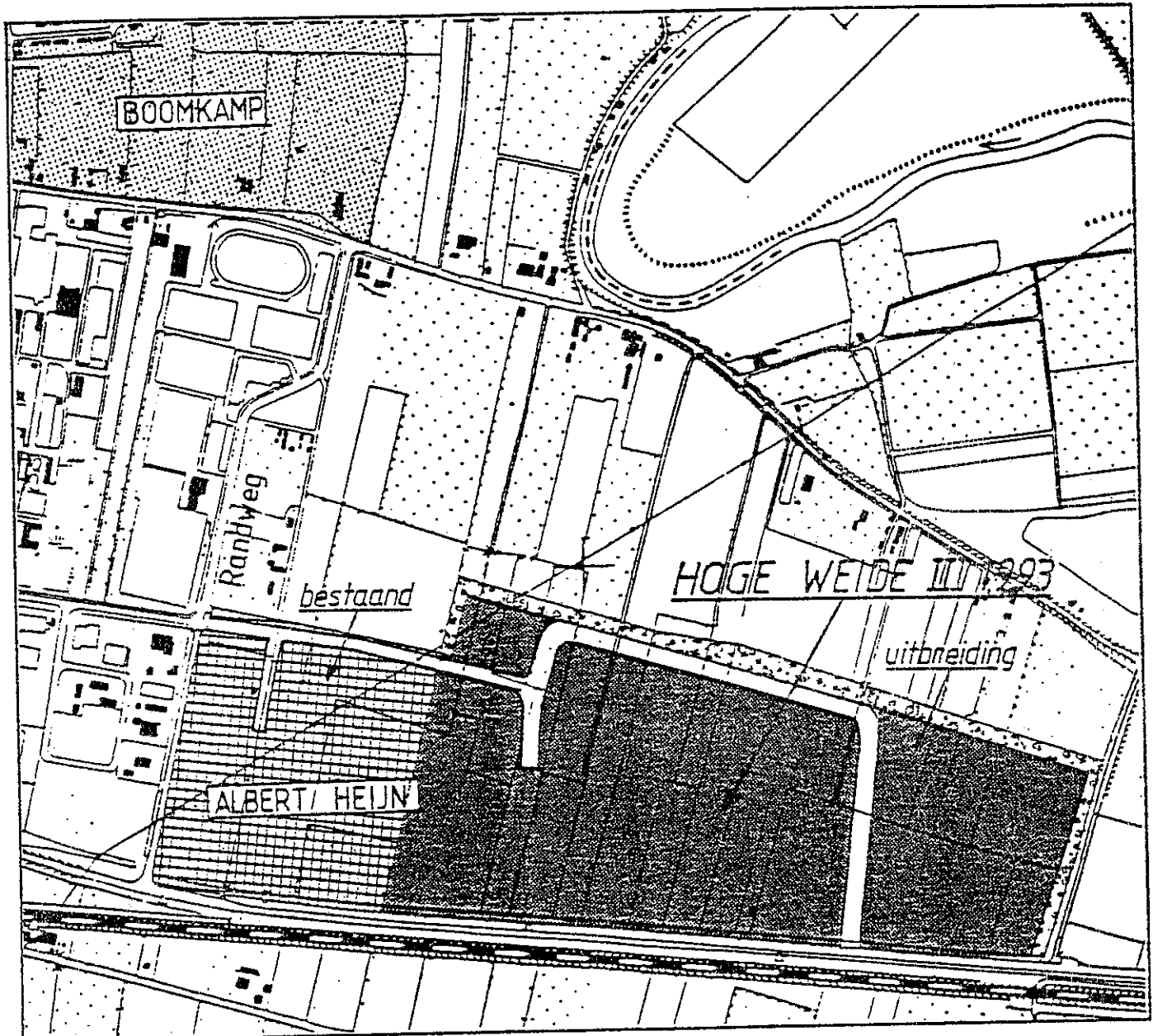




gemeente geldermalsen

Sector ruimtelijke ordening

**Bestemmingsplan: "BEDRIJVENTERREIN HOGE WEIDE III
1993"** (ten oosten van de Randweg, Geldermalsen)



overleg art. 10 bro

C

ppc behandeling

O

ter visie/vaststelling

O

gewijzigde vaststelling

O

TOELICHTING
BESTEMMINGSPLAN
BEDRIJVENTERREIN
HOGE WEIDE III 1993

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN "BEDRIJVENTERREIN HOGE WEIDE III 1993"
(ten oosten van de Randweg, Geldermalsen)

Vigerende plannen

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van het geldend bestemmingsplan "Hoge Weide II 1988", dat door de raad van Geldermalsen op 18 april 1989 is vastgesteld en bij besluit van gedeputeerde staten d.d. 16 juni 1989, onder nr. RO 89.15085-ROV/G5205, onherroepelijk is goedgekeurd. Verder beoogt het een uitbreiding van het plangebied in oostelijke richting, waarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied 1984", goedgekeurd bij Koninklijk Besluit d.d. 29 februari 1989, onder nr. 89.004508, gedeeltelijk moet worden herzien.

Het doel van de bestemmingsplanherziening is tweeledig, namelijk:

- a. het aanpassen van de plankaart van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoge Weide II 1988" aan de noordwestzijde van het plangebied, tezamen met het wijzigen van het hoogtevoorschrift binnen de bedrijvenbestemming en;
- b. het leggen van een planologische basis voor de noodzakelijk geachte uitbreiding van dit bedrijventerrein door de vigerende juridische regeling (bestemmingsplan "Buitengebied 1984") gedeeltelijk te herzien.

Ad a.

De herziening van de plankaart van het plan "Hoge Weide II 1988" behelst uitsluitend de bestemming "Handel en nijverheid, categorie II" met als medebestemming "Openbare ruimten, categorie III". Tevens is reden gevonden om aan de hand van de actuele behoefte aan bedrijfsgebouwen te beoordelen of de in het plan opgenomen hoogtebepaling aan die behoefte voldoet en of een wijziging daarin aanleiding kan vormen voor het herzien van het hoogtevoorschrift. Gebleken is dat aan de realisatie van bedrijfsgebouwen tot een hoogte van 30 meter geen behoefte bestaat. De behoefte doet zich wel gevoelen ten aanzien van bebouwing met een grotere hoogte dan 10 meter. Uit dat oogpunt is het hoogtevoorschrift gewijzigd in 16 meter, resp. 26 meter na vrijstelling in bestemmingsvlak "Handel en nijverheid, categorie I", respectievelijk 10 meter voor bebouwing in bestemmingsvlak "Handel en nijverheid, categorie II".

Ad b.

Aan de uitbreiding van het bedrijventerrein, waarop de onderhavige herziening mede betrekking heeft, kan in hoofdlijnen de onderbouwing ten grondslag worden gelegd, die is gehanteerd voor het plan "Bedrijventerrein Hoge Weide II 1988". In grote lijnen komt deze hierop neer, dat door het hoge tempo van uitgifte van bedrijfsterrein er nagenoeg geen gronden meer beschikbaar zijn voor de vestiging van c.q. verplaatsing van lokale bedrijven. De gronden die in genoemd plan zijn opgenomen en een oppervlakte beslaan van circa 14 hectare, zijn inmiddels uitgegeven. Ook na de gerealiseerde vestiging van het Ahold-concern bleek de vraag naar bedrijventerrein actueel te zijn. Die vraag komt tegemoet aan het voorwaardenscheppend beleid van het gemeentebestuur ter zake van het in ontwikkeling brengen van gebieden voor vestiging en verplaatsing van plaatselijke bedrijvigheid. In dat licht is inmiddels, vooruitlopend op het onderhavige bestemmingsplan, via een artikel 19 WRO-procedure de vestiging van een distributiecentrum van Blokker gerealiseerd.

Relatie tot het streekplan

Het streekplan Rivierenland van augustus 1987 spreekt onmiskenbaar de voorkeur uit voor uitbreiding van het bedrijventerrein in oostelijke richting. Volgens dit plan is het in stand houden en zo mogelijk versterken van de werkgelegenheidsfunctie van Geldermalsen van belang voor de economische situatie in het Rivierenland. Gezien de functie van het dorp en de ligging nabij de belangrijke vervoerassen, de twee rijkswegen A 2 en A 15, zijn de voorwaarden voor economische ontwikkeling aanwezig. Ten behoeve van de ontwikkeling dient volgens het streekplan beschikt te worden over een bij de taak en functie van de gemeente passend bedrijventerrein.

Voor de centrumgemeente Geldermalsen spreekt het streekplan over een bruto uitgeefbaar bedrijfsterrein van 10 tot 20 hectare. In het uitvoeringsprogramma wordt daarbij nog een uitgiftetermijn van 10 jaar genoemd. Laatstgenoemde termijn is in het uitvoeringsprogramma opgenomen zodat, indien gewijzigde ruimtelijke of economische ontwikkelingen nopen tot een ander uitgiftebeleid, hier flexibel op kan worden ingespeeld. Het uitvoeringsprogramma bepaalt dan ook, dat specifieke situaties aanleiding kunnen geven tot het bijstellen van de normkwantiteit en dat voor centrumgemeenten de normkwantiteiten niet te zeer als strikte maxima moeten worden gehanteerd. Ten behoeve van de realisatie van het distributiecentrum Blokker heeft het college van gedeputeerde staten inmiddels gebruik gemaakt van genoemde afwijkingsprocedure.

De provinciale nota "Ruimte voor Kantoren en Bedrijven", d.d. 13 november 1991, geeft het vigerend bedrijfsterreinenbeleid van de provincie Gelderland weer. Deze nota spreekt voor nieuwvestiging in centrumgemeenten over een netto uitgeefbaar terrein van 10 ha in 10 jaar. Het laat initiatieven tot verplaatsing en uitbreiding van lokale bedrijven toe.

Ten aanzien van de taakstelling van de gemeente heeft de raad zich bij besluit van 18 augustus 1992, nr. 4, er zich in grote lijnen voor uitgesproken om primair zorg te dragen voor de planologische ruimte voor eigen, reeds gevestigde plaatselijke bedrijven en plaatselijke starters. Uit dat oogpunt is de restantcapaciteit van Hoge Weide bestemd voor de thans bekende vraag van ter plaatse bestaande bedrijven. Dit betreft een inhaalmanoeuvre op basis van reeds plaats gehad hebbende besluitvorming.

Het inlopen van achterstanden in het uitgiftebeleid en ook het verwezenlijken van het beleid waar het gaat om verplaatsing van bestaande bedrijven, blijkt thans door gebrek aan bedrijventerrein onvoldoende mogelijk. In ruimtelijk opzicht wordt uitbreiding van het bedrijventerrein in oostelijke richting op korte termijn wenselijk geacht. Qua richting van uitbreiding kan de in het bestemmingsplan "Hoge Weide III 1993" opgenomen lokatie als een logische voortzetting van het bestaande bedrijventerrein worden beschouwd. In bijlage I wordt een overzicht gegeven van de uitgegeven bedrijfsterreinen over de afgelopen jaren.

De concrete vraag naar bedrijfsterrein richt zich in hoofdzaak op het onderwerpelijke plangebied en is afkomstig van lokale gevestigde bedrijven. Indien deze vraag wordt gekwantificeerd, omvat de actuele behoefte op dit moment, inclusief de te reserveren ruimte voor nog te verplaatsen bedrijven, circa 10,8 hectare.

Stedebouwkundig-ruimtelijke verantwoording

De ontwikkeling van het bedrijventerrein ten oosten van de kern Geldermalsen is vastgelegd in een ruimtelijke structuurvisie, welke als bijlage II bij deze toelichting is gevoegd. Deze structuurvisie behelst het terrein ten oosten van de Randweg tot aan de Zeekade. Bij de opzet van de visie voor dit bedrijfsterrein is de mogelijkheid tot een gefaseerde uitvoering opengelaten.

Voor de eerste fase van dit terrein is inmiddels het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoge Weide II 1988" goedgekeurd. Binnen dit plan zijn het distributiecentrum voor Albert Heijn, alsmede een aan dit bedrijf gelieerde vervoerder (Simon Loos), en voorts het opleidingsinstituut (Revabo), een communicatiebedrijf en werkvoorzieningsschap (W.W.G.) gevestigd.

