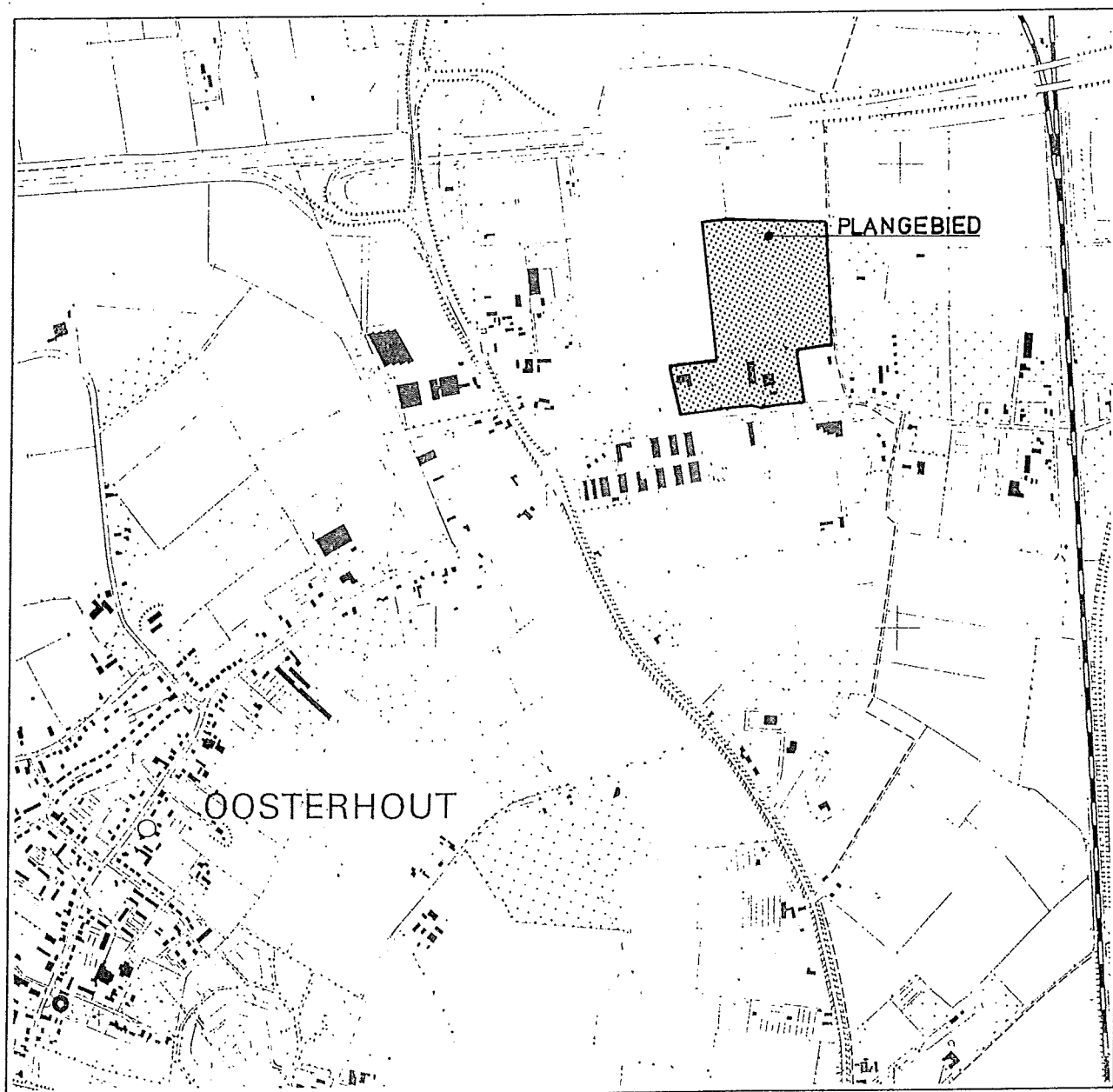


GEMEENTE VALBURG BESTEMMINGSPLAN OOSTERHOUT - BEDRIJFSTERREIN 1990



LEUSDERWEG 220
3817 KG AMERSFOORT
TELEFOON 033 - 621623

GEMEENTE VALBURG

BESTEMMINGSPLAN OOSTERHOUT - BEDRIJFSTERREIN 1990

INHOUD

1. TOELICHTING
2. PLANKAART
3. VOORSCHRIFTEN

Onherroepelijk goedgekeurd ingevolge artikel 28 en 29, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland, d.d. 9 augustus 1991
nr. RG 91.29672-RWG/55208 wnd

Mij bekend, de griffier der Staten



Vastgesteld d.d. 7 mei 1991

Goedgekeurd d.d.

