



INGEKOMEN - 3 JUNI 1996

R2

De Raad van de gemeente
VALBURG

Arnhem, 22 mei 1996 - nr. RG96.7286

Bestemmingsplan Oosterhout - bedrijfs-
terrein 1995

Brief d.d. 24 januari 1996
van burgemeester en wethouders

Beslissing van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND met betrekking tot de
goedkeuring van bovenvermeld bestemmingsplan.

PLANBESCHRIJVING

Het bestemmingsplan heeft ten doel de mogelijkheid te scheppen om een
perceel van ruim 3 ha aan de Stationsstraat in Valburg voor bedrijfsmatige
doeleinden aan te wenden. Het betreffende perceel ligt direct ten westen
van het bedrijfsterrein Oosterhout.

PLANPROCEDURE

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van 12 december 1995 van
de Raad van de gemeente Valburg.
Het plan heeft na de vaststelling gedurende vier weken ter inzage gelegen
met ingang van 11 januari 1996.

BEDENKINGEN

Er zijn tijdens de terinzageligging van het vastgestelde plan bij ons
college bedenkingen ingebracht door de Werkgroep De Groene Long, p/a
Oosterhoutsestraat 33, 6678 PB Oosterhout.

Degene die bedenkingen heeft ingebracht, is op 25 maart 1996 in de
gelegenheid gesteld de bedenkingen nader toe te lichten.
Van de geboden gelegenheid heeft adressant geen gebruik gemaakt.

SAMENVATTING VAN DE BEDENKINGEN

Adressant heeft om de hiernavolgende redenen bedenkingen tegen het
bestemmingsplan.

Adressant is van mening dat het bestemmingsplan strijdig is met het
vigerende streekplan op een essentieel punt; adressant verwijst daarbij
naar het Streekplan Midden-Gelderland, pagina 16, artikel A2.1 en naar
pagina 30, artikel 2.3.1. Voorts wijst adressant ter zake naar het
gestelde op pagina 39 ad C betreffende de Over-Betuwe.

Voorts is adressant van mening dat, nu het betreffende gebied op korte
termijn aan een andere gemeente wordt overgedragen, het niet de taak van
de gemeenteraad van Valburg is om industrieterreinen voor een andere
gemeente in te richten of te doen inrichten en daarmee de kans op
eventueel voor eigen gemeente haalbare industrievestigingen te onder-
graven.

BEOORDELING

Het Streekplan Midden-Gelderland geeft voor de locatie De Grift de functie bedrijvigheid aan. Weliswaar wordt in dit vigerende streekplan niet expliciet in een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein De Grift voorzien, doch het streekplan verzet zich er ook niet tegen. De gebieden ten westen van het bedrijventerrein De Grift zijn aangemerkt als landelijk gebied ten behoeve van agrarisch gebruik en bescherming van verspreid voorkomende natuurwaarden. Inmiddels is het gebied rondom De Grift in een gewijzigde ruimtelijke context komen te staan. Voor het gebied dat thans behoort tot het Stedelijk Knooppunt Arnhem-Nijmegen - waartoe tevens het gebied rondom het bedrijventerrein De Grift behoort - is door Provinciale Staten van Gelderland op 28 april 1993 de Ontwikkelingsvisie op het Stedelijk Knooppunt Arnhem-Nijmegen vastgesteld. Dit richtinggevend beleidskader geeft de hoofdlijnen weer van de gewenste (ruimtelijke) ontwikkeling en vormt de voorloper van de voorgenomen integrale actualisering van het provinciaal ruimtelijk beleid.

Voorts is inmiddels is het ontwerp-Streekplan Gelderland in procedure gebracht. Daarin is geconcentreerde verstedelijking uitgangspunt van beleid. Dit geldt zonder meer voor het gebied rondom het Stedelijk Knooppunt Arnhem-Nijmegen.

Ten behoeve van de ontwikkelingen van de gemeente Nijmegen in het kader van de Waalsprong behoort voorliggend plangebied inmiddels tot Nijmeegs grondgebied. In het Structuurplan Land over de Waal van de gemeente Nijmegen is voor dit gebied ten oosten van de Griftdijk de mogelijkheid aangegeven voor de ontwikkeling van bedrijfsmatige activiteiten. Een plan voor uitbreiding van het bedrijventerrein De Grift past in principe binnen deze visie.

In voorliggende situatie gaat het om een concreet verzoek van een in Hemmen en Oosterhout, gemeente Valburg, gevestigd aannemersbedrijf dat verplaatst wordt vanuit de kern naar een locatie aan de Stationsstraat. Aangezien de locatie in zowel de Ontwikkelingsvisie voor het Knooppunt Arnhem-Nijmegen als in het Structuurplan Land over de Waal van de gemeente Nijmegen aangemerkt is als te ontwikkelen bedrijventerrein, zien wij geen reden aan voorliggend bestemmingsplan goedkeuring te onthouden.