Voorts is, vooruituitlopend op het onderhavige bestemmingsplan, inmiddels, met toepassing van een vrijstellingsprocedure ingevolge artikel 19 WRO jo. 50, lid 6 (destijds lid 8), met de bouw van het distributiecentrum van Blokker deels uitvoering gegeven aan de tweede fase.

Aan de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan ligt een visie ten grondslag, welke de ontwikkeling van het gehele bedrijventerrein ten oosten van Geldermalsen in beschouwing neemt. De basisprincipes in de gepresenteerde ruimtelijke structuur blijven in deze opzet in stand. Dit betekent dat de hoofdstructuur enerzijds op de Randweg en anderzijds op de provinciale weg N 327 (oud S 105) aansluit. Tevens is een groengordel met een breedte van 20 meter ten noorden en ten oosten van het terrein geprojecteerd als afscherming ten opzichte van het agrarisch landschap, respectievelijk ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied.

Het bedrijventerrein ligt langgerekt langs de provinciale weg N 327. Het terrein is volledig georiënteerd naar deze weg. In de aangegeven structuur moet met de hoofdontsluitingsweg worden aangetakt op deze weg ten westen van de Zeekade. Dit is inmiddels gerealiseerd.

Het bedrijventerrein is voorts gelegen in een agrarisch gebied dat gedeeltelijk voor de fruitteelt wordt benut. Van noord naar zuid gezien strekt dit agrarisch gebied zich uit van de Tielerweg tot aan de N 327. Ten noorden van de Tielerweg bevindt zich het landschappelijk waardevolle Lingegebied. Ter afscherming van laatstgenoemd gebied is het, tussen het bedrijventerrein en de Tielerweg gelegen gebied, tot landschappelijke bufferzone gecreëerd, waarbinnen het agrarisch karakter en gebruik blijven bewaard voor de bedrijven aan de Tielerweg. Om dit gebied vervolgens af te schermen ten opzichte van het nieuwe bedrijventerrein is in het plan een groenzone met een breedte van 20 meter opgenomen. Deze opgaande groenzone zal bestaan uit bomen en hoog opgaand groen, waardoor er een duidelijke afscherming en inpassing in het landschap ontstaat. Voorzover aan de oostelijke zijde van het plangebied gelegen, zal de groenzone tevens ten behoeve van de waterbeheersfunctie in het plangebied worden ingericht.

Het onderhavige plangebied heeft een bruto-oppervlakte van circa 48,5 hectare. Na aftrek van de benodigde ruimte voor groen en infrastructurele voorzieningen, alsmede het reeds ten behoeve van de vestiging van distributiecentrum Blokker uitgegeven terrein, resteert circa 10,8 hectare aan netto uitgeefbaar bedrijfsterrein. Voor de ontsluiting van de percelen zal een verkavelingsstudie worden verricht. Dit zal gebeuren aan de hand van de huidige en de te verwachten vraag naar industriegrond. Voor het bestemmingsplan is dit echter niet van belang.

De "interne" ontsluiting zal naar alle waarschijnlijkheid in een lusstructuur worden aangelegd. Met de verkavelingsstudie zal ook de aard van de bedrijven worden meegenomen, waarbij zo mogelijk gelijksoortige bedrijven worden gegroepeerd.

Milieu-aspecten

Het hoeft nauwelijks betoog dat in de ruimtelijke ordening bepaalde bestemmingen elkaar uit milieuhygiënisch oogpunt soms minder goed of helemaal niet verdragen. In een dergelijke situatie is het noodzakelijk een ruimtelijke scheiding tussen die bestemmingen aan te brengen.

Bedrijven

De aanwezigheid van de regionale stortplaats is een belangrijk gegeven voor de aan te houden afstand ten aanzien van de oostelijke begrenzing van het onderhavige plan. Ten behoeve van een uitbreiding is in 1989 een milieueffectrapportage (MER) opgesteld, naar de inhoud waarvan hier korthedshalve wordt verwezen. Op de bij dit plan als bijlage III gevoegde inventarisatiekaart, alsmede de tekening nr. 10357-LE-1, deel uitmakende van het deelrapport IV van de MER, zijn de contouren van de geuremissies vanuit de stortplaats naar de omgeving weergegeven. Tijdens de exploitatiefase, welke naar verwachting 10 jaar zal duren, dient binnen deze op de plankaart vastgelegde contourgrens, bebouwing met een woonfunctie te worden uitgesloten. Voorzover zich daarbuiten enigerlei overlast zou kunnen voordoen, dient dit tot een minimum te worden beperkt door strikte handhaving van de vigerende Afvalstoffenwetvergunning.

Het bovenstaande leidt tot de conclusie, dat de aanwezigheid van de stortplaats uit milieu-oogpunt geen directe belemmering vormt voor de verwezenlijking van het bedrijventerrein.

Voorts bevindt zich aan de noordzijde langs de Tielerweg een aantal agrarische bedrijven, waarvan er twee (Tielerweg 33 en 37) als intensieve veehouderij kunnen worden aangemerkt. Aan de hand van de circulaire "Veehouderij en Hinderwet 1984" zijn de stankcirkels berekend. De, als bijlage III bijgevoegde, tekening geeft aan dat er milieuhygiënisch gezien geen beperkingen gelden voor de realisatie van het plan. Omgekeerd levert het voorliggende plan ook geen beperkingen op voor het functioneren van genoemde agrarische bedrijven.

Bodem

In het onderhavige gebied heeft onderzoek geen bodemverontreiniging aangetoond. Uit de conclusies van de in het onderhavige plangebied uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt, dat de betreffende gronden geschikt zijn voor uitgifte als bedrijfsterrein. Aldus levert ook het bodemaspect geen belemmering op voor de realisering van het onderwerpelijke bedrijven-terrein.

Geluid

In dit kader zijn de aanwezigheid van een spoorlijn Geldermalsen - Tiel, de provinciale weg N 327, alsmede de binnen het plangebied aanwezige wegen, van belang in verband met de geluidbelasting. Zowel de spoorlijn als de beide wegen zijn zoneplichtig in de zin van de Wet geluidhinder. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan mogelijkheden biedt om in beperkte mate (bedrijfs-)woningen -zijnde geluidgevoelige bestemmingen- toe te staan, dient met deze zones rekening te worden gehouden in die zin dat bedrijfswoningen in beginsel niet binnen de 50 dB(A)-contouren gesitueerd mogen worden, uitgezonderd het gebied waarvoor een hogere waarde door gedeputeerde - 57 dB(A) - is vastgesteld, welk gebied op de plankaart is aangeduid als: "hogere grenswaarde van toepassing". Voor een toelichting op dit punt wordt verwezen naar het als, bijlage IV, toegevoegde akoestisch rapport.

De via een vrijstelling toe te laten bedrijfswoningen mogen geen onevenredige beperkingen tot gevolg hebben voor andere (toekomstige) bedrijfsvestigingen. Dat houdt in dat de betreffende woningen een lager beschermingsniveau kan worden geboden dan te doen gebruikelijk in woongebieden. Overigens dienen zogenaamde grote lawaaimakers, als bedoeld in artikel 2.4 van het op de Wet milieubeheer gebaseerde Inrichten en vergunningenbesluit (voorheen categorie A-inrichtingen), van vestiging op het terrein te worden uitgesloten.

Verkeers- en vervoersaspecten

Het bedrijventerrein heeft een goede verbinding naar het regionaal en (inter)nationaal hoofdwegennet, respectievelijk de N 327 en de A 2 en A 15. Genoemde toe- en afvoerwegen liggen buiten woongebieden en leiden het verkeer buiten woonbebouwing om. Voorzover nog niet aanwezig, komt er een duidelijke bewegwijzering van en naar het hoofdwegennet en zullen, zonodig, plattegrondinformatiekasten worden geplaatst om het verkeer tijdig in goede banen te leiden. Tevens zullen bij de verkoop van gronden, routeringsvoorschriften in de bepalingen van de koopovereenkomsten worden opgenomen.

De oostelijke ontsluiting van het bedrijfsterrein op de Provinciale weg is met verkeerslichten geregeld. Bovendien zijn er op dit kruispunt zodanige infrastructurele voorzieningen getroffen, dat vanaf het bedrijfsterrein komend verkeer automatisch de route in oostelijke richting dient te nemen.

De aanleg van een verkeersplein op de kruising van de provinciale weg N 327 met de Rijksstraatweg, alsmede de mogelijke aanleg van verkeerspleinen op de kruisingen van de Provinciale weg met achtereenvolgens het Laageinde en de Watermolenweg, zal naar verwachting een forse reductie (circa 8%) van het vrachtverkeer op bedoelde wegvakken opleveren.

Voor wat betreft de verkeersintensiteitsgegevens, alsmede de prognose voor het jaar 2003 en de uitgangspunten daarbij, kan op deze plaats worden verwezen naar het in bijlage IV opgenomen akoestisch rapport.

Bestemming en voorschriften

Als hoofdbestemming is gekozen voor "Handel en nijverheid", onderverdeeld in de subbestemmingen categorie I en categorie II. De laatstgenoemde bestemming betreft gebied met als medebestemming "Openbare ruimten, categorie III". In de voorschriften is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen ten aanzien van de aard en uitstraling van de toegelaten bedrijven, afgestemd op het karakter van het terrein. De karakterisering van identiek te typeren bedrijven vormt een essentieel onderdeel van de voorschriften, waaraan iedere vergunningaanvraag in eerste instantie getoetst dient te worden. Het geeft een beschrijving van die kenmerkende elementen, welke zowel uit milieu-overwegingen als uit ruimtelijke beleids-overwegingen bepalend zijn.

Dienstwoningen kunnen beperkt worden toegestaan in de bestemming "Handel en nijverheid, categorie I", en wel uitsluitend nadat vrijstelling is verleend. Binnen de bestemming "Handel en nijverheid, categorie II", zijn dienstwoningen niet toegestaan.

Naast de beschrijving in hoofdlijnen is een aantal kwantitatieve regels opgenomen met betrekking tot onder andere bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte en afstand van de bebouwing tot de perceelsgrens.

De bestemming "Openbare ruimten", onderverdeeld in een viertal categorieën, heeft betrekking op de wegen, paden, groenvoorzieningen en watergangen. Gronden met deze bestemming dienen in beginsel te worden ingericht overeenkomstig de op de kaart aangegeven profielen. Met de wijziging van de voorschriften is de vierde categorie toegevoegd ten behoeve van een groenzone die het terrein moet afschermen ten opzichte van het omliggende agrarisch gebied en welke aan de oostzijde tevens een functie ten behoeve van het waterbeheer in het plangebied vervult.

Financiële uitvoerbaarheid

Als bijlage V is een exploitatie-opzet toegevoegd. Voor wat betreft de financiële consequenties, die aan de uitvoering van het plan zijn verbonden, kan daarnaar worden verwezen.

Overleg en P.P.C.-advies

In het kader van het overleg ex. artikel 10 B.R.O. is het plan om commentaar voorgelegd aan:

1. de Inspectie van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu voor Gelderland;
2. de Rijksconsulent economische zaken in Gelderland;
3. het Zuiveringschap Rivierenland;
4. de Hoofdingenieur-Directeur van de dienst Wegen, Verkeer en Grondzaken van de provincie Gelderland;
5. het Polderdistrict Tieler- en Culemborgerwaarden;
6. de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-West Gelderland en
7. de Nederlandse Spoorwegen.

De instanties, genoemd onder 2, 6 en 7, hebben hun instemming betuigd met het voorliggende plan. Het Polderdistrict heeft niet gereageerd zodat ervan wordt uitgegaan, dat zij met het ontwerp-bestemmingsplan kan instemmen.

Het Zuiveringsschap kan met het plan instemmen maar verzoekt om toezending van een uitgewerkt rioleringsplan alvorens het bestemmingsplan in uitvoering zal worden genomen. Daarnaast wordt erop geattendeerd dat in het waterkwaliteitsbeheersplan van het Zuiveringsschap gestreefd wordt naar de toepassing van een verbeterd gescheiden stelsel op bedrijventerreinen.

