



Bestemmingsplan

Toelichting

Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid 2017

Gemeente Geldermalsen

BESTEMMINGSPLAN

Inhoud :
IDN-nummer :
Projectnummer :
Profitmanagernr. :
Opdrachtgever :
Opsteller :
Status :
Datum :



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD**BLZ**

1. INLEIDING	5
1.1. Aanleiding.....	5
1.2. Ligging plangebied en bestaande situatie.....	5
1.2.1. Ligging	5
1.2.2. Begrenzing	6
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	7
1.3.1. Moederplan bestemmingsplan “Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid”	7
1.3.2. “Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, herziening 1”	9
1.3.3. “Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, herziening 2”	9
1.3.4. “Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, herziening 3”	10
1.3.5. “Tankstation Hondsgemet Noord”	11
2. PLANBESCHRIJVING	13
2.1. Segmentering	13
2.1.1. Doel	13
2.1.2. Hoofdgroepen.....	13
2.1.3. Volumineuze detailhandel	14
2.1.4. Horeca	15
2.1.5. Zonering plangebied: bedrijfshal met kantoor	15
2.1.6. Zonering plangebied bedrijfshal met/zonder opslag	16
2.1.7. Omvang bedrijfskavels	16
2.2. Milieuzonering	17
2.2.1. Opzet bedrijventerrein	17
2.2.2. Geluidhinderlijke bedrijven en bedrijfswoningen	18
2.3. Bebouwing en maatvoering.....	18
2.3.1. Hoogte	18
2.3.2. Bebouwingspercentage	20
2.3.3. Afstand zijdelingse perceelsgrens	21
2.3.4. Beeldkwaliteit.....	21
2.4. Inrichting bedrijfskavels	22
2.4.1. Parkeren	22
2.4.2. Groenvoorzieningen op eigen erf	22
2.4.3. Toestaan van buitenopslag	23
2.4.4. In-/ uitritten.....	23
2.4.5. Sociale veiligheid	24
2.4.6. Beeldkwaliteit privé buitenruimten.....	24
2.4.7. Reclame-aanduidingen	25
2.5. Ontsluiting	26
2.5.1. Hoofdindeling.....	26
2.5.2. Inrichting bermen.....	27
2.6. Inrichting zuidrand bedrijventerrein	27
2.6.1. Betuweroute-rijksweg A15.....	27

2.6.2.	Watergang-interne ontsluitingsweg	27
2.6.3.	Voorterreinen bedrijven	28
2.6.4.	Centrale reclamezuilen	28
3.	BELEIDSKADER	29
3.1.	Nationaal beleid	29
3.1.1.	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	29
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	29
3.1.3.	Ladder duurzame verstedelijking	30
3.1.4.	Kaderrichtlijn water	31
3.1.5.	Nationaal beleidsplan water 2016-2021	31
3.1.6.	Waterwet	32
3.1.7.	Nationaal bestuursakkoord water actueel	32
3.2.	Provinciaal beleid	32
3.2.1.	Omgevingsvisie Gelderland	32
3.3.	Regionaal beleid	34
3.3.1.	Regionaal Programma Bedrijventerreinen	34
3.3.2.	Speerpunten Regio Rivierenland	35
3.4.	Gemeentelijke beleid	35
3.4.1.	Waterplan	37
3.4.2.	Deel 1: Visie en oplossingsrichtingen	37
3.4.3.	Deel 2: Uitvoeringsprogramma	37
3.4.4.	Welstandsnota	37
3.4.5.	Mobiliteitsplan Geldermalsen 2020	37
3.4.6.	Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg	38
3.4.7.	Beleidsvisie externe veiligheid Gemeente Geldermalsen 2015 – 2019	39
4.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	40
4.1.	Milieuaspecten	40
4.1.1.	Bodem	40
4.1.2.	Milieuzonering	41
4.1.3.	Geluid	42
4.1.4.	Geur	42
4.1.5.	Luchtkwaliteit	42
4.1.6.	Externe Veiligheid	43
4.2.	Archeologie	45
4.3.	Flora & fauna	45
4.4.	Waterhuishouding	47
4.5.	Verkeer en parkeren	47
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	49
5.1.	Indeling	49
5.2.	Artikelgewijze bespreking	49
5.2.1.	Hoofdstuk 1: Inleidende regels	49

5.2.2.	Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels.....	50
5.2.3.	Hoofdstuk 3: Algemene regels	54
5.2.4.	Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel.....	54
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	56
7.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	57
7.1.1.	Overleg	57
7.1.2.	Zienswijzen.....	57

BIJLAGE(N) bij toelichting

Bijlage 1	Verbeelding (moederplan) "Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid"
Bijlage 2	Verbeelding herziening 1
Bijlage 3	Verbeelding herziening 2
Bijlage 4	Verbeelding herziening 3
Bijlage 5	Verbeelding tankstation
Bijlage 6	Quicksan flora en fauna
Bijlage 7	Beeldkwaliteitplan

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In het kader van de 10-jarlijkse actualisatieplicht wordt het voorliggende bestemmingsplan “Hondsgemet-Zuid” te Geldermalsen opgesteld. De uitgangpunten ten opzichte van de huidige geldende bestemmingsplannen zijn hierbij nagenoeg ongewijzigd.

In de afgelopen jaren zijn enkele herzieningen voor het plangebied opgesteld, om de flexibiliteit van het vigerende bestemmingsplan te vergroten. In de tweede herziening is bijvoorbeeld de maximale oppervlakte van een bedrijfskavel vrijgelaten en is het mogelijk om af te wijken van de verkeersstructuur. De derde herziening is opgesteld om de vestiging van een grootschalig distributiecentrum mogelijk te maken, waardoor onder andere de maximale bouwhoogte en de oppervlakte is verruimd. Op deze laatste herziening na, zijn de herzieningen vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

Voor de toelichting geldt dat de beleidskaders en de milieu- en omgevingsaspecten zijn geactualiseerd. Voor de regels geldt dat deze conform de vereisten van IMRO2012 en SVBP2012 zijn opgesteld.

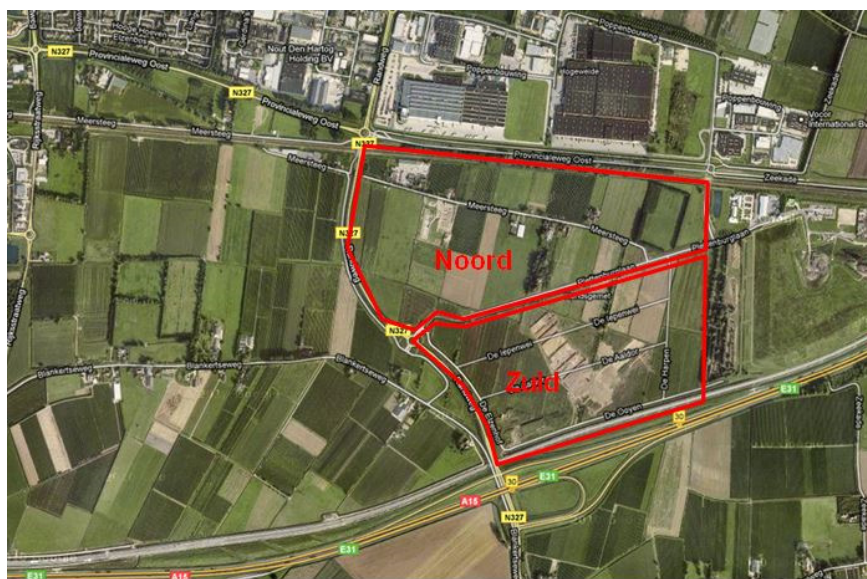
1.2. Ligging plangebied en bestaande situatie

1.2.1. Ligging

Het plangebied van Hondsgemet ligt ten zuidoosten van de kern Geldermalsen. Met de aanleg van de nieuwe randweg, die de nieuwe ontsluiting van Geldermalsen is vanaf de A15, na de aanleg van de Betuwelijn, wordt ter hoogte van de rotonde de centrale ontsluiting van het bedrijventerrein bereikt. Dit is de Plettenburglaan, die de grens vormt tussen het zuidelijke en het noordelijk plandeel van het bedrijventerrein.

Het zuidelijke plandeel is vastgelegd in het bestemmingsplan ‘bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid’. Voor het noordelijke plandeel is een bestemmingsplan in voorbereiding.

Ten oosten van het plangebied ligt het motorcrossterrein en oostelijk daarvan de Afvalverwerking Regio Rivierenland (Avri).



Figuur 1 Globaal de deelgebieden van het bedrijventerrein Hondsgemet (bron: GoogleMaps)

Het zuidelijke plandeel van Hondsgemet is voor een deel gerealiseerd. De 2^e fase van dit plandeel is nu aan ontwikkeling toe en reeds bestemd. De weg De Elzenhof vormt vanaf de Plettenburglaan thans de hoofdentree van het zuidelijk plangebied en vormt, tezamen met de De Ooyen aan de zuidzijde, De Harpen en De Aaldor, de zuidelijke ontsluitingslus in het zuidelijk bedrijventerrein. De weg De Iepenwei is voor een deel aangelegd en moet de noordelijke lus gaan vormen. De doorverbinding naar de zuidelijke lus en de Plettenburglaan krijgt gestalte als gevolg van de keuze voor het verkavelingspatroon, op basis van het voorliggende bestemmingsplan.

1.2.2. Begrenzing

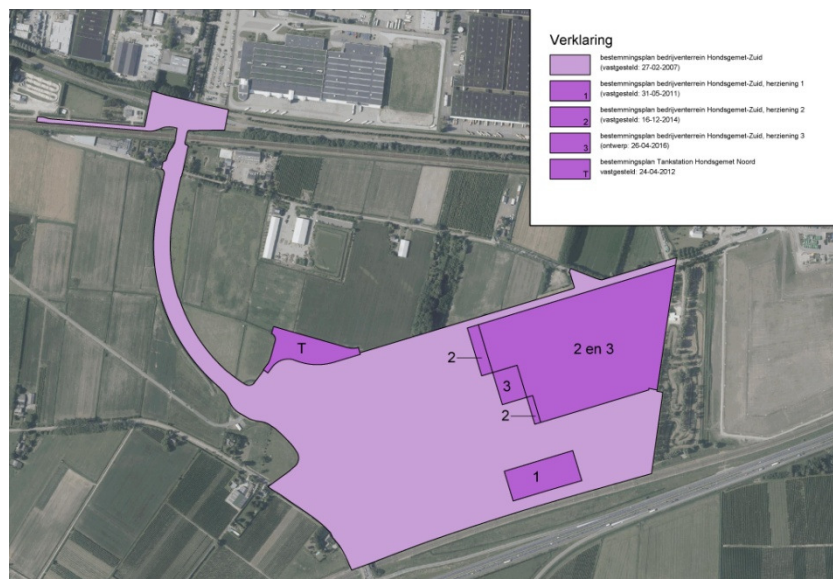
Het plangebied bestaat in essentie uit het oorspronkelijke plangebied van bestemmingsplan “Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid”. Daarnaast is aangrenzend aan het oorspronkelijke plangebied “Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid” een tankstation gevestigd. Dit tankstation maakt ook onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. De regeling uit dat vigerende bestemmingsplan is overgenomen en aangevuld met de mogelijkheden uit een verleende buitenplanse omgevingsvergunning.

Een aantal onderdelen uit het oorspronkelijke bestemmingsplan “Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid” zijn inmiddels in andere bestemmingsplannen opgenomen. Dit betreffen onderdelen van de randweg en de rotonde. Deze zijn reeds bestemd in de bestemmingsplannen “Geldermalsen woongebied 2011”, “Bedrijventerreinen” en “Meersteeg 6-8”. De grens ligt bij de spoorlijn Geldermalsen – Tiel.

Voor het overige is de plangrens afgestemd op het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied”, dat tegelijkertijd wordt opgesteld.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het voorliggende plangebied is een bestemmingsplan opgesteld om het bedrijventerrein mogelijk te maken. Vervolgens zijn er 3 herzieningen doorlopen. In het navolgende wordt besproken welk bestemmingsplan er op welke locatie geldt.

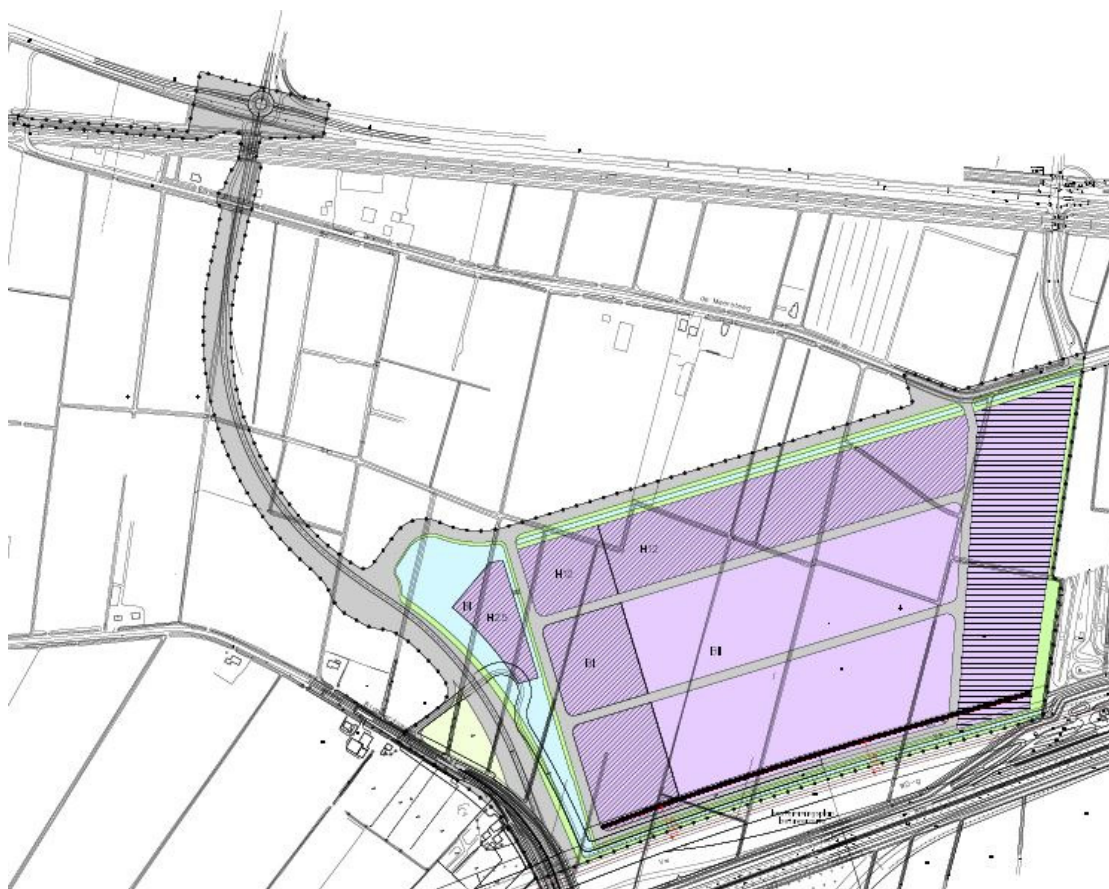


Figuur 2 Overzicht vigerende bestemmingsplannen (bron: Pouderoyen Compagnons)

1.3.1. Moederplan bestemmingsplan “Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid”

Voor het plangebied geldt het moederplan, bestemmingsplan “Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid”, vastgesteld op 27 februari 2007, goedgekeurd door de provincie Gelderland op 15 mei 2007 en onherroepelijk geworden op 27 juli 2007. Het plangebied van het moederplan vormt het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

Het moederplan heeft de ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk gemaakt.