ADVISERING

Wij hebben overeenkomstig het bepaalde in artikel 28, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de Provinciale Planologische Commissie gehoord.

BESLISSING

Wij hebben - gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het vorenstaande in aanmerking nemende - besloten het bestemmingsplan Oosterhout - bedrijfsterrein 1995 goed te keuren.

Gedeputeerde Staten voornoemd
overeenkomstig de geparafeerde minuut
de griffier der Staten

bijlage

coll. -/y/mw
code: PR/SA/9605778

gemeente

valburg

bestemmingsplan

oosterhout - bedrijfsterrein 1995


ADVISEURS BV

gemeente valburg
bestemmingsplan oosterhout - bedrijfsterrein 1995

toelichting
voorschriften
plankaart

Behoort bij besluit van de Raad van Valburg
dd. 12 DEC. 1995 Nr. 6
Mij bekend
de Secretaris van Valburg.

vastgesteld d.d. ... 12 december 1995

goedgekeurd d.d.

26-101w
19 september 1995

amer adviseurs b.v. ruimtelijke ordening

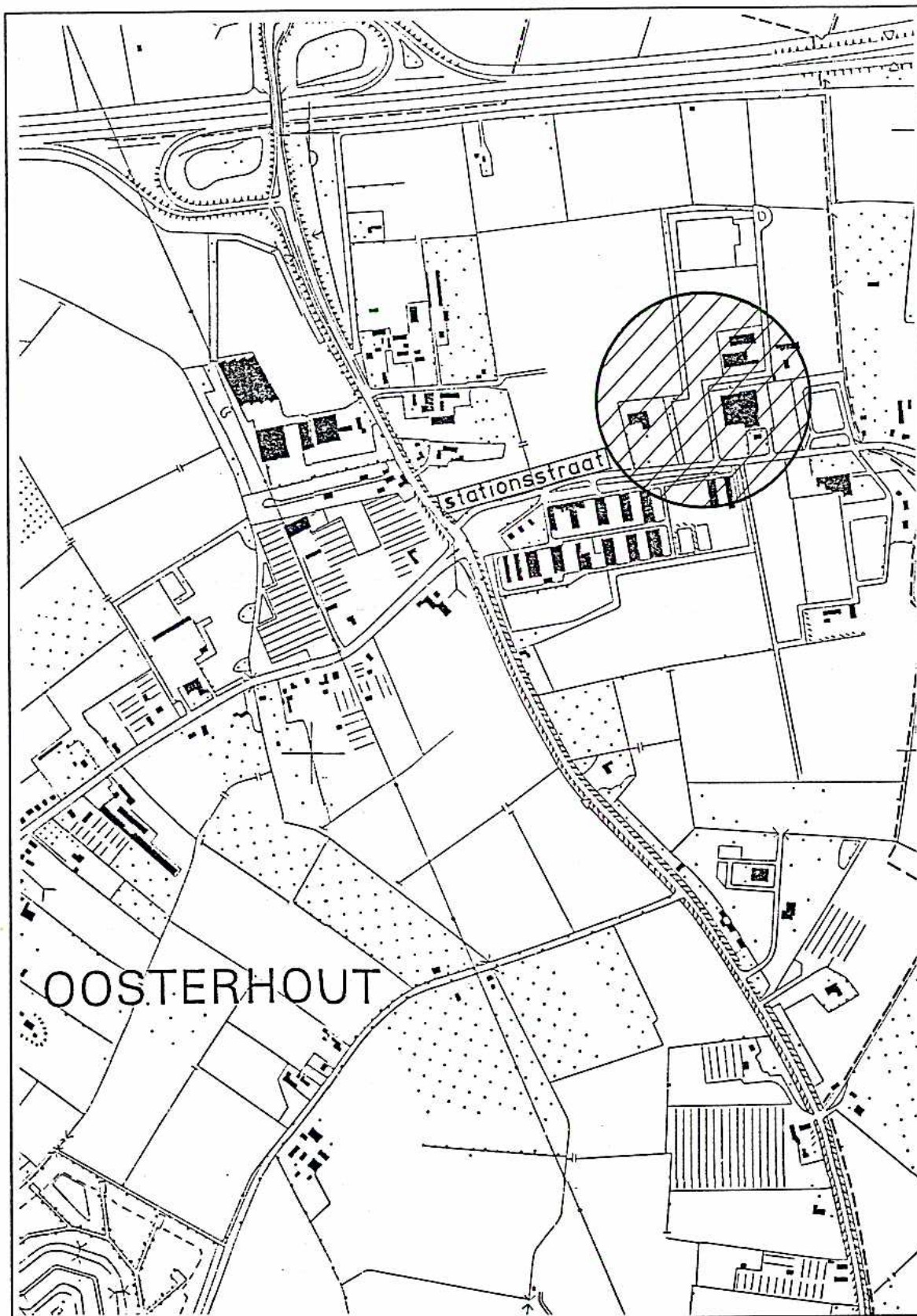
toelichting

Inhoudsopgave	Blz
1. INLEIDING	
1.1. Doel van het plan	3
1.2. Geldende bestemming	3
1.3. Behoeftte aan bedrijfsterrein	3
1.4. Milieu-aspecten	4
2. JURIDISCHE PLANOPZET	7
2.1. Bestemming "Bedrijven"	7
2.2. Milieuzonering	7
3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	10
4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	10