Met het verzoek van de Inspectie van de Volksgezondheid om, met betrekking tot de toelaatbaarheid van bedrijven, in de doeleindenomschrijving in artikel 1, sub 1.2, het gevaarsaspect te vermelden, kan worden ingestemd. Ten aanzien van de opmerking over de lijst van niet-toegelaten bedrijven in artikel 4, kan worden opgemerkt, dat het plan een technische herziening betreft, waarbij als uitgangspunt geldt het - waar mogelijk - in stand laten van de voorschriften van bestemmingsplan "Hoge Weide II". Om die reden wordt afgezien van het aanpassen van deze lijst.

In verband met het advies van de Dienst Wegen, Verkeer en Grondzaken, om de ontsluiting op de N 327 van zowel het bedrijventerrein, als van de regionale stortplaats, aan elkaar te koppelen, kan worden volstaan met te vermelden dat de kruising op de N 327 inmiddels is gerealiseerd. Wat betreft de opmerking over sluipverkeer en toename van doorgaand verkeer in en rond het Emmakwartier, kan gezegd worden dat dit gebied zowel voor vrachtwagens als personenverkeer geen aantrekkelijke doorgangsroute meer is.

Het plan is eveneens besproken in de 264^e vergadering van de Grote Subcommissie Gemeentelijke plannen van de Provinciale Planologische Commissie. De commissie heeft verzocht om duidelijkheid over de positie van de ter plaatse aanwezige bedrijven. Met betrekking tot de agrarische bedrijven kan gezegd worden dat in overleg gronden zijn aangekocht, waarbij de agrariërs schadeloos zijn gesteld. Ten aanzien van de bestemmingsregeling bedrijven/bedrijvenlijst wordt korthedshalve volstaan met te verwijzen naar het commentaar op de reactie van de Inspectie van de Volksgezondheid. Vanzelfsprekend zal aandacht worden besteed aan de aanleg en instandhouding van de 20 meter brede zone langs de noord- en oostzijde van het plangebied. Ten slotte kan voor wat betreft de verkeersaspecten worden verwezen naar hetgeen naar aanleiding van het commentaar van de Dienst Wegen, Verkeer en Grondzaken is vermeld.

BIJLAGEN BIJ BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN HOGE WEIDE III 1993

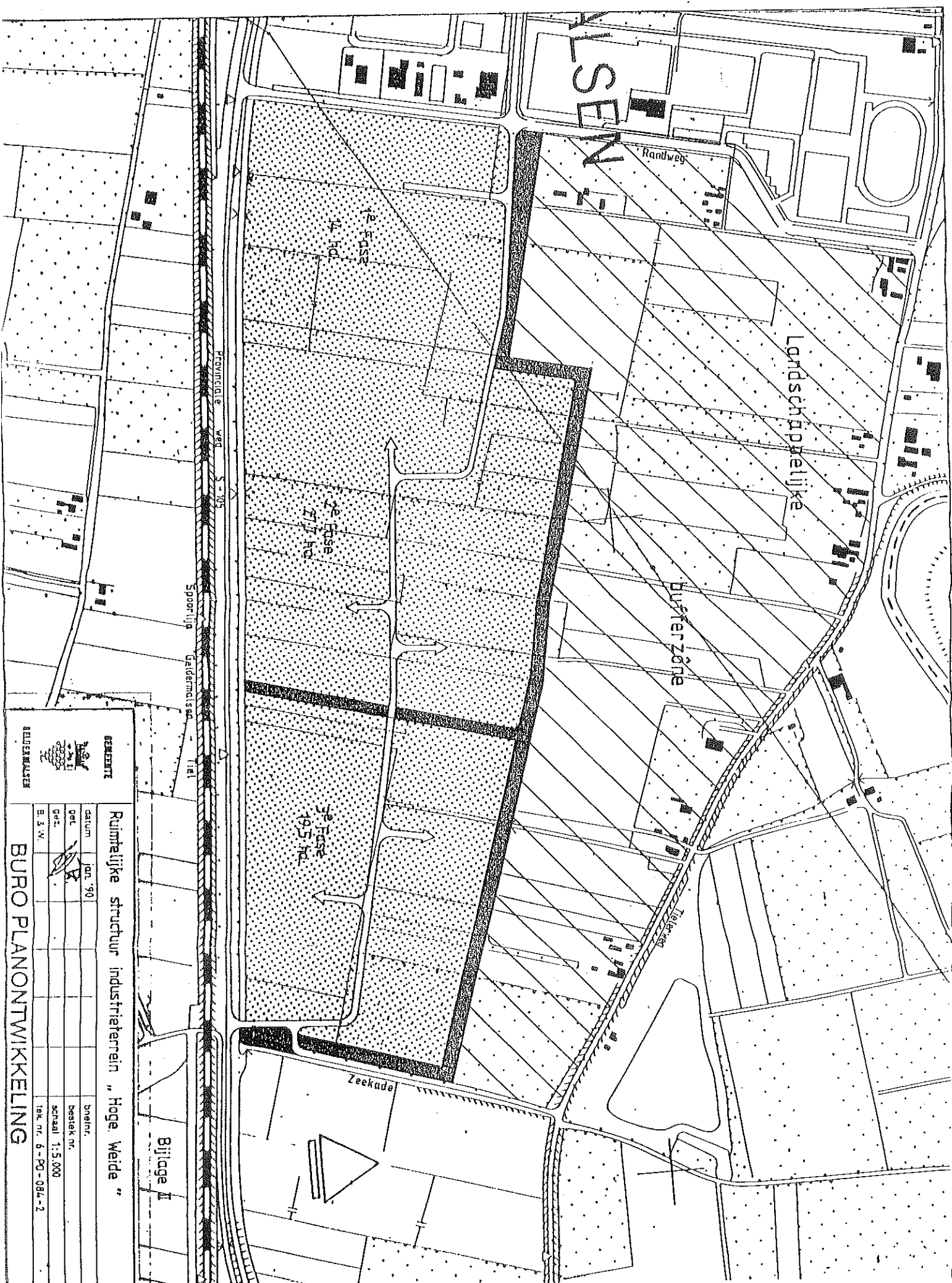
- I: OVERZICHT UITGEGEVEN BEDRIJFSTERREINEN GELDERMALEN IN HA.;
- II: RUIMTELIJKE STRUCTUUR INDUSTRIETERREIN "HOGE WEIDE";
- III: INVENTARISATIEKAART VAN RANDWEG TOT ZEEKADE TE GELDERMALEN
(TEVENS MILIEUKAART)
- IV: AKOESTISCH RAPPORT EN
- V: EXPLOITATIE-OPZET BESTEMMINGSPLAN HOGE WEIDE III 1993.

BIJLAGE I

Verkoop bedrijfsterreinen:

<u>Jaar</u>	<u>Verkopen gemeente</u> <u>Geldermalsen</u>	<u>Verkopen particulier</u> <u>(voorm.Chamotte ter.)</u>	<u>Totaal</u>
1984	1.32.53 ha.	-	1.32.53 ha.
1985	2.11.30 ha.	-	2.11.30 ha.
1986	1.24.76 ha.	-	1.24.76 ha.
1987	2.64.23 ha.	-	2.64.23 ha.
1988	1.47.48 ha.	1.68.68 ha.	3.16.16 ha.
1989	11.05.17 ha.	3.60.53 ha.	14.65.70 ha.
1990	28.69.44 ha.	-	28.69.44 ha.
1991	5.85.33 ha.	-	5.85.33 ha.
1992 *	-	-	-
1993 *	-	-	-
totaal	54.40.24 ha.	5.29.21 ha.	59.69.45 ha.

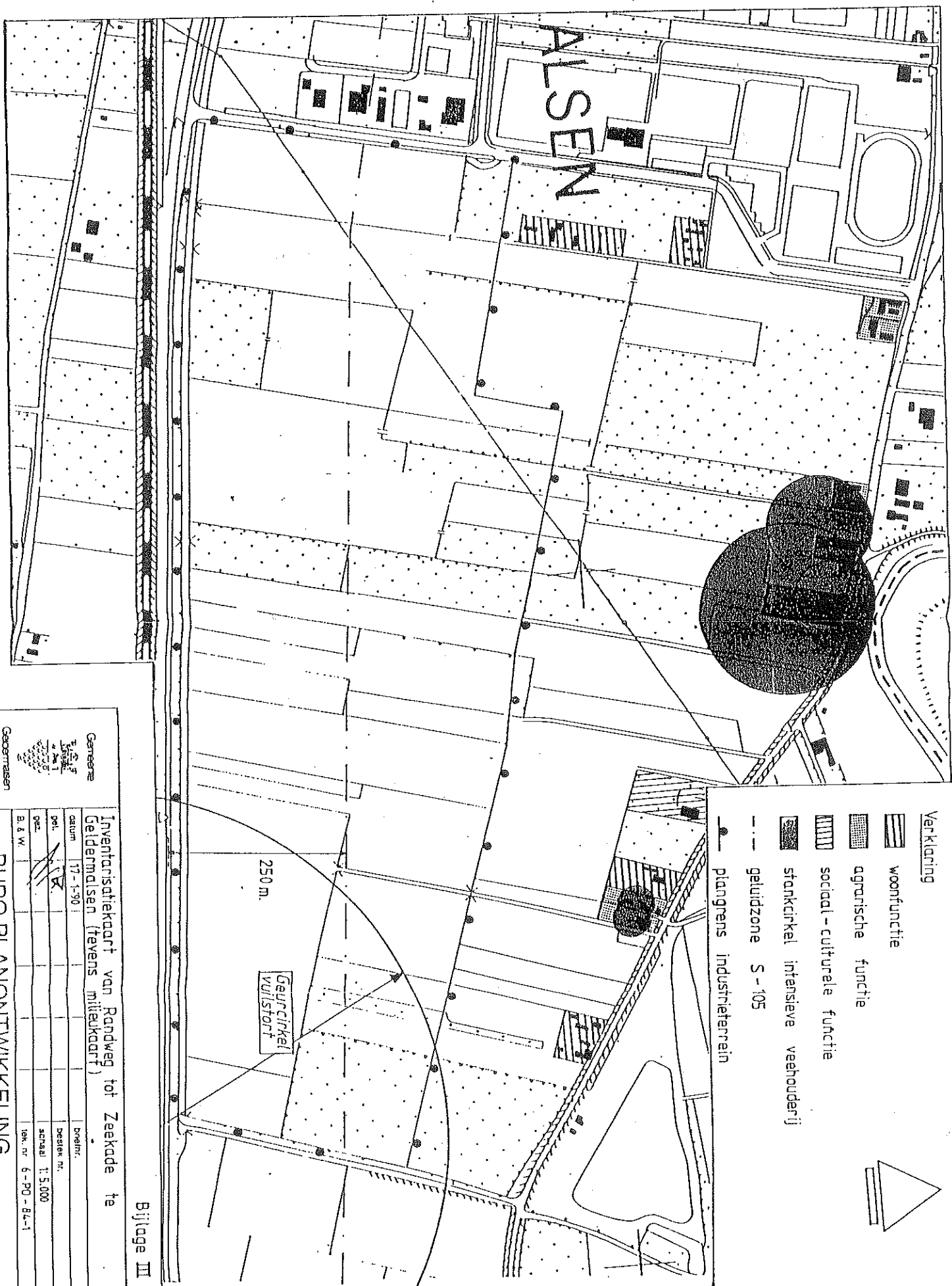
* Geen uitgeefbaar bedrijfsterrein meer aanwezig.



