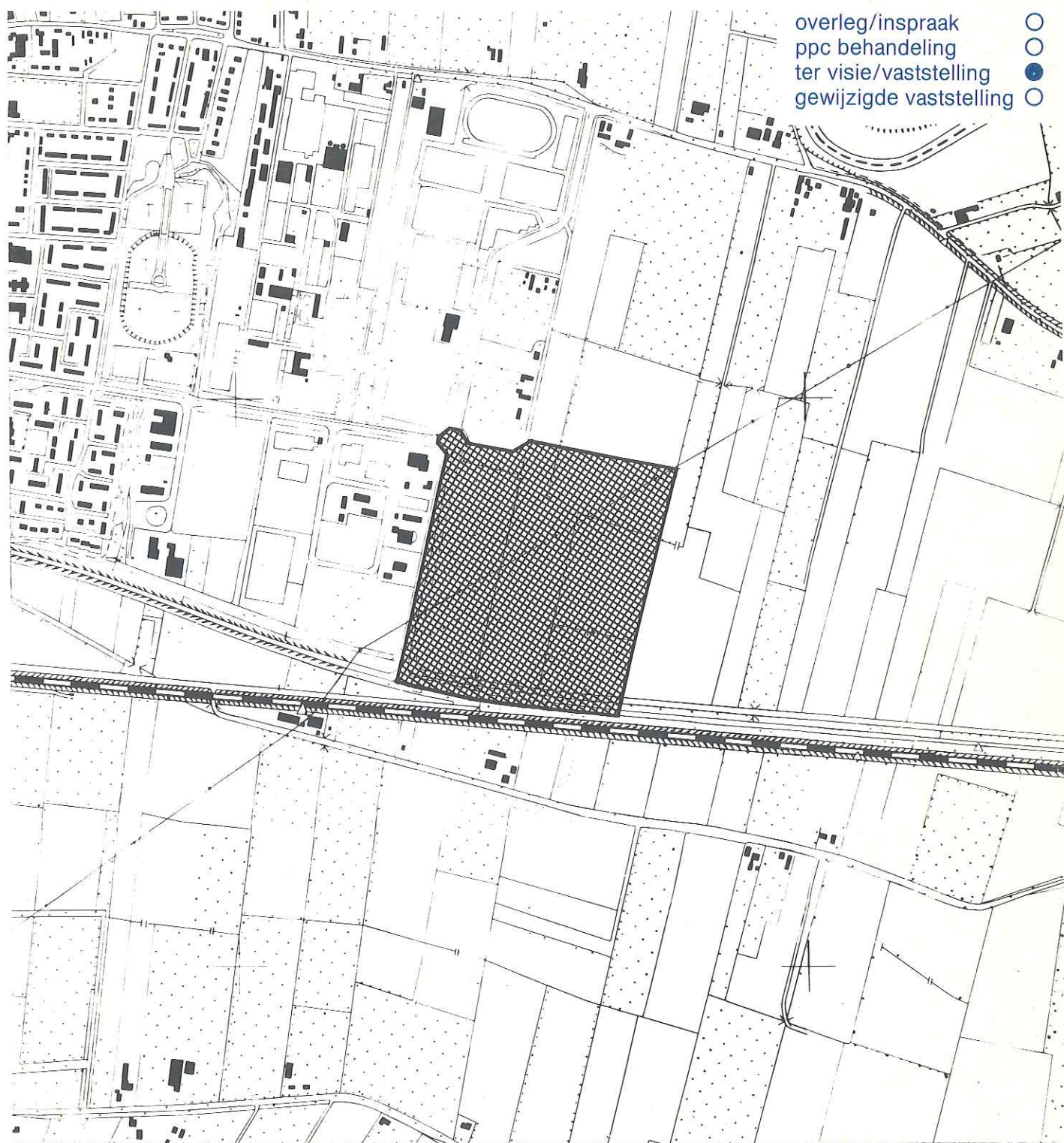


gemeente geldermalsen

BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN HOGE WEIDE II 1988



bureau voor ruimtelijke ordening en architectuur f.w. van droffelaar b.v.

gemeente geldermalsen

BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN HOGE WEIDE II 1988

overleg ☐
ppc behandeling ☐
ter visie / vaststelling ☒
gewijzigde vaststelling ☐



TOELICHTING

Toelichting bestemmingsplan bedrijventerrein Hoge weide II 1988.

