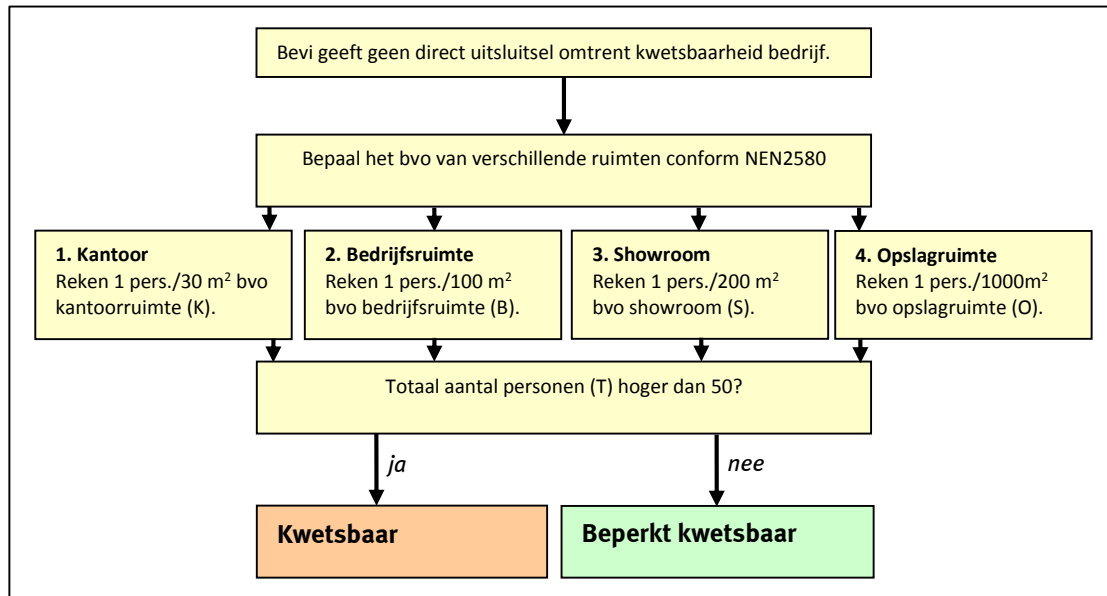
Bruto vloeroppervlak (BVO)	Netto vloeroppervlak (NVO)	Nuttig vloeroppervlak	Afdelingsvloer-oppervlakte	Functioneel werkplekoppervlak: vloeroppervlakten van werkplekken inclusief circulatieruimte	50%
				Supplementaire afdelingsruimte	5%
			Speciale ruimten, kantine, archief, vergaderruimte en repro		15%
			Sanitaire ruimten, werkasten, garderobe		
			Verkeersruimte (gangen, trappen, liften, etc.)		20%
			Technische installatieruimte		
			Constructieoppervlakte (wanden en kolommen)		10%

Figuur 2.2: oppervlaktematen NEN 2580

⁴ Bepaald op basis van informatie van volumineuze detailhandelsbedrijven. De bandbreedte bij het onderzoek bleek tussen de 1 persoon/150 m² en 1 persoon/600 m² te liggen. Gekozen is voor 1 persoon per 200 m² omdat conjunctuurinvloeden hierdoor vermeden worden. Bij dit kengetal kan sprake zijn van dubbeltelling indien het personeel van de showrooms tevens over kantoorruimte beschikt.

2.3 Stroomschema

De beschreven systematiek op basis van de kwetsbaarheidsdefinitie en de uitgangspunten met betrekking tot de personendichtheden (kengetallen) is schematisch weergegeven in figuur 2.3.



Figuur 2.3: schematische weergave kwetsbaarheidsbepaling

Dynamisch gebruik van objecten is binnen een begrenzing mogelijk

Een object mag niet in strijd met de bestemming in het bestemmingsplan worden gebruikt. Binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden mag bijvoorbeeld niet gewoond worden, tenzij dit als uitzondering in het bestemmingsplan is toegelaten. Binnen de EV-randzone zijn kwetsbare objecten niet toegestaan. Of een object kwetsbaar is, wordt bepaald conform figuur 2.3⁵.

De systematiek zoals beschreven binnen figuur 2.3 is flexibel. Binnen een object mag het gebruik veranderen, zolang de eindwaarde niet hoger dan 50 wordt⁶. Op grond van andere planregels is daarbij nog relevant dat zelfstandige kantoren in het bestemmingsplan niet zijn toegestaan.

De gebruiker van een object is gehouden het bestemmingsplan na te leven. Door de gemeente wordt op grond van een handhavingsprotocol gecontroleerd of bedrijven dit ook doen⁷.

5 Hierbij wordt opgemerkt dat door het opnemen van de bedrijfsbestemming, al vele soorten kwetsbare objecten bij voorbaat zijn uitgesloten. Figuur 2.3 geeft duidelijkheid of een bedrijf een kwetsbaar object is.

6 In de planregels is bepaald dat een berekende eindwaarde kleiner of gelijk aan 50,5 wordt afgerond op 50.

7 Voor het onderhavige rapport is gebruik gemaakt van de controle van 2014 door de Omgevingsdienst Rivierenland.

3 Bepalen personendichtheid

In het bestemmingsplan Van Voordenpark is in planregel 5.4 onder g bepaald dat:

- g. indien het aantal personen op een perceel meer dan 50 kan bedragen: een gemiddelde personendichtheid groter dan 80 personen/ha (1 persoon /125 m² bvo) per bedrijfsp perceel. Het aantal personen wordt bepaald overeenkomstig de kengetallen zoals genoemd onder 1.32 lid c. Indien op het perceel een bedrijfs-woning aanwezig is, wordt de sommatie van het aantal personen per oppervlak verhoogd met 2,4 alvorens de vergelijking met de oppervlakte van het bedrijfsp perceel te maken. Voor de bepaling van oppervlakten wordt verwezen naar Bijlage 2, waarin uitleg wordt gegeven en voorbeelden staan.

Deze planregel ziet op het limiteren van de cumulatieve gebouwcapaciteit per perceel⁸. De bepaling werkt als volgt:

- Indien de perceelcapaciteit per perceel groter is dan 50 personen⁹, wordt deze in de systematiek gelimiteerd door een maximale personendichtheid per perceel;
- Deze maximale personendichtheden (80 pers/ha) betreft de personendichtheid voor bedrijventerreinen zoals omschreven in de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico. Hiermee wordt voorkomen dat er hotspots aan personendichtheden ontstaan, die niet passen binnen de karakteristiek van een industrieterrein;
- Of deze maximale dichtheid ingevuld kan worden is afhankelijk van de verder in het bestemmingsplan gestelde beperkingen:
 - Bedrijven met hoge personendichtheid zijn uitgesloten via de bedrijvenlijst;
 - Een totaal kantooroppervlak van 1500 m² bvo of meer is niet toegestaan.

Uit de nul-inventarisatie uit 2012 volgt dat er 3 bedrijven waren waarbij de cumulatieve gebouwcapaciteit groter is dan 50 personen. Het betrof hierbij de bedrijven:

- Plieger, Koxskampseweg 6¹⁰
- Harman Duran Audio, Koxskampseweg 10
- Middelkoop, Koxskampseweg 13/13a

Conclusie

Wanneer de gebouwcapaciteit van deze bedrijven wordt opgesteld en beschouwd wordt in relatie tot het perceeloppervlak, dan is de personendichtheid lager dan 80 personen per hectare, zodat in alle situaties voldaan wordt aan dit criterium.

8 De systematiek die in hoofdstuk 2 beschreven is, gaat uit van de capaciteit per object.

9 Voor de ondergrens van 50 personen is gekozen omdat een gebouw van minder dan 50 personen als beperkt kwetsbaar object wordt beschouwd. Het personendichtheids criterium mag niet tot doel hebben om de grens tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten indirect te verlagen.

10 Ten aanzien van Plieger heeft in deze rapportage een aanpassing plaatgevonden op basis van het werkelijke gebruik. De conclusie ten aanzien van de personendichtheid is hierdoor niet veranderd.

4 Conclusie

Voor de nul-inventarisatie op naburige percelen rondom Sachem is gebruik gemaakt van de systematiek zoals beschreven in hoofdstuk twee van dit rapport.

Per bedrijf is het stroomschema voor de kwetsbaarheidsbepaling doorlopen. De conclusie is dat:

- Alle objecten beperkt kwetsbaar zijn.
- Het personendichtheids criterium niet overschreden wordt.

Bijlagen: Inhoudsoverzicht

De bijlage bevat informatie ten aanzien van de volgende bedrijven:

Naam	Adres
Plieger / Koxkamp Holding BV	p/a Koxkampseweg 6
Harman Duran Audio	Koxkampseweg 10
Van Bruchem	Koxkampseweg 11
Middelkoop /Middelkoop Holding BV	Koxkampseweg 13/13a
De Grauw BV	Van Voordenpark 17
Sanidump	Van Voordenpark 17a
Autobedrijf Van Kerkhof en Visscher	Van Voordenpark 18
Plieger BV	Van Voordenpark 19
Plameco BV	Van Voordenpark 20
Seats en Sofas	Van Voordenpark 21
Staat leeg (voormalig DEPT)	Van Voordenpark 22
Autobedrijf Vos	Van Voordenpark 23
Savas Seating BV	Van Voordenpark 24 en 25

Daarnaast zijn als bijlage opgenomen:

- Brief aan bovengenoemde bedrijven voorafgaand aan nul-inventarisatie;
- Brief aan bovengenoemde bedrijven na afloop van nul-inventarisatie.

Bijlage: Koxkampseweg 6, Plieger

Datum opname:	6 december 2012/21 mei 2014		
Opname door:	Nicolle van Beers, Antea Group / Van Ballekom, Omgevingsdienst		
Adres:	Koxkampseweg 6	5301 KK	Zaltbommel
Eigenaar:			
Kadastraal perceel:	Zbm K 985		
Kadastrale oppervlakte:	19.460 m²		
Bedrijfsnaam:	Koxkamp Holding B.V.		
Woning aanwezig?	nee		Aantal: n.v.t.
Aard van het bedrijf:	De holding behoort tot een groep ondernemingen die zich bezighouden met de productie van en de handel in klimaatregelingsapparatuur		
Bouwvergunning gebruikt voor inventarisatie:			
Controle 2014	Geen verandering ten opzichte van 2012, loods wordt nog steeds gebruikt als opslag.		

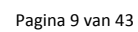
Gebouwen:



Kwetsbaarheidsbepaling:

Bepaling kwetsbaarheid bestemmingsplan Van Voordenpark				Oppervlakken in m ²
Naam bedrijf: Plieger				
Perceelsoppervlak				7293
Oppervlak bouwlaag	Kantoor	Bedrijfsruimte	Showroom	Opslag
Begane grond	97,7	0	0	3340
Eerste verdieping	432,2	0	0	0
Tweede verdieping	0	0	0	0
Totaal	529,9	0	0	3340
Bepaling kwetsbaarheid				
Personencapaciteit	21,0			
Beoordeling kwetsbaarheid	beperkt kwetsbaar			

Opmerkingen: Ten tijde van de inventarisatie is gebleken dat het kantoorpand niet in gebruik is. De aangrenzende loods wordt gebruikt voor opslag. De oorspronkelijke functie van de aangrenzende loods is bedrijfsruimte. Dat is de reden dat er bij de inventarisatie in 2012 voor is gekozen om de loods als bedrijfsruimte te beoordelen.



projectnummer 0219575.00
22 mei 2015, revisie 00

Bijlage: Koxkampseweg 10, Harman Duran Audio

Datum opname:	25 oktober 2012 (Nicolle van Beers), 28 mei 2014 (Omgevingsdienst) 7 mei 2015 (Gerard Rinkel)		
Opname door:	Nicolle van Beers, Antea Group Tim van Ballekom, Omgevingsdienst Gerard Rinkel, Gemeente Zaltbommel		
Adres:	Koxkampseweg 10	5301 KK	Zaltbommel
Eigenaar:	Duran Audio B.V.		
Kadastraal perceel:	Zbm K 985		
Kadastrale oppervlakte:	7.293 m²		
Bedrijfsnaam:	Duran Audio B.V.		
Woning aanwezig?	Nee		Aantal: n.v.t.
Aard van het bedrijf:	Ontwikkelen en produceren van audioapparatuur		
Bouwvergunning gebruikt voor inventarisatie:	20 oktober 2006		
Controle 2014	Bedrijfsovername, maar geen verandering in het gebruik		
Bezoek 2015	Actueel personeelsbestand 24 personen		