Ruimtelijke structuur industrieterrein "Hoge Weide"			
datum	jan. '90	inricht.	
oet.		bestek nr.	
gdr.		schaal	1:5.000
El. 3. IV.		tek. nr.	6-P0-084-2

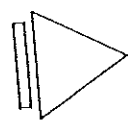
BURO PLANONTWIKKELING

Bijlage II



Verklaring

- woonfunctie
- agrarische functie
- sociaal - culturele functie
- stankcirkel intensieve veehouderij
- geluidzone S - 105
- plangrens industrieterrein



Gemeente
T. & J. F.
van der
Wijk

Inventarisatiekaart van Randweg tot Zeeakade te
Geldermalsen (tevens milieukaart)

Bijlage III

Geometrisen

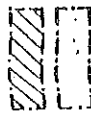
datum	17-5-90	1	bestnr.	
get.			schaal	1:5.000
get.			tek. nr.	6-PO-BL-1

BURO PLANONTWIKKELING

EMISSIE ZWAVELWATERSTOF EN
ETHYLMERCAPTAAN

ISOCONCENTRATIELIJNEN VAN DE MIC-WAARDEN
(RESPECTIEVELIJK 0,0008 mg/m³ en 0,0002 mg/m³)
UITGAANDE VAN DE BEREKENDE GEMIDDELTE
CONCENTRATIES

TOELICHTING:



ALTERNATIEF 1

ALTERNATIEF 2

RECEPTORPUNTEN MET NUMMER



a, b, c BRONAAANDUIDING ALTERNATIEF 1

a, b BRONAAANDUIDING ALTERNATIEF 2

----- ALTERNATIEF 1 - ZWAVELWATERSTOF

..... ALTERNATIEF 1 - ETHYLMERCAPTAAN

----- ALTERNATIEF 2 - ZWAVELWATERSTOF

..... ALTERNATIEF 2 - ETHYLMERCAPTAAN

Het meest milieuvriendelijke alternatief
is gelijk aan alternatief 2

Bijlage III a

WERKGROEP AFVALSTOFFEN

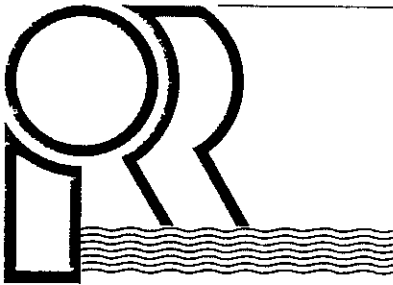
UITBREIDING STORTPLAATS
MEERSTEEG TE GELDERHALSEN

LUCHTHEMISIES - TE
VERWACHTEN EFFECTEN

OPN	GET	SEC	PROLL	FORM	SCHAAL	1:10.000
9-1988	A.T.	A.K.	A-3	BLAD	IN	BLADEN
REC NR						WJZ
10357 - LE-1						0



Oranjewoud



REGIONALE GELUIDMEETDIENST

Burg. van Lidth de Jeudelaan 3a
Postbus 137
4000 AC Tiel
Telefoon 03440 - 17801

Opdrachtgever: **Gemeente Geldermalsen**
Onderwerp : **Akoestisch onderzoek;
Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoge Weide III, 1993"**

Datum : **3 november 1993**
Rapport : **Gro38-2**

INHOUD:

1. Inleiding	pag. 3
2. Grenswaarden	pag. 4
3. Berekeningen	pag. 5
3.1 Uitgangspunten	
3.2 Rekenmethode- en apparatuur	
3.3 Rekenresultaten	
4. Konklusie	pag. 7

Bijlagen:

Bijlage 1. : **Situatietekening.**

Bijlage 2. : **Verkeersgegevens.**

Bijlage 3. : **Komputerinvoergegevens en rekenresultaten.**

1. Inleiding

In opdracht van de gemeente Geldermalsen is een akoestisch onderzoek verricht ex. artikel 77 Wet geluidhinder (Wgh) met betrekking tot het Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoge Weide III, 1993". Dit bestemmingsplan laat de bouw van bedrijfswoningen op twee nader aangegeven lokaties toe.

In de onderhavige situatie handelt het om een zogenaamde "nieuwe situatie" in de zin van de Wgh (vaststelling of herziening van bestemmingsplan).

Het plangebied ligt binnen de van rechtswegen geldende zones van de Poppenbouwing, de provinciale weg N327 (voorheen S105) en van de spoorlijn.

Voor de Poppenbouwing bestrijkt de zone een gebied met een breedte van 200 m. en voor de provinciale weg een breedte van 250 m. aan weerszijde van de weg. Voor de spoorlijn bestrijkt de zone een gebied met een breedte van 200 m. aan weerszijde van het spoor.

De twee lokaties waar bedrijfswoningen voorzien zijn (op de kaart in bijlage 1. aangegeven met een A en een B) liggen enkel binnen de zone van de Poppenbouwing.

Buiten de lokaties A en B, zullen alleen met een ontheffing van B & W bedrijfswoningen gerealiseerd kunnen worden. Voor deze laatste lokaties zal worden geëist dat ter plaatse van de gevel de voorkeursgrenswaarde niet mag worden overschreden. De voorkeursgrenswaarde is voor wegverkeerslawaaï 50 dB(A) en voor spoorweglawaaï 60 dB(A).

Uitgaande van de verkeersprognoses voor het jaar 2003, en de ruimtelijke- en fysieke gegevens in de betreffende situatie zijn de geluidniveau's berekend t.p.v. de voorgevelrooilijn van de lokaties A en B.

De berekende geluidniveau's zijn getoetst aan de grenswaarden zoals gesteld in de Wet Geluidhinder.

Tevens worden de 50 dB(A)-kontouren berekend van de Poppenbouwing en de Provinciale weg N327 en de 60 dB(A)-kontour van de spoorlijn.

2. Grenswaarden

Wegverkeerslawaaï:

Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, geheel of gedeeltelijk gelegen binnen de zone van een weg, dient voor nieuw geprojecteerde woningen de gemeente de grenswaarden voor "nieuwe situaties" van de Wet geluidhinder in acht te nemen.

In beginsel mag de geluidbelasting in deze situatie op de gevel niet meer bedragen dan 50 dB(A); de zgn. voorkeursgrenswaarde.

Gedeputeerde Staten (G.S.) mogen, op verzoek van de gemeente, in bepaalde gevallen hogere waarden toestaan dan 50 dB(A).

De maximaal toe te laten geluidbelasting wordt bepaald door de stedelijke of buitenstedelijke situatie. De maximale door G.S. vast te stellen hogere waarden, de gronden waarop ontheffing van de voorkeurswaarde verleend kan worden, alsmede de te volgen procedure, zijn geregeld in het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen", Stb. 1981, 688 (gewijzigd bij besluiten d.d. 21 april 1989 en d.d. 26 januari 1993).

In de onderhavige situatie gaat het om twee lokaties, gelegen binnen de bebouwde kom, en niet liggende binnen een zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens (binnenstedelijke situatie).

De van toepassing zijnde grenswaarden kunnen als volgt worden samengevat:

Tabel 1.: Grenswaarden Wet geluidhinder.

Omschrijving	Grenswaarde in dB(A)-etmaalwaarde
- voorkeursgrenswaarde	50
- grens waarvoor G.S. een algemeen gelden de hogere waarde voor woningen kunnen vaststellen, tevens maximale hogere waarde waarbij geen zgn. indelings eis geldt	55
- grens maximale hogere waarde	65

Indien G.S. een hogere grenswaarde als toelaatbaar aanmerken dient de gemeente er zorg voor te dragen, middels artikel 22 uit het Bouwbesluit, dat het geluidniveau binnen niet meer bedraagt dan 35 dB(A).

Railverkeerslawaaï:

De berekende geluidkontouren betreffende railverkeerslawaaï zijn getoetst aan de voorkeursgrenswaarden, zoals gesteld in het Besluit geluidhinder spoorwegen (Bgs). De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï is 60 dB(A).

3. Berekeningen

3.1. Uitgangspunten

De verkeersintensiteitgegevens van de Poppenbouwing zijn gebaseerd op tellingen, uitgevoerd door de gemeente Geldermalsen in oktober 1993, de verkeersintensiteitgegevens van de Provinciale weg N327 zijn gebaseerd op de tellingen, uitgevoerd door de Grontmij in juni 1992.

Bij de prognose van de verkeersintensiteiten op de Poppenbouwing voor het jaar 2003 is naast de autonome groei tevens rekening gehouden met de groei van het verkeer ten gevolge van de nog beschikbare c.q. nog te bebouwen lokaties van het industrieterrein.

De wegverkeersintensiteitgegevens, alsmede de prognose voor het jaar 2003 en de uitgangspunten, zijn weergegeven in bijlage 2. van dit rapport.

De emissiegegevens betreffende de spoorlijn Tiel-Geldermalsen zijn ontleend van het zogenaamde "Akoestische spoorboekje" van het Ministerie van V.R.O.M., uitgegeven door het Adviesbureau 't Hart (programma ASG versie 7.3) .

Deze emissiegegevens zijn eveneens in bijlage 2. weergegeven.

De ruimtelijke- en fysieke gegevens zijn ontleend aan de plankaart behorende bij het bestemmingsplan. Deze kaart, met daarin aangegeven de lokaties waar bedrijfswoningen zijn toegestaan, is weergegeven in bijlage 1.

Het onderzoeksgebied is m.u.v. de aanwezige wegen als akoestisch zacht aangemerkt.

De Poppenbouwing en de provinciale weg bezitten in het onderzoeksgebied een wegdek voorzien van een afwerking bestaande uit een niet elementen verharding met fijn oppervlakte textuur.

Ten aanzien van de rijsnelheden is uitgegaan van 50 km/uur voor alle voertuigcategorieën op de Poppenbouwing en van 80 km/uur voor alle voertuigcategorieën op de provinciale weg.

3.2 Rekenmethode en apparatuur

De berekeningen van de geluidniveau's ter plaatse van de voorgevelrooilijnen en de contourenberekeningen betreffende het wegverkeerslawai, zijn uitgevoerd m.b.v. een computerprogramma op basis van de "Standaardrekenmethode I, wegverkeerslawai". Het bij de Geluidmeetdienst gebruikte programmapakket is ontwikkeld door DHV Raadgevend Ingenieursbureau B.V. Amersfoort (copyright Haskoning B.V., Nijmegen).

De berekening van de 60 dB(A)-kontour ten gevolge van het railverkeer, is uitgevoerd met het computerprogramma ASG versie 7.3 ("Standaardrekenmethode I, railverkeerslawai") van het Adviesbureau 't Hart.

De berekeningen zijn uitgevoerd voor een waarneemhoogte van 4,5 m boven plaatselijk maaiveld en zijn verwerkt op een komputer, fabrikaat Tulip, type 486 dx/50.

De invoergegevens (en tevens de rekenresultaten) zijn weergegeven in bijlage 3.

3.3 Rekenresultaat

Het geluidniveau op de voorgevelrooilijn van lokatie A, ter plaatse van de WWG, op 18 meter as van de weg, is ten gevolge van de Poppenbouwing 57 dB(A), inclusief 5 dB(A) correctie ingevolge art. 103 Wgh.

Op 22 meter uit de as van de weg is de geluidbelasting 55 dB(A).

Het geluidniveau op de voorgevelrooilijn van lokatie B (aan de oostzijde, voorbij de uitrit van Blokker), op 18 meter uit de as van de weg, is ten gevolge van de Poppenbouwing 50 dB(A), inclusief 5 dB(A) correctie ingevolge art. 103 Wgh.

De 50 dB(A)-kontouren betreffende het wegverkeerslawaaï liggen (incl. correctie ingevolge art. 103 Wgh.) op de volgende afstanden (aantallen meters) uit de as van de weg:

- | | |
|--|----------|
| - Poppenbouwing (westzijde, t.p.v. de WWG) | : 49 m. |
| - Poppenbouwing (oostzijde, voorbij de uitrit van Blokker) | : 19 m. |
| - N327 (S105) tussen Randweg en de Poppenbouwing | : 184 m. |
| - N327 (S105) tussen Poppenbouwing en de A15 | : 192 m. |

De correctie ingevolge art. 103 Wgh. is voor de Poppenbouwing 5 dB(A) en voor de Provinciale weg N327, 3 dB(A).

De 60 dB(A)-kontour betreffende het railverkeerslawaaï ligt op 90 meter uit de as van de buitenste spoorlijn.

De rekenresultaten zijn in de bijlage 3. weergegeven.