BIJLAGE 1: DE GELUIDSBELASTING TEN GEVOLGE VAN DE GRIFTDIJK

BIJLAGE 2: DE GELUIDSBELASTING TEN GEVOLGE VAN DE STATIONSSTRAAT

BIJLAGE 3: VERSLAG INFORMATIEBIJEENKOMST DD. 14 SEPTEMBER 1995



ligging plangebied

1. INLEIDING

1.1. Doel van het plan

Het onderhavige plan heeft ten doel de mogelijkheid te scheppen om een perceel van circa 3 hectare aan de Stationsstraat (kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie L, nrs. 1137 en 1136 gedeeltelijk) voor bedrijfsmatige doeleinden aan te wenden.

Het betreffende perceel ligt direct ten westen van het bedrijfsterrein Oosterhout. De plannen komen feitelijk neer op het uitbreiden van het bestaande bedrijfsterrein Oosterhout in westelijke richting.

1.2. Geldende bestemming

De gronden zijn hoofdzakelijk geregeld in het bestemmingsplan "Buitengebied". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 30 augustus 1974, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 november 1975 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door de Kroon op 1 oktober 1980. In dit plan hebben de betreffende gronden de bestemming "Agrarische doeleinden" met een bouwperceel. Binnen deze bestemming zijn "bedrijfsmatige" activiteiten niet mogelijk. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het toekennen van een passende bedrijfsbestemming.

Het bestaande bedrijfsterrein is voornamelijk geregeld in het bestemmingsplan "Oosterhout-bedrijfsterrein 1990" (vastgesteld dd. 7 mei 1991, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten dd. 9 augustus 1991). Dit bestemmingsplan voorziet in een afschermende groenbeplanting rond het bestaande bedrijfsterrein. Indien er overgegaan wordt tot de onderhavige uitbreiding, dan zou dit tot gevolg hebben dat er midden op het bedrijfsterrein een bestemming "Groen" zou overblijven. Deze groenstrook kan niet langer gerechtvaardigd worden als "afscherming ten opzichte van het omringende landschap". Om deze reden voorziet het onderhavige bestemmingsplan tevens in een wijziging van de bestemming "Groen" in de bestemming "Bedrijven", voor zover de bestemming "Groen" van het bestemmingsplan "Oosterhout bedrijfsterrein 1990" direct grenst aan het plangebied van het bestemmingsplan "Oosterhout-bedrijfsterrein 1995".

1.3. Behoeftte aan bedrijfsterrein

De uitbreiding van het bedrijfsterrein Oosterhout zal moeten voorzien in de lokale vraag naar gronden. Met de start van de ontwikkeling van het bedrijfsterrein Andelst-West wordt in principe al voorzien in de behoefte aan bedrijfsterrein voor de gemeente Valburg tot het jaar 2004. Hierbij wordt uitgegaan van een uitgiftetempo van circa 1 ha per jaar.

Bovendien wordt in de provinciale nota "Ruimte voor kantoren en bedrijven" aangegeven dat een gemeente als Valburg mag beschikken over een voorraad van maximaal 10 ha voor 10 jaar. Een en ander betekent in principe dat er pas na voltooiing

van het bedrijfsterrein Andelst-West, ruimte ontstaat voor verdere ontwikkeling op het bedrijfsterrein bij Oosterhout.

Het betreffende perceel valt echter binnen het concept-structuurplan "Het land over de Waal". Uit de bijbehorende structuurplankaart komt duidelijk naar voren dat het bedrijfsterrein Oosterhout, inclusief het onderhavige perceel, deel uit zal gaan maken van een groter aaneengesloten bedrijfsterrein. Hierdoor lijken er voldoende mogelijkheden te bestaan om nu al in te spelen op de toekomstige ontwikkelingen voor het betreffende gebied.

1.4. Milieu-aspecten

Met betrekking het bestaande bedrijfsterrein Oosterhout is in de vigerende bestemmingsplannen de vestiging van bedrijfswoningen mogelijk gemaakt. Op de onderhavige uitbreiding van het bedrijfsterrein zullen daarom eveneens bedrijfswoningen worden toegestaan. Naast de bedrijfswoningen op het naastgelegen bestaande bedrijfsterrein zijn er in de nabije omgeving diverse (agrarische) bedrijfswoningen aanwezig.

Een en ander heeft tot gevolg dat enerzijds gekeken dient te worden naar de mogelijke hinder van de nieuw te vestigen bedrijven en anderzijds naar de mogelijke hinder voor de bedrijfswoningen die op het nieuwe bedrijfsterrein kunnen worden gerealiseerd.