VERKLARING

BESTEMMINGEN

ART. 3		BEDRIJFSDOELEINDEN
ART. 4		VERKEERSDOELEINDEN
ART. 5		GROEN
ART. 6		WATER
ART. 7		AGRARISCHE DOELEINDEN

	ZONE VOLUMINEUZE DETAILHANDEL
	ZONE HOGERE BEBOUWINGSHOOGTE TOEGESTAAN
	TRILLINGSHINDERZONE BETUWROUTE
	SCHEIDINGSLIJN MILIEUCATEGORIE
	OEVERVERBINDING
	OVERGANG

	BEBOUWINGSVRIJE ZONE BETUWROUTE
---	---------------------------------

AANDUIDINGEN

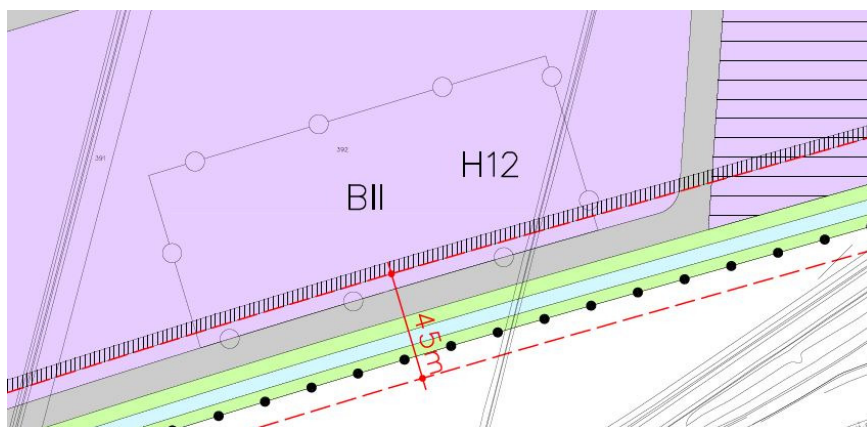
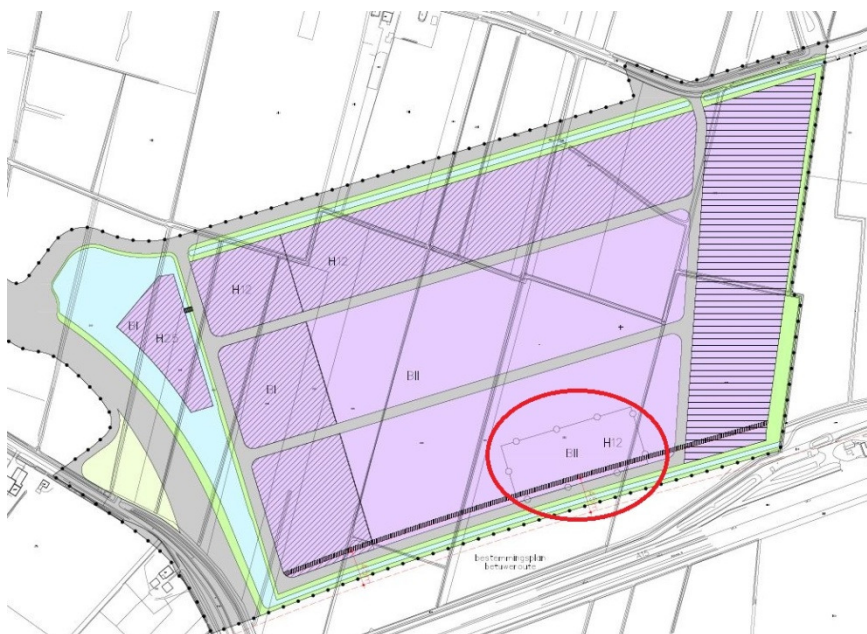
	ONDERGROND
	GRENS BESTEMMINGSPLAN
	INDELING RANDWEG INDICATIEF

H25	MAXIMALE BEBOUWINGSHOOGTE (IN METERS)
BI	MILIEUCATEGORIEEN
CODE	TOEGESTANE MILIEUCATEGORIE
BI	1-2-3
BII	1-2-3 (4 na vrijstelling)

Figuur 3 Moederplan bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid"

1.3.2. "Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, herziening 1"

Voor een gedeelte van de gronden binnen dit plangebied, gelegen aan De Ooijen, bestond de wens voor de vestiging van een autoshowroom. Met herziening 1 is dat planologisch mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan is op 31 mei 2011 vastgesteld.

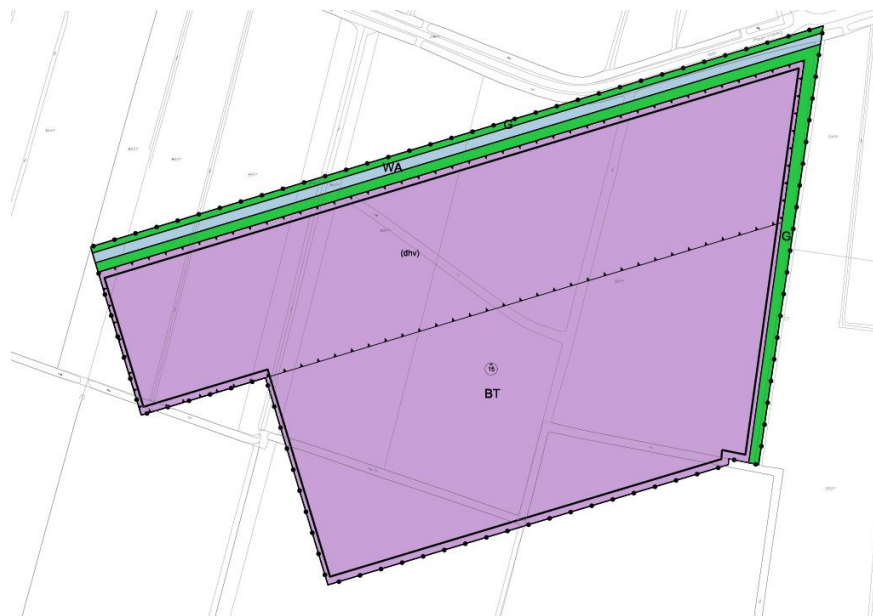


Figuur 4 Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, herziening 1"

1.3.3. "Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, herziening 2"

Gedurende de ontwikkeling van de tweede fase van het bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid bestond de wens om hier de vestiging van bedrijven toe te staan met een grotere omvang. Daarnaast moest de mogelijkheid bestaan om in het kader van een flexibele verkaveling, in afstemming op de daadwerkelijke gronduitgifte, de verkeersontsluiting hierop te kunnen afstemmen. Bestemmingsplanherziening 2 (vastgesteld 16 december 2014, met kenmerk NL.IMRO.0236.GDMhondsgemetherz2-VSG1)

beoogt de benodigde flexibiliteit te verschaffen in verkaveling en ontsluiting.



Figuur 5 Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, herziening 2"

1.3.4. "Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, herziening 3"

Met herziening 2 zijn mogelijkheden gecreëerd voor de vestiging van bedrijven van grotere omvang. Vervolgens heeft zich een distributiecentrum gemeld dat voldoet aan de criteria van een bedrijf van grotere omvang. De planregels van het vigerende bestemmingsplan stonden echter op enkele punten aan vestiging van het bedrijf in de weg. Zo is bijvoorbeeld een grotere bouwhoogte en bebouwde oppervlakte gewenst. Met herziening 3 (vastgesteld op 25 oktober 2016, met kenmerk NL.IMRO.0236.GDMhondsgemetherz3-VSG2) is maatwerk geleverd voor de vestiging van een distributiecentrum. Derhalve heeft een algemene afweging plaatsgevonden van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan, niet slechts gericht op het gemelde initiatief.

Kort voor vaststelling van voorliggend bestemmingsplan bleek dat een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend en een beroep is ingediend bij de Raad van State tegen de derde herziening. Daarop heeft de gemeente besloten om het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, 3e herziening' niet op te nemen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid 2017'. De Raad van State heeft het verzoek om voorlopige voorziening toegekend. Het eerder gemelde distributiecentrum heeft zich teruggetrokken.

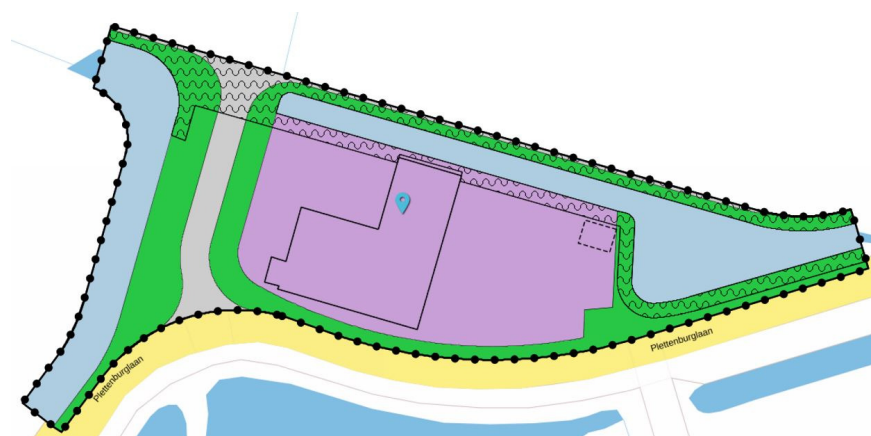


Figuur 6 Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, herziening 3"

1.3.5. "Tankstation Hondsgemet Noord"

Met dit bestemmingsplan is een tankstation aan de Plettenburglaan mogelijk gemaakt (vastgesteld op 24 april 2012, met kenmerk NL.IMRO.0236.GDMTankstatHondNrd-VSG1). Het gaat daarbij om een relatief uitgebreid tankstation ten behoeve van vracht- en personenauto's met een winkel, autowasserette en wasboxen inclusief reclame- en prijzenzuil. Het betreft een tankstation waar naast de gebruikelijke brandstoffen, ook CNG (aardgas) kan worden getankt. LPG wordt hier niet verkocht.

Na vaststelling van dit bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing (vastgesteld op 25 november 2015, met kenmerk NL.IMRO.0236.GDMLNGPlettenbln1-VSG1) vastgesteld om zowel CNG als LNG te kunnen verkopen. Daarbij zijn ook de technische voorzieningen die hiervoor nodig zijn, planologisch geregeld. Deze ruimtelijke onderbouwing is in voorliggend bestemmingsplan eveneens verwerkt.



Figuur 7 Bestemmingsplan "Tankstation Hondsgemet Noord"

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Segmentering

2.1.1. Doel

Om een marktgerichte ontwikkeling van het bedrijventerrein te ondersteunen, is het wenselijk om verschillende soorten en vormen van bedrijvigheid te groeperen (segmenteren). Dit biedt de volgende voordelen:

- vergelijkbare bedrijven komen bij elkaar terecht en ondersteunen elkaar;
- er kunnen delen aangewezen worden voor specifieke doeleinden, bijvoorbeeld vestiging van louter representatieve bedrijven;
- er ontstaat een aantrekkelijk, goed geordend, bedrijventerrein.

Op deze wijze wordt een koppeling gelegd tussen het type pand en bedrijvigheid, de milieu- en mobiliteitscategorieën, de functie van het grondoppervlak en de presentatie.

