

gemeente

valburg

bestemmingsplan

oosterhout - bedrijfsterrein 1993



ADVISEURS BV

LEUSDERWEG 220 3817 KG AMERSFOORT
TEL. 033 - 62 16 23 FAX 033 - 65 18 11

RUIMTELIJKE ORDENING

gemeente valburg
bestemmingsplan
oosterhout - bedrijfsterrein 1993

- a. toelichting
- b. voorschriften
- c. plankaart

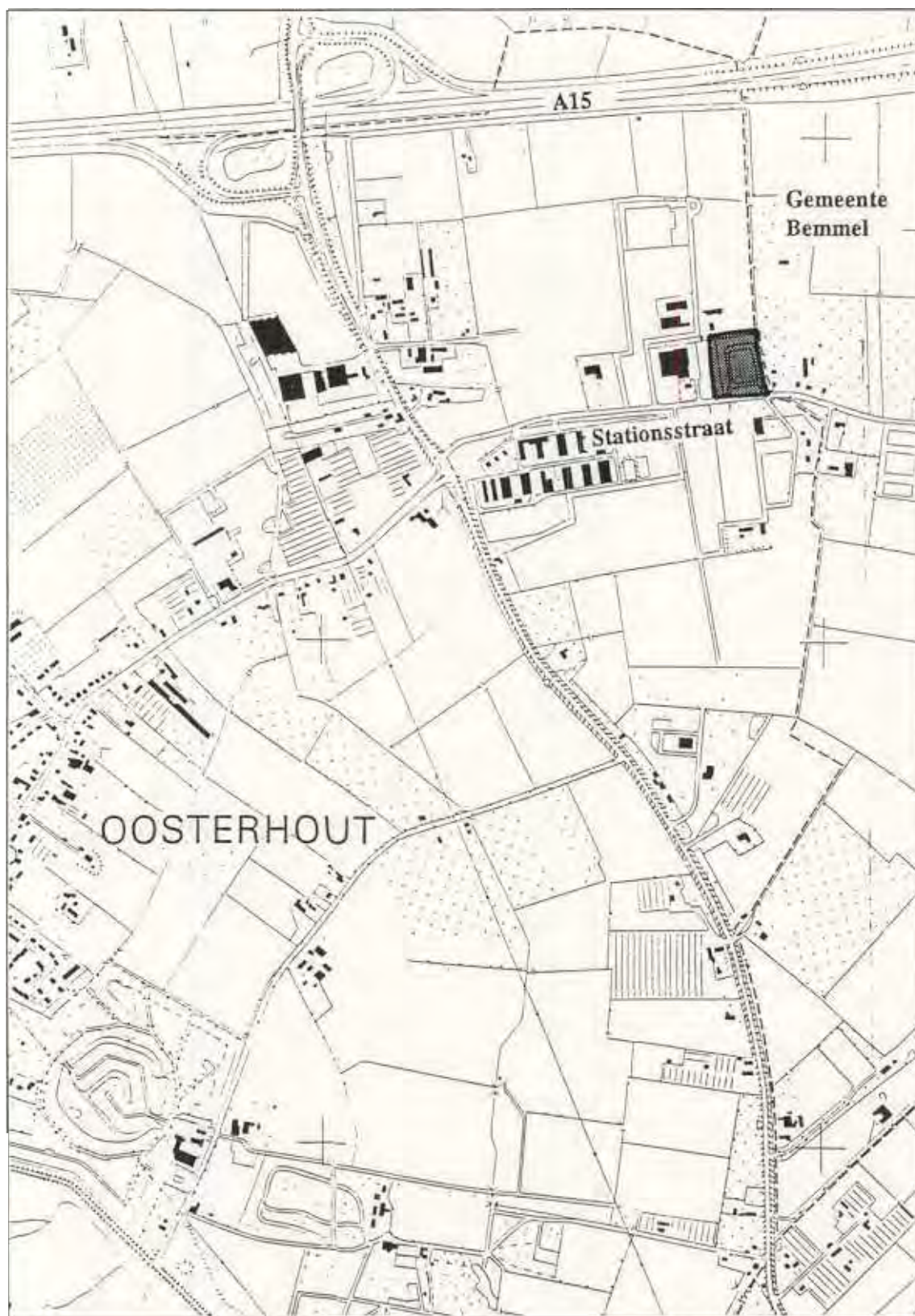
26-122a
21 februari 1994

amer adviseurs b.v. ruimtelijke ordening

toelichting

INHOUD:

1. INLEIDING	3
1.1. Doel van het plan	3
1.2. Vigerende bestemming	3
1.3. Passende bestemming	3
1.4. Wegverkeerslawaaï	4
2. JURIDISCHE OPZET	5
2.1. Bestemming "Bedrijven"	5
2.2. Milieuzonering	5
3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	8
4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	8



ligging plangebied

A. TOELICHTING

1. INLEIDING

1.1. Doel van het plan.

Het onderhavige plan heeft ten doel de mogelijkheid de scheppen om een aantal gronden, gesitueerd aan de noordzijde van de Stationsstraat, kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie L, nummer 285, te gebruiken als bedrijfsterrein. Deze gronden worden aan de noord- en westzijde begrensd door het bestaande bedrijfsterrein Oosterhout en aan de oostzijde door de Ressense Zeeg, tevens gemeentegrens met de gemeente Bemmelen.

1.2. Vigerende bestemming

Voor deze gronden is hoofdzakelijk het bestemmingsplan "Buitengebied" van kracht, vastgesteld op 30 augustus 1974, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 november 1975 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door de Kroon op 1 oktober 1980. Op basis van dit vigerende bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd tot "Agrarisch hulpbedrijf".