Behoort bij besluit van de Raad van Valburg
dd. 7 MEI 1991
Nr. 8

Mij bekend
de Secretaris van Valburg.

26-122

22 mei 1991

AMERADVISEURS B.V. BUREAU VOOR RUIMTELIJKE ORDENING AMERSFOORT

1. TOELICHTING

INHOUD	BLZ
1. Inleiding	5
1.1. Doel van het plan	5
1.2. Gegevens plangebied	6
Ligging en begrenzing	6
Bedrijven	6
Wegen	6
2. Juridische planopzet	7
2.1. Bestemming "Bedrijven"	7
Bedrijven	7
Milieuzonering	7
Bedrijfswoningen	8
2.2. Overige bestemmingen	8
2.3. Straalverbinding	8
2.4. Geluidshinder	9
Verkeerslawaaï	9
3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
3.1. Resultaten overleg ex artikel 10 B.r.o.	10
4. Financiële uitvoerbaarheid	10
 Bijlage Geluidsberekening Rijksweg 15	 11

1. INLEIDING

1.1. Doel van het plan

Onderhavig bestemmingsplan regelt de bestemming voor het bedrijfsterrein Oosterhout in de Gemeente Valburg.

Het gebied van het onderhavige plan is thans deels geregeld in het Bestemmingsplan Oosterhout Bedrijfsterrein 1979 (vastgesteld op 23 juni 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 2 december 1981) en deels in de herziening van dit bestemmingsplan uit 1986 (vastgesteld op 3 februari 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 maart 1987).

Een gedeelte van het plangebied is op basis van het vigerende bestemmingsplan gedetailleerd bestemd tot "Ambacht en Handel", terwijl een ander deel van het plangebied globaal bestemd is voor "Bedrijfsdoeleinden" (nader uit te werken).

De gronden met de gedetailleerde bestemming zijn inmiddels volledig uitgegeven. Daarnaast is middels partiële uitwerkingsplannen ook al een groot deel van de gronden met de globale bestemming uitgegeven. Om in de naaste toekomst slagvaardig te kunnen optreden is het dringend gewenst nu over te gaan tot het uitwerken van het resterende gebied met een globale bestemming (ca. 1 ha.).

Ook is thans gebleken dat de bebouwingsgrenzen in het vigerende bestemmingsplan niet meer overeenkomen met de voor de toekomst wenselijke bebouwingsgrenzen. Dit in verband met de vestiging op het bedrijfsterrein van een tweetal bedrijven: een aannemersbedrijf en een transportbedrijf, welke thans gevestigd is in de kom van Oosterhout. De wijziging van de bebouwingsgrenzen houdt in dat een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk is.

Ten behoeve van de duidelijkheid is niet besloten tot een gedeeltelijke herziening en gedeeltelijke uitwerking van het plan maar tot een algehele herziening van het bestemmingsplan. Op deze wijze is het tevens mogelijk om het plan te voorzien van actuele voorschriften en procedure-regels.

1.2. Gegevens plangebied

Ligging en begrenzing

De gronden, waarvan de bestemming in dit plan geregeld wordt, zijn gelegen ten noord-oosten van de kern Oosterhout in de gemeente Valburg, aan de noordkant van de Stationsstraat.

Aan de oostelijke zijde wordt het plangebied begrensd door de Ressense Zeeg, tevens gemeentegrens met de Gemeente Bemmelen. De bestemming van gronden aan de noord- en westgrens van het plangebied zijn geregeld in de bestemmingsplannen "Buitengebied", "Herziening Buitengebied" en "Buitengebied Herziening 1982" en hebben de bestemming "agrarische doeleinden". De gronden zijn thans in gebruik als agrarisch productiegebied.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 10 ha.