4. Konklusie

Rekening houdend met de geldende aftrek van 5 dB(A) ingevolge art. 103 Wgh, is de geluidbelasting op de voorgevelrooilijn van lokatie A (aan de westzijde, t.p.v. de WWG) 57 dB(A).

Op de voorgevelrooilijn van lokatie B (aan de oostzijde, voorbij de uitrit van Blokker) wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet overschreden.

Om de bedrijfswoning t.p.v. lokatie A te kunnen realiseren is een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde nodig, die moet worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten van Gelderland. Deze ontheffing kan in principe worden verleend indien de gronden hiervoor aanwezig zijn.

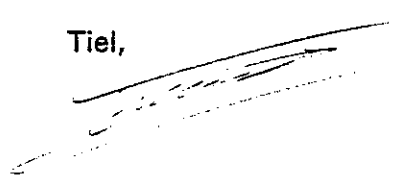
Omdat de geluidbelasting op de gevel meer bedraagt dan 55 dB(A), geldt tevens de indelingseis. De indelingseis houdt in dat de geluidgevoelige ruimten niet aan de zijde met de hoogste geluidbelasting, c.q. de wegzijde, mogen worden gepland. Indien het toch nodig is dat er geluidgevoelige ruimten aan de zijde van de weg gepland worden, dient voor de betreffende ruimte ook een ontheffing van de indelingseis te worden aangevraagd. Dit laatste ontheffingsverzoek maakt dan deel uit van het verzoek om hogere grenswaarde.

De indelingseis geldt niet indien de bedrijfswoningen op minimaal 22 meter uit de as van de weg worden geprojecteerd. Dit omdat op 22 meter uit de as van de weg de geluidbelasting is berekend op 55 dB(A).

De gemeente dient er zorg voor te dragen, middels artikel 22 uit het Bouwbesluit, dat het geluidniveau binnen niet meer bedraagt dan 35 dB(A).

Voor de overige lokaties van het industrieterrein waar bedrijfswoningen slechts met een ontheffing van B & W kunnen worden gerealiseerd, zal worden geëist dat deze niet binnen de 50 dB(A)-kontouren van de Poppenbouwing en de Provinciale weg N327 en binnen de 60 dB(A)-kontour van de spoorlijn mogen worden gerealiseerd.

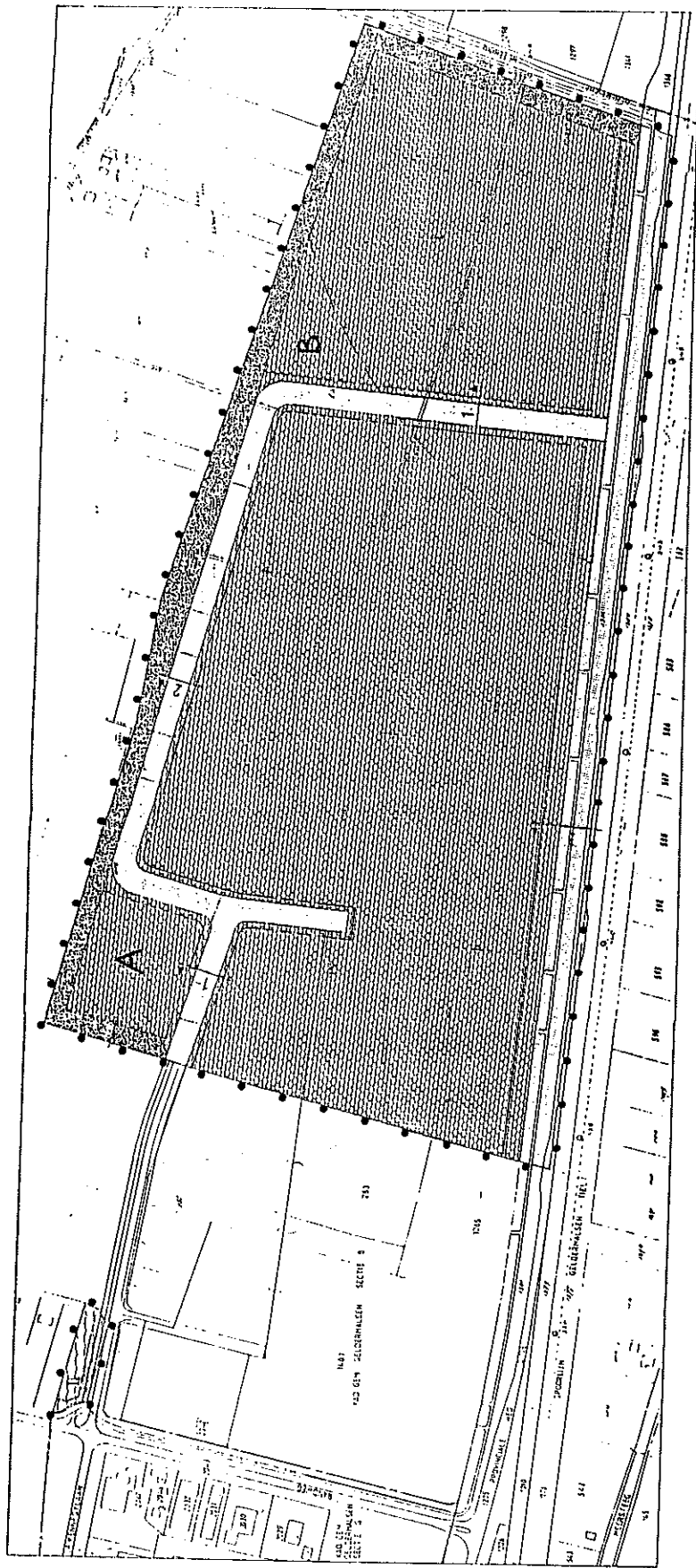
Tiel,



E.J.L. Kuys

BIJLAGE 1.:

SITUATIE TEKENING



AANDUIDINGEN



KADASTRALE GEGEVENS



SECTIEGREN



VOORGEVELPROFIEL



ZIE OMARSPROFIELEN



MATEN IN METERS



GRENS BESTEMMINGSPLAN, TEvens GRENS BEKOSTIGINGS-
BESLUIT

BESTEMMINGEN

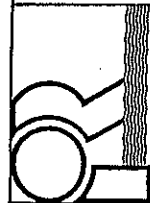


HANDEL EN NAVERHEID



OPENBARE RUIMTEN

LOKATIES A EN B ZIJN LOKATIES WAAR
BEDRIJFSWONINGEN ZIJN TOEGESTAAN



REGIONALE
GELUIDMEETDIENST

Omschrijving:

Situatietekening/plankaart

INTERGEMEENTELIJK ORGAAN RIVIERENLAND

Bijlage : 1.
Schaal : 1:5000
Datum : 29-10-93
Rapport : Gro38-1

Burg van Leden de Joodse 34
Postbus 127 4000 AC 7-2

BIJLAGE 2.:

VERKEERSGEGEVENS

Verkeersgegevens Poppenbouwing, westzijde t.p.v. de WWG.:

Verkeersintensiteiten in 1993 (telling oktober 1993):

Werkdaggemiddelde etmaalintensiteit: 496 mvt./etmaal

Het aantal motorvoertuigen in de dagperiode (12 uur) is gemiddeld 402,

waarvan: 49,4 % lichte mvt.,
 50,6 % vrachtverkeer (hiervan is circa 26 % middelzware mvt en
 74 % zware mvt.; zie visuele telling Grontmij van juni 1992).

De gemiddelde daguurintensiteit is dus:

 16,6 licht mvt.,
 4,4 middelzware mvt.,
 12,5 zware mvt..

Het aantal motorvoertuigen in de nachtperiode (8 uur) is gemiddeld 82,

waarvan: 68,7 % lichte mvt.,
 31,3 % vrachtverkeer (hiervan is circa 26 % middelzware mvt en
 74 % zware mvt.; zie visuele telling Grontmij van juni 1992).

De gemiddelde nachtuurintensiteit is dus:

 7,0 licht mvt.,
 0,8 middelzware mvt.,
 2,4 zware mvt..

Prognose voor het jaar 2003:

Te verwachte groei van het verkeer t.g.v. de uitbreidingen van Blokker en AH:

Blokker (verantwoordelijk voor ca. 57 % van het (vracht)verkeer*), heeft nu 15 ha. bebouwd en heeft nog 5 ha. ter beschikking t.b.v. uitbreidingen.

Te verwachte groei van het verkeer t.g.v. Blokker is 57 % van 25 % is 14,3 %.

AH (verantwoordelijk voor ca. 43 % van het (vracht)verkeer*), heeft nu 13,3 ha. bebouwd en heeft nog 3,3 ha. ter beschikking t.b.v. uitbreidingen.

Te verwachte groei van het verkeer t.g.v. AH is 43 % van 20 % is 8,6 %.

Totaal te verwachte groei t.g.v. uitbreidingen is 24 %.

Te verwachte groei van het verkeer t.g.v. de uitgiften van de gronden ten oosten van het bestemmingsplan:

Uit te geven grond is circa 9 ha. (10 ha. bruto).

Hiervan is 4 ha. bestemd voor het transportbedrijf Van de Haak:

Te verwachte aantal vrachtwagenbewegingen: 150 (waarvan 20 % in de nacht)

Hiervan zal circa 90 % richting N327 rijden.

Aangenomen is dat het aantal bewegingen van lichte voertuigen ongeveer gelijk zal zijn aan het aantal vrachtwagenbewegingen.

* bron: bijlage 2. van rapport Gro15-3, uitgevoerd door het I.O.R. d.d. 27 april 1993

Overige aannamen/schattingen:

Te verwachte groei t.g.v. de overige bedrijven is ongeveer gelijk aan de te verwachte groei t.g.v. transportbedrijf Van de Haak.

Autonome groei is naar verwachting circa 10 %

De gemiddelde daguurintensiteit is dus 47,2 mvt.,

waarvan: 23,7 lichte mvt.,
 5,9 middelzware mvt.,
 18,3 zware mvt..

De gemiddelde nachtuurintensiteit is dus 6,6, mvt.,

waarvan: 10,2 lichte mvt.,
 1,1 middelzware mvt.,
 4,0 zware mvt..

De nachtuurintensiteit is hier maatgevend.

Verkeersgegevens Provinciale weg N327 (Randweg-Poppenbouwing):

Verkeersintensiteiten in 1992 (telling juni 1992):

Werkdagjaargemiddelde: 8545 mvt./etm.
(gegevens wegvak T112-Randweg x 1,22)

Prognose voor het jaar 2003:

Autonome groei is naar verwachting circa 2 % per jaar.
Werkdagjaargemiddelde: 10596 mvt./etm.

De gemiddelde nachtuurintensiteit is:

98,2 lichte mvt.,
12,4 middelzware mvt.,
13,3 zware mvt..

Verkeersgegevens Provinciale weg N327 (Poppenbouwing-A15):

Verkeersintensiteiten in 1992 (telling juni 1992):

Werkdagjaargemiddelde: 9105 mvt./etm.
(gegevens wegvak T112-Randweg x 1,30)

Prognose voor het jaar 2003:

Autonome groei is naar verwachting circa 2 % per jaar.
Werkdagjaargemiddelde: 11290 mvt./etm.

De gemiddelde nachtuurintensiteit is:

104,6 lichte mvt.,
13,2 middelzware mvt.,
17,6 zware mvt..

* bron: bijlage 2. van rapport Gro15-3. uitgevoerd door het I.O.R. d.d. 27 april 1993

Overige aannamen/schattingen:

Te verwachte groei t.g.v. de overige bedrijven is ongeveer gelijk aan de te verwachte groei t.g.v. transportbedrijf Van de Haak.

Autonome groei is naar verwachting circa 10 %

De gemiddelde daguurintensiteit is dus 31,3 mvt.,

waarvan: 24,8 lichte mvt.,
 1,6 middelzware mvt.,
 4,9 zware mvt..

De gemiddelde nachtuurintensiteit is dus 6,6, mvt.,

waarvan: 5,6 lichte mvt.,
 0,1 middelzware mvt.,
 0,9 zware mvt..