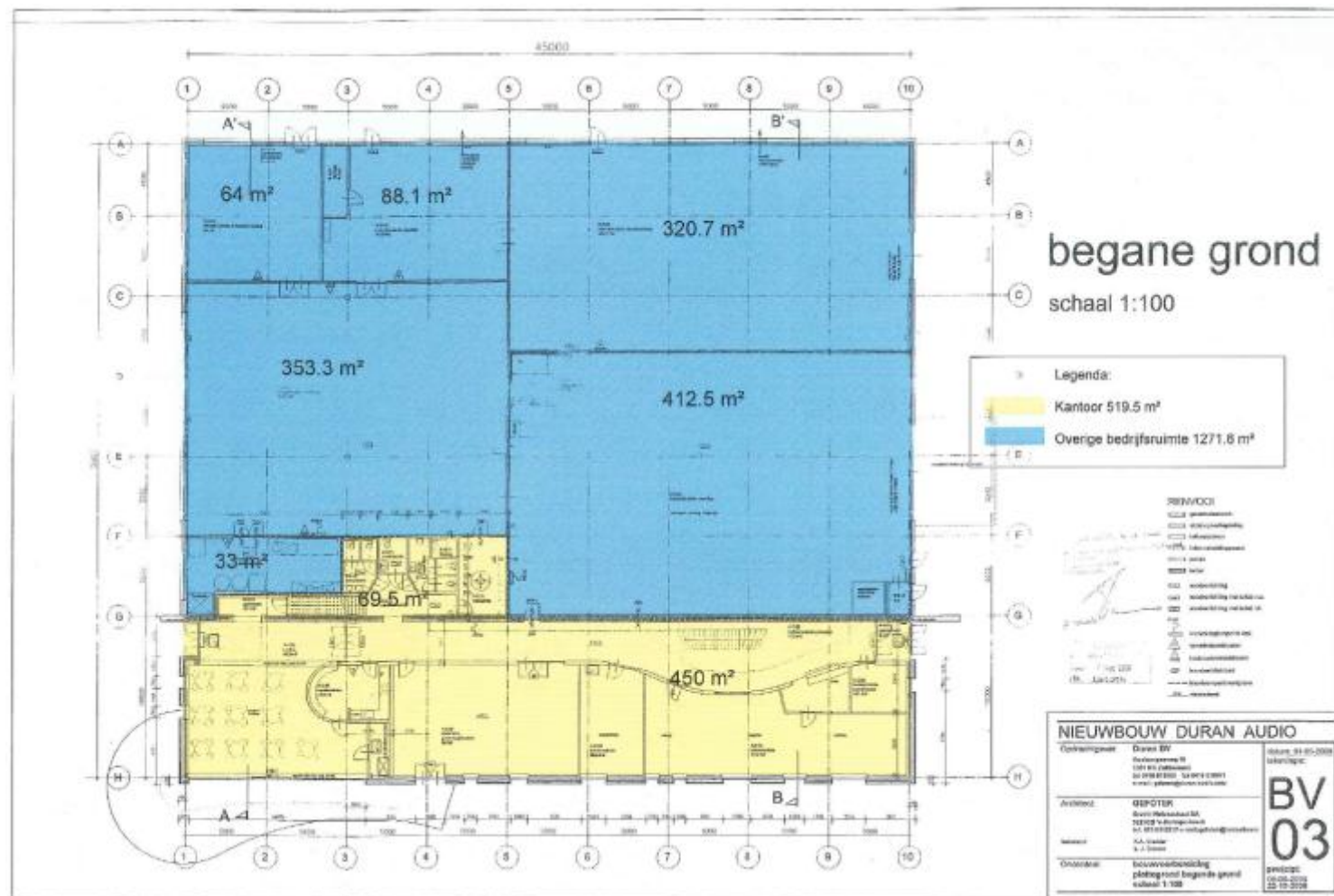
Gebouwen:



Kwetsbaarheidsbepaling:

Bepaling kwetsbaarheid bestemmingsplan Van Voordenpark				Oppervlakken in m ²
Naam bedrijf: Harman Duran Audio BV				
Perceelsoppervlak				7293
Oppervlak bouwlaag	Kantoor	Bedrijfsruimte	Showroom	Opslag
Begane grond	519,5	1264,1	0	412,5
Eerste verdieping	468,5	128	0	0
Tweede verdieping	0	0	0	0
Totaal	988	1392,1	0	412,5
Bepaling kwetsbaarheid				
Personencapaciteit	47,3			
Beoordeling kwetsbaarheid	beperkt kwetsbaar			

Opmerkingen: Op het perceel aan de Koxkampseweg 10 zijn twee gebouwen gesitueerd. Bij de inventarisatie uit 2012 is de opslagloods meegenomen in de berekening. Nu de kwetsbaarheid per object beschouwd wordt is de loods, welke een 424,5 m² aan opslagruimte biedt, niet meegenomen. Uit het oppervlak en het gebruik volgt dat deze loods geen kwetsbaar object is.

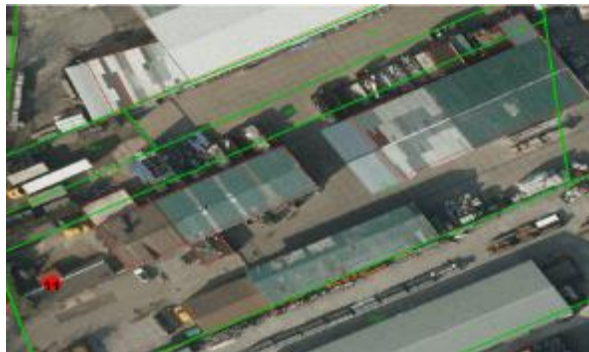


projectnummer 0219575.00
22 mei 2015, revisie 00

Bijlage: Koxkampseweg 11, van Bruchem

Datum opname:	26 oktober 2012 / 26 mei 2014		
Opname door:	Nicolle van Beers, Antea Group / Tim van Ballekom, Omgevingsdienst		
Adres:	Koxkampseweg 11	5301 KJ	Zaltbommel
Eigenaar:	Erven L.H. van Bruchem		
Kadastraal perceel:	Zaltbommel K. 502, Zaltbommel K. 503		
Kadastrale oppervlakte:	K. 502: 4.155 m ² , K. 503: 440 m ²		
Bedrijfsnaam:	WOZ-gebruiker: J. van Bruchem		
Woning aanwezig?	Ja + 2,4 personen		Aantal: 1
Aard van het bedrijf:	Afvalstoffenhandel		
Bouwvergunning gebruikt voor inventarisatie:	Tekening Bouwtechnisch adviesbureau Croes, 17 mei 2012		
Controle 2014	Niets veranderd ten opzichte van 2012		

Gebouwen:

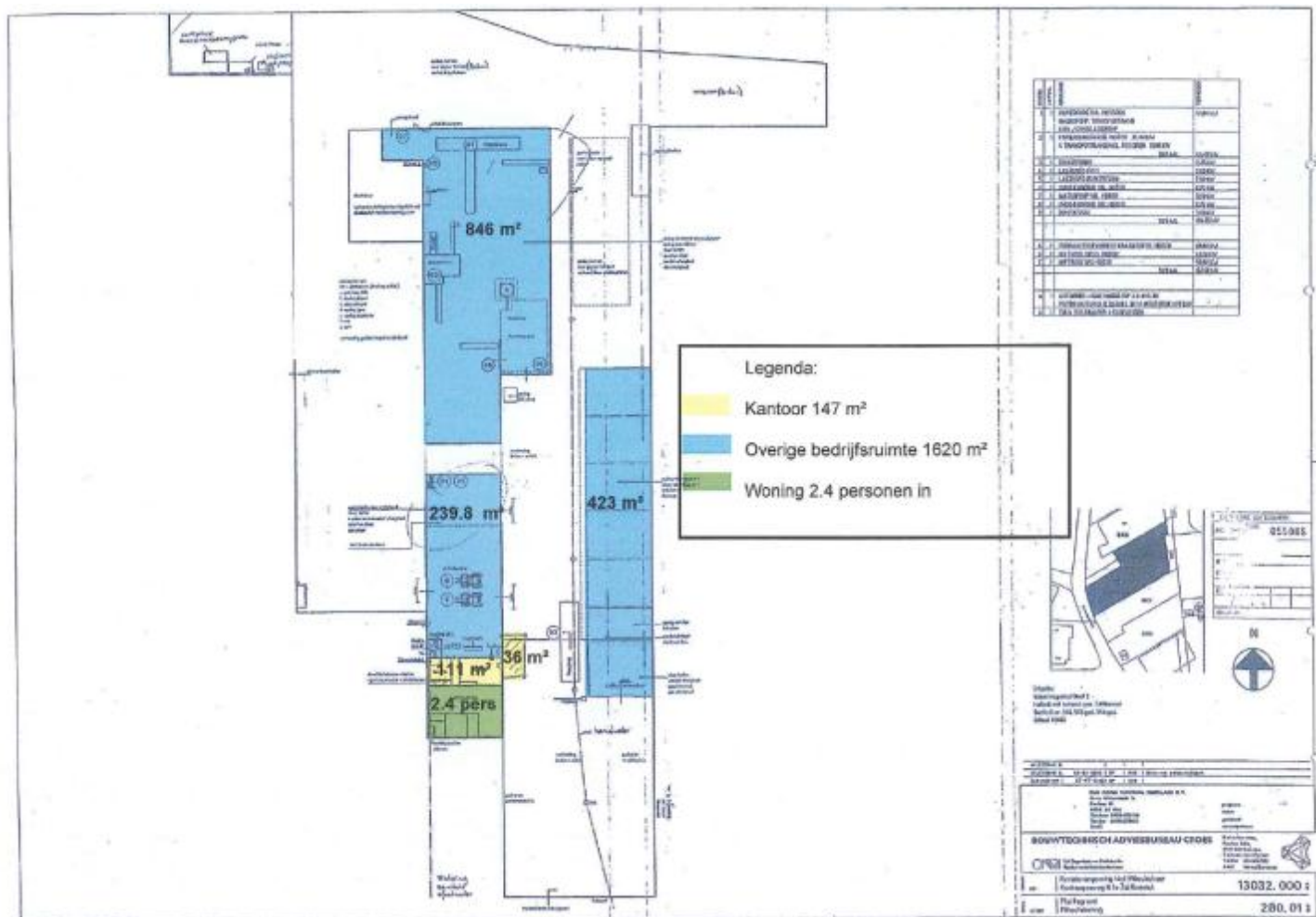


Kwetsbaarheidsbepaling:

Bepaling kwetsbaarheid bestemmingsplan Van Voordenpark			Oppervlakken in m ²	
Naam bedrijf: J. van Bruchem				
Perceelsoppervlak		4595		
Oppervlak bouwlaag	Kantoor	Bedrijfsruimte	Showroom	Opslag
Begane grond	147	1620	0	0
Eerste verdieping	0	0	0	0
Tweede verdieping	0	0	0	0
Totaal	147	1620	0	0
Aantal woningen (2,4 personen/woning)		1		
Bepaling kwetsbaarheid				
Personencapaciteit		23,5		
Beoordeling kwetsbaarheid		beperkt kwetsbaar		

Opmerkingen: Ten opzichte van de inventarisatie uit 2011 is er in 2012 zowel in pandig 111 m² kantoorruimte als buiten een tijdelijke kantoorruimte van 36 m² bijgekomen. Ook is de bedrijfs-woning meegenomen in de berekening. De bedrijfswoning heeft de waarde 2,4 personen gemiddeld gekregen (conform Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico) en is bij de personen-capaciteit opgeteld.

projectnummer 0219575.00
22 mei 2015, revisie 00



Bijlage: Koxkampseweg 13A/B, Middelkoop

Datum opname:	25 oktober 2012 / 28 mei 2014		
Opname door:	Nicolle van Beers, Antea Group / Tim van Ballekom, Omgevingsdienst		
Adres:	Koxkampseweg 13A/B	5301 KJ	Zaltbommel
Eigenaar:	Middelkoop		
Kadastraal perceel:	Zbm K 1587, Zbm K 1586 Zbm K 1607, Zbm K 1833 (is geen bedrijfsperceel)	3370 m ² , 3800 m ² , 3060 m ² , 10.158 m ²	Middelkoop vastgoed Buurmalsen BV & H. Haring, Ophemert
Kadastrale oppervlakte:	10.230 m ²		
Bedrijfsnaam:	St Middelkoop en Zn Hout- en bouwmaterialen		
Woning aanwezig?	Ja, bedrijfswoning + 2,4 personen		Aantal: 1
Aard van het bedrijf:	Verkoop hout- en bouwmaterialen		
Bouwvergunning gebruikt voor inventarisatie:	21 juli 2004		
Controle 2014:	Ten opzichte van 2012 niets veranderd.		