Bedrijven

Het bedrijfsterrein bevat thans zes bedrijven. Het merendeel hiervan is kleinschalig en valt onder de categorie handels- of toeleveringsindustrie. Daarnaast zijn inmiddels twee terreinen van het uit te werken gebied uitgegeven.

Wegen

Het bedrijfsterrein Oosterhout is gesitueerd nabij de aansluiting op belangrijke autosnelwegen. Via de Stationsstraat en de Griftdijk (T101) is het bedrijfsterrein verbonden met de A15 (Rotterdam-Arnhem/Nijmegen). De Griftdijk verbindt het bedrijfsterrein bovendien met de A52 (Arnhem/Nijmegen).

2. JURIDISCHE PLANOPZET

2.1. Bestemming "Bedrijven"

Bedrijven

Het merendeel van de gronden in het onderhavige plan is op de plankaart aangewezen als "Bedrijven".

De vestiging van de (mogelijk) ernstige geluidhinder veroorzakende **Categorie A-inrichtingen** is op het bedrijfsterrein Oosterhout **uitgesloten**. Na het van kracht worden van het Besluit Categorie A-inrichtingen heeft de gemeente Valburg in eerste instantie besloten voor alle bedrijfsterreinen Categorie A-inrichtingen uit te sluiten, behalve voor het bedrijfsterrein Oosterhout. Het bedrijfsterrein Oosterhout was het enige gebied in de gemeente Valburg waar het toelaten van Categorie A-inrichtingen gezien de omgeving mogelijk was. Inmiddels is de capaciteit van het bedrijfsterrein nagenoeg volledig benut. Het merendeel van de gevestigde bedrijven is kleinschalig. Thans is het vestigen van een Categorie A-inrichting tussen deze kleinschalige bedrijvigheid niet langer passend.

De bestemmingsregeling voor "Bedrijven" laat **detailhandel** slechts toe als inherent, ondergeschikt deel van het bedrijf, als meest doelmatig gebruik: een detailhandelsbedrijf als zodanig is niet toegestaan.

Om de ontsluitingsweg zoveel mogelijk te ontlasten, moet het **parkeren** zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvinden. Met name bij bouwvergunning-verlening zal dat bewerkstelligd worden door toepassing van de desbetreffende bepaling in de bouwverordening (zie art. 258 MBV).

Milieuzonering

In het onderhavige plan is in tegenstelling tot het thans vigerende plan sprake van een nadere zonering van bedrijfsactiviteiten, welke is afgestemd op de aanwezigheid van enkele woningen in de omgeving van het plangebied.

Maximaal toelaatbaar zijn bedrijven die in de bijlage "Staat van Inrichtingen" in de categorieën 1 t/m 4 vallen. Bedrijven in hogere milieucategorieën zijn -met vrijstelling- alleen toelaatbaar indien ze voldoen aan de afstandsmaten die behoren bij de milieucategorie 1 t/m 4. Alvorens dergelijke bedrijven toe te laten dienen Burgemeester en Wethouders eerst advies in te winnen bij de Inspecteur van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu in de provincie Gelderland.

Daarbij moet de vanuit milieu-overwegingen voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot aaneengesloten woonbebouwing (niet zijnde bedrijfswoningen) in acht worden genomen. Deze grootste afstand is herleid uit de voor dat bedrijf meest bepalende milieufactor(en), namelijk geur, stof, gevaar, trilling en/of geluid:

milieu categorie	afstandsmaat variëert van		
1	0 m	tot	10 m
2			30 m
3	50 m	tot	100 m
4	200 m	tot	300 m

Indien een bedrijf niet kan voldoen aan deze afstandsmaat uit de tabel, is het wellicht mogelijk om door middel van technische maatregelen de milieuhinder terug te brengen tot acceptabele normen. In de daartoe opgenomen procedure van vrijstelling kan worden gezien of dergelijke maatregelen mogelijk zijn.

Deze vrijstellingsprocedure zal in de praktijk gelijk oplopen met de benodigde hinderwetprocedure.

Criterium voor het verlenen van vrijstelling is dat de hinder die resulteert na het nemen van maatregelen, niet groter is dan van de ter plekke wel acceptabele bedrijven zou kunnen worden verwacht. Ter bepaling daarvan wordt advies van de Inspectie Volksgezondheid ingewonnen.

Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn in het plangebied toegestaan. Ten aanzien van het wonen op een bedrijfsterrein kan gesteld worden dat, wie kiest voor het wonen op een dergelijke locatie weet, dat er enige hinder van bedrijven ondervonden kan worden. Het terrein is immers primair bedoeld voor bedrijvigheid, wonen is hieraan ondergeschikt.

Dat betekent niet, dat bedrijfswoningen voor wat betreft de milieuhinder van omringende bedrijven onbeschermd zijn: Uiteraard dient bij het verlenen van een Hinderwetvergunning aan bedrijven rekening gehouden worden met de aanwezigheid van nabijgelegen bedrijfswoningen. Echter de afstandsnormen worden bij bedrijfswoningen anders toegepast dan bij "gewone" woningen:

Met als uitgangspunt de afstanden zoals die gehanteerd worden in de Staat van Inrichtingen kan gesteld worden dat bij bedrijfswoningen de afstandsnorm over het algemeen twee categorieën verlaagd kan worden. (Bron: Bedrijven en Milieuzonering, Uitgeverij VNG, 's Gravenhage 1986).

tabel 1 Milieucategorieën en afstandsnormen

milieucategorie	grootste afstand tot woningen in	
	rustige woonwijk	industrieel gebied
1	0 - 10	
2	30	
3	50 - 100	0 - 10
4	200 - 300	30
5	500, 700 - 1000	50 - 100
6	1500	200 - 300

N.B. als de maatgevende hinder van het bedrijf bestaat uit trilling, geldt bij woningen in industrieel gebied de afstandsnorm van een milieucategorie zwaarder

2.2. Overige bestemmingen

Rondom het bedrijfsterrein is een 10 m brede strook bestemd tot "Groen", om een adequate inpassing van het bedrijfsterrein in de omgeving mogelijk te maken. De bestemming "Wegen" is toegekend aan de ontsluitingsweg van het bedrijfsterrein.

2.3. Straalverbinding

Het straalverbindingstraject welke zich in het plangebied bevindt is als aanduiding opgenomen op de plankaart. De aanwezigheid van deze straalverbinding heeft tot gevolg dat de bouwhoogte ter plekke niet meer dan ca 46. m mag bedragen. Aangezien de maximale bouwhoogte in het plangebied minder bedraagt, behoeven hier geen nadere voorschriften voor geformuleerd te worden.

2.4. Geluidshinder

Verkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidshinder is langs RW 15 een geluidszone aanwezig met een breedte van 400 meter. Uit de geluidsberekening (zie bijlage) blijkt echter, dat er in de "vrije veld" situatie binnen een afstand van minder dan 600 m van de as van de A15 niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 50(+3) dB(A). Deze afstand is derhalve gelegen buiten de geluidszone langs RW 15.

De hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 55(+3) dB(A) wordt in vrije veld-situatie "gehaald" op een afstand van 305 meter uit de as van de A15.

De noordgrens van het plangebied bevindt zich op een afstand van 200 m van de as van de Rijksweg 15.

Dit heeft de volgende consequenties:

- a. In een strook van 105 m aan de noordkant van het plangebied (tussen de 200 en de 305 meter lijn) kan zonder afscherming niet voldaan worden aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting.
Bedrijfswoningen kunnen in deze zone uitsluitend gebouwd worden indien een zodanige afscherming van het wegverkeerslawaaï bewerkstelligd kan worden (bv. door een uitgekiende situering van bedrijfsgebouwen), dat alsnog voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde, danwel aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting;
- b. In een strook van ca. 100 meter (gelegen tussen de 305 meterlijn en de grens van de zone (400 meter uit de rand van de rijbaan) kan in vrije veld-situatie niet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde, maar wel aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Bedrijfswoningen kunnen in deze zone uitsluitend gebouwd worden indien gebleken is, dat middels afscherming van het wegverkeerslawaaï voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde, danwel -na toepassing van een Procedure Hogere grenswaarde- aan de toegelaten hogere grenswaarde.