De nachtuurintensiteit is hier maatgevend.

VERKEERSPROGNOSE 1992

Provincialeweg S105

Wegvak T112/Randweg

Seizoenindex 104

Telperiode 24-25/06 1992

Werkdaggemiddelde 1992 7285

Werkdagjaargemiddelde 7004

Voertuigverdeling		%	mvtg.	
Gem. daguur		6.43	450	
Gem. nachtuur		1.2	84	
Gem. Spitsuur		8.6	602	
Daguur	-licht	81.3	365	
	-middel	9.0	40.5	
	-zwaar	9.7	44.5	
Nachtuur	-licht	7.7	64.9	/Rijl. 324/325
	-middel	9.8	8.2	41/41
	-zwaar	13.2	10.9	54/55
Spitsuur	-licht	84.2	507.9	
	-middel	6.8	40.9	
	-zwaar	7.5	45.2	

BIJLAGE 3.:

KOMPUTERINVOERGEGEVENS EN REKENRESULTATEN

Trajekt 735(NS geocode=42) is 2-sporig. Wettelijke zone 200 meter
TOTAAL-INTENSITEITEN op alle sporen tesamen. Van km 37.065 tot km 44.2
CAT#: 54/64 ICR/ICM SPR GOED DIESEL DH's metro
DAG 17.7 2.0 0.7
AVOND 11.0 0.6
NACHT 4.5 0.3 0.6
in voertuigeenheden (bakken) per uur
Peildatum van dit trajekt is 01-januari-2000
Datum laatste aanpassing: 20-november-1990

Kunstwerken/Stations	Lengte	Van Km..	tot km..
Stalen brug	36	39.558	39.594
Overweg(>6m)	11	42.893	42.904
XGDMZ 683/731/732\			44.200

Emissiegetallen van trajekt 735S2

KMS	ETM	DAG	AVOND	NACHT	KMS	ETM	DAG	AVOND	NACHT	
					43.000	83.1	79.0	76.6	73.1	R
37.065					43.100	85.1	81.0	78.7	75.1	R
38.155	83.1	78.9	76.6	73.1	43.200	84.9	80.8	78.5	74.9	R
38.162					43.300	84.7	80.6	78.3	74.7	R
39.554	83.1	78.9	76.6	73.1	43.400	84.3	80.3	78.0	74.3	R
39.556	82.2	78.0	75.7	72.2	43.500	83.9	79.9	77.5	73.9	R
39.558	81.0	76.9	74.6	71.0	43.600	83.5	79.4	77.1	73.5	R
39.594					43.700	83.0	79.0	76.6	73.0	R
39.597	81.0	76.9	74.6	71.0	43.800	79.9	75.9	73.2	69.9	R
39.598	82.1	78.0	75.7	72.1	43.900	81.5	77.5	75.0	71.5	R
40.200	83.1	78.9	76.6	73.1	44.000	80.7	76.8	74.2	70.7	R
42.100	83.2	79.1	76.6	73.2	44.200	80.4	76.5	73.8	70.4	R
42.893	83.1	79.0	76.6	73.1	44.200					

Einde van trajekt

Intergemeentelijk Orgaan Rivierenland Geluidmeetdienst
GELUID GWEG1

GLD41 29-10-93 09:37

```
*****
* Situatie      :Poppenbouwing, westzijde t.p.v. de WWG      *
* Waarnemer     :voorgevelrooilijn (op 18 m. uit de as van de weg) *
*****
```

** Info wegvak

Hoogte wegdek boven maaiveld (m)	:	.00
Als wegdek een niet-elementenverharding met fijne oppervlaktetextuur		
Afstand hard-zachtlijn tot wegas (m)	:	3.50
Bodemfactor zacht gedeelte (fr. zacht):		1.00

Aantal rijlijnen : 1

Rijlijn 1 ligt op de wegas
Verkeerssamenstelling

snelheid intensiteit
(km/h) (vtg/h)

motorrijwielen	:	0	0
lichte voertuigen	:	50	102
middelzware voertuigen	:	50	11
zware voertuigen	:	50	40
bromfietsen	:	0	0

Geen kruispunt

Geen bebouwing

** Info waarneempunt

Hoogte boven maaiveld (m)	:	4.50
Afstand tot wegas (m)	:	18.00
Bodemfactor	:	.65

** Berekeningsresultaten

Equivalent geluidsniveau, geen kruispunttoeslag: 61.74 dB(A)

Intergemeentelijk Orgaan Rivierenland Geluidmeetdienst
GELUID GWEG1

GLD41 29-10-93 09:37

```
*****
* Situatie      :Poppenbouwing, westzijde t.p.v. de WWG      *
* Waarnemer     :op 22 m. uit de as van de weg                *
*****
```

** Info wegvak

Hoogte wegdek boven maaiveld (m)	:	.00
Als wegdek een niet-elementenverharding met fijne oppervlaktetextuur		
Afstand hard-zachtlijn tot wegas (m)	:	3.50
Bodemfactor zacht gedeelte (fr. zacht):		1.00

Aantal rijlijnen : 1

Rijlijn 1 ligt op de wegas
Verkeerssamenstelling

snelheid intensiteit
(km/h) (vtg/h)

motorrijwielen	:	0	0
lichte voertuigen	:	50	102
middelzware voertuigen	:	50	11
zware voertuigen	:	50	40
bromfietsen	:	0	0

Geen kruispunt

Geen bebouwing

** Info waarneempunt

Hoogte boven maaiveld (m)	:	4.50
Afstand tot wegas (m)	:	22.00
Bodemfactor	:	.71

** Berekeningsresultaten

Equivalent geluidsniveau, geen kruispunttoeslag: 60.43 dB(A)

Intergemeentelijk Orgaan Rivierenland Geluidmeetdienst

GELUID

GWEG1

GLD41 29-10-93 09:40

 * Situatie : Poppenbouwing, oostzijde (voorbij uitrit Blokker) *
 * Waarnemer : voorgevelrooilijn (op 18 m. uit de as van de weg) *

** Info wegvak

Hoogte wegdek boven maaiveld (m) : .00
 Als wegdek een niet-elementenverharding met fijne oppervlaktetextuur
 Afstand hard-zachtlijn tot wegas (m) : 3.50
 Bodemfactor zacht gedeelte (fr. zacht): 1.00

Aantal rijlijnen : 1

Rijlijn 1 ligt op de wegas

Verkeerssamenstelling	snelheid (km/h)	intensiteit (vtg/h)
motorrijwielen	: 0	0
lichte voertuigen	: 50	56
middelzware voertuigen	: 50	1
zware voertuigen	: 50	9
bromfietsen	: 0	0

Geen kruispunt

Geen bebouwing

** Info waarneempunt

Hoogte boven maaiveld (m) : 4.50
 Afstand tot wegas (m) : 18.00
 Bodemfactor : .65

** Berekeningsresultaten

Equivalent geluidsniveau, geen kruispunttoeslag: 55.41 dB(A)

Geluidmeetdienst

GLD41 13-12-93 10:04

```
*****
* Situatie      :Poppenbouwing (westzijde t.p.v. WWG)
* Waarnemer     :50 dB(A)-kontour
*****
```

**** Info wegvak**

Hoogte wegdek boven maaiveld (m)	:	.00
Als wegdek een niet-elementenverharding met fijne oppervlaktetextuur		
Afstand hard-zachtlijn tot wegas (m)	:	3.50
Bodemfactor zacht gedeelte (fr. zacht)	:	1.00

Aantal rijlijnen : 1

Rijlijn 1 ligt op de wegas
Verkeerssamenstelling

Verkeerssamenstelling	snelheid (km/h)	intensiteit (vtg/h)
motorrijwielen	: 0	0
lichte voertuigen	: 50	102
middelzware voertuigen	: 50	11
zware voertuigen	: 50	40
bromfietsen	: 0	0

Geen kruispunt

Geen bebouwing

** Info waarneempunt

Hoogte boven maaiveld (m) : 4.50

** Berekeningsresultaten

Bodemfactor : .86
De geluidslijn van 55 dB(A) ligt op 48.96 m van de wegas

Geluidmeetdienst

GELUID

GWEG1

* Situatie : Poppenbouwing (oostzijde voorbij uitrit Blokker) *

* Waarnemer :50 dB(A)-kontour *

**** Info wegvak**

Hoogte wegdek boven maaiveld (m) : .00

Als wegdek een niet-elementenverharding met fijne oppervlaktetextuur

Afstand hard-zachtlijn tot wegas (m) : 3.50

Bodemfactor zacht gedeelte (fr. zacht):	1.00
---	------

Aantal rijliijnen : 1

Rijlijn 1 ligt op de wegas

Verkeerssamenstelling

snelheid intensiteit

(km/h) (vtg/h)

motorrijwielen

$$\begin{array}{ccc} & 0 & 0 \\ : & & \end{array}$$

lichte voertuigen

: 50 56

middelzware voertuigen

: 50 1

zware voertuigen

: 50 9

bromfietsen

0 0 0

Geen kruispunt

Geen bebouwing

** Info waarneempunt

Hoogte boven maaiveld (m) : 4.50

** Berekeningsresultaten

Bodemfactor : .67

De geluidslijn van 55 dB(A) ligt op 19.17 m van de wegas

Geluidmeetdienst

GELUID

GWEG1.

* Situatie : S105 (Randweg-Poppenbouwing)

* Waarnemer : 50 dB (A) -kontour

Hoogte wegdek boven maaiveld (m) : .00

Afstand hard-zachtlijn tot wegas (m) : 4.00

Bodemfactor zacht gedeelte (fr. zacht):	1.00
---	------

Rijlijn 1 ligt op de wegas

snelheid intensiteit

(km/h) (vtg/h)

motorrijwielen	:	0	0
----------------	---	---	---

lichte voertuigen	:	80	982
-------------------	---	----	-----

middelzware voertuigen	:	80	124
------------------------	---	----	-----

zware voertuigen	:	80	165
------------------	---	----	-----

bromfietsen	:	0	0
-------------	---	---	---

Geen bebouwing

Hoogte boven maaiveld (m) : 4.50

Bodemfactor : .96

De geluidslijn van 53 dB(A) ligt op 184.38 m van de wegas

Geluidmeetdienst

GWEG1

GLD41 13-12-93 10:01

```
* Situatie      :S105 (Poppenbouwing-A15)
* Waarnemer     :50 dB(A)-kontour
```

** Info wegvak

Hoogte wegdek boven maaiveld (m) .	:	.00
Als wegdek een niet-elementenverharding met fijne oppervlaktetextuur		
Afstand hard-zachtlijn tot wegas (m)	:	4.00
Bodemfactor zacht gedeelte (fr. zacht):		1.00

Aantal rijlijnen : 1

Rijlijn 1 ligt op de wegas
Verkeerssamenstelling

snelheid (km/h)	intensiteit (vtg/h)
--------------------	------------------------

motorrijwielen	:	0	0
lichte voertuigen	:	80	1046
middelzware voertuigen	:	80	132
zware voertuigen	:	80	176
bromfietsen	:	0	0

Geen kruispunt

Geen bebouwing

** Info waarneempunt

Hoogte boven maaiveld (m) : 4.50

** Berekeningsresultaten

Bodemfactor : .96
De geluidslijn van 53 dB(A) ligt op 191.74 m van de wegas

Akoestisch spoorboekje Directie Geluid & Verkeer
versie 7.3

I. Algemene gegevens voor traject 735

a. Knooppunten en stations

XTL2 732/735\ 37065
XGDMZ 683/731/732\ 44200

b. PEILJAAR: 2000

c. Aantallen sporen van traject 735

Gekozen waarneempunt op kmstand 41

Er zijn 2 sporen

d. Intensiteiten van het spoorwegverkeer

INTENSITEIT (beide richtingen samen)

CAT.:	54/64	ICR/ICM	SPR	GOED	HSL	DH	METRO
DAG	17.7			2.0		0.7	
AV.	11.0					0.6	
Nt	4.5			0.3		0.6	

in voertuigeenheden (bakken) per uur

II Samengesteld emissiegetal is 83.19 dB(A) op km 41.000

III Gegevens voor de overdracht:

BODEMFRACTIE(0-1)----- 0.9
HORIZONTALE AFSTAND----- 90 meter
HOOGTE BOVENKANT SPOOR-- 0.5 meter
HOOGTE WAARNEMER----- 4.5 meter
REFLECTIEFACTOR(0-1)---- 0

IV Resultaten van de berekening

DAGWAARDE GELUIDBELASTING 0 dB(A)
ETMAALWAARDE 59.9 dB(A)

*** einde *****

KOSTPRIJSBEREKENING COMPLEX 20 INDUSTRIETERREIN HOGE WEIDE III

Deze berekening is opgesteld per 1-12-1993. Als uitgangspunt is de boekwaarde per 1-1-1993 genomen volgens de jaarrekening grondbedrijf 1992. Als einddatum van het complex is 31-12-1995 aangehouden. De renteberekening is gelet op de korte looptijd zo exakt mogelijk bepaald. Over de boekwaarden per 1-1 is een vol jaar rente berekend. Over de kosten en opbrengsten in de loop van het jaar is een half jaar rente berekend.