Gebouwen:



Kwetsbaarheidsbepaling:

Omdat er sprake is van meerdere gebouwen, is de bepaling uitgevoerd in drie onderdelen:

- Het hoofdgebouw (een conglomeraat van gebouwen)
- Loods 3
- Loods zuid

Opmerkingen: Ten opzichte van de inventarisatie uit 2011 is in 2012 geconstateerd dat het kantoor uit het pand grenzend aan de bedrijfswoning weggehaald. Er is een kantoor gesitueerd aan de rechterzijde bij binnenkomst in de winkel. Dit kantoor is ongeveer 18 m². De loods gelegen op nummer 17A (1984 m²) is in deze berekening meegenomen. De bouwtekening van nummer 17A was op het moment van de inventarisatie niet beschikbaar. De bedrijfswoning is niet kwetsbaar, het losse gebouw met een oppervlakte van 96m² ook niet.

projectnummer 0219575.00
22 mei 2015, revisie 00

Bepaling kwetsbaarheid bestemmingsplan Van Voordenpark				Oppervlakken in m²
Naam bedrijf: Middelkoop				
Perceelsoppervlak				7293
Hoofdgebouw (conglomeraat), oppervlak	Kantoor bvo	Bedrijfsruimte	Showroom	Opslag
	18	1448		
Eerste verdieping		1197,3		
Tweede verdieping	0			
	18	2645,3	0	0
Bepaling kwetsbaarheid				
Personencapaciteit	27,1			
Beoordeling kwetsbaarheid	Beperkt kwetsbaar			
Loods 3	Kantoor bvo	Bedrijfsruimte	Showroom	Opslag
		780		
Eerste verdieping				
Tweede verdieping	0			
	0	780	0	0
Bepaling kwetsbaarheid				
Personencapaciteit	7,8			
Beoordeling kwetsbaarheid	Beperkt kwetsbaar			
Loods zuid	Kantoor bvo	Bedrijfsruimte	Showroom	Opslag
		1924		
Eerste verdieping				
Tweede verdieping	0			
	0	1924	0	0
Bepaling kwetsbaarheid				
Personencapaciteit	19,2			
Beoordeling kwetsbaarheid	Beperkt kwetsbaar			



projectnummer 0219575.00
22 mei 2015, revisie 00

Bijlage: Van Voordenpark 17, De Graauw

Datum opname:	24 oktober 2012 / 22mei 2014		
Opname door:	Nicolle van Beers, Antea Group / Tim van Ballekom, Omgevingsdienst		
Adres:	Van Voordenpark 17	5301 KP	Zaltbommel
Eigenaar:	JGD Udo		
Kadastraal perceel:	Zbm K 1588 (samen met 17A)		
Kadastrale oppervlakte:	5.980 m² (samen met 17A)		
Bedrijfsnaam:	De Graauw Woon- en Slaapadvies BV		
Woning aanwezig?	Nee		Aantal: n.v.t.
Aard van het bedrijf:	Verkoop assortiment merkmeubelen		
Bouwvergunning gebruikt voor inventarisatie:	18 april 2006		
Controle 2014	Geen verandering ten opzichte van 2012		

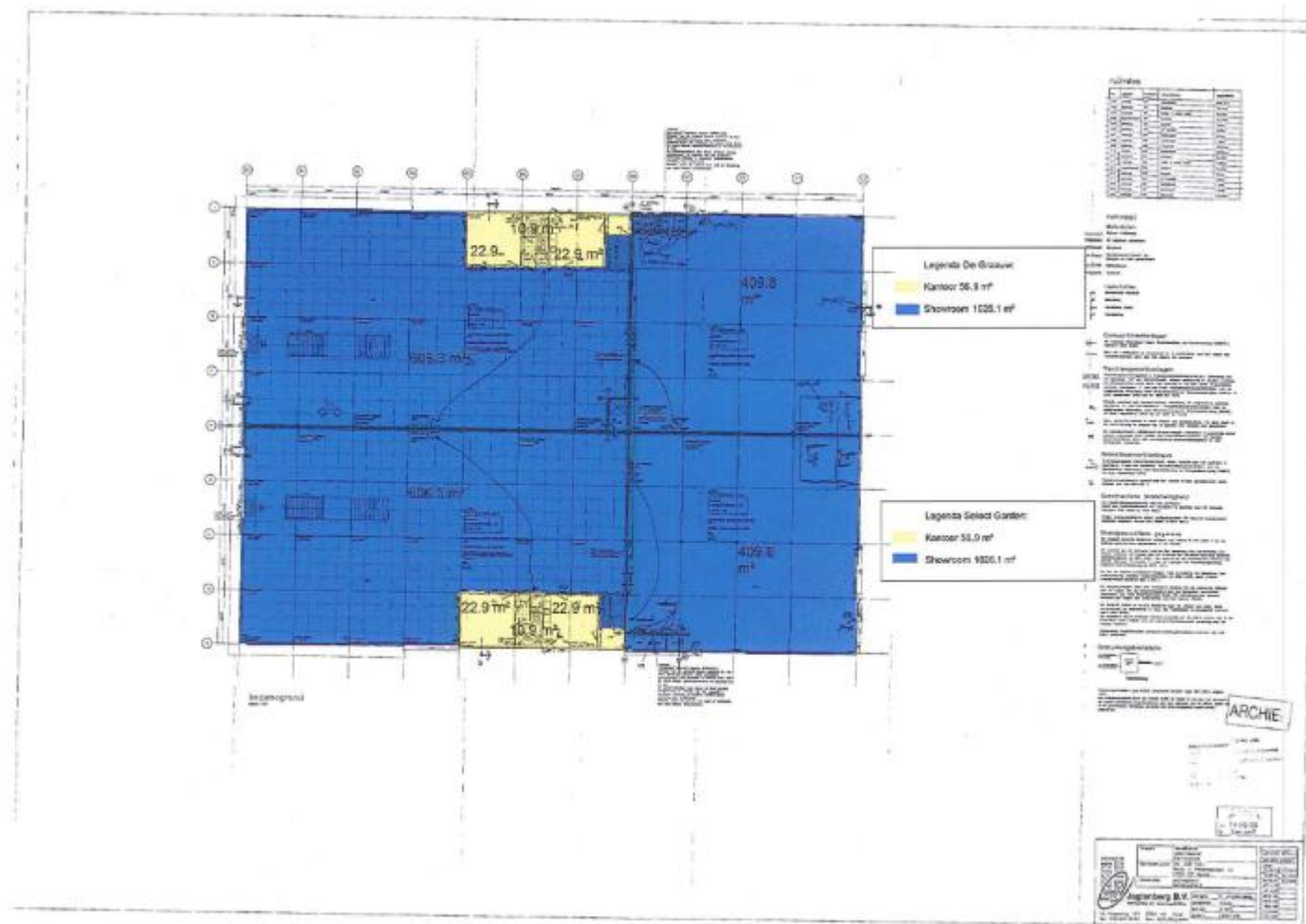
Gebouwen:

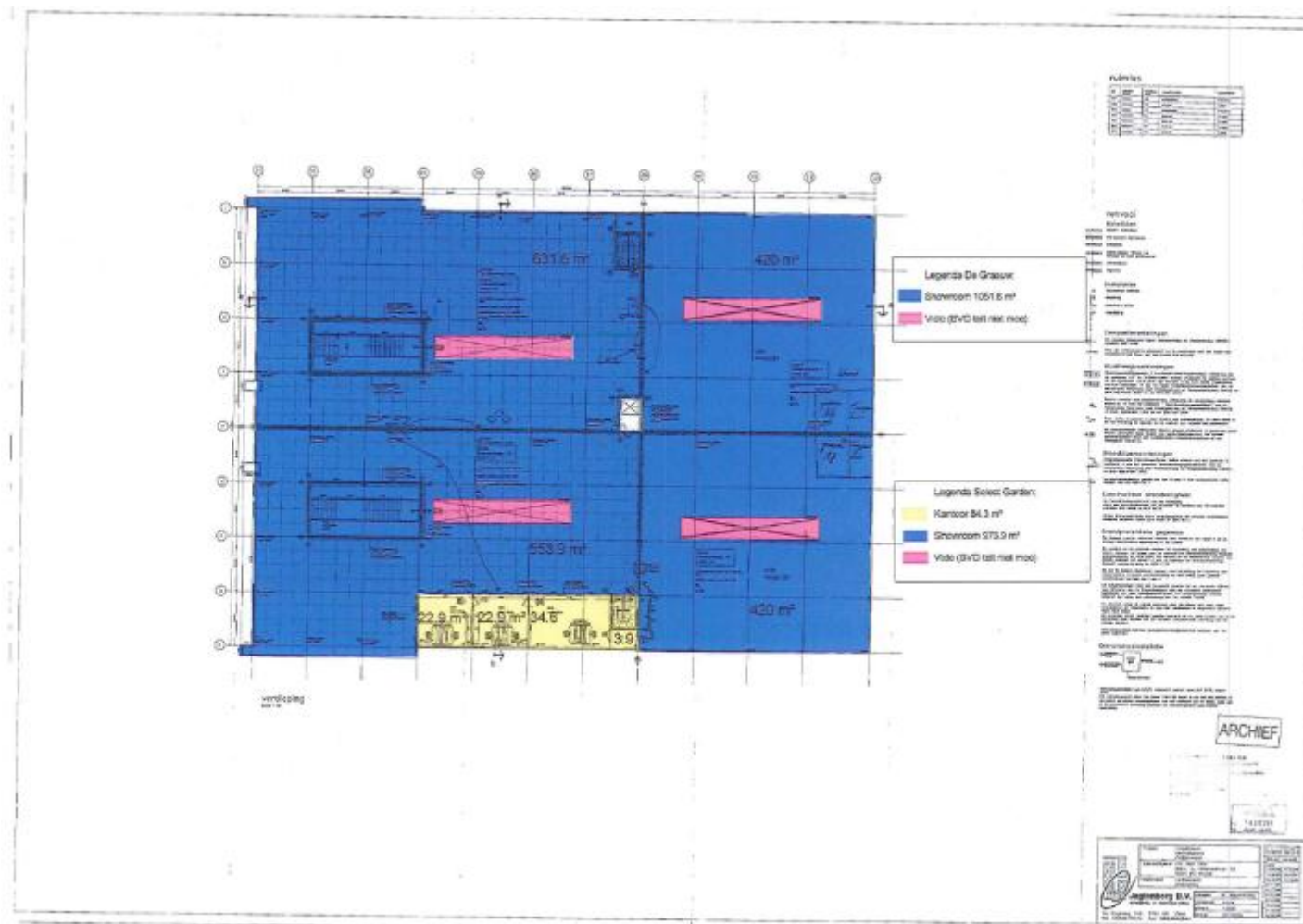


Kwetsbaarheidsbepaling:

Bepaling kwetsbaarheid bestemmingsplan Van Voordenpark				Oppervlakken in m ²
Naam bedrijf: De Graauw				
Perceelsoppervlak				5980
Oppervlak bouwlaag	Kantoor	Bedrijfsruimte	Showroom	Opslag
Begane grond	56,9	0	1026,1	0
Eerste verdieping	0	0	1051,6	0
Tweede verdieping	0	0	0	0
Totaal	56,9	0	2077,7	0
Bepaling kwetsbaarheid				
Personencapaciteit	12,3			
Beoordeling kwetsbaarheid	beperkt kwetsbaar			

projectnummer 0219575.00
22 mei 2015, revisie 00





projectnummer 0219575.00
22 mei 2015, revisie 00

Bijlage: Voordenpark 17A, Sanidump

Datum opname:	24 oktober 2012 / 22 mei 2014		
Opname door:	Nicolle van Beers, Antea Group / Tim van Ballekom, Omgevingsdienst		
Adres:	Van Voordenpark 17A	5301 KP	Zaltbommel
Eigenaar:	Ron Kanters		
Kadastraal perceel:	Zbm K 1588 (samen met 17)		
Kadastrale oppervlakte:	5.980 m² (samen met 17)		
Bedrijfsnaam:	Sanidump		
Woning aanwezig?	Nee		Aantal: n.v.t.
Aard van het bedrijf:	Verkoop assortiment sanitair		
Bouwvergunning gebruikt voor inventarisatie:	18 april 2006		
Controle 2014	In 2012 was Select Garden in het pand gevestigd. Het gebruik is hierdoor veranderd, maar de personencapaciteit niet.		