Het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1984, vastgesteld bij besluit van de raad d.d. 20 mei 1985, beslissing Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 26 juni 1986, nr. RO85.2498/5-ROV/G5202 en beoogt de planologische basis te leggen voor de noodzakelijke uitbreiding van het bedrijventerrein Hoge weide in Geldermalsen.

Het plangebied wordt respectievelijk aan de noord-zuid- en westzijde begrensd door het verlengde van de J.F. Kennedylaan, de S 105 en de Hoge weide. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het agrarische gebied.

In het dorp Geldermalsen is momenteel nog circa 4 hectare beschikbaar om uit te geven als industrieterrein. Gelet op het hoge tempo van uitgifte van deze gronden is het noodzakelijk een bestemmingsplan te ontwikkelen die de beschikbaarheid van bedrijventerreinen waarborgt.

Alhoewel er sprake is van een mogelijke regionale bedrijfsontwikkeling nabij het verkeersplein Deil zal er behoefte blijven bestaan aan een meer plaatsgebonden bedrijventerrein met een daarop afgestemd prijsniveau.

Aan de gekozen locatie van het bedrijventerrein is reeds de voorkeur gegeven in de Structuurnota Kernen van 1982. Deze vermeldt dat, gelet op de afstand tot het woongebied en de optimale externe en interne ontsluitingsmogelijkheden, het gebied bijzonder geëigend is voor de noodzakelijke uitbreiding van het industrieterrein.

Ook het Streekplan Rivierenland, vastgesteld door Provinciale Staten op 26 februari 1987, spreekt de voorkeur uit voor uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein in oostelijke richting. Volgens dit streekplan 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 zijn de voorwaarden voor economische ontwikkeling aanwezig. Ten behoeve van de ontwikkeling van de bedrijvigheid dient beschikt te worden over een bij de taak en functie van de kern passend bedrijventerrein. Het bestemmingsplan past binnen de genoemde cijfers voor de streekplanperiode, waarin wordt gedacht aan een uitgeefbaar terrein van 10 à 20 hectare.

Dit is de eerste fase van een nog verder te ontwikkelen bedrijventerrein, waarvan de definitieve structuur nog niet vastgelegd kan worden, omdat t.b.v. de industriële ontwikkelingen op lange termijn in Geldermalsen de nodige flexibiliteit betracht moet worden.

De keuze van de verlenging van de Kennedylaan als hoofdontsluitingsweg geeft echter de noodzakelijke flexibiliteit om te kiezen voor verschillende structurele oplossingen, afgestemd op de aard en schaal van de volgende uitbreidingsfasen van het bedrijventerrein.

Het toelaten van dienstwoningen kan eveneens uitsluitend geschieden na vrijstelling, te verlenen door burgemeester en wethouders. Alvorens zij vrijstelling verlenen moet echter eerst advies worden ingewonnen omtrent de milieuhygiënische aanvaardbaarheid en de bedrijfsmatige noodzakelijkheid. Indien de woning gelegen is binnen een zone van 250 meter gemeten uit de op de plankaart aangegeven S 105, zal eerst een akoestisch onderzoek moeten plaatsvinden, waarin aangetoond wordt dat de geluidbelasting beneden de grenswaarden blijft, zoals deze zijn gesteld in de Wet Geluidhinder.