Invloed van nieuwe bedrijvigheid

Het is van belang om het bedrijfsterrein zodanig in te richten, dat er voor nabij gelegen milieugevoelige functies een in milieu-hygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd. Om de invloed van nieuwe bedrijven te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". De VNG-publicatie bevat een "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Deze legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieu-factor (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 milieu-categorieën, in zes mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing.

Bepalend voor het toelaten van bepaalde bedrijfsactiviteiten is de aanwezigheid van de nabijgelegen, veelal agrarische, bedrijfswoningen. De afstandsnormen behorende bij de milieu-categorieën in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn echter afgestemd op "gewone" burgerwoningen en niet op bedrijfswoningen.

Voor bedrijfswoningen kunnen de afstandsnormen enigszins anders worden toegepast. Met de afstanden zoals die gehanteerd worden in de Staat van Bedrijfsactiviteiten als uitgangspunt, kan over het algemeen worden gesteld dat de afstandsnorm bij agrarische bedrijfswoningen met één milieu-categorie en de overige bedrijfswoningen met twee milieu-categorieën verlaagd kan worden. Hierbij dient direct te worden opgemerkt dat bij de uiteindelijke afgifte van de milieuvergunning per individueel geval beoordeeld zal moeten worden of het gerechtvaardigd is een lagere categorie-indeling te hanteren.

Een en ander kan als volgt schematisch in beeld gebracht worden:

milieu-categorie	grootste afstand (in meters) tot:		
	rustige woonwijk	agrarijsche bedrijfswoningen	overige bedrijfswoningen
1	0 - 10	0	0
2	30	0 - 10	0
3	50 - 100	30	0 - 10
4	200 - 300	50 - 100	30

Rekening houdend met het feit, dat de dichtstbijzijnde agrarijsche bedrijfswoning op een afstand van bijna 50 meter van het plangebied gesitueerd is en de dichtstbijzijnde overige bedrijfswoningen op het naastgelegen bedrijfsterrein op een afstand van ruim 20 meter kan worden gebouwd, is het onderhavige plangebied in twee delen gesplitst.

Op het westelijke deel van het plangebied zijn bedrijfsactiviteiten toelaatbaar welke behoren tot categorie 1 t/m 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op het oostelijke deel van het plangebied zijn bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 t/m 4 toelaatbaar, overeenkomstig de categorieën welke op het bestaande aansluitende bedrijfsterrein Oosterhout reeds toelaatbaar zijn. De grens tussen beide plandelen is zodanig gesitueerd dat de nabijgelegen woningen niet worden gehinderd.

Industrielawaai

Wat betreft Industrielawaai zullen er geen problemen optreden als het gaat om de toepassing van de Wet geluidhinder (Wgh). Het bedrijfsterrein is niet bedoeld voor bedrijven/inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" als bedoeld in art. 4.1 Wgh, en die als zodanig zijn genoemd in art. 4.2 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Deze ernstig geluidhinderlijke bedrijven zullen daarom niet binnen het onderhavige plangebied worden toegestaan. Het aspect lawaai van de toegelaten bedrijven vormt een onderdeel van een integrale milieutoetsing op basis van de Wet Milieubeheer.

Wegverkeerslawaaai

In het kader van de Wet geluidhinder dient eveneens te worden nagegaan, of er wellicht beperkingen zijn voor de vestiging van bedrijfswoningen ten gevolge van wegverkeerslawaaai, afkomstig van de A15, de Griftdijk of de Stationsstraat.

- Het plangebied is gesitueerd op een afstand van ruim 420 meter van de A15. Aangezien de breedte van de onderzoekszone (op basis van artikel 74 van de Wet Geluidhinder) 400 meter bedraagt, behoeft er met betrekking tot het wegverkeer op de A15 géén akoestisch onderzoek plaats te vinden;
- De onderzoekszone van zowel de Griftdijk als de Stationsstraat bedraagt 250 meter. Een klein gedeelte van het plangebied valt daarmee binnen de zone van de Griftdijk. De onderzoekszone van de Stationsstraat slaat geheel over het plangebied heen. Met betrekking tot het wegverkeer op deze beide wegen dient derhalve wel akoestisch onderzoek te worden verricht.
Uit akoestisch onderzoek met betrekking tot het wegverkeer op de Griftdijk (zie bijlage 1), blijkt dat in een vrije veldsituatie de voorkeursgrenswaarde al op 130 meter uit de as van de weg wordt bereikt. Het plangebied bevindt zich op een

grotere afstand, zodat geconcludeerd kan worden dat voor de Griftdijk sprake is van een acceptabele geluidssituatie.

Met betrekking tot het wegverkeer op de Stationsstraat blijkt uit het akoestisch onderzoek (zie bijlage 2) dat de voorkeursgrenswaarde op 65 meter uit de as van de weg wordt bereikt. Op 35 meter uit de as van de weg bedraagt de geluidsbelasting 54 dB(A). Binnen de afstand van 65 meter tot de as van de Stationsstraat kunnen zonder geluidwerende maatregelen geen (bedrijfs)-woningen worden gerealiseerd. Met het onderzoek is echter geen rekening gehouden met de mogelijk afschermende werking van te realiseren tussenliggende bebouwing.