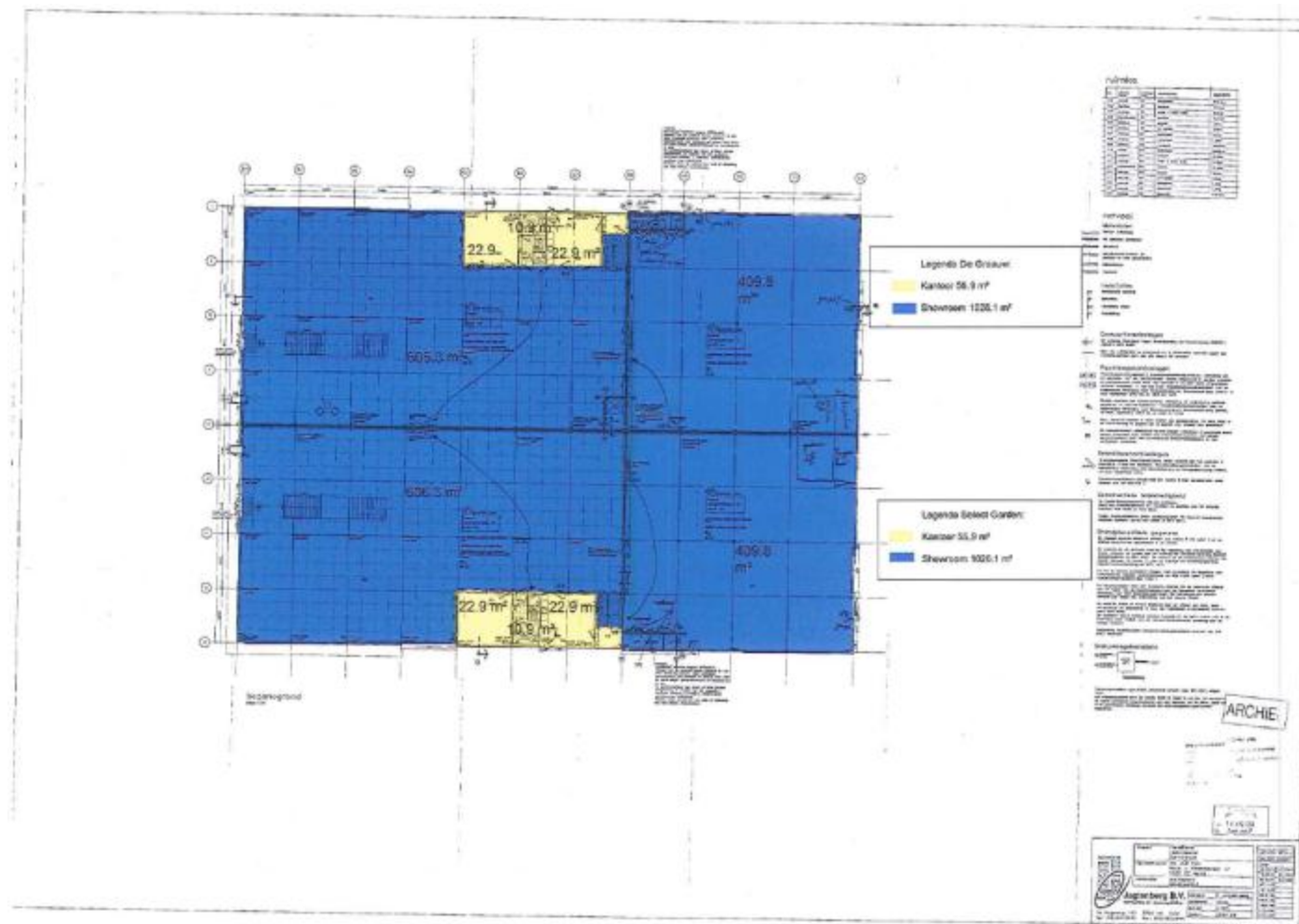
Gebouwen:



Kwetsbaarheidsbepaling:

Bepaling kwetsbaarheid bestemmingsplan Van Voordenpark				Oppervlakken in m ²
Naam bedrijf: Sanidump				
Perceelsoppervlak				5980
Oppervlak bouwlaag	Kantoor	Bedrijfsruimte	Showroom	Opslag
Begane grond	56,9	0	1026,1	0
Eerste verdieping	84,3	0	973,9	0
Tweede verdieping	0	0	0	0
Totaal	141,2	0	2000	0
Bepaling kwetsbaarheid				
Personencapaciteit	14,7			
Beoordeling kwetsbaarheid	beperkt kwetsbaar			

projectnummer 0219575.00
22 mei 2015, revisie 00





projectnummer 0219575.00
22 mei 2015, revisie 00

Bijlage: Van Voordenpark 18, Van Kerkhof & Visscher

Datum opname:	25 oktober 2012 / controle 2014		
Opname door:	Nicolle van Beers, Antea Group/.....		
Adres:	Van Voordenpark 18	5301 KP	Zaltbommel
Eigenaar:	Visscher Beheer B.V.		
Kadastraal perceel:	Zbm K 1410		
Kadastrale oppervlakte:	5.020 m²		
Bedrijfsnaam:	Van Kerkhof & Visscher Zaltbommel		
Woning aanwezig?	Nee		Aantal: n.v.t.
Aard van het bedrijf:	Reparatie en verkoop personenwagens		
Bouwvergunning gebruikt voor inventarisatie:	13 oktober 2010		
Controle.....			

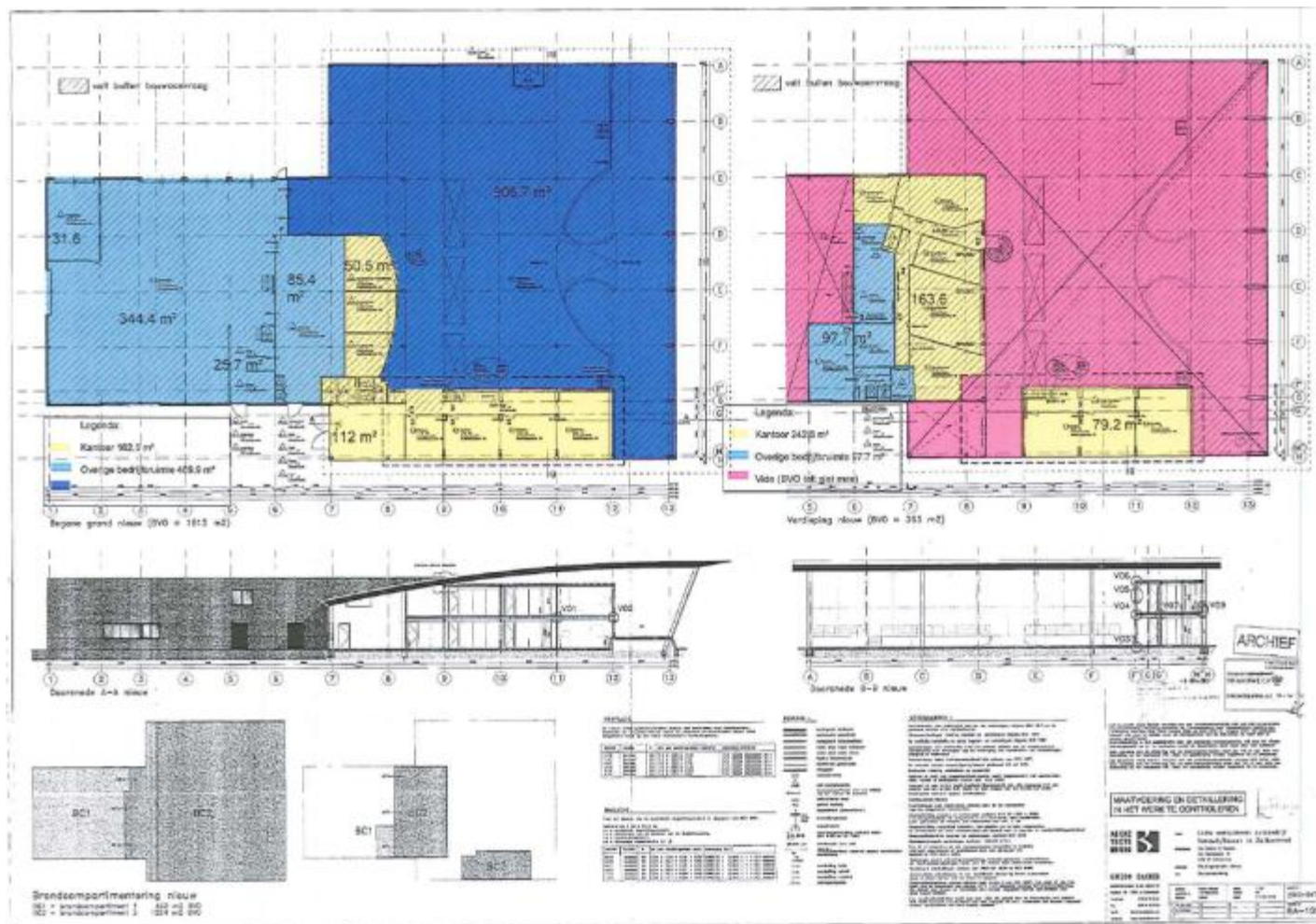
Gebouwen:



Kwetsbaarheidsbepaling:

Bepaling kwetsbaarheid bestemmingsplan Van Voordenpark				Oppervlakken in m ²
Naam bedrijf: Van Kerkhof & Visscher				
Perceelsoppervlak				5020
Oppervlak bouwlaag	Kantoor	Bedrijfsruimte	Showroom	Opslag
Begane grond	162,5	489,9	906,7	0
Eerste verdieping	242,8	97,7	0	0
Tweede verdieping	0	0	0	0
Totaal	405,3	587,6	906,7	0
Bepaling kwetsbaarheid				
Personencapaciteit	23,9			
Bepaling kwetsbaarheid	beperkt kwetsbaar			

projectnummer 0219575.00
22 mei 2015, revisie 00

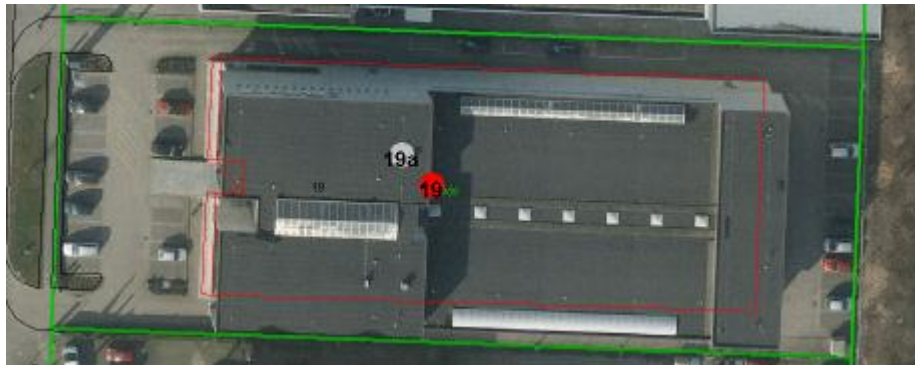


projectnummer 0219575.00
22 mei 2015, revisie 00

Bijlage: Van Voordenpark 19, Plieger

Datum opname:	25 oktober 2012 / 22 mei 2014		
Opname door:	Nicolle van Beers, Antea Group / Tim van Ballekom, Omgevingsdienst		
Adres:	Van Voordenpark 19	5301 KP	Zaltbommel
Eigenaar:	Plieger B.V.		
Kadastraal perceel:	Zbm K 1409		
Kadastrale oppervlakte:	4.270 m ²		
Bedrijfsnaam:	Plieger		
Woning aanwezig?	Nee		Aantal: n.v.t.
Aard van het bedrijf:	Groothandel en showroom particuliere keukens		
Bouwvergunning gebruikt voor inventarisatie:	28 oktober 2002		
Controle 2014	Wat interne verbouwingen, maar geen verandering in de persooncapaciteit.		