De bestemming "Openbare ruimten" is onderverdeeld in een drietal categorieën en heeft betrekking op de wegen, paden, groenvoorzieningen en watergangen. De algemene doelstelling waarop de bestemmingsregeling voor deze ruimte is gebaseerd, is het mogelijk maken van een optimaal op de functie afgestemde inrichting ervan, al naar gelang de specifieke betekenis. De voor "Openbare ruimten" bestemde gronden mogen slechts worden ingericht overeenkomstig de op de kaart aangegeven profielen. Bij een voorgenomen wijziging hiervan, welke uitsluitend kan plaatsvinden middels vrijstelling, fungeren de beschrijvingen in hoofdlijnen die de inrichtingsvoorwaarden aangeven, als toetsingscriteria.

Gevoerd overleg en P.P.C.- advies.

In het kader van het overleg ex art. 10 B.R.O. is het plan om commentaar toegezonden aan de navolgende personen en instanties:

1. de Inspectie van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu voor Gelderland;
2. het Ministerie van Economische Zaken, de Rijksconsulent in de provincie Gelderland;
3. het Zuiveringsschap Rivierenland;
4. de Hoofdingenieur-Directeur van de Dienst Wegen, Verkeer en Grondzaken;
5. het Polderdistrict Tieler- en Culemborgerwaarden;
6. de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-West Gelderland.

De onder 3 en 6 genoemden hebben in hun reactie geen opmerkingen ten aanzien van dit plan kenbaar gemaakt. De inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu heeft bezwaar tegen de opsomming van niet toegelaten bedrijven, bij toepassing van de vrijstellingsmogelijkheid in artikel 1, lid 6.

Het terrein is gelegen op een afstand van 550 m vanaf de woonbebouwing van Geldermalsen. Dit betekent, dat alle bedrijfsoorten, die een grotere afstand behoeven, bij voorbaat van vestiging worden uitgesloten (de afstanden 700 m en meer volgens de basiszoneringslijst van de VNG). Omdat dit echter niet hoeft te betekenen dat alle niet uitgesloten activiteiten zonder meer acceptabel zijn (b.v. opslag gevaarlijke stoffen e.d.) is de vrijstelling gekoppeld aan een positief advies van de Inspecteur van de Volksgezondheid.

VOORSCHRIFTEN

INHOUD

BLZ.

HOOFDSTUK I

NADERE OMSCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGEN ZOMEDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1	Distributie- en groothandelsbedrijven	1
Artikel 2	Openbare ruimten	4

HOOFDSTUK II

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 3	Begripsomschrijvingen en afkortingen	6
Artikel 4	Niet- toegelaten bedrijven	8
Artikel 5	Wijze van meten	9
Artikel 6	Toepassing van voorgeschreven maten	10
Artikel 7	Procedure vrijstellingsbevoegdheid	11

HOOFDSTUK III

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

Artikel 8	Gebruiksbepalings	12
-----------	-------------------	----

HOOFDSTUK IV

STRAFBEPALING EN TITEL

Artikel 9	Strafbepaling	13
Artikel 10	Slotbepaling	13

BIJLAGE: Vrijstellingen van burgemeester en wethouders

**DISTRIBUTIE- EN
GROOTHANDELSBEDRIJVEN**

artikel 1

Bestemmingsomschrijvingen en voorschriften, als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 12, eerste lid van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, deel uitmakende van het bestemmingsplan van de gemeente Geldermalsen, genaamd: Bedrijventerrein Hoge weide II 1988.

Hoofdstuk I

NADERE OMSCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGEN ZOMEDE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 1

Distributie- en groothandelsbedrijven

Doeleinden

- 1.1. De op de kaart voor "Distributie- en groothandelsbedrijven" aangewezen grond is bestemd voor:
 - a. gebouwen ten dienste van distributie- en groothandelsbedrijven met uitzondering van detailhandel;
 - b. ontsluitingswegen ten behoeve van een optimale verkaveling;
 - c. groenvoorzieningen en beplanting;
 - d. transformatorhuisjes, opslag-, los- en laadplaatsen, parkeergelegenheid, erven, water, 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:

Bedrijventerrein van lokale betekenis, passend binnen de differentiatie van categorieën industrieterrein in de regio, voornamelijk gericht op arbeidsintensieve en weinig hinder veroorzakende bedrijvigheid in de distributie en groothandelssector. Andersoortige bedrijven zijn toelaatbaar als in de gemeente geen ander bedrijventerrein beschikbaar is met een bestemming die bedrijven buiten de distributie- en groothandelssector direct toelaat.