2.1.2. Hoofdgroepen

Voor het bedrijventerrein Hondsgemet wordt een viertal hoofdgroepen onderscheiden, te weten:

- **Volumineuze detailhandel**
Deze gebouwen zijn in gebruik bij onder andere auto-, caravan- en botenhandel en voor andere specifieke vormen van perifere detailhandel, waaronder bouwmarkten. Deze gebouwen zijn publiekstoegankelijk en hebben een hoogwaardige, representatieve vormgeving. De bedrijfsactiviteiten vallen in het algemeen onder de milieucategorieën 2 en 3.
- **Bedrijfshal met kantoor**
Dit type gebouw is in gebruik bij onder andere groothandelsbedrijven met grote verkoopafdelingen, bouwbedrijven met een eigen ontwerpafdeling. Het zijn bedrijven die over het algemeen vallen in de milieucategorieën 2, 3 en in een hoogst enkel geval categorie 4. Circa 25% van het bebouwde grondoppervlak bestaat uit kantoorachtige activiteiten. De rest is in gebruik als productieruimte respectievelijk opslag. De voorkant heeft een kantoorachtige uitstraling met een duidelijk representatieve entree. De zijkanten hebben een bedrijfshalachtig uiterlijk.
- **Bedrijfshal zonder open opslag**
Dit type gebouw is vooral in gebruik bij productie- groothandel-, transport- en opslagbedrijven. Dergelijke bedrijven vallen voornamelijk in de zwaardere milieucategorieën (> 2). Slechts circa 10% van het grondoppervlak van de bedrijfsgebouwen wordt gebruikt

als kantoor. Het overgrote deel van het bebouwde grondoppervlak is in gebruik als productie- of handelsruimte. Het gebouw heeft geen duidelijk zichtbare entree. De gevel bestaat uit plaatmateriaal. De hal heeft laad- en losdoks of een laad-/losruimte.

- **Bedrijfshal met open opslag**

Veel van deze bedrijfsgebouwen zijn te vinden bij productiebedrijven en bij groothandels in volumineuze goederen, zoals (wegen)bouwmaterialen. Deze bedrijven vallen veelal in de milieucategorie 3 of zwaarder. Evenals bij bedrijfshallen zonder open opslag is vaak minder dan 10% van het bebouwde grondoppervlak in gebruik als kantoorruimte. Het overgrote deel van het bebouwd grondoppervlak betreft productieruimte. Daarnaast wordt een deel van het terrein gebruikt voor opslag in open lucht. Het kwaliteitsniveau van gebouwen en terreinen is laag. Deze bedrijven mogen dan ook niet op een zichtlocatie worden gevestigd.

In het opgestelde uitgifte en beheersplan zijn nadere voorwaarden aan onder meer de situering, omvang, inrichting en vormgeving van de voornoemde bedrijfstvormen gesteld.

Het bedrijventerrein heeft tot doel een zo breed mogelijke samenstelling van de bedrijven te verkrijgen. Een te sterke ontwikkeling van één sector wordt niet voorgestaan. Binnen de gemeente Geldermalsen bestaat behoefte aan vestigingslocaties voor transport- en logistieke bedrijven. Voorkomen moet worden, dat in dit segment een te groot areaal wordt uitgegeven en er een te grote concurrentie met regionale bedrijventerrein ontstaat. Dit betekent, dat in het bestemmingsplan wordt bepaald dat een beperkt deel (bijvoorbeeld maximaal 20%) van de bedrijfskavels voor deze groep bedrijven wordt uitgegeven.

2.1.3. Volumineuze detailhandel

Ten aanzien van volumineuze detailhandel bestaan in Geldermalsen diverse potentiële vestigingsmogelijkheden. Het gemeentebestuur heeft ten aanzien van deze ontwikkeling nog geen specifiek beleid ontwikkeld. Eén van de potentiële locaties voor deze bedrijfstvormen betreft vestiging op het bedrijventerrein Hondsgemet. Deze ontwikkeling is echter pas mogelijk gemaakt door af te wijken door middel van een binnenplanse omgevingsvergunning door het bevoegd gezag. Dit schept de mogelijkheid tot een nadere afweging ter zake van onder meer andere potentiële en wellicht meer geschikte locaties elders in de gemeente. In het geval van bouwmarkten is ook een distributief haalbaarheidsonderzoek met een positieve uitkomst vereist.

Binnen het bedrijventerrein "Hondsgemet" is enige concentratie van deze vormen van bedrijvigheid gewenst. Enerzijds wordt hiermee een thematisch bedrijventerrein ontwikkeld: anderzijds wordt voorkomen dat publieksaantrekkende bedrijven worden gemengd met bijvoorbeeld transport- en logistieke bedrijven. Dit kan aanleiding geven tot verkeersconflicten e.d.

In het bedrijventerrein komen de volgende zones voor vestiging van deze vormen van detailhandel in aanmerking:

- de gehele westrand van het bedrijventerrein parallel aan de Randweg (N327). Hiermee zijn deze bedrijven georiënteerd op de verkeers- en potentiële bezoekersstromen;
- de zuidkant van de Plettenburglaan. Deze weg heeft een openbaar karakter en wordt niet afgesloten buiten bedrijfstijden. Dit betekent, dat deze publieksgerichte bedrijven hier een goed productiemilieu aantreffen. Het ruimtelijk profiel van deze ontsluitingsweg waarborgt tevens een voldoende omgevingskwaliteit van deze bedrijven.

2.1.4. *Horeca*

Vanuit het bedrijfsleven kan behoefte ontstaan aan de ontwikkeling van een horecavoorziening bestaande uit het aanbieden van een servicepunt met congres- en vergaderfaciliteiten en restauratieve voorzieningen en een eenvoudige, in omvang bescheiden overnachtingsgelegenheid. Het gemeentebestuur wil deze voorziening onder voorwaarden toestaan. Deze voorzieningen worden bij voorkeur in de zone direct langs de Randweg gerealiseerd. Binnen het onderhavige plangebied beantwoordt de locatie van het "landmark" aan deze voorwaarde. Indien blijkt, dat de ontwikkeling van een dergelijke accommodatie op deze locatie niet mogelijk is, dan wil het gemeentebestuur een 2^e zone voor deze ontwikkeling overwegen. Het betreft de zone langs de Plettenburglaan en de westrand van het bedrijventerrein. Op de verbeelding komt deze zone overeen met het aangeduide gebied voor de vestiging van volumineuze detailhandel. Wel wordt opgemerkt, dat in deze zones het productiemilieu van het bedrijventerrein overheerst. Dit betekent, dat deze zone niet geschikt is voor de ontwikkeling van een overnachtingsgelegenheid. Beide mogelijkheden zijn in de regels door middel van een afwijkingsbevoegdheid geregeld.

2.1.5. *Zonering plangebied: bedrijfshal met kantoor*

De categorie "bedrijfshal met kantoor" heeft in het algemeen een representatief beeld. Ook zijn hier vaak (kleine) showrooms aanwezig. Deze bedrijven kunnen derhalve een belangrijke ondersteuning vormen van de beeldkwaliteit van wegen door en langs het plangebied.

Voor deze categorie bieden de volgende plandelen een bijzondere ambiance:

1. de zones langs de Randweg;
2. de zuidrand van het bedrijventerrein langs de gehele Betuweroute;
3. de centrale interne ontsluitingsweg.

Met name het kantoorgedeelte kan de beoogde transparante zichtlocatie op een representatieve wijze ondersteunen.

2.1.6. Zonering plangebied bedrijfshal met/zonder opslag

De categorieën “bedrijfshal zonder en met open opslag” kunnen zich vestigen langs alle interne ontsluitingswegen. De stedenbouwkundige omgeving maakt de vestiging van wat minder representatieve bedrijven mogelijk.

2.1.7. Omvang bedrijfskavels

De stedenbouwkundige opzet van het bedrijventerrein is zodanig gekozen, dat er een evenwichtige basisstructuur ontstaat. De maatvoering is afgestemd op bedrijfskavels tot maximaal 7.500 m². Incidenteel kunnen grotere kavels worden uitgegeven. In het noordoostelijk deel van het plangebied is bij recht een groter perceel mogelijk (overige zone - gebied 2). Het wegenpatroon blijft gehandhaafd. In datzelfde noordwestelijke deel is echter de mogelijkheid van een flexibele verkaveling: in afstemming op de daadwerkelijke gronduitgifte kan de verkeersontsluiting hierop worden afgestemd. Meerdere kavels worden alsdan tot één kavel samengevoegd. Er bestaat duidelijke behoefte aan bedrijfsruimten op kavels < 1.000 m².



Aan deze behoefte kan op twee wijzen worden tegemoet gekomen:

- bedrijfsverzamelgebouwen. Deze complexen kunnen relatief eenvoudig binnen de aangegeven bebouwingsstructuur worden ingepast. Ook deze vorm van huisvesting biedt de mogelijkheid om enige individualiteit van de bedrijfsvesting uit te stralen (zie bovenstaande beeldimpressie).

- Individuele bebouwing. Mochten kleine bedrijven een duidelijke voorkeur geven aan individuele huisvesting, dan kan aan deze vraag worden tegemoet gekomen door de kavelstructuur te verkleinen. In het zuidelijk plandeel kunnen tussen de oost-west lopende straten op één of meerdere plaatsen dwarsstraten worden aangelegd. Hiermee is de uitgifte van smalle, ondiepe kavels mogelijk. Teneinde een heldere structuur van het bedrijventerrein te behouden, dienen deze dwarsstraten wel in een logisch onderling verband te worden aangelegd.

2.2. Milieuzonering

2.2.1. Opzet bedrijventerrein

De opzet van het bedrijventerrein is zodanig gekozen, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt verkregen. Ook mag geen belemmering ontstaan voor de voorgenomen woningbouw in de Plantage. Hiertoe is gebruik gemaakt van de staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse gemeenten (2009).

De "Bedrijvenlijst" legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (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 milieucategorieën, in zes mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand", de richtafstand, tot een rustige woonwijk.

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

De "**Bedrijvenlijst**" legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting.

Per milieufactor (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 milieucategorieën, in zes mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende richtafstand tot een rustige woonwijk.

Het bedrijventerrein Hondsgemet ligt op een afstand van minimaal 100 meter van bestaande en/of geprojecteerde woningen. Dit betekent, dat over het gehele bedrijventerrein bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 3 toelaatbaar zijn. Op een afstand van 200 meter of meer van de westrand van het bedrijventerrein zouden in principe ook bedrijven uit de milieucategorie 4 zich kunnen vestigen. Het gemeentebestuur streeft echter naar vestiging van bedrijven uit de categorieën 1 t/m 3.

Vestiging van bedrijven die ingevolge de bedrijvenlijst vallen in de milieucategorie 4, maar waarvan desondanks in redelijkheid verwacht kan worden dat ze geen grotere milieubelasting voor mens en milieu zullen veroorzaken dan de categorieën 1 t/m 3, kunnen via een binnenplanse omgevingsvergunning afwijken van deze planregel. Criterium voor het verlenen van deze omgevingsvergunning is, dat de hinder niet groter is dan van de ter plekke wel acceptabele bedrijven zou kunnen worden verwacht. Tevens dienen deze bedrijven voldoende representatieve uitstraling te verkrijgen.

2.2.2. Geluidhinderlijke bedrijven en bedrijfswoningen

De vestiging van zogenaamde geluidhinderlijke bedrijven (voorheen categorie A-inrichtingen genoemd) is niet toegestaan. Bedrijfswoningen zijn eveneens niet toegelaten.

2.3. Bebouwing en maatvoering

2.3.1. Hoogte

De hoogte van de bebouwing mag voor het grootste deel van het plangebied maximaal 15 m bedragen. Dit waarborgt een redelijk soepele inpassing van bedrijfsgebouwen in het landschap en voorkomt te grote maat- en schaalcontrasten tussen bedrijfsgebouwen onderling. Deze hoogte is in overeenstemming met de aard van het bedrijventerrein.

Op deze maximale maat wordt de algemene afwijkingsbevoegdheid (20%) eventueel van toepassing. Indien deze afwijking door Burgemeester en Wethouders wordt verleend, zal de absolute maximumhoogte 18,5 meter bedragen. De bouw van liftschachten, afzuiginstallaties en silo's e.d. is mogelijk tot een maximum hoogte van 18.00 meter.

Het gemeentebestuur wil een grotere bouwhoogte niet uitsluiten. Op grond van duurzaam ruimtegebruik kan daarmee een meer efficiënte inrichting van het bedrijventerrein worden gerealiseerd. De toepassing van grotere bouwhoogten in het algemeen vraagt echter om een grote zorg ten aanzien van de ruimtelijke inpassing.

In dit verband wordt onder meer op het volgende gewezen:

- door toepassing van dergelijke bouwhoogten kan weliswaar op een kavel een efficiënte inrichting worden verkregen. De opbouw van het gehele bouwblok, waarvan een dergelijk bedrijf deel uitmaakt kan worden verstoord. Om dit te ondervangen is een voorwaarde opgenomen, dat dergelijke bouwhoogten alleen aanvaardbaar zijn bij grote kavels (kavelgrootte > 5.000 m²);
- voorts kan een dergelijke bouwhoogte het ruimtelijk profiel van de aangrenzende openbare ruimten ruimtelijk verstoren. Dit betekent, dat deze bouwhoogten alleen kunnen worden toegepast op een afstand > 25 meter uit de rand van het openbaar gebied;
- er dient een harmonieuze samenhang te ontstaan met de opbouw van de belendende kavels. Indien op die kavel een relatief lage bebouwing is gerealiseerd, dan verstoort een aangrenzend pand met een hoogte > 15 meter de stedenbouwkundige samenhang. Dit betekent, dat bij de beoordeling of een dergelijke ontwikkeling aanvaardbaar is de inrichting van de belendende kavels mede in beschouwing moet worden genomen;
- grote bouwhoogten kunnen leiden tot aanvullende eisen ten aanzien van de vrije ruimte rond deze gebouwen in verband met brandveiligheid;
- grote bouwhoogten kunnen leiden tot een grotere visueel-ruimtelijke invloed van bedrijfsgebouwen op de omgeving van het bedrijventerrein. Indien van een hoogwaardige vormgeving sprake is, behoeft dit geen bezwaar te zijn. Een gesloten bedrijfshal kan echter het landschapsbeeld wel verstoren. Dit betekent, dat deze ontwikkeling alleen in de oostkant van het bedrijventerrein aanvaardbaar wordt geacht. Een hoger gebouw valt ruimtelijk weg tegen deze hoge vuilstort en de aldaar geprojecteerde omsluitende beplanting.
- Gelet op deze grote effecten op de omgeving en inrichting van het bedrijventerrein zijn dergelijke bouwhoogten pas na afweging en het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken door het bevoegd gezag acceptabel.
- Voor de zone langs de Randweg is het om stedenbouwkundige redenen wenselijk om een afwijkende hoogte en/of vormgeving van de bebouwing te realiseren. Beide maatregelen hebben tot doel om de ruimtelijke entree van het dorp Geldermalsen vanaf de rijksweg te markeren. Voor het in deze zone geprojecteerde “eiland” is de bouwhoogte maximaal 25 meter. Voorwaarde is wel, dat het te realiseren gebouw een hoogwaardige vormgeving krijgt. Ook dient de bouwmassa relatief beperkt te zijn (een rank en slank gebouw).