Bodemkwaliteit

Uit indicatief bodemonderzoek zal moeten blijken of en in hoeverre de betreffende gronden vervuild zijn. De resultaten van dit onderzoek zullen, vóór vaststelling van het onderhavige plan door de raad, als losse bijlage bij dit plan worden gevoegd.

Straalverbinding.

In het gebied bevindt zich een straalverbindingstraject. Deze is als aanduiding op de plankaart weergegeven. De aanwezigheid van dit straalverbindingstraject heeft tot gevolg dat de bouwhoogte ter plekke niet meer dan 46 meter boven N.A.P. mag bedragen. Aangezien het maaiveld hier gelegen is op circa 9 meter boven N.A.P. en de maximale bouwhoogte in het plangebied 10 meter bedraagt, zal de maat van 46 meter+N.A.P. lang niet 'gehaald' worden. Het straalverbindingstraject heeft derhalve geen gevolgen voor het plangebied.

2. JURIDISCHE PLANOPZET

2.1. Bestemming "Bedrijven"

In het onderhavige bestemmingsplan wordt de systematiek aangehouden van de bestemmingsplannen "Oosterhout-bedrijfsterrein 1990" en "Oosterhout-bedrijfsterrein 1993", aangezien het plan beschouwd kan worden als een logische uitbreiding van het bedrijfsterrein Oosterhout.

Dit houdt in, dat de gronden bestemd zijn voor "Bedrijven", waarbij op de plankaart een bebouwingsvlak aangegeven is, waarbinnen de bebouwing gesitueerd dient te worden. Binnen dit bebouwingsvlak mogen de gronden voor maximaal 80% benut worden voor bebouwing.

De bestemmingsregeling voor "Bedrijven" laat detailhandel slechts toe als inherent, ondergeschikt deel van het bedrijf, welke naar aard en omvang behoort bij het desbetreffende bedrijf: een detailhandelsbedrijf als zodanig is niet toegestaan.

Bedrijfswoningen

Behalve bedrijfsbebouwing is per bedrijf één bedrijfswoning met een maximale goothoogte van 7 meter en een hoogte van ten hoogste 10 meter toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 600 m³ bedragen.

In het gebied tussen de Stationsstraat en de aanduiding 'grens geluidsgevoelige objecten' zijn geen bedrijfswoningen toegestaan. Hiervan kan door middel van een vrijstelling worden afgeweken indien vaststaat dat op geen van de gevels van de woning de geluidsbelasting, als gevolg van het autoverkeer op de Stationsstraat, de voorkeursgrenswaarde overschrijdt.

2.2. Milieuzonering

Het bedrijfsterrein is in feite in twee delen gesplitst. Binnen de bestemming "Bedrijven" wordt door middel van een nadere codering aangegeven welke categorieën bedrijven worden toegestaan. In het bestemmingsvlak met de code B3 zijn in principe bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3 toegestaan; in het bestemmingsvlak B4 in principe bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 4. Op deze wijze wordt een zonering van het bedrijfsterrein nagestreefd. De milieucategorieën zijn aangegeven in de bedrijvenlijst. Deze zogenaamde "Staat van Bedrijfsactiviteiten" is als bijlage bij de voorschriften opgenomen.

Ten opzichte van de basislijst van de VNG heeft een nadere inperking plaatsgevonden, vanwege milieuhygiënische en planologische redenen. Deze redenen worden in onderstaand tekst nader toegelicht.

De "Staat van Bedrijfsactiviteiten" legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieu-factor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. In paragraaf 1.4. is al bij de "Invloed van nieuwe bedrijvigheid" aangegeven dat, rekening houdend met de dichtstbijzijnde agrarische bedrijfswoningen en de dichtstbijzijnde overige

bedrijfswoningen, in het westelijk deel van het plangebied bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 t/m 3 en in het oostelijk deel bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 t/m 4 toelaatbaar zijn. Hierbij dient direct te worden opgemerkt dat bij de uiteindelijke afgifte van de milieuvergunning per individueel geval beoordeeld zal moeten worden of het gerechtvaardigd is een lagere categorie-indeling te hanteren.

Met **vrijstelling** zijn bedrijven uit één hogere milieucategorie (categorie 5) toelaatbaar, mits ze voldoen aan de afstandsmaten die behoren bij de als recht toegestane milieucategorieën. Om deze reden zijn in de bijlage de bedrijven, die vallen in de milieucategorie 6 weggelaten.

In de daartoe opgenomen procedure van vrijstelling kan worden gezien of de benodigde hinderbeperkende maatregelen mogelijk zijn (bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe technieken). Criterium voor het verlenen van vrijstelling is in dit geval 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 ingewonnen van de Inspectie Volksgezondheid.