Gebouwen

2. De gebouwen moeten voldoen aan de navolgende eisen:
 - a. de hoogte mag ten hoogste 10 m bedragen, behalve binnen de op de kaart als zodanig aangegeven begrenzende lijn waar een afwijkende hoogte geldt van ten hoogste 30 m;
 - 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;

Vrijstellingen dienstwoningen, gebouwen en ondergeschikte bouwdelen

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - met inachtneming van de procedure genoemd in artikel 7 lid 1.1. t/m 1.3. en gehoord de Commissie Ruimtelijke Ordening - vrijstelling te verlenen van:
- a. het gestelde in lid 1.1. van dit artikel ten behoeve van dienstwoningen - na ingenomen advies van de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu voor Gelderland omtrent de milieuhygiënische aanvaardbaarheid en de ^{thans genoemd Inspectie van} Rijksconsulent van het ministerie van ^{opgeheven} Economische Zaken in de provincie Gelderland omtrent de bedrijfsmatige noodzakelijkheid - mits:
 - 1e. de situering van de dienstwoning geen onevenredige beperkingen tot gevolg zal hebben voor andere (toekomstige) bedrijfsvestigingen;
 - 2e. het gestelde in het tweede lid van dit artikel in acht wordt genomen;
 - 3e. voor zover de dienstwoning is gelegen binnen een zone van 250 m gemeten uit de op de kaart aangegeven S 105, door middel van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat de geluidsbelasting vanwege de weg niet meer dan 50 dB(A) bedraagt op de geprojecteerde gevel van de woning, dan wel 55 dB(A) na vaststelling van een hogere waarde door Gedeputeerde Staten, gehoord de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu voor Gelderland, na een ontvangen verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten;
 - b. het gestelde in het tweede lid sub a t/m 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 1.2. 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 S 105 als een van de belangrijke verkeersontsluitingswegen van de gemeente. De inrichting ervan 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 voor het industrieterrein is ondergebracht in categorie III. De verlengde Kennedylaan zal uitsluitend functioneren als ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein, zodat de inrichting vooral is aangepast aan de eisen van het vrachtverkeer.

IV

Inrichting

2. De voor "Openbare ruimten" bestemde gronden mogen slechts worden ingericht overeenkomstig de op de kaart aangegeven dwarsprofielen.

Gebouwen

3. 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 6 m² per gebouw bedragen;

**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 Hogeweide II 1988; |
| b. de kaart | : | de als zodanig gewaarmerkte tekening, welke te samen 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 indirect steun vindt in of op de grond; |
| e. gebouw | : | elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, al dan niet geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt; |
| f. ondergeschikte bouwdelen | : | plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, standleidingen voor hemelwater, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, gevel- of kroonlijsten, overstekende daken, goten, luifels, balkons, trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, koekoeken en hijsinrichtingen; |
| 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, noodzakelijk voor de huisvesting van één of meer personen, belast met het beheer en/of toezicht bij een toegelaten functie anders dan wonen; |

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. productiebedrijven
(kolengestookt - kerncentrales)

Gist- en spiritusfabrieken

Glas bewerkingsbedrijven, met
geïmpregneerd 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 kweekstoffen-
bewerkingsbedrijven

Stalen- buizenfabrieken

Steenbrekerijen, open lucht

Suikerfabrieken

Synthetische reuk- en smaakstoffen-
fabriekenTank- 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 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%.

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.

d.d.

nr.

secretaris,

voorzitter,

d.d.

nr.

secretaris,

voorzitter,

d.d.

nr.

secretaris,

voorzitter,

d.d.

nr.

secretaris,

voorzitter,

d.d.

nr.

secretaris,

voorzitter,