Met betrekking tot het beoogde bebouwingsbeeld wordt op deze plaats verwezen naar het beeldkwaliteitplan.



Figuur 8 Overige bebouwing op het bedrijventerrein, ten zuiden van het plangebied, aan de A15 (bron: Pouderoyen Compagnons)



Figuur 9 Zicht vanaf de A15, planlocatie bij de pijl (bron: GoogleStreetview)



Figuur 10 Zicht vanaf de A15, planlocatie bij de pijl, rechts de Afvalverwerking Regio Rivierenland (bron: GoogleStreetview)

2.3.2. Bebouwingspercentage

Per bedrijfsperceel mag maximaal 60% van het perceelsoppervlak worden bebouwd. Hiermee wordt bewerkstelligd, dat per perceel voldoende ruimte overblijft voor onder meer parkeren op eigen erf en voor het manoeuvreren van vrachtwagens e.d.

Ook wordt hiermee de openheid van het bedrijventerrein gewaarborgd (een te intensieve bebouwing van de bedrijfskavels wordt immers voorkomen). Het percentage kan onder voorwaarden worden verhoogd tot maximaal 70%. Deze verhoging mag geen strijd opleveren met onder meer kwaliteit, passendheid in omgeving en het beoogde groen en parkeren op eigen terrein.

Alle bedrijfspanden dienen duidelijk vanaf de ontsluitingswegen zichtbaar te zijn. Het belang ligt in een goede oriëntatie op c.q. presentatie van het desbetreffende bedrijf. De bebouwing dient dan ook op redelijke afstand van de rijweg te worden gesitueerd. Hiermee wordt een heldere opbouw van de bebouwingsstructuren beoogd. Deze afstand dient ten minste 5 m te bedragen. Hiermee ontstaat een duidelijke rooilijn in het gehele straatbeeld.

2.3.3. Afstand zijdelingse perceelsgrens

De afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 5 m te bedragen. Deze afstandsmaat is mede gekozen in verband met eisen, die door de brandweer worden gesteld.

Er kunnen zich zwaarwegende omstandigheden voordoen, waarbij het wenselijk is deze afstandsmaat tot 3 m te verkleinen. Hiertoe is in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Eén van de voorwaarden voor het verlenen van deze omgevingsvergunning voor afwijken is het verkrijgen van een positief advies van de commandant van de brandweer.

2.3.4. Beeldkwaliteit

In vier zones is in ieder geval een representatieve opbouw van de gevelwanden gewenst, te weten langs de Randweg, de Plettenburglaan, de zuidrand en het noordelijke deel. Uitgaande van het omschreven type bedrijven kan deze representativiteit door een samenhang van vormgeving van bebouwing en de inrichting van de buitenruimten worden verkregen.

Teneinde het gehele bedrijventerrein in het open omringend landschap te voegen, dienen vrij strakke randvoorwaarden aan de vormgeving van de bedrijfsgebouwen te worden gesteld (herkenbaar productiemilieu). Deze zijn uitgewerkt in het “Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Hondsgemet” (5 juli 2006).

2.4. Inrichting bedrijfskavels

2.4.1. Parkeren

Bij de inrichting van de kavels dienen op eigen terrein de noodzakelijke parkeerplaatsen voor eigen personeel en bezoekers te worden aangelegd. De gemeente Geldermalsen is een niet stedelijke gemeente (conform stedelijkheidsgraad van Nederlandse Gemeenten). Het bedrijventerrein Hondsgemet ligt in "rest bebouwde kom". De norm is gebaseerd op 25 tot 35 m² bvo voor één arbeidsplaats. Echter als per "arbeider" meer bruto vloeroppervlak nodig is (bv 50 m²) dan kan de parkeernorm naar beneden worden bijgesteld. De parkeernormen van de CROW-publicatie zijn van overeenkomstige toepassing voor het bedrijventerrein.

Gelet op de te verwachten verschillen tussen de te vestigen bedrijven, wordt de parkeersituatie per bedrijf nader bepaald. Bij kantoren moet - afhankelijk van de bouwhoogte en het totale oppervlak van de kantoorruimten - met een relatief omvangrijke parkeerbehoefte rekening worden gehouden. Hiervoor geldt in ieder geval het uitgangspunt, dat op eigen erf volledig in de benodigde parkeergelegenheid dient te worden voorzien. De manoeuvreerruimten voor deze parkeerplaatsen dienen eveneens op eigen erf te worden aangelegd. Met andere woorden, een parkeerplaats mag niet rechtstreeks vanaf het openbaar gebied worden ontsloten.

De toetsing zal plaatsvinden aan de hand van een door de initiatiefnemer op te stellen inrichtingsplan. Dit plan wordt tegelijk met de aanvraag voor omgevingsvergunning, activiteit bouwen aan de gemeente overgelegd.

2.4.2. Groenvoorzieningen op eigen erf

Teneinde de attractiviteit van het bedrijventerrein te versterken, is het van groot belang dat op bedrijfskavels groenvoorzieningen worden aangebracht. Het doel is om binnen het totaal areaal uit te geven gronden een redelijk deel een groene uitstraling te geven. Dit versterkt de kwaliteit van het productiemilieu op het bedrijventerrein.

De groenvoorzieningen dienen zoveel mogelijk één geheel te vormen met die langs het openbaar gebied. Hiermee wordt een rustig aanzien van het gehele terrein verkregen en wordt de functionele eenheid benadrukt. Tevens wordt de ruimtewerking van het groen versterkt. Door bij de inrichting van het voorerf een zekere uniformiteit na te streven worden "rust, eenvoud en herkenbaarheid" van het gehele bedrijventerrein bevorderd. Tevens wordt door deze aanpak bewerkstelligd, dat het bedrijventerrein soepel aansluit op de randen c.q. de centrale interne ontsluitingsweg, de Randweg en de Betuweroute.

Het voorgaande leidt ertoe dat het groenpercentage afhankelijk is gesteld van de omvang van het bedrijfsperceel.

Omvang bedrijfsperceel	Groenpercentage
< 7.500 m ²	10%
7.500 m ² – 2,5 ha	8%
2,5 ha – 5 ha	6%
> 5 ha	4%

2.4.3. Toestaan van buitenopslag

Emballage en andere buitenopslag is een bij de bedrijfsaard passende en daarmee herkenbaar samenhangende functie die op eigen terrein ruimte krijgt. Buitenopslag tast aan de voorzijde van het terrein (de straatgerichte zijde) de representativiteit van deze zone in beginsel aan. Voor het gehele bedrijventerrein geldt het streven om deze opslag zoveel mogelijk inpandig te doen plaatsvinden. Evenwel is deze gebruiksvorm in beperkte vorm mogelijk, bij voorkeur niet direct in het zicht vanaf de openbare weg, grenzend aan het voorterrein/de entrees van het bedrijf. Deze entree(s) dienen als eerste blikvanger een rustige en opgeruimde uitstraling te krijgen, zoals ook beoogd werd met de hiervoor geldende plannen.

De hoogte van buitenopslag buiten bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m.

Daarnaast mag in dit gebied de oppervlakte van buitenopslag buiten bouwwerken niet meer bedragen dan 20% van het bouwvlak (van het betreffende perceel), maar dit mag tezamen met de aanwezige bebouwing nooit meer bedragen dan 80% van het bouwvlak.

2.4.4. In-/ uitritten

Er wordt gestreefd naar de aanleg van een duidelijke gecombineerde toerit en uitrit per bedrijfskavel. De verkeers- en parkeerbewegingen vinden volledig op het eigen terrein plaats. In de vigerende bestemmingsplannen zijn hierover reeds specifieke regels opgenomen. In de praktijk bleek dit echter tot ongewenste (vestigings)beperkingen te leiden. Hierover is een Uitvoeringsregeling opgesteld en vastgesteld door het college (februari 2015). Deze Uitvoeringsregeling wordt in voorliggend bestemmingsplan vertaald.

Dit betekent dat voor gebied 1 en gebied 2 geldt dat per bedrijf de breedte van de in- en uitritten in totaal niet meer mag beslaan dan 50% van de breedte van het perceel, gemeten vanuit de naar de weg toegekeerde perceelsgrens, met een maximum van 32 m. Hierbinnen zijn dus bijvoorbeeld 4 in/uitritten van 8 m mogelijk. Indien de breedte van een inrit echter meer bedraagt dan 8 m, is dit uitsluitend toegestaan indien de bedrijfsvoering van het bedrijf dit noodzakelijk maakt en dit blijkt uit een intern en extern routingsschema.

Hierover vindt overleg plaats met de gemeente. Daarnaast mag de aanleg van de in/uitrit niet ten koste gaan van de bomenstructuur in de straat. Bij aanleg dient het aantal bomen op een respectabele onderlinge afstand gehandhaafd te blijven. In uitzonderlijke situatie is verschuiven/verplaatsen van bomen in overleg met de gemeente mogelijk.

Het parkmanagement zal het bedrijventerrein in de avonduren afsluiten, maar het bedrijventerrein is via een meldsysteem via de eerste toegangspoort 24/7 bereikbaar.

2.4.5. Sociale veiligheid

Het bedrijventerrein kent geen woonfunctie en ligt nabij de aansluiting op de rijksweg A15. Dit maakt het terrein inbraakgevoelig. Voor het zuidelijk bedrijventerrein worden de volgende maatregelen ter verhoging van de sociale veiligheid voorgestaan:

1. er wordt uitgegaan van een situatie waarin de hoofdtoegangsweg tot het bedrijventerrein voor autoverkeer kan worden afgesloten. Dit betekent, dat in de avond, nacht en het weekend dit bedrijventerrein alleen gecontroleerd toegankelijk is;
2. de bedrijven langs de centrale interne ontsluitingsweg worden achter een bermsloot gesitueerd. De individuele bedrijfsvestigingen zijn via een duiker en een daarop te plaatsen afsluitbaar hekwerk bereikbaar. Dit betekent, dat de zorg voor afscherming van het privéterrein hier bij de bedrijven zelf ligt.

Deze aspecten zijn in het kader van een beheer- en uitgifteplan nader uitgewerkt.

2.4.6. Beeldkwaliteit privé buitenruimten

Aan de inrichting van het onbebouwde terrein moet de nodige aandacht worden besteed. In het plan is bepaald, dat er een bepaald groenpercentage per kavel geldt, afhankelijk van de omvang van de kavel. Ook hiervoor geldt, dat een eenduidige opzet de herkenbaarheid en de representativiteit van het gehele bedrijventerrein versterkt. Tevens kan dit ook het beheer en onderhoud vereenvoudigen.

Met betrekking tot de inrichting van het bedrijventerrein gelden de volgende voorwaarden:

- de **rand naar het openbaar gebied** dient een groen karakter te verkrijgen: eventueel mag in combinatie met een haag een transparant hek c.q. erfafscheiding worden gerealiseerd;
- het **parkeren** dient op eigen erf plaats te vinden. Personenauto's, zeker het bezoekersparkeren, dienen tussen de voorgevel en het openbaar gebied te worden geparkeerd. Hierdoor zijn deze parkeerplaatsen voor een ieder goed en eenvoudig vindbaar;

- bij het creëren **van laad- en losruimten** dient voorkomen te worden, dat vrachtwagens tijdens het laden en lossen geheel of gedeeltelijk op de openbare weg staan opgesteld. Het laden en lossen dient op eigen terrein plaats te vinden;
 - ter onderscheid met het openbaar gebied dient het eigen terrein bij voorkeur met **klinkers** te worden verhard (behalve manoeuvreerruimten voor vrachtwagens);
 - **bedrijfsruimten dienen duidelijk enkele meters achter de voorgevelrooilijn** te worden gesitueerd. Hierdoor wordt het straatbeeld door de naar voren springende kantoorruimten bepaald, waardoor de representativiteit van het productiemilieu wordt versterkt. Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat kantoorruimten in de voorgevelrooilijn dienen te worden geplaatst: deze ligt op tenminste 5 meter uit de rand van het openbaar gebied;
 - braakliggende of reserveterreinen dienen goed te worden **ingeplant**. Dit bevordert voldoende samenhang in de stedenbouwkundige opbouw van het terrein. Eventuele reserveterreinen dienen vanuit dit oogpunt aan de achterzijde van het perceel te worden gesitueerd;
- Ter verhoging van het representatief karakter en ter beperking van onderhoud heeft het de voorkeur de inrichting van buitenruimten bij bedrijven op elkaar af te stemmen (eenduidige omgevingsarchitectuur). Het vergroot de herkenbaarheid van bijvoorbeeld de parkeersituatie.

2.4.7. Reclame-aanduidingen

Elk bedrijf moet zijn eigen passende reclame-uiting kunnen maken. Hetzij bij de omgevingsvergunning voor het bouwen, hetzij bij de reclameverordening dient onder andere via de reguliere welstandseisen gekeken te worden naar de kwaliteitseisen. In het navolgende wordt een eerste richtsnoer voor reclame-uitingen gegeven.

Vanuit het straatbeeld is een verwijzing naar de individuele bedrijven mogelijk. Dit kan betrekkelijk eenvoudig plaatsvinden door beeldmerken op het gebouw. De reclame dient in het architectonisch ontwerp te worden meegenomen en daarmee te worden voorgelegd aan de welstandsbeoordeling. Het mag niet te "schreeuwend" zijn en zal mede daardoor in het geveloppervlak een bescheiden omvang moeten innemen.