Omschrijving	Boekwaarde 1-1-1993	Raming nog te maken kosten/ opbrengsten	Totaal kost- prijsbere- kening
Grondverwerving	5.785.000	270.000	6.055.000
Bouwrijpmaken	2.238.000	2.360.000	4.598.000
Groenvoorziening	148.000	376.000	524.000
Verlichting/brandkranen	55.000	183.000	238.000
Voorbereiding/toezicht	264.000	617.000	881.000
Bijzondere kosten	858.000	2.607.000	3.465.000
Opslag fondsvorming	1.096.000	783.000	1.879.000
Beheers-/adm. kosten	260.000	160.000	420.000
Rente	(14.000)	(373.000)	(387.000)
Subtotaal kosten	10.690.000	6.983.000	17.673.000
Bijdragem	709.000	0	709.000
Subtotaal	9.981.000	6.983.000	16.964.000
Opbrengsten	10.356.000	10.053.000	20.409.000
Totaal-generaal	(375.000)	(3.070.000)	(3.445.000)

Grondverwerving

De laatste kosten van grondverwerving zijn in 1993 verantwoord. Het betreft de aankoop van 33.660 m2 tegen een bedrag van f 238.000,-- alsmede planschadevergoedingen voor een bedrag van f 32.000,--.

Bouwrijpmaken

In 1993 is f 231.000,-- verantwoord. Voor 1994 en 1995 wordt aan kosten verwacht f 2.129.000,--. Dit bedrag bestaat uit de volgende onderdelen:

Grondwerk	f	665.000,--
Verharding	-	656.000,--
Riolering	-	808.000,--

Totaal	f	2.129.000,--
--------	---	--------------

Groenvoorziening

In 1993 zijn geen kosten verantwoord. Voor 1994 en 1995 wordt een bedrag ad. f 376.000,-- verwacht.

Verlichting en brandkranen

In 1993 is f 11.000,-- verantwoord. Voor 1994 en 1995 zijn 16 lichtmasten alsmede toeslagkosten P.G.E.M. tot een bedrag van f 172.000,-- gecalculeerd.

Vorbereiding en toezicht

In 1993 is f 26.000,-- verantwoord. Voor 1994 en 1995 wordt een bedrag van f 591.000,-- verwacht.

Bijzondere kosten

In 1993 is f 57.000,-- geïnvesteerd in de aanleg van een persleiding en f 33.000,-- in het kruispunt S105. Voor 1994 en 1995 zijn nog de volgende kosten gecalculeerd:

Aanleg persleiding	f 1.000.000,--
Bijdrage waterbeheersing	- 99.000,--
Bijdrage P.G.E.M.	- 150.000,--
Bijdrage bewegwijzering	- 20.000,--
Geluidsscherm	- 1.200.000,--
Parkeerstrook en kast	- 23.000,--
Onderhoud	- 25.000,--

Totaal	f 2.517.000,--
	=====

Opslag fonds bovenwijkse voorzieningen.

Er is met een bijdrage van f 5,-- per m2 gecalculeerd. Met een oppervlakte van 156.600 m2 betekent dit een bedrag van f 783.000,--.

Beheers- en administratiekosten

In 1993 is f 20.000,-- toegerekend voor dit plan. Voor 1994 is f 80.000,-- opgenomen. Voor 1995 is dat f 60.000,--.

Rente

Over de boekwaarden per 1-1 is 7% voor een heel jaar gecalculeerd. Over de kosten en opbrengsten in de loop van het jaar is 6% voor een half jaar berekend. De kosten en opbrengsten zijn qua fasering zo goed mogelijk ingeschat. Deze methode van renteberekening is gekozen vanwege de korte looptijd van het plan.

		rente
Boekwaarde 1-1-1993	$(374.000) \times 7\% \times 1 =$	(26.180)
Kosten 1993	$669.000 \times 6\% \times 0,5 =$	20.085
Adm. kosten	20.000	
Opbrengsten	(579.000)	
	-----	-----
Subtotaal	(264.000)	(6.095)
Rente 1993	(6.095)	
	-----	-----
Boekwaarde 1-1-1994	$(270.095) \times 7\% \times 1 =$	(18.907)
Kosten 1994	$4.227.000 \times 6\% \times 0,5 =$	126.810
Adm. kosten	80.000	
Opbrengsten	$(4.801.000) \times 6\% \times 0,5 =$	(144.030)
	-----	-----
Subtotaal	(764.095)	(36.127)
Rente 1994	(36.127)	
	-----	-----
Boekwaarde 1-1-1995	$(800.222) \times 7\% \times 1 =$	(56.015)
Kosten 1995	$2.299.000 \times 6\% \times 0,5 =$	68.970
Adm. kosten	60.000	
Opbrengsten	$(4.774.000) \times 6\% \times 0,5 =$	(143.220)
	-----	-----
Subtotaal	(3.215.222)	(130.265)
Rente 1995	(130.265)	
	-----	-----
Boekwaarde 31-12-1995	(3.345.487)	
Subtotaal rente '93-'95		(172.487)
Rente over grondverkopen:		
Dit betreft rente over een tweetal opties.		
f 2.521.800,-- x 5,5% 1-5-1993 t/m 31-12-1993		(92.466)
- 504.000,-- x 9,0% 1-4-1991 t/m 1-6-1993		(102.060)

		(367.013)
Rente totaal inclusief afronding		(373.000)
		=====

Bijdragen

Dit betreffen bijdragen in de kosten van de aanleg van de persleiding, waterhuishouding en kruispunt S105. Deze bijdragen zijn voor het overgrote deel in 1992 ten laste van het complex 20 Industrieterrein Hoge Weide II verantwoord.

Opbrengsten

Grondverkopen	50.430 m2 a f 60,-- = f 3.025.800,--
Grondverkopen	74.964 m2 a - 75,-- = - 5.622.300,--

Exploitatiebijdrage 31.219 m2 a - 45,-- = - 1.404.855,--

Totaal opbrengsten f 10.052.955,--

Afgerond f 10.053.000,--

Per saldo aan het eind van de looptijd (31-12-1995) bedraagt het
voorgecalculeerde voordelig resultaat van dit complex
f 3.445.000,--.

**VOORSCHRIFTEN
BESTEMMINGSPLAN
BEDRIJVENTERREIN
HOGE WEIDE III 1993**

INHOUD

Blz.

<u>HOOFDSTUK</u>	<u>I</u>	<u>NADERE OMSCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGEN ZOMEDE VOORSCHRIFTEN</u>	1
Artikel 1		Handel en nijverheid	
Artikel 2		Openbare ruimten	
<u>HOOFDSTUK</u>	<u>II</u>	<u>ALGEMENE BEPALINGEN</u>	7
Artikel 3		Begripsomschrijvingen en afkortingen	
Artikel 4		Niet toegelaten bedrijven	
Artikel 5		Wijze van meten	
Artikel 6		Toepassing van voorgeschreven maten	
Artikel 7		Procedure vrijstellingsbevoegdheid	
<u>HOOFDSTUK</u>	<u>III</u>	<u>VOORSCHRIFTEN MET BETREKKING TOT EEN ANDER GEBRUIK VAN DE GROND DAN BOUWEN ZOMEDE TOT HET GEBRUIK VAN OPSTALLEN</u>	13
Artikel 8		Gebruik van opstallen en gronden	
<u>HOOFDSTUK</u>	<u>IV</u>	<u>STRAFBEPALING EN TITEL</u>	14
Artikel 9		Strafbepaling	
Artikel 10		Slotbepaling	

HANDEL EN NIJVERHEID

ARTIKEL 1

Hoofdstuk I

NADERE OMSCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGEN ZOMEDE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 1

Handel en Nijverheid

Doeleinden

- 1.1. De op de kaart voor Handel en nijverheid, aangewezen grond, onderscheiden in categorie I en II, is bestemd voor:
 - a.1. gebouwen ten dienste van handel en nijverheid met uitzondering van detailhandel en bedrijven als genoemd in artikel 4 en grote lawaaimakers;
 2. ontsluitingswegen ten behoeve van een optimale verkaveling;
 3. groenvoorziening en beplanting;
 4. transformatorhuisjes, opslag, los- en laadplaatsen, parkeergelegenheid, erven, water, andere bouwwerken en andere werken
- b. in bestemmingsvlak II mede voor openbare ruimte, categorie III.
- 1.2. De beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop met het plan de in lid 1.1. genoemde doeleinden worden nagestreefd luidt als volgt:

Bedrijventerrein van lokale betekenis, passend binnen de differentiatie van categorieën industrieterrein in de regio, vooralsnog gericht op arbeidsintensieve, geen gevaar veroorzakende en relatief weinig milieuhygiënische consequenties met zich brengende bedrijvigheid.

Gebouwen

- 2.1. De gebouwen moeten voldoen aan de navolgende eisen:
 - a. de hoogte mag ten hoogste 16 m bedragen binnen bestemmingsvlak I en 10 m binnen bestemmingsvlak II;
 - b. de bebouwde oppervlakte mag ten hoogste 60% van een bouwperceel bedragen;
 - c. de onderlinge afstand van gebouwen op hetzelfde bouwperceel moet ten minste 5 m bedragen;
 - d. de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn moet in acht worden genomen
 - e. de afstand tot de perceelgrens moet ten minste 5 m bedragen.
- 2.2. Burgemeester en wethouders kunnen van de in lid 2.1. onder a. genoemde hoogte van 16 m vrijstelling verlenen tot ten hoogste 26 m, indien de aard van het bedrijf daartoe aanleiding geeft en mits daardoor niet de hoofdzet van het bestemmingsplan onevenredig wordt aangetast.

Ondergeschikte bouwdelen

3. Ondergeschikte bouwdelen mogen de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn met ten hoogste 1,50 m overschrijden.

Andere bouwwerken

4. Andere bouwwerken mogen ten dienste van de bestemming aanwezig zijn, mits -met uitzondering van tuinmeubilair, verkeersborden, wegwijzers, verlichtingsmasten, antennes, kranen en andere hijsinrichtingen- de hoogte niet meer dan 2 m zal bedragen.

Vrijstelling hoogte andere bouwwerken

5. Burgemeester en wethouders verlenen -met inachtneming van de procedure genoemd in artikel 7 lid 1.1. tot en met 1.3.- vrijstelling van de gestelde maximale hoogte in het vierde lid van dit artikel tot een maximale hoogte van 10 m, mits deze hogere andere bouwwerken noodzakelijk zijn voor het meest doelmatige gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.