Door middel van een **wijzigingsbevoegdheid** is het mogelijk om de als bijlage bij de voorschriften gevoegde "Staat van Bedrijfsactiviteiten" te actualiseren. Daarmee kan de Staat worden aangevuld met nieuwe bedrijfsactiviteiten, die nu (nog) niet op de lijst voorkomen, en die qua milieuhinder redelijkerwijs zijn te vergelijken met de wel op de lijst voorkomende bedrijfsactiviteiten. Tevens kan van deze bevoegdheid gebruik worden gemaakt om bepaalde bedrijfsactiviteiten qua milieuhinder lager in te schalen, indien is gebleken dat door toepassing van nieuwe technieken de milieubelasting van die activiteiten structureel lager is geworden. Ook voor het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid moet advies worden ingewonnen van de Inspectie Volksgezondheid.

Uitgangspunt bij deze wijzigingsbevoegdheid is dat het in beginsel om een binnengemeentelijke wijzigingsprocedure gaat. Aan Gedeputeerde Staten zal namelijk gevraagd worden om bij de goedkeuring van dit plan te verklaren, dat deze wijzigingsbesluiten hun goedkeuring niet behoeven (tenzij bezwaren tegen het ontwerp-besluit zijn ingebracht; zie art. 11, lid 8 W.R.O.).

Geluidhinderlijke bedrijven (voormalige categorie A-inrichtingen)

Bedrijven/inrichtingen "die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" en die als zodanig zijn genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb), zijn ter plaatse -gelet op de omgevingssituatie- niet mogelijk en daarom uitgesloten. De betreffende bedrijven/inrichtingen zijn genoemd in de van de voorschriften deel uitmakende Bijlage Inrichtingen Wet geluidhinder. Die bijlage is afgeleid van Bijlage I bij het Ivb, met toepassing van het bepaalde in artikel 2.4 van dat besluit.

Planologische beperking van de bedrijvenlijst

Uit planologisch oogpunt is het ongewenst dat op het bedrijfsterrein Oosterhout bepaalde bedrijfsactiviteiten worden toegelaten, die "standaard" wel in basislijst van de VNG zijn opgenomen. Om planologische redenen is het derhalve wenselijk om de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" nader in te perken.

Detailhandel dient plaats te vinden ter plaatse van de detailhandelsbestemmingen in het dorp Oosterhout. Het is in ieder geval niet gewenst om detailhandel met recht overal ter plaatse van de bedrijfsbestemmingen toe te staan. De categorie detailhandelsbedrijven (SBI-code 65/66) is dan ook weggelaten in de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten".

Een detailhandelsbedrijf als zodanig is dus niet toegestaan. De bestemmingsregeling voor "Bedrijven" laat wel detailhandel toe als inherent, ondergeschikt deel van het bedrijf, als meest doelmatig gebruik.

Via vrijstelling kan de mogelijkheid worden gecreëerd voor de vestiging van detailhandelsbedrijven, waarvan de vestiging in winkelgebieden op problemen stuit, o.a. vanwege ruimtebeslag en parkeerbehoefte. Daarbij kan met name gedacht worden aan detailhandel in volumineuze goederen (bijvoorbeeld auto's, boten, caravans).

Alvorens vrijstelling kan worden verleend moet advies worden ingewonnen bij de Rijksconsulent Economische Zaken. Indien deze consulent een negatief advies uitbrengt, kunnen Burgemeester en wethouders slechts vrijstelling verlenen nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Zelfstandige kantoren dienen te worden gevestigd op plaatsen, die goed ontsloten zijn met het openbaar vervoer. Het bedrijfsterrein Oosterhout is daarvoor niet geschikt. Kantoren als zodanig zijn daarom weggelaten uit de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Een kantoor als onderdeel van de totale bedrijfsactiviteiten is natuurlijk wel toelaatbaar.

Overige beperkingen van de bedrijvenlijst

De complete "Staat van Bedrijfsactiviteiten" bevat ook enkele activiteiten, die naar hun aard niet thuis horen in een bedrijfsbestemming. Gedoeld wordt op horeca, maatschappelijke dienstverlening en sport en recreatie. Deze categorieën bedrijfsactiviteiten (SBI-code's 67, 91, 92, 93, 94, 95, 96) zijn daarom geschrapt uit de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Overigens krijgen dit soort activiteiten over het algemeen geen bedrijfsbestemming.

Het is planologisch ondenkbaar dat zich binnen een bedrijfsbestemming op het bedrijfsterrein land- en tuinbouwers zouden vestigen. De categorie Land- en tuinbouw is derhalve ook grotendeels geschrapt. Van deze categorie zijn de meer industriële activiteiten wel gehandhaafd (agrarische hulpbedrijven, hoveniersbedrijven).

Verder is een aantal bedrijfsactiviteiten weggelaten, die in dit gebied niet relevant, danwel niet van toepassing zijn. Het gaat daarbij om de volgende bedrijfsactiviteiten: zeevaart, binnenvaart, visserij, luchtvaart en delfstoffenwinning.