Het vorenstaande betekent, dat het plaatsen van reclamezuilen in aansluiting op het openbaar gebied in principe niet wordt toegestaan. Hiermee wordt voorkomen, dat het openbaar gebied door diverse in vorm variërende staketsels een rommelig karakter krijgt.

Een uitzondering wordt gemaakt voor een groot, bijzonder bedrijfscomplex (bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw) op een groter perceel. De vrijstaande reclamemast dient daarbij mede een bijzondere betekenis als verwijzing en herkenningspunt te vervullen.

Door de grotere lengte van een dergelijk perceel wordt een dergelijke reclamezuil bovendien in het totale bebouwingsbeeld opgenomen. Een "woud" van reclamezuilen wordt voorkomen.



Tevens zal daarbij aangegeven worden, dat het maximum oppervlak van de reclametekens per perceel c.q. bedrijf bij voorkeur ten hoogste 4 m² mag bedragen. De hoogte van deze reclametekens mag maximaal 4 m bedragen. Deze voorwaarden worden in het uitgifte- en beheersplan nader uitgewerkt en aangegeven.

Het aanbrengen van verwijzingsborden naar individuele bedrijven vindt in het kader van een integraal plan voor de bewegwijzering voor het gehele bedrijventerrein plaats. Er moet immers te allen tijde een rommelig beeld en een gelijkwaardige verwijzing naar alle gevestigde bedrijven plaatsvinden.

2.5. Ontsluiting

De hoofdontsluiting van het plangebied geschiedt via de Plettenburglaan. De interne ontsluitingswegen zijn ook voor het overgrote deel al gerealiseerd. Voor zover er nog interne ontsluitingswegen moeten worden aangelegd, gelden daarvoor de volgende randvoorwaarden.

2.5.1. Hoofdindeling

Bij de opzet van het openbaar gebied van de interne ontsluitingswegen wordt uitgegaan van een gelijkvormig ruimtelijk profiel:

- een rijbaan met een breedte van minimaal 7,00 meter (asfalt);
- aan de buitenzijde worden minimaal 3,00 meter brede bermen aangelegd.

De totale breedte van het openbaar gebied bedraagt minimaal 13 meter.

2.5.2. Inrichting bermen

De inrichting van de bermen is variabel:

- daar waar aan twee zijden van de rijbaan een berm aanwezig is, zal in de ene berm de kabels en leidingen worden gelegd. In de tegenoverliggende berm worden bomen (tweede orde) geplant;
- de breedte van de toegangen tot de bedrijfsperven dient tot een minimum te worden beperkt, waarbij een breedte van maximaal 8.00 meter niet mag worden overschreden, met uitzondering van de noordoostelijke hoek van het bedrijventerrein. Dit gebied is ingericht op de vestiging van bedrijven van grotere omvang. Ter plaatse zijn inritten nodig met een voldoende ruime dimensionering voor bijvoorbeeld een distributiefunctie. Hier geldt geen maximale breedte;
- er kunnen zich aanleidingen voordoen, dat deze maatvoering te krap is. Voor deze situaties wordt voorzien in een afwijkingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders. Als bovengrens voor deze afwijking is gesteld, dat de totale breedte niet meer mag bedragen dan 10% van de breedte van het bedrijfspervel gelegen aan de openbare weg;
- teneinde de eenheid van het bedrijventerrein te versterken zal langs de perceelsgrenzen een haag worden aangeplant. Dit leidt tot een rustig, eenduidig en herkenbaar wegbeeld.

Het vorenstaande betekent, dat het openbaar gebied niet voor parkeren wordt benut.

2.6. Inrichting zuidrand bedrijventerrein

De zuidrand van het bedrijventerrein wordt visueel-ruimtelijk bepaald door de rijksweg A15, de Betuweroute, de afrit en allerlei technische voorzieningen. Beplanting zal moeten zorgdragen voor een duidelijke samenhang in het landschappelijk beeld van deze zone.

2.6.1. Betuweroute-rijksweg A15

In het gebied tussen de Betuweroute en de rijksweg A15 is de beplanting min of meer transparant. Vanuit duurzaam beheer (versterking ecologische waarden) dient een intensief maaibeheer te worden voorkomen. Dit maakt onder meer een ruige c.q. verruigde onderbegroeiing van deze beplanting wenselijk.

2.6.2. Watergang-interne ontsluitingsweg

De navolgende maatregelen hebben betrekking op de zone tussen de Betuweroute en het bedrijventerrein, te weten:

1. langs de Betuweroute is een waterberging aangelegd als landschappelijke afscherming en invulling van het bedrijventerrein ten opzichte van de Betuweroute;
2. de watervoorziening dient om de 140 meter te worden ingesnoerd om de brandweer de mogelijkheid te geven de Betuweroute te bereiken;
3. naast de watervoorziening wordt deze zone tevens ingeplant met inheemse soorten, waaronder de hondsroos, eiken, hazelaar (struikvormig) en esdoorn.

2.6.3. Voorterreinen bedrijven

De bedrijven langs de zuidrand hebben relatief grote voorterreinen met een min of meer groene inrichting. Deze omvang is mede noodzakelijk gelet op de noodzakelijke afstand van bedrijfsgebouwen tot de Betuweroute van minimaal 45 meter. De inrichting van deze zone dient mede afgestemd te worden op de voornoemde groenstrook. Hiermee wordt een ruimtelijke versterking verkregen. Het streven is gericht in deze zones vooral met hagen de beoogde geleding te realiseren.

2.6.4. Centrale reclamezuilen

In het zuiden van het terrein kunnen ten behoeve van de ruimtelijke markering van het bedrijventerrein twee grote reclamezuilen worden aangebracht. De hoogte van deze zuilen bedraagt maximaal 30 meter. Deze reclamezuilen mogen alleen op het openbaar gebied worden gerealiseerd. De situering wordt mede bepaald aan de hand van de zakelijk rechtzone van de Betuweroute.

Bij het plaatsen van de reclamezuilen zal een zorgvuldige inpassing in de rand van Hondsgemet worden nagestreefd. Hierbij wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de AVRI, de Betuweroute en de bedrijven.

Eventueel kan een zuil met een GSM-mast worden gecombineerd. De masten worden bij voorkeur in het zuiden van het bedrijventerrein geplaatst en wel aan de zuidoosthoek en de zuidwesthoek. Hiermee markeren de zuilen als het ware de hoekpunten van het bedrijventerrein. In het uitgifte- en beheersplan vindt een nadere plaatsbepaling van deze masten plaats.

3. BELEIDSKADER

3.1. Nationaal beleid

3.1.1. *Structuurvisie infrastructuur en ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

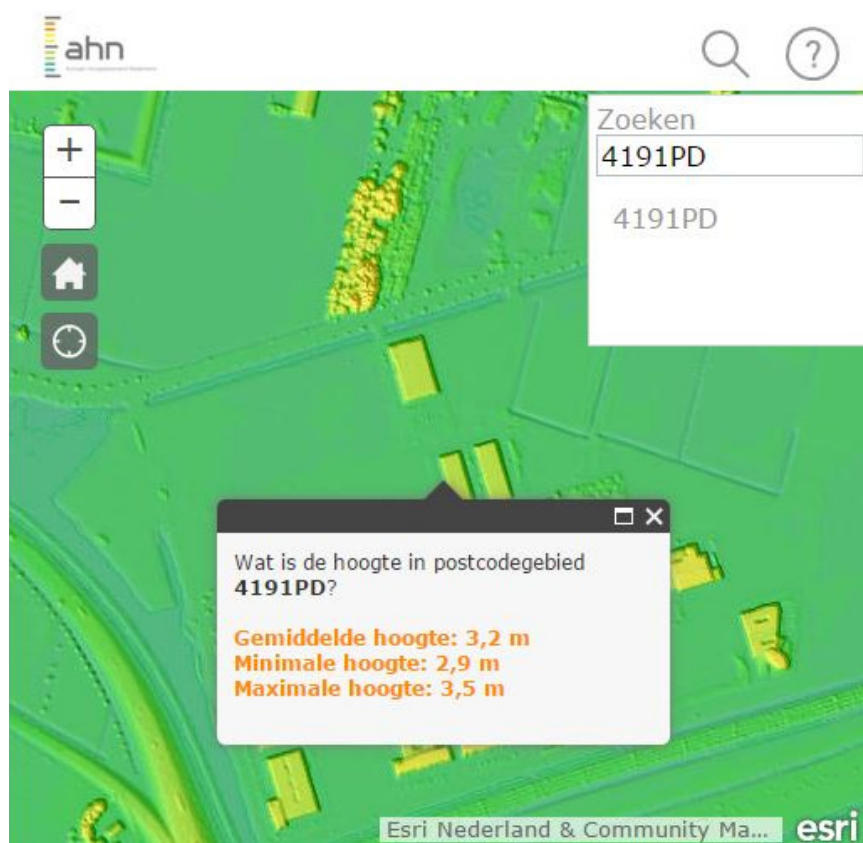
Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

3.1.2. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Ter plaatse geldt een hoogtebepaling voor een radarverstoringgebied van maximaal 114 m t.o.v. NAP.



Uitsnede hoogtekaart (bron: www.ahn.nl)

De maximaal toegestane bouwhoogte heeft geen invloed op het radarverstoringgebied.

Onderhavige bestemmingsplan past binnen de bepalingen van het Barro.

3.1.3. Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen.

Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. In de totstandkoming van deze bepaling¹ is opgenomen dat de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen, zodat overheden nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen standaard dienen te motiveren.

Een bedrijventerrein is daarmee te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling. De vigerende bestemmingsplannen maken echter reeds een bedrijventerrein ter plaatse mogelijk. Er worden geen andere mogelijkheden geboden dan reeds planologisch zijn vastgelegd. Derhalve is er geen sprake van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling.

3.1.4. Kaderrichtlijn water

In Nederland vertaalt de Rijksoverheid de Kaderrichtlijn Water (KRW) in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. Mede namens de andere rijkspartijen en in nauw overleg met provincies, waterschappen en gemeenten. In het Bestuursakkoord Water is de samenwerking in het waterbeheer en -beleid tussen deze partijen vastgelegd.

3.1.5. Nationaal beleidsplan water 2016-2021

In het plan zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS). Het Nationaal Waterplan vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn verwerkt:

- Hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid
- Gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland
- Benodigde maatregelen en ontwikkelingen
- Beheerplannen voor de stroomgebieden
- Beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico
- Mariene Strategie
- Beleidsnota Noordzee
- Functies van de rijkswateren

3.1.6. *Waterwet*

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een belangrijke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Totdat de Omgevingswet in werking treedt- voorzien voor 2018 - blijft de Waterwet van kracht.

3.1.7. *Nationaal bestuursakkoord water actueel*

Overeenkomst uit 2011 tussen Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven met als doel te blijven zorgen voor veiligheid tegen overstromingen, goede kwaliteit water, inspelen op veranderingen in het klimaat en voldoende zoet water. Bestuursakkoord loopt door tot 2020. Met dit NBW-actueel leggen de overheden vast op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdspad zij gezamenlijk de grote wateropgave voor Nederland in de 21ste eeuw willen aanpakken.

3.2. **Provinciaal beleid**

3.2.1. *Omgevingsvisie Gelderland*

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland in werking getreden (laatstelijk geactualiseerd december 2015). Dit is een structuurplan van de provincie Gelderland. Hoe draagt de provincie bij aan een toekomstbestendig Gelderland? De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Geldermalsen is gelegen in het Rivierenland. Het Rivierenland wordt gekenmerkt door:

- groen open gebied, omzoomd door rivieren;
- ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name vrijetijdseconomie, agribusiness en logistiek;
- balans zoeken tussen koesteren, vernieuwen en benutten.

De provincie en haar partners hebben vier speerpunten opgesteld, te weten logistiek, agribusiness, vrijetijdseconomie en vitaal platteland. Voor voorliggende ontwikkeling is het volgende van belang:

Logistiek

- centrale ligging van de regio benutten;
- ontwikkelen van een hoogwaardig logistiek voorzieningenniveau en bereikbaarheid;
- versterking logistieke sector

Agribusiness

- de ambitie om tot de top-5 van de Europese tuinbouwregio's te horen;
- versterking en innovatie van de volgende sectoren: fruitteelt, paddestoelenteelt, glastuinbouw en laanboomteelt;
- beleidsuitwerking ruimtelijke consequenties van de ontwikkelingen in deze sectoren.

Voor wat betreft het in de omgevingsvisie opgenomen beleid ten aanzien van bedrijventerreinen geldt het volgende. Het accent verschuift de komende jaren steeds meer naar de kwaliteit van de bestaande voorraad en het vitaliseren van bestaande locaties. Met de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wordt zeer terughoudend omgegaan. De vraag naar ruimte van bedrijven wordt zoveel mogelijk opgevangen op bestaande bedrijventerreinen. Dat draagt bij aan zorgvuldig gebruik van de ruimte en voorkomt leegstand en verpaupering van bestaande terreinen. De provincie hecht hierbij belang aan een goede bereikbaarheid en staat een integrale aanpak voor die gericht is op zowel weg, spoor als water, openbaar vervoer en fiets. Die aanpak richt zich ten eerste op het zo veel mogelijk voorkomen van extra vervoersbewegingen en ten tweede op een zo goed mogelijke benutting van bestaande infrastructuur. Voor nieuwe bedrijventerreinen wordt in dit kader goed gekeken naar de locatiekeuze.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld en is op 18 oktober 2014 in werking getreden. De omgevingsverordening is geactualiseerd (juli en december 2015). Dit is een 1^e en 2^e actualisatie van de verordening over natuur en water. In de geconsolideerde versie zijn de wijzigingen verwerkt uit:

- het actualisatie plan Omgevingsverordening (december 2014) deel 1, vastgesteld door Provinciale Staten op 8 juli 2015;
- het besluit tot aanpassing begrenzing GNN en GO, vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 2 juni 2015.