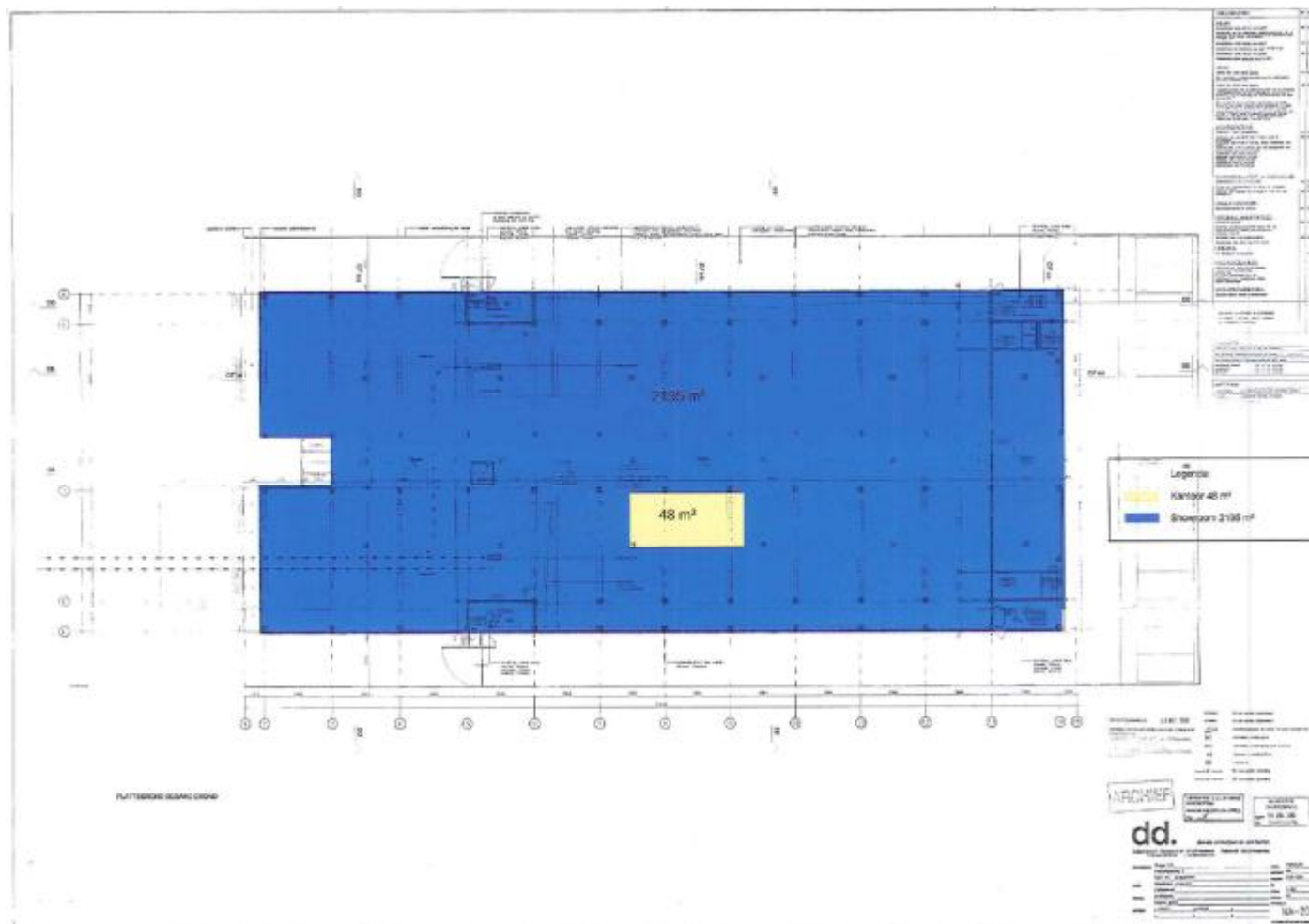
Gebouwen:



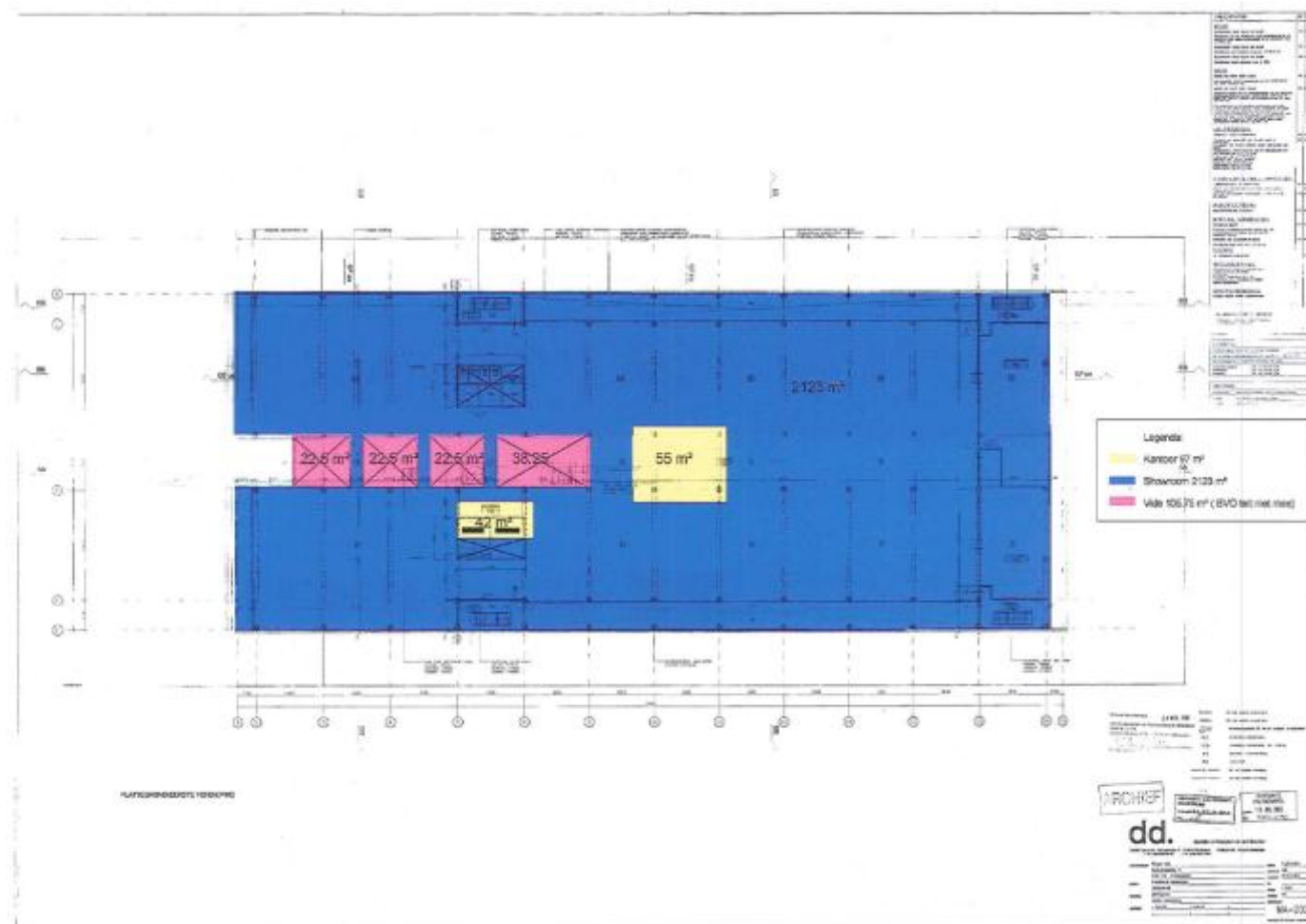
Kwetsbaarheidsbepaling:

Bepaling kwetsbaarheid bestemmingsplan Van Voordenpark				Oppervlakken in m ²
Naam bedrijf: Plieger				
Perceelsoppervlak				4270
Oppervlak bouwlaag	Kantoor	Bedrijfsruimte	Showroom	Opslag
Begane grond	48	0	2195	0
Eerste verdieping	97	0	2123	0
Tweede verdieping	440	0	0	0
Totaal	585	0	4318	0
Bepaling kwetsbaarheid				
Personencapaciteit	41,1			
Boordeling kwetsbaarheid	beperkt kwetsbaar			

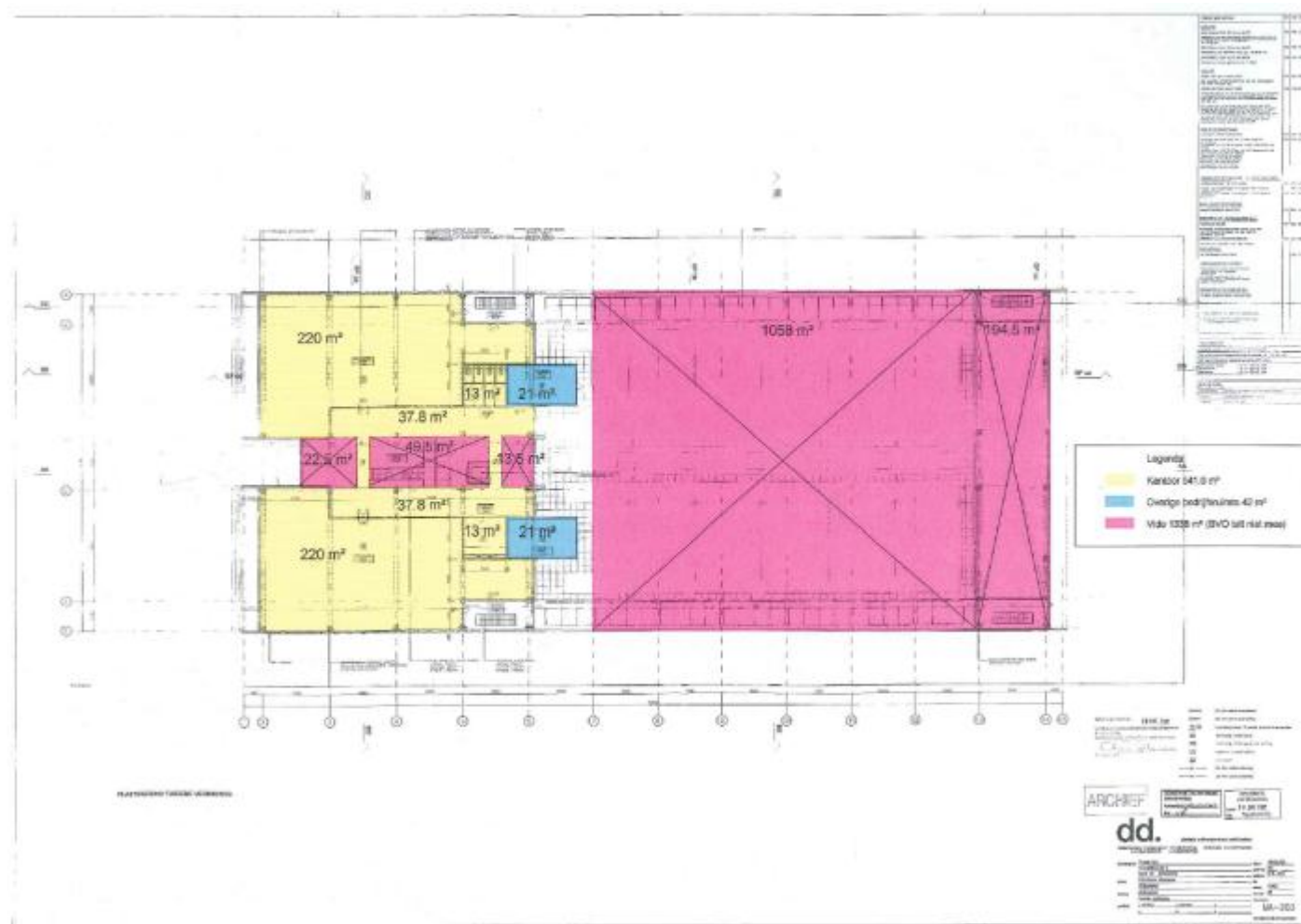
projectnummer 0219575.00
22 mei 2015, revisie 00



projectnummer 0219575.00
22 mei 2015, revisie 00



projectnummer 0219575.00
22 mei 2015, revisie 00



projectnummer 0219575.00
22 mei 2015, revisie 00

Bijlage: Van Voordenpark 20, Plameco

Datum opname:	24 september 2012 / 23 mei 2014		
Opname door:	Tom van der Linde, Antea Group / Tim van Ballekom, Omgevingsdienst		
Adres:	Van Voordenpark 20	5301 KP	Zaltbommel
Eigenaar:	J. Spanjers		
Kadastraal perceel:	Zbm K 1408		
Kadastrale oppervlakte:	4.275 m ²		
Bedrijfsnaam:	Plameco Spantbest B.V.		
Woning aanwezig?	Nee		Aantal: n.v.t.
Aard van het bedrijf:	Productie en verkoop van spanplafonds		
Bouwvergunning gebruikt voor inventarisatie:	2 februari 2009		
Info 2014	Geen verandering ten opzichte van 2012		