3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Op 14 september 1995 heeft er op het gemeentehuis te Andelst een informatiebijeenkomst plaatsgevonden met betrekking tot het onderhavige bestemmingsplan. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt, dat opgenomen is als Bijlage 3. Op basis van het verslag kan geconcludeerd worden, dat er geen aanleiding is het plan aan te passen.

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Aangezien het bedrijfsterrein niet ontwikkeld zal worden door de gemeente, zijn er geen financiële consequenties verbonden aan de realisatie van het bestemmingsplan.

BIJLAGE 1: DE GELUIDSBELASTING TEN GEVOLGE VAN DE GRIFTDIJK

Inleiding

Omdat het hier een eenvoudige situatie betreft zonder afscherming tussen de weg en de toekomstige woningen is het onderzoek uitgevoerd met behulp van Standaard-rekenmethode I volgens art. 102 Wet geluidhinder. Met behulp van deze rekenmethode is berekend op welke afstand in een vrije veldsituatie de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) "gehaald" wordt.

Invoergegevens

Uitgangssituatie van het akoestisch onderzoek vormt de verwachte situatie 10 jaar na dato. Uit de telling blijkt dat in 1994 de verkeersintensiteit 4600 mvt/etm bedraagt.

Bij deze berekening zijn verder de volgende invoergegevens gehanteerd:

- Buitenstedelijke situatie;
- Nachtuurintensiteit is maatgevend;
- Voorkeursgrenswaarde bedraagt 50 dB(A) (etmaalwaarde);
- Nachtwaarde + 10dB(A) = etmaalwaarde.

Etmaalintensiteit 1994 (telling; gemeente Valburg)	8774 mvt
Etmaalintensiteit 2005 (prognose = 2% groei per jaar)	10.909,4 mvt
Uurintensiteit (1% * 10.909,4)	109,1 mvt
waarvan:	
- lichte voertuigen (89,5%)	97,6 mvt
- middelzware voertuigen (8,0%)	8,7 mvt
- zware voertuigen (2,5%)	2,7 mvt

h weg	=	0 m. ;	wegdekat.	=	1 ;
h waarn.	=	4,5 m. ;	snelheid	=	80 km/uur ;
f obj	=	0 ;			

Resultaten berekening

Op basis van de invoergegevens uit de vorige paragraaf, is het volgende berekend:

geluidsbelasting op een afstand van 130 m uit de as van de weg (nachtsituatie):	43 dB(A)
correctie naar etmaalwaarde:	+ 10 dB(A)
etmaalwaarde	53 dB(A)
af trek ex art. 103 Wet geluidhinder:	- 3 dB(A)
Eindresultaat geluidsbelasting op 130 m uit de as van de weg	50 dB(A)

Conclusie

Uit de berekening blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) als gevolg van het wegverkeer op de Griftdijk op een afstand van 130 meter uit de as de Griftdijk wordt gehaald. Daarbij is geen rekening gehouden met afschermded werking van de aanwezige gebouwen.

Aangezien het bedrijfsterrein op een afstand van zeker 200 meter uit de as van de betreffende weg is gelegen mag worden aangenomen dat er ten opzichte van de Griftdijk sprake zal zijn van een acceptabele geluidssituatie.

BIJLAGE 2: DE GELUIDSBELASTING TEN GEVOLGE VAN DE STATIONSSTRAAT

Inleiding

Omdat het hier een eenvoudige situatie betreft zonder afscherming tussen de weg en de toekomstige woningen is het onderzoek uitgevoerd met behulp van Standaard-rekenmethode I volgens art. 102 Wet geluidhinder. Met behulp van deze rekenmethode is berekend:

- welke geluidsbelasting er verwacht mag worden op een afstand van 35 meter uit het hart van de weg (overeenkomend met de afstand, waarop de bedrijfswoningen uit het hart van de weg, door middel van vrijstelling, kunnen worden ge-projecteerd);
- op welke afstand de voorkeursgrenswaarde "gehaald" wordt.

Invoergegevens

Uitgangssituatie van het akoestisch onderzoek vormt de verwachte situatie 10 jaar na dato. Aan de hand van een aanname is bepaald wat de verkeersintensiteit op dit deel van de Stationsstraat is. Uit recente tellingen is gebleken dat de verkeersintensiteit op het deel van de Stationsstraat direct ten westen van de Griftdijk ruim 4500 mvt/etm bedraagt. Aangenomen wordt dat de etmaalintensiteit op het onderhavige deel van de Stationsstraat ten oosten van de Griftdijk het aantal van 3000 motorvoertuigen niet zal overschrijden. Aangezien het nog onduidelijk is wat de plannen in het kader van het knooppunt Arnhem-Nijmegen ten aanzien van het gebied zullen zijn is uitgegaan van een autonome groei van het autoverkeer van 2% per jaar tot 2005.