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De planlocatie is niet gelegen in een aangewezen natuurgebied of landschap.

In de omgevingsverordening zijn bepalingen opgenomen voor bedrijventerreinen. Hondsgemet Zuid is een regionaal bedrijventerrein. Voor regionale bedrijventerreinen geldt dat er geen bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan, behoudens waar er al sprake is van bestaande rechten. Dat is hier het geval, aangezien het vigerende bestemmingsplan reeds onherroepelijk is. Nu het gaat om een bestaand, al bestemd, bedrijventerrein is er geen strijdigheid met de verordening.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Regionaal Programma Bedrijventerreinen

In juni 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties vastgesteld. Als uitwerking van de structuurvisie hebben de regio's een Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) opgesteld. Het RPB is een bestuurlijk document en bevat regionale afspraken over regionale Programmering van bedrijventerreinen. Het RPB wordt tevens door Gedeputeerde Staten van Gelderland vastgesteld. Voor Rivierenland is dat het RPB Rivierenland. In paragraaf 3.1 is ingegaan op de werking van dit regionale afsprakenkader in relatie tot de vestiging van een bedrijf op een bedrijventerrein in Rivierenland.

Het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) biedt het kader voor concrete werk- en projectafspraken tussen de regiogemeenten en provincie Gelderland. Dit RPB is:

- het regionale afsprakenkader over planning en programmering van bedrijventerreinen tussen Regio Rivierenland en provincie Gelderland;
- de vertaling en uitwerking van de gemeentelijke, regionale en provinciale doelstellingen op het gebied van bedrijventerreinen;
- het toetsingskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio.

Met dit RPB geeft Regio Rivierenland actief uitvoering aan het verzoek van de provincie Gelderland om te komen tot een nadere uitwerking van het EPO en het actieprogramma 'Welvarend Rivierenland'.

Hondsgemet Zuid is hierin opgenomen als direct uitgeefbaar.

Hieruit voortvloeiend is het Afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen Regio Rivierenland opgesteld. Hiermee wordt de vestiging van bedrijven in de regio Rivierenland geregeld en tussen de aangesloten gemeentes onderling afgestemd.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt geen extra mogelijkheden ten opzichte van wat er reeds is bestemd. Derhalve past dit binnen het Afsprakenkader.

3.3.2. *Speerpunten Regio Rivierenland*

De Regio Rivierenland heeft in juli 2016 het Ambitiedocument 2016-2020 vastgesteld, inclusief de bijbehorende toelichting. In dit document staan de regionale ambities beschreven voor de drie economische Speerpunten van Regio Rivierenland: Agribusiness, Recreatie & Toerisme en Economie & Logistiek.

Economische impuls

Nu gaan de gemeenteraden aan de slag met de uitwerking van de opgaven voor de Speerpunten om de regio de komende vier jaar een economische impuls te geven. Hierbij zullen wij aansluiten op bestaande structuren, onze relaties met ondernemers, organisaties, onderwijs en ondernemende inwoners verstevigen en aandacht besteden aan de financiële haalbaarheid van de opgaven.

Voor alle Speerpunten zijn de opgaven 'Promotie en branding van de regio', 'Innovatie en duurzaamheid', 'Het verbeteren van de arbeidsmarkt' en 'Het afstemmen van ruimtelijke keuzes en regelgeving' belangrijk. Voor het Speerpunt Economie & Logistiek is het ook van belang om toe te werken naar een regionaal bedrijventerrein en de infrastructuur te verbeteren.

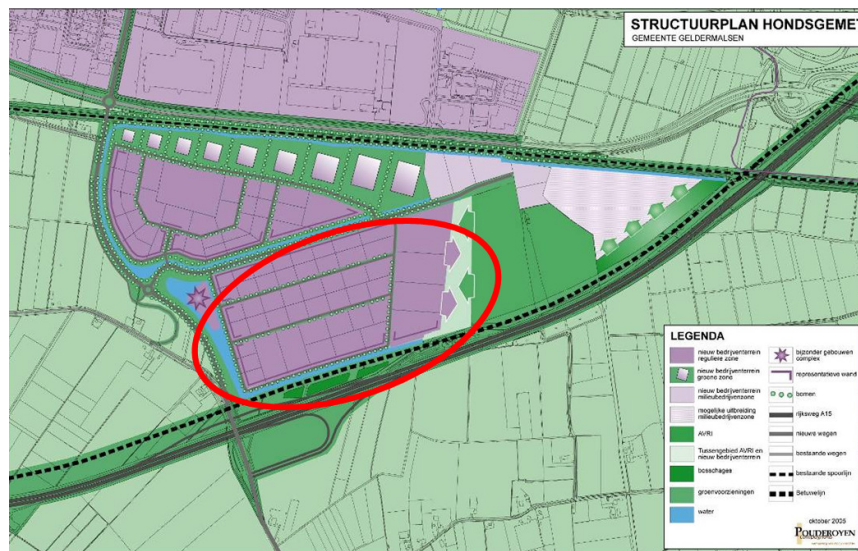
Voorliggend bestemmingsplan behoudt de mogelijkheden voor vestiging van bedrijven, zoals in de vigerende plannen reeds bestemd. Delen van het voorliggende bedrijventerrein zijn in feitelijke zin nog niet ontwikkeld, maar dat kan alsnog plaatsvinden binnen de reeds bestaande mogelijkheden van de bestemmingsplannen, welke worden gecontinueerd in voorliggend bestemmingsplan. Dit past binnen het speerpunt 'economie en logistiek'.

3.4. Gemeentelijke beleid

Lekker leven langs de Linge

Het document 'Lekker leven langs de Linge 2010', vastgesteld door de raad van Geldermalsen in februari 2010, is een gecombineerd document van de oude structuurvisie Geldermalsen 2000-2015, diverse uitwerkingen daarop (waaronder de oplegnotitie Wikken en wegen van 2005) en andere documenten met ruimtelijke gevolgen, waaronder de

mobilitévisie Geldermalsen van 2007 de Visie externe Veiligheid van 2007 en andere documenten.



Figuur 11 Kaart Structuurplan bedrijventerrein Hondsgemet met globaal de planlocatie

Het document geeft de ontwikkelingsrichting van de gemeente op het gebied van ruimtelijke ordening. De visie geeft heldere richtlijnen omtrent uitbreiding van bebouwing zowel voor wonen, (maatschappelijke) voorzieningen als bedrijvigheid. Over bedrijventerrein Hondsgemet is het volgende opgenomen:

Bedrijventerrein Hondsgemet als economische motor van de toekomst

Het bedrijventerrein Hondsgemet, aan de zuidkant van de kern Geldermalsen, vormt de belangrijkste locatie voor nieuwe bedrijvigheid. De locatie beslaat ongeveer 43 ha, heeft een subregionale functie en zal gefaseerd worden uitgegeven. Het betreft een zogenaamd 'hard' plan, waarmee provincie en Rijk inmiddels hebben ingestemd.

Voor de ontwikkeling van het terrein is een apart structuurplan opgesteld, waarin de kaders zijn vastgelegd. In de eerste twee fases zal het gedeelte langs de afslag van de A15 worden gerealiseerd. Het vormt de entree van Geldermalsen vanuit het zuiden, waardoor de bebouwing aansprekend moet zijn. Een bijzonder gebouw bij de eerste rotonde vanuit het zuiden versterkt dit beeld. Rond het terrein zorgen groene en blauwe elementen voor zachte overgangen tussen bebouwing en landschap.

In de derde en vierde fase wordt het gebied tussen de eerste twee fasen en de kern Geldermalsen gerealiseerd. De exacte invulling wordt te zijner tijd bepaald en dat geldt ook voor de vijfde - langs het spoor gelegen - fase.

In het structuurplan is ook de AVRI opgenomen en is er (schuif)ruimte gereserveerd, die vooralsnog geen vaste bestemming heeft.

Voorliggend bestemmingsplan vormt het zuidelijke deel van bedrijventerrein Hondsgemet, waarvoor met dit bestemmingsplan een actualisatie plaatsvindt.

3.4.1. *Waterplan*

3.4.2. Deel 1: Visie en oplossingsrichtingen

Op 25 september 2007 heeft de gemeenteraad van Geldermalsen deel 1 van het Waterplan vastgesteld. Het plan is destijds gezamenlijk met Waterschap Rivierenland en de gemeenten Neerijnen en Lingewaal opgesteld met als doel het op orde brengen en houden van het totale waterhuishoudingssysteem en de waterketen. Het is een “parapluplan” waaronder de diverse aan water gerelateerde (beheer)plannen vallen.

3.4.3. Deel 2: Uitvoeringsprogramma

Op 22 december 2009 heeft de gemeenteraad van Geldermalsen een uitwerking van het Waterplan (deel 2) vastgesteld, het zogenaamde uitvoeringsprogramma.

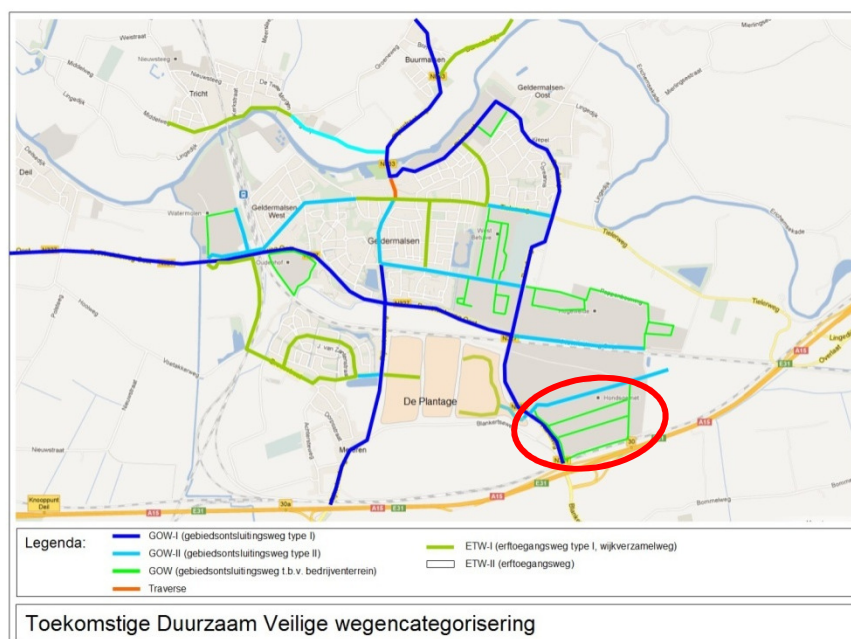
In de waterparagraaf (paragraaf 4.4) wordt nader ingegaan op waterhuishouding.

3.4.4. *Welstandsnota*

In de Welstandsnota van de gemeente Geldermalsen zijn voor fase 1 en 2, waarvan voorliggend plangebied onderdeel uitmaakt, beeldkwaliteitseisen opgenomen. Deze eisen zijn, voor zover het welstandscriteria betreft, onderdeel van deze nota en van toepassing op het plangebied.

3.4.5. *Mobiliteitsplan Geldermalsen 2020*

Het Mobiliteitsplan Geldermalsen bevat het mobiliteitsbeleid van de gemeente Geldermalsen voor de periode tot 2020. Het Mobiliteitsplan is enerzijds een uitwerking van de beleidskaders die door de gemeenteraad zijn vastgesteld in de Mobiliteitsvisie en anderzijds vormt het Mobiliteitsplan het fundament voor alle te realiseren maatregelen op het gebied van mobiliteit. Het doel van het Mobiliteitsplan is het realiseren van de ambities op het gebied van bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefomgeving.



Figuur 12 Wegencategorisering, met in rode cirkel indicatief het plangebied

De hoofdwegenstructuur waarborgt de externe autobereikbaarheid van de gemeente Geldermalsen en levert tegelijk een positieve bijdrage aan een prettige leefomgeving door bundeling en geleiding van het autoverkeer.

In de hoofdwegenstructuur worden vier niveaus onderscheiden:

- snelwegen (stroomwegen);
- verbindend netwerk (gebiedsontsluitingswegen type I);
- ontsluitende verbindingen (gebiedsontsluitingswegen type II);
- traverse (bijzondere vorm van een gebiedsontsluitingsweg met verlaagde snelheid).

De Plettenburglaan is aangemerkt als een ontsluitende verbinding (gebiedsontsluitingsweg type II), waarbij specifiek aandacht uitgaat naar de andere (kruisende) verkeerssoorten.

Daarnaast is de route onderdeel van het gewenste hoofd fietsnetwerk met een aansluiting op de Randweg en in noordelijke richting op de Meersteeg.

3.4.6. Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg

Het gemeentelijk beleid is er op gericht de archeologische (en cultuurhistorische) waarden tijdig in te brengen in het ruimtelijk planproces. Voor de gehele gemeente Geldermalsen is door RAAP een Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg opgesteld (rapport 1384). Deze beleidsnota is op 28 november 2006 vastgesteld door de gemeenteraad.

In 2015 is dit rapport geactualiseerd (Geldermalsen, RAAP-rapport 1384). De actualisatie betreft het bijwerken van de bestaande archeologische beleidskaart uit 2006 alsmede het bijwerken van de achterliggende kaarten en databestanden met nieuwe/aanvullende archeologische, historische en landschappelijke gegevens en inzichten. Onder andere zijn alle locaties waarvan vastgesteld is dat er (mogelijk) waardevolle cultuurhistorische resten bovengronds en ondergronds aanwezig zijn (of in potentie in de bodem bewaard zijn gebleven), zijn opgenomen op de archeologische beleidskaart. Op deze kaart zijn de archeologische waarden en verwachtingen beleidsmatig vertaald zodat ze in het ruimtelijk beleid van de gemeente Geldermalsen kunnen worden opgenomen en als basis kunnen dienen bij de gemeentelijke vergunningverlening.