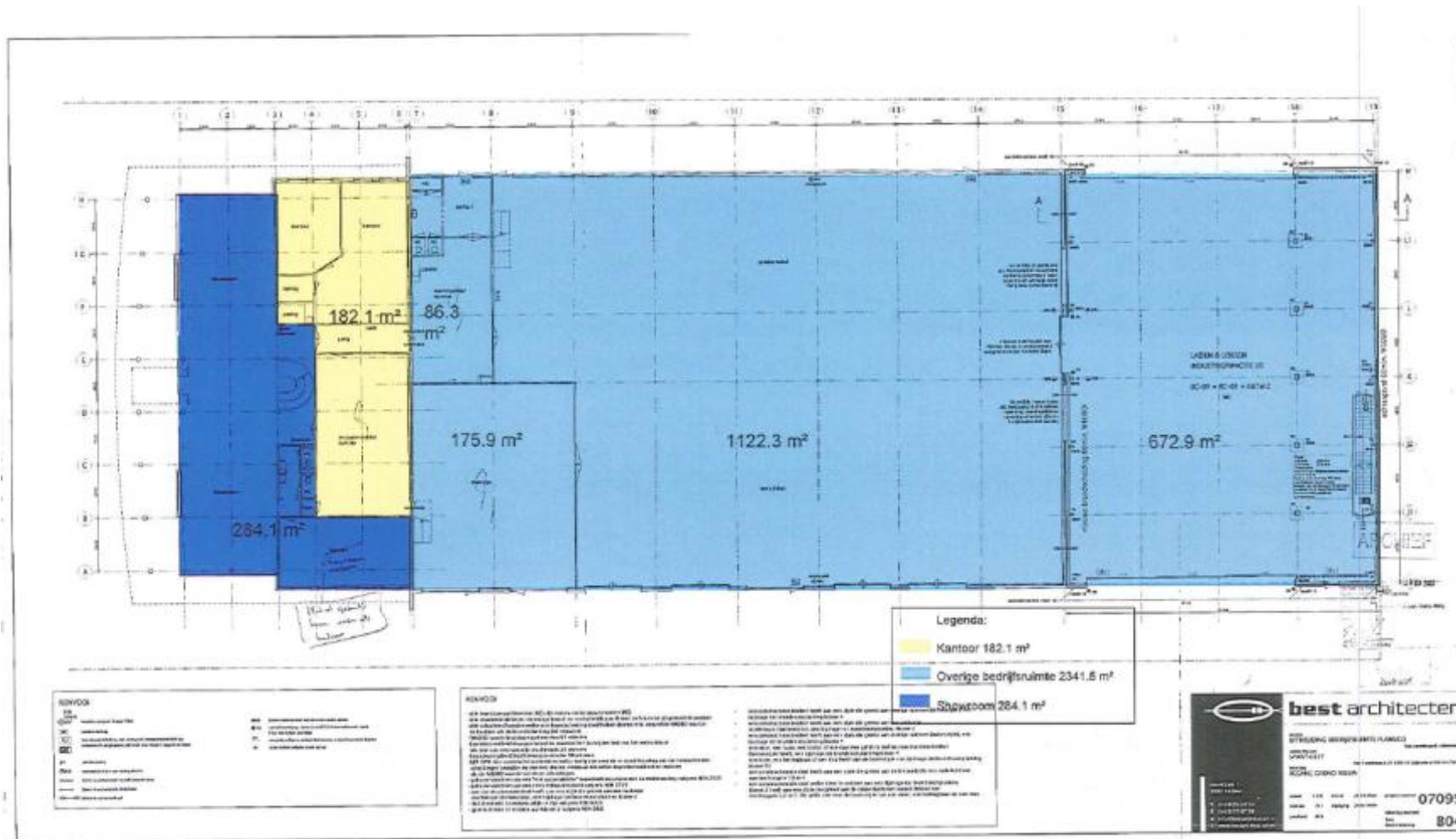
Gebouwen:



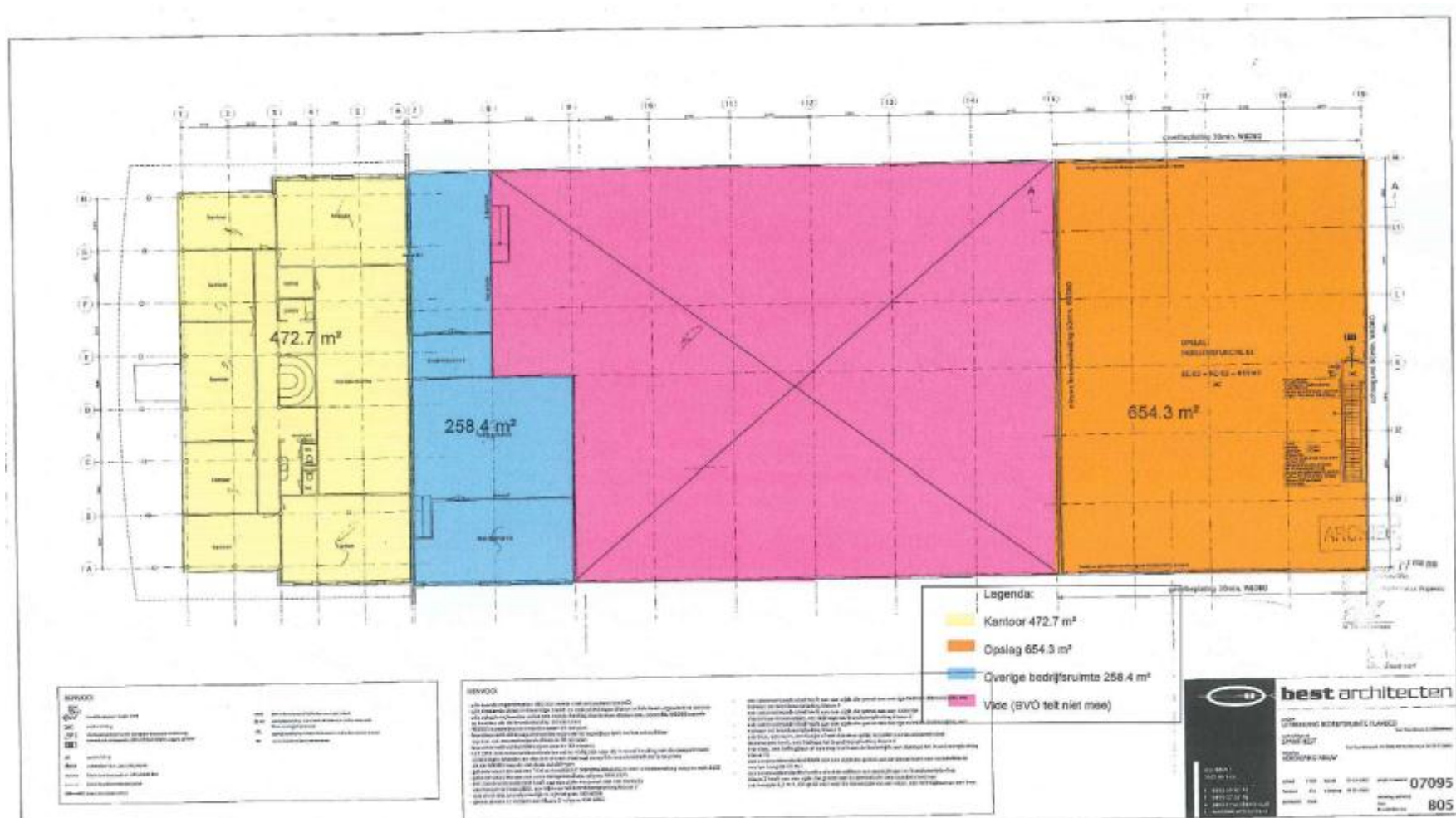
Kwetsbaarheidsbepaling:

Bepaling kwetsbaarheid bestemmingsplan Van Voordenpark				Oppervlakken in m ²
Naam bedrijf: Plameco				
Perceelsoppervlak				4275
Oppervlak bouwlaag	Kantoor	Bedrijfsruimte	Showroom	Opslag
Begane grond	182,1	2057,4	284,1	0
Eerste verdieping	472,7	258,4	0	654,3
Tweede verdieping	0	0	0	0
Totaal	654,8	2315,8	284,1	654,3
Bepaling kwetsbaarheid				
Personencapaciteit	47,1			
Beoordeling kwetsbaarheid	beperkt kwetsbaar			

projectnummer 0219575.00
22 mei 2015, revisie 00



projectnummer 0219575.00
22 mei 2015, revisie 00

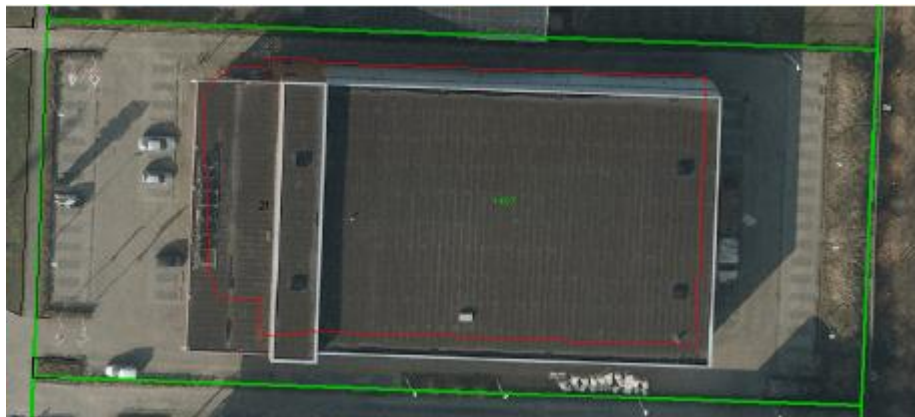


projectnummer 0219575.00
22 mei 2015, revisie 00

Bijlage: Van Voordenpark 21, Seats and Sofas

Datum opname:	6 december 2012 / 23 mei 2014		
Opname door:	Nicolle van Beers, Antea Group/ Tim van Ballekom, Omgevingsdienst.		
Adres:	Van Voordenpark 21	5301 KP	Zaltbommel
Eigenaar:	E. de Waal		
Kadastraal perceel:	Zbm K 1407		
Kadastrale oppervlakte:	5.190 m ²		
Bedrijfsnaam:	Seats and Sofas		
Woning aanwezig?	Nee		Aantal: n.v.t.
Aard van het bedrijf:	Verkoop van zitmeubelen		
Bouwvergunning gebruikt voor inventarisatie:			
Controle 2014	Geen verandering ten opzichte van 2012.		