Bij deze berekening zijn verder de volgende invoergegevens gehanteerd:

- Buitenstedelijke situatie;
- Nachtuurintensiteit is maatgevend;
- Voorkeursgrenswaarde bedraagt 50 dB(A) (etmaalwaarde);
- Nachtwaaarde + 10dB(A) = etmaalwaarde.

Etmaalintensiteit 1994 (aanname)	3000 mvt
Etmaalintensiteit 2005 (prognose = 2% groei per jaar)	3730,1 mvt
Uurintensiteit (1% * 3730,1)	37,3 mvt
waarvan:	
- lichte voertuigen (87%)	30,9 mvt
- middelzware voertuigen (11,9%)	4,4 mvt
- zware voertuigen (5,1%)	1,9 mvt

h weg	=	0 m. ;	wegdekcat.	=	1 ;
h waarn.	=	4,5 m. ;	snelheid	=	70/80 km/uur ;
f obj	=	0,4 ;			

Resultaten berekening

Op basis van de invoergegevens uit de vorige paragraaf, is het volgende berekend:

geluidsbelasting op een afstand van 35 m uit de as van de weg (nachtsituatie):	47 dB(A)
correctie naar etmaalwaarde:	+ 10 dB(A)
etmaalwaarde	57 dB(A)
af trek ex art. 103 Wet geluidhinder:	- 3 dB(A)
Eindresultaat geluidsbelasting op 35 m uit de as van de weg	54 dB(A)

geluidsbelasting op een afstand van 65 m uit de as van de weg (nachtsituatie):	43 dB(A)
correctie naar etmaalwaarde:	+ 10 dB(A)
etmaalwaarde	53 dB(A)
af trek ex art. 103 Wet geluidhinder:	- 3 dB(A)
Eindresultaat geluidsbelasting op 65 m uit de as van de weg	50 dB(A)

Resumé:

In het geval van de Stationsstraat:

- bedraagt de gevelbelasting op een afstand van 35 meter uit de weg 54 dB(A), en
- wordt op een afstand van 65 meter uit de as van de weg de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) "gehaald".

Conclusie

Uit de berekening blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) als gevolg van het wegverkeer op de Stationsstraat op een afstand van 65 meter uit de as de Stationsstraat wordt gehaald. Binnen deze afstand van 65 meter tot de as van de Stationsstraat kunnen zonder geluidwerende maatregelen geen (bedrijfs)woningen worden gerealiseerd. Met het onderzoek is echter geen rekening gehouden met de mogelijk afschermende werking van te realiseren tussenliggende bebouwing.

Op een afstand van 35 meter bedraagt de geluidsbelasting 54 dB(A), een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde met 4 dB(A). Het bebouwingsvlak, waarbinnen bedrijfswoningen mogen worden gerealiseerd, is op 35 meter uit de as van de Stationsstraat geprojecteerd. Op de plankaart is op 65 meter ten opzichte van de as van de Stationsstraat een aanduiding 'grens geluidsgevoelige objecten' opgenomen. In de voorschriften is bepaald in het gebied tussen de Stationsstraat en de aanduiding 'grens geluidsgevoelige objecten' geen bedrijfswoningen zijn toegestaan. Hier van kan door middel van een vrijstelling worden afgeweken indien vaststaat dat, bijvoorbeeld als gevolg van afschermende bebouwing, op geen van de gevels van de woning de geluidsbelasting (als gevolg van het autoverkeer op de Stationsstraat) de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat er ten opzichte van de Stationsstraat sprake zal zijn van een acceptabele geluidssituatie.

BIJLAGE 3: VERSLAG INFORMATIEBIJEENKOMST DD. 14 SEPTEMBER 1995

Datum : 14 september 1995
Plaats : gemeentehuis te Andelst

Aanwezig:

dhr S.A. Titaley, medewerker VROM
dhr B.J. Warmenhoven, namens James Walker Nederland.

De bedoeling van de informatiebijeenkomst wordt uiteengezet en meegedeeld wordt dat een verslag van de hoorzitting bij de raadsstukken zal worden gevoegd, zodat de raad van de inspraak kennis kan nemen en hiermee bij de besluitvorming rekening houden.

dhr Warmenhoven heeft geen op- of aanmerkingen omtrent het onderhavige voorontwerp-plan. Hij is nl. geïnteresseerd in welke fase het bestemmingsplan "Andelst-West" verkeert. Hij heeft zich als belangstellende aangemeld voor de aankoop van industrieterrein met een oppervlakte van ca. 4000 m².

dhr Titaley laat dhr Warmenhoven weten dat tegen het bestemmingsplan "Andelst-West" zijnswijzen zijn kenbaar gemaakt. GS hebben het plan op 17 juli jl gedeeltelijk goedgekeurd. Goedkeuring is onthouden aan de bepaling waarin grootschalige detailhandel is toegestaan. Het kan zijn dat binnen afzienbare tijd tot uitgifte van industriegrond zal worden overgegaan. Uiteraard zal dhr Warmenhoven daarvan bericht ontvangen.