In de paragraaf archeologie (4.2) wordt nader op het aspect archeologie ingegaan.

3.4.7. Beleidsvisie externe veiligheid Gemeente Geldermalsen 2015 – 2019

Externe veiligheid gaat over het beschermen van burgers tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Voor Geldermalsen zijn ambities opgesteld.

- Ambities voor bijzonder kwetsbare objecten
Bij nieuwe ruimtelijke besluiten worden nog niet aanwezige 'bijzonder kwetsbare objecten' niet toegelaten binnen bepaalde zones in de omgeving van risicobronnen. Bijzonder kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld zorgcentra en kinderdagverblijven.
- Ambities voor woongebieden
In woongebieden worden geen nieuwe risicobronnen geïntroduceerd. Voor een nieuw gasdrukregel- en meetstation geldt (onder bepaalde voorwaarden) een uitzondering.
- Ambities voor landelijk gebied
In het landelijk gebied accepteert de gemeente een minder streng veiligheidsregime dan in woongebieden. De uitbreiding en vestiging van risicobronnen kan daar onder bepaalde voorwaarden eventueel worden toegestaan.
- Ambities voor bedrijventerreinen
Ook voor bedrijventerreinen accepteert de gemeente een minder streng veiligheidsregime dan in woongebieden. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen bedrijventerreinen type A en type B. Onder bepaalde voorwaarden kan de uitbreiding en vestiging van risicobronnen (eventueel) worden toegestaan.

Het perceel heeft sindsdien braakgelegen. Deze gronden zijn niet verpacht en dus ook niet voor andere doeleinden gebruikt. Derhalve heeft er in de tussenliggende periode geen vervuiling van de bodem plaatsgevonden.

4.1.2. Milieuzonering

Om te voorkomen dat bedrijven milieubelastend zijn ten opzichte van gevoelige functies en daarmee de leefbaarheid en woonkwaliteit verslechteren, wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering. Door het hanteren van afstandsmaten wordt de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De afstandsmaten volgen onder andere uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (editie 2009). Hierbij wordt onderscheid gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast (geluid, stank). De hierin weergegeven maten zijn richtinggevend. Een afwijking is in beginsel mogelijk met dien verstande dat de afwijking dient te worden gemotiveerd. Indien gevoelige objecten binnen de contouren gelegen zijn, betekent dit dat overlast kan ontstaan vanuit de bedrijvigheid op die gevoelige functie of dat het betreffende bedrijf kan worden beperkt in de bedrijfsvoering door die gevoelige functie.

De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast gevoelige functies komen belastende functies voor, die om die reden een milieuzone kennen; zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd, indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied.

In onderhavig geval zijn de omliggende woningen buiten het bedrijventerrein gelegen, waar sprake is van een rustig buitengebied. Daarom wordt uitgegaan van de (reguliere) richtafstanden.

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Dit kan worden vertaald naar:

- het uitstralen van hinder;
- het ontvangen van hinder.

Uitstralen van hinder

Het uitstralen van hinder en de zonering naar milieucategorie op het bedrijventerein is reeds aan de orde gekomen in paragraaf 2.2.1.

Ontvangen van hinder

Op het bedrijventerrein zijn geen woningen of bedrijfswoningen aanwezig. Daarmee is er geen sprake van het ontvangen van hinder die hier moet worden afgewogen.

4.1.3. Geluid

De gevestigde en te vestigen bedrijven passen binnen de in het vigerende bestemmingsplan toegestane milieucategorie en leveren derhalve geen grotere geluidsuitstraling op dan reeds met het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

Daarnaast zijn de bedrijven niet geluidgevoelig en worden er geen bedrijfswoningen op het bedrijventerrein toegestaan, waardoor er voldaan wordt aan de aspect weg- en railverkeerslawaaï.

4.1.4. Geur

De gevestigde en te vestigen bedrijven passen binnen de in het vigerende bestemmingsplan toegestane milieucategorie en leveren derhalve geen grotere geuruitstraling op dan reeds met het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

Bedrijven waar gedurende de dag mensen aanwezig zijn, worden aangemerkt als een geurgevoelig object. Dit zal voor de meeste bedrijven gelden. Dergelijke bedrijven zijn reeds toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve zijn deze bedrijven reeds beschermd tegen mogelijke geurhinder. Een uitbreiding of een vestiging van een veehouderij zal derhalve met de aanwezigheid van geurgevoelige objecten op het bedrijventerrein rekening moeten houden.

4.1.5. Luchtkwaliteit

Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan Hondsgemet Zuid was het Besluit Luchtkwaliteit 2005 in combinatie met de Meetregeling Luchtkwaliteit 2005, d.d. 5 augustus 2005 van toepassing.

Dit betekende dat er rekening gehouden diende te worden met de grenswaarden en plandrempels zoals weergegeven in het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Op 23 oktober 2006 is de Regeling Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit in werking getreden.

Inmiddels is op 15 november 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden ter vervanging van het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om de:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit van de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Hondsgemet, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, is opgenomen in het NSL, daarmee is enerzijds de bijdrage aan de verbetering van de luchtkwaliteit nationaal gewaarborgd, anderzijds zorgt het ervoor dat dit project op dat vlak altijd doorgang vindt.

4.1.6. Externe Veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Bedrijven worden aangemerkt als beperkt kwetsbaarobject.

Plaatsgebonden risico (PR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

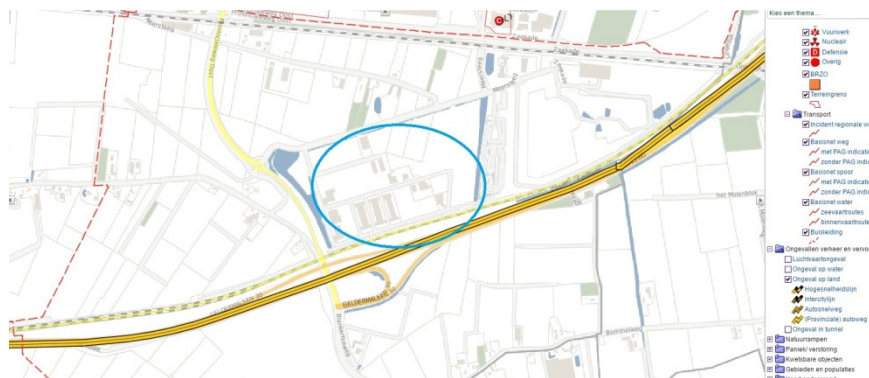
In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Risico's van het bedrijventerrein naar de omgeving

Met voorliggend bestemmingsplan worden er geen nieuwe risicovolle inrichtingen toegestaan. Wel is er een tankstation gevestigd aan de Plettenburglaan, waarbij Bio-LNG wordt geleverd (vloeibaar biogas (LBG) en/of vloeibaar aardgas (LNG)) en Bio-CNG1) (samengeperst biogas (CBG) en/of samengeperst aardgas (CNG). Dit betreft allen de stof methaan). Hiervoor is in november 2015 een zelfstandig plan vastgesteld, met een bijbehorende Kwalitatieve Risicoanalyse (QRA). Derhalve is er sprake van een bestaande planologische situatie, waarin de veiligheidsrisico's voor de omgeving zijn beoordeeld en voldoen aan de gestelde eisen. Daarmee veroorzaakt het voorliggende bestemmingsplan naar de omgeving geen grotere externe veiligheidsrisico's.

Risico's omgeving plangebied

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen liggen. Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de Betuweroute (goederenspoorlijn), spoorlijn Geldermalsen - Tiel en de Rijksweg A15.



Figuur 14 Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel) (bron: www.risicokaart.nl)

Leidingen

Er zijn geen hoogspanningsverbindingen en buisleidingen in en in de directe omgeving om het plangebied aanwezig.

Groepsrisico

Er worden geen nieuwe functies toegestaan waarmee er een grotere personendichtheid zou gaan gelden, of functies met beperkt kwetsbare personen. Derhalve heeft voorliggend bestemmingsplan geen effect op het groepsrisico.

4.2. Archeologie

In het kader van het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, zijn er verschillende archeologische onderzoeken verricht. Op basis hiervan is geconcludeerd, dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plangebied, mits conform het programma van eisen (pve) de resterende archeologische begeleidingen op een juiste wijze worden uitgevoerd.

Dit heeft geleid tot een opgraving in 2005: "Opgraving Geldermalsen-Hondsgemet, een inheemse nederzetting uit de late ijzertijd en Romeinse tijd door J. van Renswoude e.a. ZAR 35 ACVU-HBS", waarmee er geen belemmeringen meer zijn voor de realisatie van het plangebied. Het plangebied is voor wat betreft archeologie vrijgegeven.

4.3. Flora & fauna

Bureau Waardenburg heeft t.b.v. de 2e herziening in aanvulling op een eerdere quickscan flora en fauna een aanvullend veldwerk uitgevoerd in het plangebied Hondsgemet-Zuid. Dit veldwerk heeft zich gericht op het mogelijk voorkomen van vleermuizen en de grote modderkruiper. Dit onderzoek is uitgevoerd, daar alle soorten vleermuizen en de grote modderkruiper staan vermeld op de Europese Habitatrichtlijn. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het schrijven van het voornoemd bureau met kenmerk ES/05-156/2 d.d. 11 juli 2005.

De resultaten van dit vervolgonderzoek – samen met de resultaten in de eerder uitgevoerde Quick Scan (Bureau Waardenburg rapport nr. 04-141)- geven aan, dat het aanvragen van een ontheffing ex artikel 75 van de Flora en fauna (inmiddels vertaald in de Wet Natuurbescherming) niet nodig is voor wat betreft het plangebied Hondsgemet fase 1 en 2. De zorgplicht blijft altijd geldig; voor de invulling daarvan zijn enkele handreikingen gegeven.

Aanbevolen wordt om tijdens de aanleg van het industrieterrein rekening te houden met gewone dwergvleermuizen door bomen aan te planten langs de weg. Hierdoor kan het toekomstige industrieterrein ook interessant jachtgebied vormen voor de gewone dwergvleermuizen. De aanplant van bomen komt voor rekening van de gemeente.

De sloten in het gebied zijn in overleg met het waterschap in augustus 2013 gedempt. De niet ontwikkelde percelen zijn sindsdien agrarisch gebruikt en wordt door paarden en schapen continue begraasd.

Sommige delen zijn al bouwrijp gemaakt.

Uit een recente veldinspectie door bureau BOOT blijkt dat de oude sloten reeds zijn gedempt. Het gaat om een egale grasmat zonder veel waarde, behalve wat weidevogels. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de grote watergang aan de rand is aangelegd als retentie en behouden blijft.

Ten behoeve van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, herziening 3” is een quickscan uitgevoerd². Daaruit blijken de volgende conclusies:

Beschermde gebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden.

Beschermde gebieden van het GNN en Natura 2000 liggen dermate ver van het plangebied verwijderd dat een negatief effect op voorhand is uit te sluiten.

Beschermde soorten

In het plangebied en op de plaatsen van de ingrepen zijn licht beschermde soorten van tabel 1 uit de groepen planten, zoogdieren en amfibieën aanwezig of te verwachten. Daarnaast moet rekening worden gehouden met broedsels van vogels zonder vaste nestplaats. De broedsels kunnen aanwezig zijn in zowel het grasland als de oeverzone. In de watergangen zijn waarschijnlijk de strikter beschermde soorten Kleine modderkruiper (tabel 2) en Bittervoorn (tabel 3) aanwezig en de oostelijke watergang behoort vermoedelijk tot het foerageergebied van vleermuizen. Op deze soorten is geen negatief effect te verwachten, zolang de watergangen (en de oever) buiten de ingreep vallen.

Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene afwijkingsbevoegdheid van de verbodsartikelen van de (toen nog) Flora- en faunawet, inmiddels Wet Natuurbescherming) zolang het een ruimtelijke ingreep betreft. Broedsels van vogels en de dieren zelf kunnen schade ondervinden wanneer de uitvoering in het broedseizoen plaatsvindt. Dit is verboden en hiervoor is geen ontheffing mogelijk.

Maatregelen

Er moet bij de uitvoering rekening gehouden worden met de broedtijd van vogels. In dit verband dient het bouwrijp maken of het bebouwen van het terrein buiten het broedseizoen te gebeuren respectievelijk te starten, tenzij een inspectie het tegendeel aantoont. De piek van het broedseizoen valt in de periode van half maart tot half juli.

² Quick Scan Flora en Fauna Hondsgemet-Zuid, herziening 3, Geldermalsen, Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies, 7 april 2016

Eerdere en latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode november-februari is de kans op broedgevallen zeer klein. Wanneer het plan ook betrekking heeft op de watergangen, dan is een nadere beoordeling van de ingrepen noodzakelijk.

Relevantie voor plangebied

De gronden die onderdeel uitmaken van het plangebied van de 3^e herziening hebben een vergelijkbare ligging en gebruik. Derhalve kan gesteld worden dat er geen beschermde waarden aanwezig zijn. Hiermee wordt voldaan aan de Wet Natuurbescherming.

4.4. Waterhuishouding

Er vindt geen toename van verhardingsmogelijkheden plaats. De bouwvlakken, alsmede de bouwregels veranderen namelijk niet. Derhalve heeft voorliggend bestemmingsplan geen invloed op de waterhuishouding.

Nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel als mogelijk klimaatneutraal ontwikkeld te worden en verwerking/buffering van hemelwater dient op eigen terrein plaats te vinden.

4.5. Verkeer en parkeren

Verkeer

Door RHDHV is een memo “Verkeer t.b.v. bestemmingsplan Bedrijventerrein Hondsgemet- Zuid 2017” uitgewerkt (laatste versie T&PBE9721-101-100N001D0.1, gedateerd 5 juli 2017), waarin de volgende conclusies zijn opgenomen.