Gebouwen:

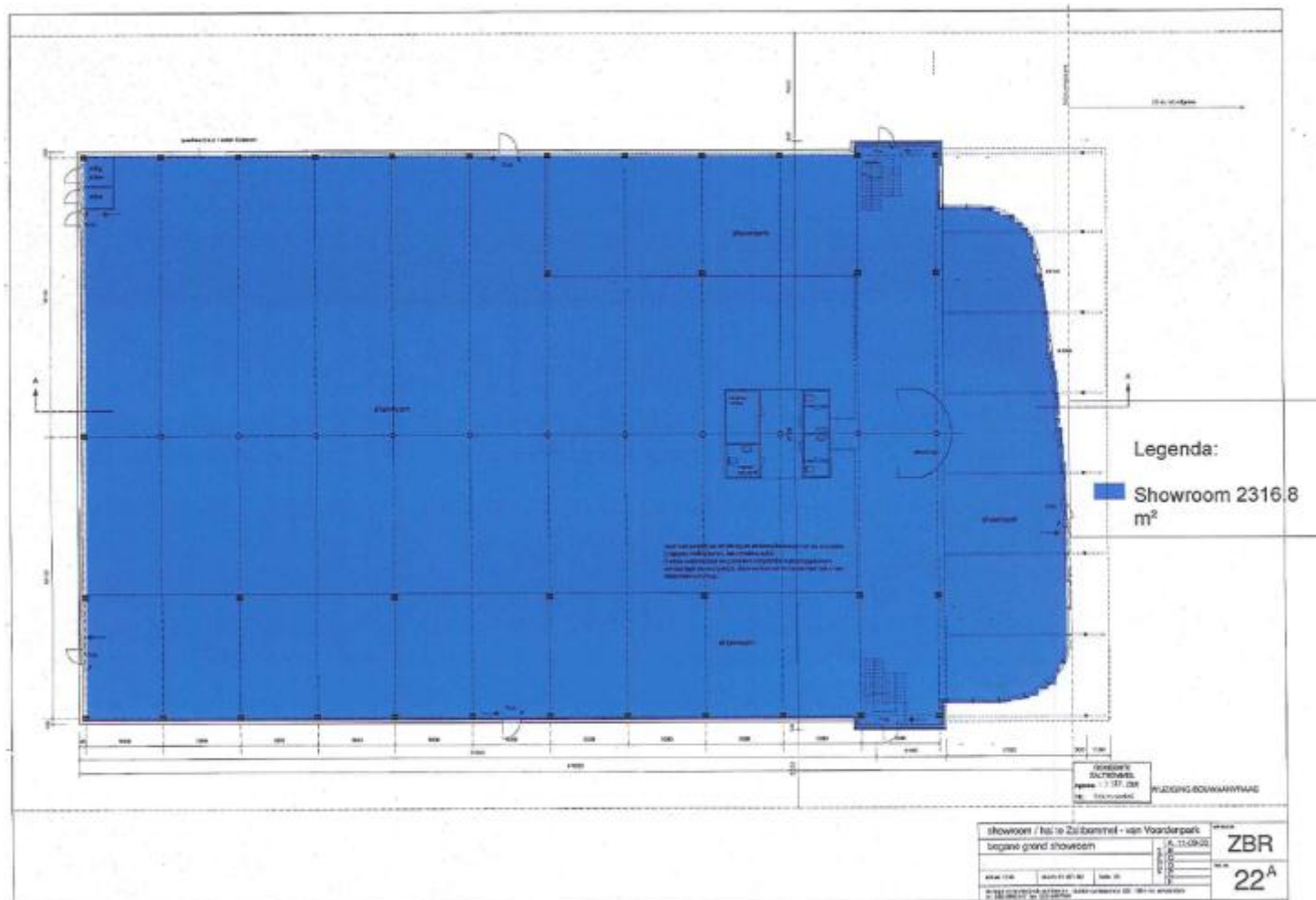


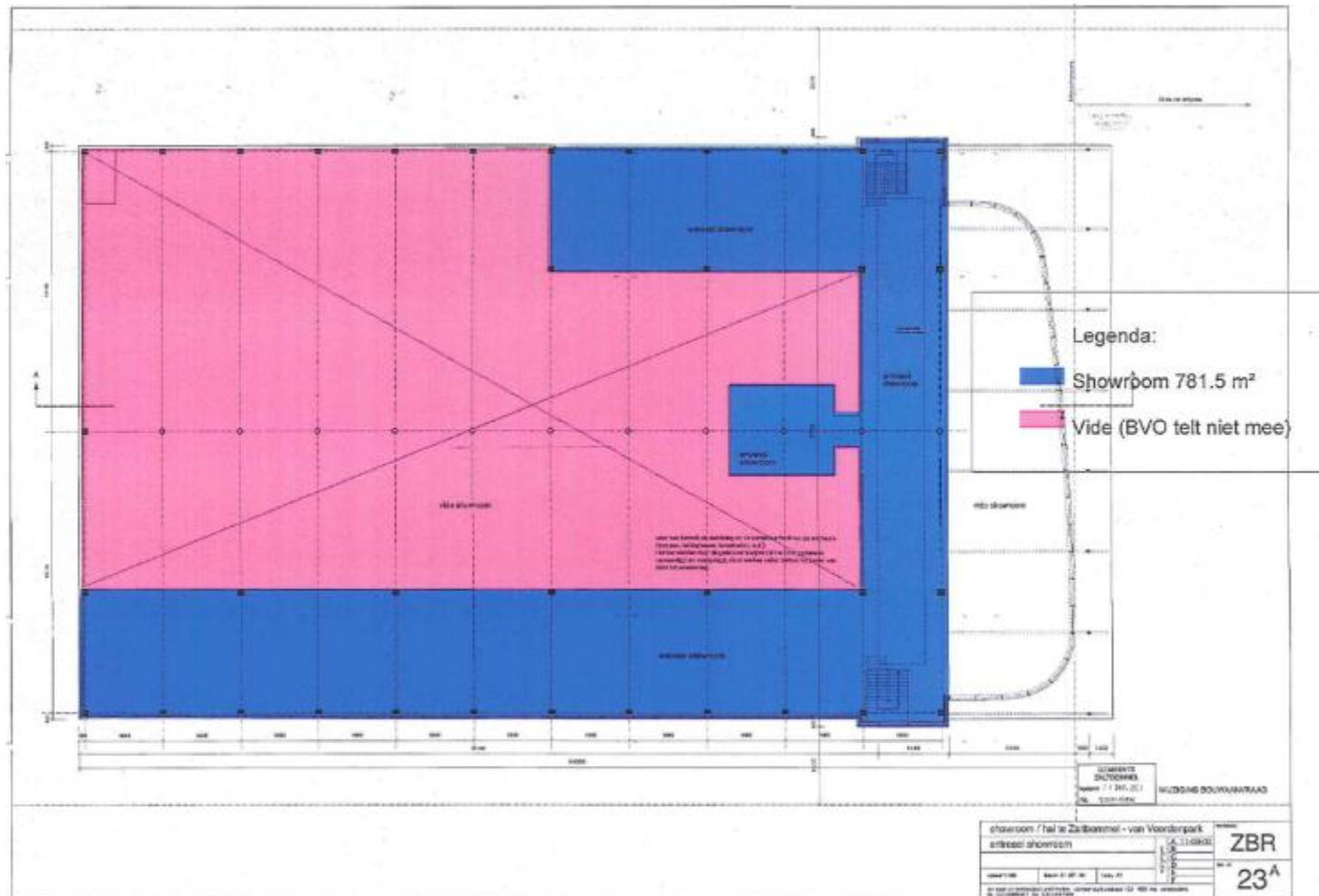
Kwetsbaarheidsbepaling:

Bepaling kwetsbaarheid bestemmingsplan Van Voordenpark				Oppervlakken in m²	
Naam bedrijf: Seats and Sofas					
Perceelsoppervlak		5190			
Oppervlak bouwlaag	Kantoor	Bedrijfsruimte	Showroom	Opslag	
Begane grond	0	0	2316,8	0	
Eerste verdieping	0	0	781,5	0	
Tweede verdieping	0	0	0	0	
Totaal	0	0	3098,3	0	
Bepaling kwetsbaarheid					
Personencapaciteit		15,5			
Beoordeling kwetsbaarheid		beperkt kwetsbaar			

Opmerkingen: Het pand van Seats and Sofas aan Van Voordenpark 21 bestaat in zijn geheel uit een showroom. Er is geen kantoorruimte in dit pand omdat het hoofdkantoor is gevestigd in Sliedrecht.

projectnummer 0219575.00
22 mei 2015, revisie 00





projectnummer 0219575.00
22 mei 2015, revisie 00

Bijlage: Van Voordenpark 23, Autobedrijf Vos

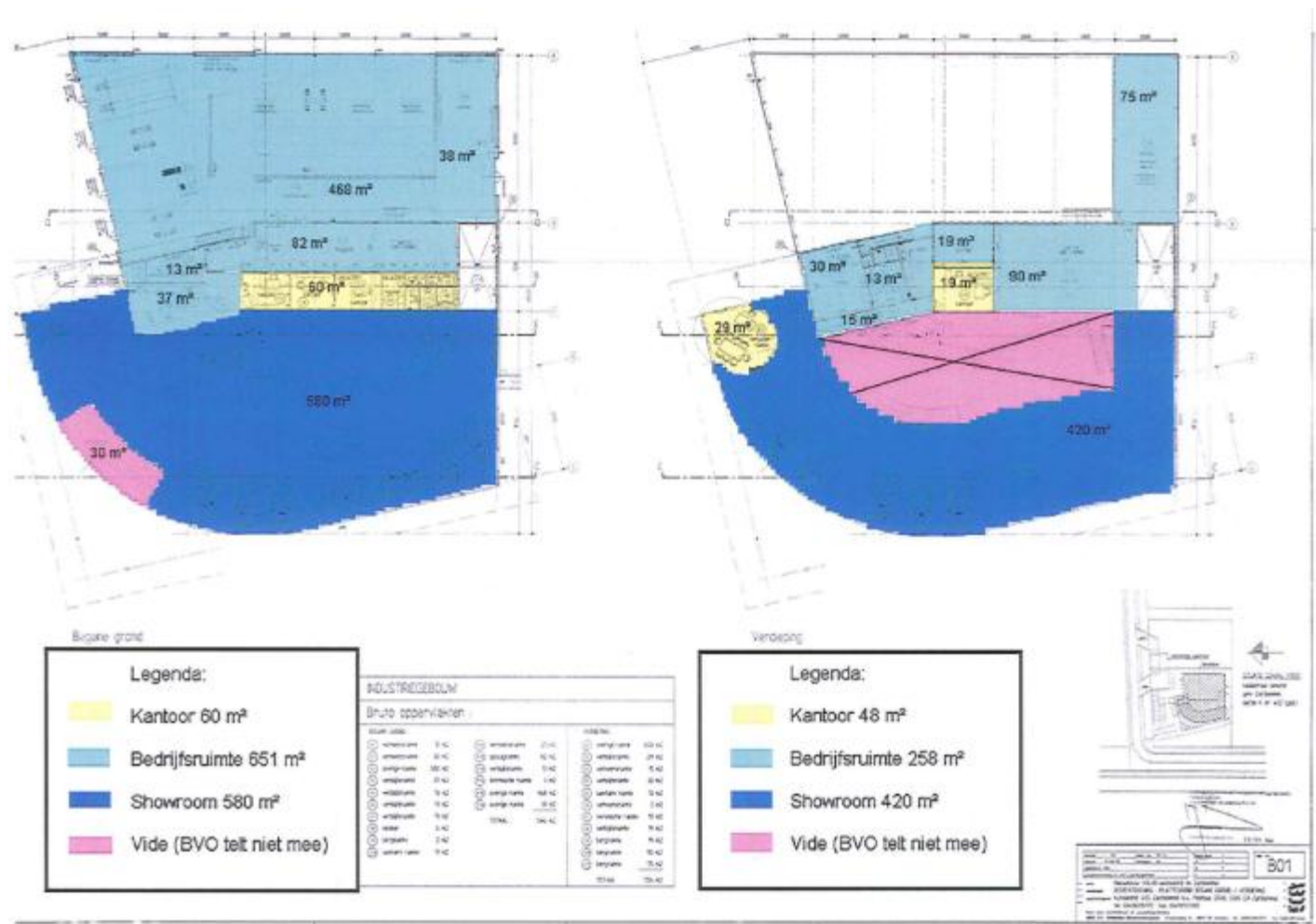
Datum opname:	24 oktober 2012/ 23 mei 2014		
Opname door:	Nicolle van Beers, Antea Group / Tim van Ballekom, Omgevingsdienst		
Adres:	Van Voordenpark 23	5301 KP	Zaltbommel
Eigenaar:	Vos Beheer Zaltbommel B.V.		
Kadastraal perceel:	Zbm K 1405		
Kadastrale oppervlakte:	7.150 m ²		
Bedrijfsnaam:	Vos Beheer Zaltbommel B.V.		
Woning aanwezig?	Nee		Aantal: n.v.t.
Aard van het bedrijf:	Reparatie en verkoop personenwagens		
Bouwvergunning gebruikt voor inventarisatie:	10 september 1998		
Controle 2014	Geen verandering ten opzichte van 2012		

Gebouwen:



Kwetsbaarheidsbepaling:

Bepaling kwetsbaarheid bestemmingsplan Van Voordenpark				Oppervlakken in m ²
Naam bedrijf: Vos Beheer Zaltbommel B.V.				
Perceelsoppervlak				7150
Oppervlak bouwlaag	Kantoor	Bedrijfsruimte	Showroom	Opslag
Begane grond	60	651	580	0
Eerste verdieping	48	258	420	0
Tweede verdieping	0	0	0	0
Totaal	108	909	1000	0
Bepaling kwetsbaarheid				
Personencapaciteit	17,7			
Beoordeling kwetsbaarheid	beperkt kwetsbaar			



projectnummer 0219575.00
22 mei 2015, revisie 00

Bijlage: Van Voordenpark 24&25, Savas Seating

Datum opname:	25 oktober 2012 / 28 mei 2014		
Opname door:	Nicolle van Beers, Antea Group / Tim van Ballekom, Omgevingsdienst		
Adres:	Van Voordenpark 24&25	5301 KP	Zaltbommel
Eigenaar:	Stichting Johannes Christianus Van Veen, PAM Hulsbosch		
Kadastraal perceel:	Zbm K 1402, Zbm K 1401		
Kadastrale oppervlakte:	2.720 m², 2.575 m²		
Bedrijfsnaam:	Savas Seating B.V.		
Woning aanwezig?	Nee		Aantal: n.v.t.
Aard van het bedrijf:	Levering en productie van ergonomische stoelen		
Bouwvergunning gebruikt voor inventarisatie:	5 oktober 1998		
Controle 2014	Geen verandering ten opzichte van 2012		

Gebouwen:

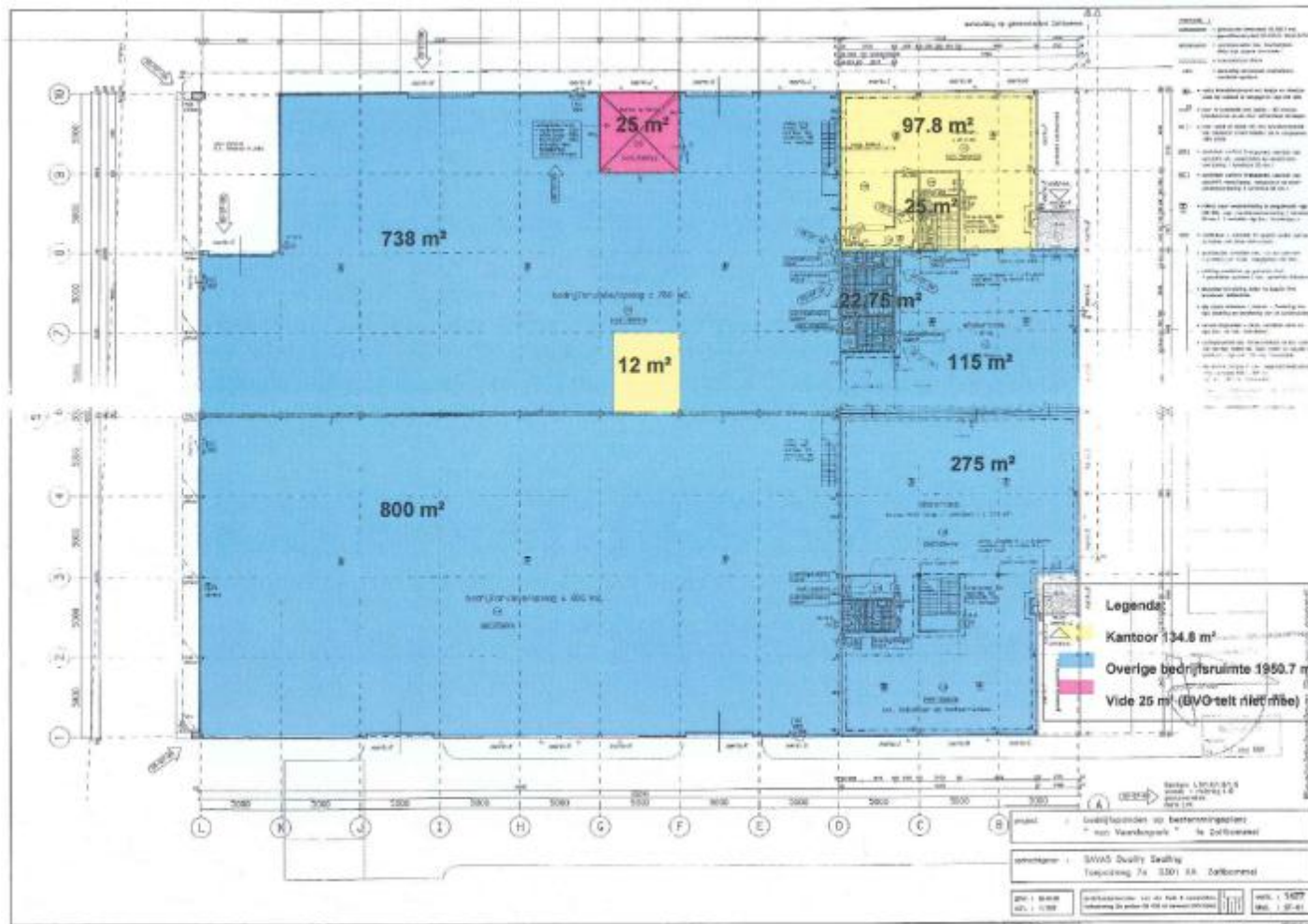


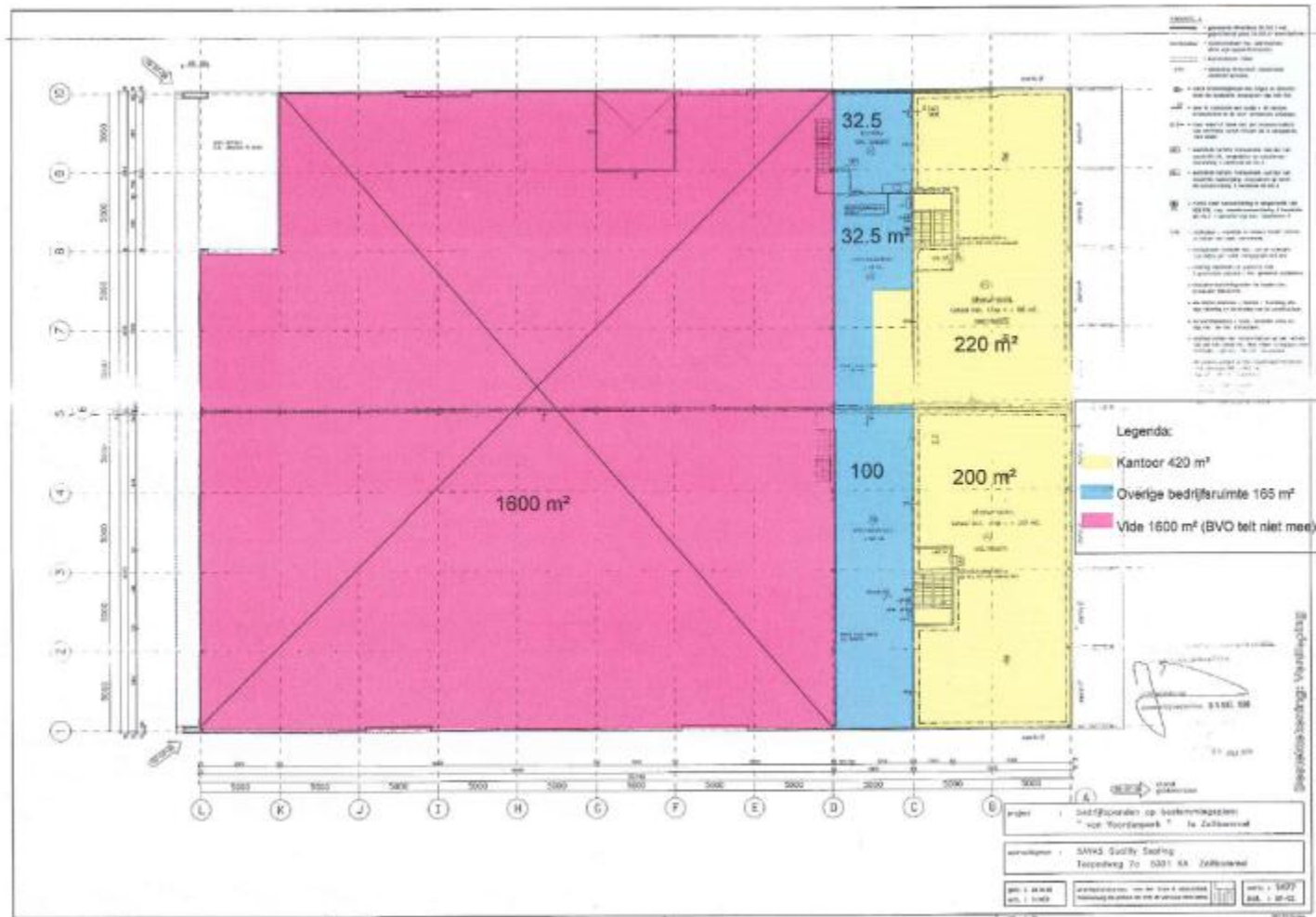
Kwetsbaarheidsbepaling:

Bepaling kwetsbaarheid bestemmingsplan Van Voordenpark				Oppervlakken in m ²
Naam bedrijf: Savas Seating B.V.				
Perceelsoppervlak				5295
Oppervlak bouwlaag	Kantoor	Bedrijfsruimte	Showroom	Opslag
Begane grond	134,8	1950,7	0	0
Eerste verdieping	420	165	0	0
Tweede verdieping	0	0	0	0
Totaal	554,8	2115,7	0	0
Bepaling kwetsbaarheid				
Personencapaciteit				39,7
Beoordeling kwetsbaarheid				beperkt kwetsbaar

Opmerkingen: De keuze is gemaakt om op de eerste verdieping de kantine en de entresolvloer bij de overige bedrijfsruimte in te delen. Na het bedrijfsbezoek is gebleken dat de entresolvloer een open ruimte is boven de begane grond. Verder staat de kantine op de eerste verdieping in directe verbinding met de trap van de begane grond die zich bevindt in de overige bedrijfsruimte. Verder is ervoor gekozen om het hele gebouw samen te beschouwen aangezien er zowel op de begane grond als op de eerste verdieping muren weg zijn gehaald die ervoor zorgen dat er sprake is van één gebouw.

projectnummer 0219575.00
22 mei 2015, revisie 00





Bijlage: Brief voorafgaand aan nul-inventarisatie

Geachte,

Zoals u wellicht vernomen heeft is de gemeente bezig om een nieuw bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Van Voordenpark voor te bereiden. In dit kader is het belangrijk dat wij een goed overzicht hebben van de thans bestaande situatie in het gebied.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is het van belang om een goed en actueel inzicht te hebben in het oppervlaktegebruik van de bedrijfsbebouwing. Concreet: wat is het oppervlak aan kantoor-, opslag- en overige bedrijfsruimten. Op basis van deze informatie kan geconstateerd worden welk beschermingsniveau vanuit de externe veiligheidswetgeving van toepassing is.

Op korte termijn, zal namens de gemeente door adviesbureau Oranjewoud een afspraak met u worden gemaakt voor een inventarisatie van de oppervlakteverdeling bij uw bedrijf. Wij verwachten dat de inventarisatie niet meer dan een half uur van uw tijd in beslag neemt.

Wij stellen het erg op prijs als u aan de inventarisatie wilt meewerken. Enkele dagen na het bezoek ontvangt u een afschrift van de bevindingen van Oranjewoud.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ZALTBOMMEL
Namens dezen,
Afdeling Realisatie en Beheer
Teamcoördinator Ruimte

J.R. Weijdema

Bijlage: Brief na afloop nul-inventarisatie

Geachte,

Naar aanleiding van de inventarisatie bij uw bedrijf in oktober jl. willen wij u de hierna volgende gegevens doen toekomen.

Geconcludeerd is dat uw bedrijf beperkt kwetsbaar is, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Dit betekent dat er geen conflict bestaat met de risicocontouren van Sachem en voldaan wordt aan de wettelijke vereisten.

De gegevens die bij deze brief gevoegd zijn, zijn afkomstig van de rapportage van Oranjewoud, en kunt u opnemen in uw documentatie.

Indien u vragen of opmerkingen heeft, dan wel van mening bent dat bepaalde gegevens onjuist zijn, dan kunt contact opnemen met de heer Gerard Rinkel.

Wij danken u nogmaals voor uw medewerking.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ZALTBOMMEL
Namens dezen,
Afdeling Realisatie en Beheer
Teamcoördinator Ruimte

J.R. Weijdemá