Vrijstellingen dienstwoningen, gebouwen en ondergeschikte bouwdelen

6. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedure genoemd in artikel 7 lid 1.1. tot en met 1.3. vrijstelling verlenen van:
 - a. het gestelde in lid 1.1. van dit artikel ten behoeve van de bouw van dienstwoningen mits:
 - 1^e. de situering van de dienstwoning geen onevenredige beperkingen tot gevolg zal hebben voor andere (toekomstige) bedrijfsvestigingen;
 - 2^e. het gestelde in het tweede lid van dit artikel in acht wordt genomen;
 - 3^e. voor zover de dienstwoning is gelegen buiten de op de plankaart aangegeven 50 dB(A)-contour van zowel de N327 als de binnen het plangebied gelegen weg, danwel voor zover de dienstwoning is gelegen in het gebied waarvoor vaststelling van een hogere waarde door gedeputeerde staten is verkregen, welk gebied op de plankaart is aangeduid als: "hogere grenswaarde van toepassing";
 - b. het gestelde in het tweede lid sub a. tot en met c. en derde lid van dit artikel, mits het gewijzigde bebouwingsbeeld -na verlening van een vrijstelling- geacht kan worden in overeenstemming te zijn met de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in lid 2. van dit artikel;
 - c. het gestelde in het tweede lid sub e. van dit artikel, na ingewonnen advies van de plaatselijke brandweercommandant in verband met brandpreventie;

OPENBARE RUIMTEN

ARTIKEL 2

ARTIKEL 2

Openbare ruimten

Doeleinden

- 1.1. De op de kaart voor "Openbare ruimten" aangewezen grond is bestemd voor:
 - a. verkeersdoeleinden en parkeergelegenheid;
 - b. groenvoorziening, beplanting en water;
 - c. doeleinden van openbaar nut;
 - d. andere bouwwerken en andere werken.
- 1.2. De beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop met het plan de in lid 1.1. genoemde doeleinden worden nagestreefd luidt als volgt en zijn onderscheiden in:

Categorie I:

Categorie I heeft betrekking op de N327 als een van de belangrijke verkeersontsluitingswegen van de gemeente. De inrichting is afgestemd op een optimale verkeersafwikkeling van het interlokale verkeer.

Categorie II:

De Randweg is ondergebracht in categorie II als wijkontsluitingsweg en vervult als zodanig de belangrijkste verkeersfunctie voor de bereikbaarheid van Geldermalsen-Oost, inclusief de bedrijventerreinen en woonbuurten. Doelstelling voor deze weg is naast een vlotte verkeersafwikkeling ook het afstemmen van de inrichting op een veilig verkeerspatroon, met name voor de (overstekende) fietsers.

Categorie III:

De ontsluitingsweg, alsmede het op de hoek Randweg/Poppenbouwing gelegen terreintje, zijn ondergebracht in categorie III. De Poppenbouwing zal functioneren als ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein, zodat de inrichting vooral is aangepast aan de eisen van het vrachtverkeer. Het op de hoek met de Randweg gelegen terreintje is zodanig ingericht dat het, behalve voor genoemde ontsluitingsfunctie, mede geschikt is voor andere verkeersdoeleinden.

Categorie IV:

In categorie IV dient de aanleg van een groene overgangszone te worden nagestreefd tussen het bedrijventerrein en het aangrenzende buitengebied. Dit komt tot uitdrukking in de inrichting van met name opgaand groen. Aan de oostzijde dient deze groenzone tevens ten behoeve van de waterbeheersfunctie in het plangebied te worden ingericht.

Gebouwen

2. De gebouwen ten dienste van openbaar nut als bedoeld in lid 1.1. sub c. van dit artikel moeten voldoen aan de navolgende eisen:
 - a. de hoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - b. de oppervlakte mag ten hoogste 10 m² per gebouw bedragen.Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van plaatsing van bovengenoemde gebouwen in verband met de verkeersveiligheid.

Andere bouwwerken

4. Andere bouwwerken mogen ten dienste van de bestemming aanwezig zijn, mits -met uitzondering van verkeersborden, wegwijzers en verlichtingsmasten- de hoogte niet meer dan 1.25 m zal bedragen.

Vrijstelling hoogte andere bouwwerken

5. Burgemeester en wethouders verlenen -met inachtneming van de procedure genoemd in artikel 7 lid 1.1. tot en met 1.3. vrijstelling van de gestelde maximale hoogte in het vierde lid van dit artikel tot een maximale hoogte van 10 m, mits deze hogere andere bouwwerken noodzakelijk zijn voor het meest doelmatige gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.

**ALGEMENE EN
BIJZONDERE BEPALINGEN**

ARTIKEL 3 t/m 10

Hoofdstuk II

ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 3

Begripsomschrijvingen en afkortingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan : het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoge-
geweide III 1993;
- b. de kaart : de als zodanig gewaarmerkte tekening,
welke tezamen met deze voorschriften het
plan uitmaakt;
- c. W.R.O. : Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- d. bouwwerk : elke constructie van enige omvang van
hout, steen, metaal of ander materiaal,
welke hetzij direct of indirect met de
grond verbonden is, hetzij direct of in-
direct steun vindt in of op de grond;
- e. gebouw : elk bouwwerk dat een voor mensen toegan-
kelijke, overdekte, al dan niet geheel of
gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte
vormt;
- f. ondergeschikte bouwdelen : plinten, pilasters, kozijnen, gevelver-
sieringen, standleidingen voor hemelwa-
ter, wanden en ventilatiekanalen en
schoorstenen, gevel- of kroonlijsten,
overstekende daken, goten, luifels, bal-
kons, trappen, bordessen, funderingen,
kelderingangen, koekoeken en hijsinrich-
tingen;
- g. ander bouwwerk : een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- h. ander werk : een werk, geen bouwwerk zijnde;
- i. bouwperceel : een aaneengesloten oppervlak grond waarop
krachtens het plan een bouwwerk is, dan
wel bij elkaar behorende bouwwerken zijn
toegestaan;
- j. perceelgrens : een grens van een bouwperceel;
- k. dienstwoning : een gebouw dat één woning omvat, noodza-
kelijk voor de huisvesting van één of
meer personen, belast met het beheer
en/of toezicht bij een toegelaten functie
anders dan wonen;
- l. detailhandel : het bedrijfsmatig te koop aanbieden,
waaronder begrepen de uitstalling ten
verkoop, het verkopen en/of leveren van
goederen aan diegenen die die goederen
kopen voor gebruik en/of verbruik of aan-
wending anders dan in de uitoefening van
bedrijfs- of beroepsactiviteiten;
- m. categorie : een aaneengesloten oppervlak grond, welk
deel uitmaakt van een in het plan gegeven
bestemming, waarvan het karakter nader in
de beschrijving in hoofdlijnen in de
voorschriften is beschreven;

- n. voorgevelrooilijn : de als zodanig op de kaart aangegeven lijn, die bij het bouwen aan de wegzijde niet mag worden overschreden, behoudens toegelaten afwijkingen krachtens deze voorschriften;
- o. grote lawaaimakers : inrichtingen, als genoemd in artikel 2.4. van het Inrichtingen en Vergunningenbesluit Wet milieubeheer (voorheen categorie A-inrichtingen)

ARTIKEL 4

Niet toegelaten bedrijven:

Aardolieraffinaderijen
Afvalverwerkingsbedrijven
-radio-actief afval
-puinbreken en -zeven (open lucht)

Betonwarenfabrieken, met
betonklinkerprod. (open lucht)

Cementfabrieken
Chemische bestrijdingsmiddelenfabrieken
Cokesfabrieken en teerdestilleerderijen

Elektr. produktiebedrijven (kolengestookt - kerncentrales)

Gist- en spiritusfabrieken
Glasbewerkingsbedrijven, met geïmpregneerde glasfiber, glaswol e.d.

Herwinningsbedrijven voor ijzer en staal
autoschredders (open lucht)

Industriële gassenfabrieken

Koudbandwalserijen
Kunstharsenfabrieken
Kunstmeststoffenfabrieken

Linoleum- en viltzeilfabrieken

Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen

Organ. chem. grondstoffenfabrieken

Profielzetterijen

Ruwijzer- en staalfabrieken

Scheepssloperijen
Scheepswerven (staalbouw)
Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven
Stalen-buizenfabrieken
Steenbrekerijen, open lucht
Suikerfabrieken
Synthetische reuk- en smaakstoffenfabrieken

Tank- reservoir- en pijpleidingbouw-
bedrijven (in open lucht)

Veevoederfabrieken (destructie, vismeel)

Vetsmelterijen

Visbewerkingsinrichtingen -drogen

Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven
(incl. proefdraaien motoren)

Waterwinning/bereiding, met chloorgas

Zeevaart verwante bedrijven

-overslag los gestort materiaal

-olieterminals incl. L.P.G.

ARTIKEL 5

Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. oppervlakte van gebouwen : de berekende oppervlakte van de grootste afmetingen van de loodrechte projectie van de buitenwerkse gevelvlakken en indien voorkomen het hart van de scheidsmuur op een horizontaal vlak gelegen op 1 meter boven de gemiddelde hoogte van de aan het gebouw of de gebouwen aansluitende grond;
- b. hoogte van gebouwen en andere bouwwerken : de grootste hoogte van enig deel van een ander bouwwerk, gemeten boven de gemiddelde hoogte van de aan het gebouw of een ander bouwwerk aansluitende grond, met uitzondering van liftschachten, schoorstenen e.d. voor zover het gebouwen betreft.

ARTIKEL 6

Toepassing van voorgeschreven maten

1. Grond, welke in aanmerking is en moest worden genomen bij een verleende bouwvergunning, komt niet meer in aanmerking bij de beoordeling van nieuwe bouwaanvragen, uitgezonderd die grond waarvan het bebouwde oppervlak op het oorspronkelijke bouwperceel het toegelaten percentage nog niet heeft bereikt.
2. Het gestelde in het eerste lid van dit artikel geldt niet voor gebouwen die op verschillende tijdstippen worden gesticht, indien voor deze gebouwen -gelijktijdig gesticht- op grond van het plan bouwvergunning zou kunnen worden verleend.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de in de voorschriften gestelde maximale eisen, tot een maximale afwijking van de gestelde eisen van 10%.

ARTIKEL 7

Procedure vrijstellingsbevoegdheid

1. Alvorens een vrijstelling wordt verleend geven burgemeester en wethouders de gelegenheid kennis te nemen van de voorgenomen vrijstelling, opdat daartegen bezwaren kenbaar kunnen worden gemaakt.
2. Het kennisgeven van een voorgenomen vrijstelling dient te geschieden door tervisielegging van de op de voorgenomen vrijstelling betrekking hebbende stukken gedurende ten minste 14 dagen.
Burgemeester en wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden, en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van bezwaren door belanghebbenden.
3. Gedurende de in lid 2. van dit artikel genoemde termijn kunnen belanghebbenden schriftelijk bezwaren indienen bij burgemeester en wethouders.

Hoofdstuk III

VOORSCHRIFTEN MET BETREKKING TOT EEN ANDER GEBRUIK VAN DE GROND DAN BOUWEN, ZOMEDE TOT HET GEBRUIK VAN OPSTALLEN

ARTIKEL 8

Gebruik van opstallen en gronden

1. Het is verboden opstallen -of delen daarvan- en gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.
2. Het bepaalde in het eerste lid van dit artikel is niet van toepassing op:
 - a. gebruik van opstallen -of delen daarvan- en grond strijdig met de bestemming aan de grond gegeven in het plan, voor zover dit gebruik reeds plaatsvond ten tijde van het van kracht worden van het plan, zolang in de aard van dat gebruik geen wijziging wordt aangebracht;
 - b. een gewijzigd gebruik van opstallen -of delen daarvan- en grond, anders dan ten tijde van het van kracht worden van het plan, indien dit gewijzigde gebruik minder strijdig zal zijn met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel indien strikte toepassing van de verbodsbepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Hoofdstuk IV

STRAFBEPALING EN TITEL

ARTIKEL 9

Strafbepaling

Overtredingen van de voorschriften, gesteld onder artikel 8 eerste lid, worden geacht een strafbaar feit te zijn als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 10

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoge Weide III 1993".

Vastgesteld door de raad van de gemeente Geldermalsen in zijn openbare vergadering van 25 januari 1994, nr. 14.

Secretaris,

Voorzitter,

Besluit van Gedeputeerde Staten;

d.d. 10 mei 1994 nr. RA 94.6071

Koninklijk Besluit

d.d. nr.

In kracht van gewijsde:

d.d.