De verwachte verkeersgeneratie als gevolg van de verdere ontwikkeling van bedrijventerrein Hondsgemet Zuid heeft een negatief effect op de verkeersafwikkeling op de Plettenburglaan en verkeersveiligheid van het kruispunt Elzenhof- Plettenburglaan. Uit een berekening met methode “Harders”, blijkt dat het verkeer uit Hondsgemet veel wachttijd ondervindt bij het oprijden van het kruispunt.

Voor de afwikkelingscapaciteit van de rotonde moet op basis van de rotondeberekening worden vastgesteld, dat in 2027 de enkelstrooksrotonde niet meer functioneert wanneer de verwachte verkeersgeneratie doorzet. De verzadigingsgraad wordt dusdanig hoog, dat de rotonde het verkeer tijdens spitsen niet zal kunnen verwerken. De gemeente is op basis van voorgaande conclusies de mogelijke maatregelen nader aan het onderzoeken en concretiseren en beraadt zich op maatregelen die uitgevoerd gaan worden om de rotonde te vervangen door een betere verkeerskundige oplossing. Dit traject past niet binnen de kaders van dit conserverende bestemmingsplan.

Parkeren

Bij de inrichting van de kavels dienen op eigen terrein de noodzakelijke parkeerplaatsen te worden aangelegd. Dit betreft dus de parkeerplaatsen voor zowel het eigen personeel als bezoekers, alsmede de overige verkeersafwikkeling. De gemeente Geldermalsen is een niet stedelijke gemeente (conform stedelijkheidsgraad van Nederlandse Gemeenten). Het bedrijventerrein Hondsgemet ligt in “niet stedelijk gebied”, “rest bebouwde kom”. De parkeernormen van de CROW-publicatie zijn van overeenkomstige toepassing voor het bedrijventerrein.

Met het vervallen van de parkeernorm op grond van de bouwverordening, zullen de parkeernormen onderdeel vormen van de bestemmingsplanregels.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de meest actuele Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012/IMRO2012). Aangesloten is bij de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid”, het zogenaamde moederplan. De doorlopen herzieningen – behoudens “Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, herziening 3” - zijn eveneens verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Het planvoornemen is juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn verschillende bestemmingen van toepassing. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

5.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de regels per bestemming, en legt hierin ondermeer de bouwregels en het toegestane gebruik vast. De bestemmingen worden in alfabetische volgorde behandeld.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling en algemene gebruiksregels.

Hoofdstuk 4 bevat ten slotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

5.2. Artikelgewijze bespreking

5.2.1. Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen vloeit voort uit de SVBP2012.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit het SVBP2012.

5.2.2. Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Bestemming Agrarisch

Er is een klein restgebied dat valt binnen de verkeersstructuur van de randweg, dat nog de bestemming Agrarisch heeft. Dit maakt onderdeel uit van voorliggend plangebied.

Bestemming Bedrijventerrein

Deze bevat de regeling voor de bedrijfsvestigingen op het bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid. In de algemene bestemmingsomschrijving zijn de functies in globale zin benoemd. In de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving zijn, zo nodig, hieraan nadere voorwaarden verbonden.

In de nadere detaillering is een specificatie opgenomen van de bedrijven die zich op het bedrijventerrein mogen vestigen. Hiervoor is een verwijzing opgenomen naar de bij het plan gevoegde staat van bedrijfsactiviteiten. Dit betreft de meest recente lijst van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering (2009). De hierin aangeduide bedrijven t/m categorie 3 zijn toegestaan. De bedrijvenlijst is gescreend op bedrijven die in overeenstemming zijn met de bestemming 'Bedrijventerrein'. Functies die daarbij niet thuishoren, zijn uit de bedrijvenlijst verwijderd, zoals de meeste landbouw-, jacht- en bosbouwactiviteiten, winning van delfstoffen, horeca-activiteiten, detailhandel, overheidsdiensten, onderwijs, gezondheidszorg en welzijnszorg en zakelijke dienstverlening. Daarnaast zijn er geen zelfstandige kantoren toegestaan. Hierbij is de in het geldende bestemmingsplan opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten het uitgangspunt.

Toegevoegd zijn bedrijven op grond van de voorbeeld bedrijvenlijst uit de genoemde VNG-publicatie. Het betreft bedrijven in post en telecommunicatie (waaronder koeriersdiensten) gezien het feit dat het bedrijventerrein is gericht op transportbedrijven; bedrijven in speur- en ontwikkelingswerk zijn eveneens passend op een bedrijventerrein.

Verwijderd ten opzichte van het geldende plan zijn kantoren van openbaar bestuur aangezien zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan, en defensie-inrichtingen aangezien het bedrijventerrein zich daartoe niet leent.

De bedrijven dienden – op grond van het vigerende bestemmingsplan – naar aard en schaal te voldoen aan het “Convenant Afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen Regio Rivierenland” en in overeenstemming te zijn met het provinciale beleid. Dit Convenant is inmiddels vervangen door “Afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen Regio Rivierenland”. Dit Afsprakenkader is als bijlage aan de regels toegevoegd.

Eén en ander betekent dat met inachtneming van de toegestane bedrijfscategorieën deze ook gecombineerd mogen worden in bedrijfsverzamelgebouwen. Een aantal specifieke bedrijven en/of bedrijfsvormen zijn uitgesloten van vestiging (o.a. bedrijven die vallen onder artikel 2.4 van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (lawaaismakers), alsmede zijn risicovolle inrichtingen niet rechtstreeks toegestaan).

In een enkel geval kan hiervan worden afgeweken, door het verlenen van een omgevingsvergunning. Ook zijn bedrijven in de milieucategorie 4, niet bij recht toegestaan op het bedrijventerrein (risicovolle inrichtingen en categorie 4 bedrijven uitsluitend via een afwijkingsregel).

Naast de bedrijfsvormen spreekt de nadere detaillering zich uit over bedrijfswoningen, detailhandel, kantoren, horeca, het parkeren, de ontsluiting, (buiten)opslag en de groenvoorzieningen binnen de bestemming.

Detailhandel is in algemene zin niet toegestaan op een bedrijventerrein. Hierop zijn een beperkt aantal uitzonderingen. Het niet toestaan van detailhandel heeft te maken met de verkeersaantrekkende werking die detailhandel heeft. De inrichting van een bedrijventerrein en de combinatie met vrachtverkeer maakt dat een bedrijventerrein daarvoor op zichzelf niet geschikt is. Daarnaast speelt dat detailhandel op een bedrijventerrein concurrerend is met een centrumgebied.

Er zijn bepaalde vormen van detailhandel die wel zijn toegestaan, zoals de verkoop ten behoeve van bedrijfskantines, ondergeschikte detailhandel in ter plaatse geproduceerde producten en een autoshowroom bij de betreffende aanduiding.

Ook detailhandel in volumineuze goederen wordt op bedrijventerrein toegestaan. Dit kan uitsluitend worden toegestaan na het doorlopen van een afwijkingsprocedure.

Deze detailhandel in volumineuze goederen is slechts toegestaan in een strook in het noordelijk en westelijk deel van het plangebied, op de gronden met de betreffende aanduiding.

Toegevoegd ten opzichte van de vigerende plannen is dat internetverkoop op het bedrijventerrein is toegestaan. Relevant hierbij is dat het uitsluitend moet gaan om de uitlevering (bezorging) van via internet bestelde artikelen. Er mag dus geen gelegenheid worden geboden dat (potentiële) kopers naar de locatie toe komen. Dit betekent dat er ter plaatse geen uitstalling ten verkoop, geen showroom, geen afhaaloket en geen betaalmogelijkheid mag zijn. Een bedrijventerrein is bij uitstek geschikt om dergelijke bedrijven te huisvesten. Horeca is in beperkte zin toegestaan op het bedrijventerrein en uitsluitend via een afwijkingsprocedure. De horeca wordt bij voorkeur in de zone direct langs de Randweg gerealiseerd. Binnen het onderhavige plangebied beantwoordt de locatie van het “landmark” aan deze voorwaarde. Indien blijkt, dat de ontwikkeling van een dergelijke accommodatie op deze locatie niet mogelijk is, dan kan de zone langs de Plettenburglaan en de westrand van het bedrijventerrein daarvoor in aanmerking komen. Dit is ook als zodanig in de afwijkingenbepalingen verwoord.

In de afgelopen jaren zijn er een drietal herzieningen doorlopen. Deze hebben geleid tot een aantal verschillen in de bestemmingsregeling. Deze zijn zoveel mogelijk vertaald naar een relevante aanduiding (hoogte, functieaanduiding). De verschillende gebieden hebben een aanduiding gekregen, om daarmee de verschillen in de regeling naar het betreffende gebied te vertalen. Hiervoor is de aanduiding ‘overige zone – gebied numeriek’ gebruikt:

- ‘overige zone – gebied 1’ voor het moederplan en herziening 1;
- ‘overige zone – gebied 2’ voor herziening 2.

Onderstaande functies zijn niet toegestaan:

- zelfstandige kantoren;
- bedrijfswoningen;
- seksinrichtingen.

Bouwen

In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde (zoals erfafscheidingen).

Overkappingen worden onder de regeling van de gebouwen opgenomen, omdat het ruimtelijk gezien weinig verschil maakt of er wel of geen wanden zijn geplaatst, wat het verschil vormt tussen of er sprake is van een gebouw of van een overkapping. De maximale toegestane bouwhoogte is voor de betreffende bouwvlakken in de verbeelding weergegeven. Aanvullende maatvoeringseisen, voor zowel gebouwen als bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn in de bouwregels vermeld.

Daarnaast bevat de regeling situeringseisen en een maximaal bebouwingspercentage. Het bebouwingspercentage wordt bepaald per bouwperceel, en is door middel van een aanduiding geregeld. Voor bouwwerken geen gebouw zijnde is specifieke maatvoering in de planregels opgenomen.

Van een aantal bepalingen kan worden afgeweken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Afwijkingen van het gebruik

Het bevoegd gezag kan afwijken van een aantal in het plan genoemde gebruiksregels, door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Dit heeft betrekking op (o.a.) de volgende afwijkingsbepalingen:

- voor de vestiging van bedrijven die niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten maar die qua aard en milieubelasting overeenkomen met de in de staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijven in de categorieën 1, 2 en 3 en voor de vestiging van bedrijven welke behoren tot de categorie 4 uit de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, mits deze naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met de bedrijven uit de categorieën 1 t/m 3,
- de vestiging van risicovolle inrichtingen; indien op basis van toetsing en advies over de relevante aspecten van externe veiligheid er geen belemmeringen blijken te zijn;
- de vestiging van detailhandelsbedrijven in volumieuze goederen ter plaatse van de aanduiding terzake mits passend binnen het gemeentelijk beleid.

Wijzigingen

Het plan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Bestemming Bedrijventerrein – Verkooppunt motorbrandstoffen

Deze bestemming is grotendeels in opzet afgestemd op de bestemming “Bedrijventerreinen”. Hierin heeft een aanpassing plaatsgevonden op de specifieke bestemming. Ter plaatse is de verkoop van motorbrandstoffen toegestaan. Specifiek is hier te koop van Bio-LNG toegestaan, een vorm van methaan. LPG is specifiek als strijdig gebruik genoemd.

Bestemming Groen

Binnen de bestemming 'Groen' zijn de openbare groene ruimten geregeld. Deze groenvoorzieningen vormen de groene dragers van het plangebied. Binnen de bestemming zijn voorts water, waterhuishoudkundige voorzieningen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en nutsvoorzieningen

toegestaan. Voorts is het mogelijk, om binnen de bestemming in- en uitritten te realiseren voor perceelsontsluitingen.

Voor bouwwerken is maatvoering opgenomen in de planregels.

Bestemming Verkeer – Verblijfsgebied

De reeds aangelegde verkeerstructuur is opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Dit betreft een deel van de randweg, alsmede de reeds aangelegde interne verkeersontsluiting.

Bestemming Water

Naast de sloten en waterpartijen die mogelijk zijn op grond van de andere terreinbestemmingen, voorziet de bestemming water in een regeling voor het water dat direct, voor wat betreft de situering en omvang van belang is in het kader van de waterhuishouding en als blusvoorziening. Binnen de bestemming zijn tevens de bijbehorende bermen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers geregeld. Voorts is het mogelijk, om binnen de bestemming in- en uitritten te realiseren voor perceelsontsluitingen. Bouwwerken zijn beperkt mogelijk ten dienste van de bestemming.

5.2.3. Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene aanduidingsregels

De Betuweroute vereist een bepaalde veiligheidszone. Deze is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Hierbinnen zijn geen gebouwen toegestaan.

Algemene afwijkingsregels

Deze bepalingen gelden voor het gehele plangebied. De regeling houdt in dat er beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan ten aanzien van maatvoering en begrenzingen. Daarnaast kunnen op grond van de regeling kleine bouwwerken worden opgericht.

5.2.4. Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plangebied is onderdeel van de exploitatie voor Hondsgemet- Zuid. Het plan Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid heeft planeconomisch een sluitende exploitatie. De kosten en opbrengsten van voorliggende bestemmingsplanherziening zijn voor rekening van de gemeente.

Hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

7. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

7.1.1. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg wordt het plan besproken met volgende partijen, als onderdeel van de planvorming:

- Provincie;
- Waterschap;
- Brandweer/Veiligheidsregio.

De reacties zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan.

De ruimtelijke kaders zijn reeds in het moederplan, 'Bestemmingsplan bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid' en de daarop doorlopen herzieningen, gesteld. Voorliggend bestemmingsplan bevat daarin geen aanpassingen. Derhalve is het voorliggende bestemmingsplan rechtstreeks als ontwerp ter visie gelegd.

7.1.2. Zienswijzen

De voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken als ontwerp ter visie gelegd.

Eenieder kon gedurende deze periode een zienswijze indienen. Deze zienswijzen zijn onderdeel van de besluitvorming. De Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen is bij het vaststellingsbesluit gevoegd. Op basis daarvan is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