3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

3.1. Resultaten overleg ex artikel 10 B.r.o.

Het plan is behandeld in een vergadering van de Kleine Subcommissie Gemeentelijke Plannen, dd. 22 januari 1991 en heeft daarin aanleiding gegeven tot het maken van enkele opmerkingen. Deze opmerkingen hebben betrekking op 2 onderwerpen:

- **de geluidszone rond het bedrijfsterrein:**

De P.P.C. acht het gewenst "in het plan de bestaande milieuzonering evenals de beoogde uitbreiding ervan op te nemen om op deze wijze de wijziging van de zone gelijk te laten lopen met het bestemmingsplan".

Hierover kan het volgende opgemerkt worden:

Omdat er thans géén Categorie A-inrichtingen op het bedrijfsterrein aanwezig zijn en de vestiging van dergelijke bedrijven thans -in overleg met de provincie- wordt uitgesloten, behoeft er géén nieuwe geluidszone rond het bedrijfsterrein vastgesteld te worden.

- **de exploitatieopzet.**

De P.P.C. deelt mede, dat "een uitgewerkte exploitatieopzet onderdeel dient te zijn van een ontwerpbestemmingsplan". De voorgestelde gegevens acht zij te summier.

Aan het verzoek van de P.P.C. is voldaan door het nader uitwerken van de exploitatie-opzet.

4. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Uit de exploitatieopzet, welke "los" is bijgevoegd, blijkt, dat de realisering van het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

BIJLAGE

GELUIDSBEREKENING RIJKSWEG 15

Situatie:

- Geprojecteerde bedrijfswoning.
- Bestaande weg
- Buitenstedelijk situatie.
- Breedte onderzoekszone 400 m op basis van art. 74 Wgh.
- Voorkeursgrenswaarde 50(+3) dB(A)
- Hoogst toelaatbare geluidsbelasting 55(+3) dB(A)
- Nachtuurintensiteit is maatgevend

Intensiteit april 1990 (telling Rijkswaterstaat)	29.964 mvt/etm
Intensiteit 2000	40.451 mvt/etm
(prognose Rijkswaterstaat: groei 35%)	

uurintensiteit (1.1%*40.451)	445 mvt
waarvan:	
- lichte voertuigen (70%)	311 mvt
- middelzware voertuigen (16%)	71 mvt
- zware voertuigen (14%)	62 mvt

Standaardrekenmethode I

h weg	=	0 m.;	h waarn.	=	5 m.;
vl	=	115 km/h;	wegdekat.	=	1;
vzw	=	90 km/h;	f obj	=	0;

Berekening geluidsbelasting (nachtwaarde + 10 dB(A)) op de gevel:

afstand wegas-waarnemer	BF-M	geluidsbelasting
305	0,80	55(+3) dB(A)
600	0,80	50(+3) dB(A)

Conclusie:

- De voorkeursgrenswaarde voor woningbouw 50(+3) dB(A) ligt 600 m uit de as van de rijksweg 15. Dit betekent, dat deze voorkeursgrenswaarde pas gehaald wordt buiten de geluidszone.
- De hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 55(+3) dB(A) wordt in vrije veld-situatie "gehaald" op een afstand van 305 meter uit de as van de A15. De noordgrens van het plangebied bevindt zich op een afstand van 200 m van de as van de Rijksweg 15. Dit heeft de volgende consequenties:
 - a. In een strook van 105 m aan de noordkant van het plangebied (tussen de 200 en de 305 meter lijn) kan zonder afscherming niet voldaan worden aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Bedrijfswoningen kunnen in deze zone uitsluitend gebouwd worden indien een zodanige afscherming van het wegverkeerslawaaï bewerkstelligd kan worden (bv. door een uitgekiende situering van bedrijfsgebouwen), dat alsnog voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde, danwel aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting;

- b. In een strook van ca. 100 meter (gelegen tussen de 305 meterlijn en de grens van de zone (400 meter uit de rand van de rijbaan) kan in vrije veld-situatie niet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde, maar wel aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Bedrijfswoningen kunnen in deze zone uitsluitend gebouwd worden indien gebleken is, dat middels afscherming van het wegverkeerslawaaï voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde, danwel -na toepassing van een Procedure Hogere grenswaarde- aan de toegelaten hogere grenswaarde.