1.3. Passende bestemming

De betreffende gronden worden op dit moment onder andere gebruikt als opslagplaats voor containers, ten behoeve van de firma Barenbrug Holland B.V, welke aan de overzijde van de Stationsstraat gevestigd is.

Op 2 maart 1993 is ten behoeve van dit bedrijf een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" ("Stationsstraat 40 - 1992") vastgesteld, waardoor de mogelijkheid bestaat het bedrijf in zuidelijk richting uit te breiden. Naast het realiseren van een aantal loodsen is het bedrijf van plan de opslag van containers te verplaatsen naar het terrein achter de bestaande loodsen, waardoor het terrein aan de overzijde van de Stationsstraat "vrij" komt voor andere doeleinden. Inmiddels zijn er al een reeks gegadigden om het terrein te mogen gebruiken ten dienste van industriële doeleinden.

Aangezien dit terrein, met een oppervlakte van bijna 1 hectare direct grenst aan het bestaande bedrijfsterrein Oosterhout, is het gebruik als bedrijfsterrein ook het meest passend. In de omgeving zijn geen belemmerende elementen aanwezig. Vanuit stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen deze uitbreiding.

Thans voorziet het vigerende bestemmingsplan "Oosterhout-bedrijfsterrein 1990" (vastgesteld dd. 7 mei 1991, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten dd. 9 augustus 1991) in een afschermende groenbeplanting rond het bedrijfsterrein. Indien er overgegaan wordt tot de eerder genoemde relatief kleine uitbreiding aan de noordzijde van de Stationsstraat, dan zou dit tot gevolg hebben, dat er "midden op het bedrijfsterrein" een bestemming "Groen" zou overblijven, welke niet langer gerechtvaardigd kan worden als "afscherming ten opzichte van het omringende landschap". Om deze reden voorziet het onderhavige bestemmingsplan tevens in een wijziging van de bestemming "Groen" in de bestemming "Bedrijven", voor zover de bestemming "Groen" van het bestemmingsplan "Oosterhout bedrijfsterrein 1990" direct grenst aan het plangebied van het bestemmingsplan "Oosterhout-bedrijfsterrein 1993".

1.4 Wegverkeerslawaaï

Nagegaan dient te worden, of er wellicht beperkingen zijn voor de vestiging van bedrijfswoningen ten gevolge van verkeerslawaaï, afkomstig van de A15 of de Stationsstraat.

- Het plangebied is gesitueerd op een afstand van 500 meter van de A15. Aangezien de breedte van de onderzoekszone (op basis van artikel 74 van de Wet Geluidhinder) 400 meter bedraagt, behoeft er géén akoestisch onderzoek plaats te vinden;
- In Artikel III van de Wijziging van de Wet geluidhinder is bepaald dat "Verklaringen, die op grond van artikel 74, tweede lid, onderdeel a, van de Wet geluidhinder (Stb. 1979,99) zijn afgegeven, nog twee jaren na de inwerkingtreding van artikel I, onderdeel AA van kracht blijven". Deze wat cryptische tekst komt op het volgende neer:

Indien de gemeenteraad voor de inwerkingtreding van de Wijziging van de Wet Geluidhinder (1 maart 1993) een "zone"-besluit heeft genomen voor wegen, met een etmaalintensiteit van maximaal 2450 motorvoertuigen, dan blijft dit besluit nog twee jaar van kracht vanaf 1 maart 1993.

Welnu, op 1 december 1992 heeft de gemeenteraad van Valburg een dergelijk besluit genomen. Voor het onderhavige bestemmingsplan heeft dit tot gevolg, dat er géén rekening gehouden hoeft te worden met eventuele geluidhinder op wegvakken waarop de verkeersintensiteit nu, danwel binnen tien jaar, lager is dan 2450 motorvoertuigen per etmaal. Omdat de verkeersintensiteit op de Stationsstraat aanzienlijk minder bedraagt dan 2450 motorvoertuigen en ook niet verwacht wordt dat binnen 10 jaar deze grens overschreden zal worden, hoeft geen rekening te worden gehouden met mogelijke geluidhinder afkomstig van deze weg.

Geconcludeerd kan worden, dat er geen beperkingen zijn voor de vestiging van bedrijfswoningen ten gevolge van verkeerslawaaï, afkomstig van de A15 of de Stationsstraat. In het volgende hoofdstuk zal nog nader ingegaan worden op de mogelijke vestiging van bedrijfswoningen, rekening houdend met de aanwezigheid van bedrijven.

2. JURIDISCHE PLANOPZET

2.1. Bestemming "Bedrijven"

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

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

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

Behalve bedrijfsbebouwing is per bedrijf één bedrijfswoning toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 600 m³ bedragen.

2.2. Milieuzonering

De bestemming "Bedrijven" dient zodanig te worden ingericht, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd. Bepalend voor het toelaten van bepaalde bedrijfsactiviteiten is de aanwezigheid van de nabijgelegen veelal agrarische bedrijfswoningen (aan de Stationsstraat "net over de grens met de gemeente Bemmelen"). Om milieu-overlast voor deze nabijgelegen bedrijfswoningen te voorkomen, heeft een nadere zonering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, door middel het gebruik van een bedrijvenlijst. Deze zogenaamde "Staat van Bedrijfsactiviteiten" is als bijlage bij de voorschriften opgenomen. Ten opzichte van de basislijst van de VNG heeft een nadere inperking plaatsgevonden, vanwege milieuhygiënische en planologische redenen. Deze redenen worden onderstaand nader toegelicht.

De "Staat van Bedrijfsactiviteiten" legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieu-factor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in milieucategorieën, in zes mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing:

Daarbij moet direct aangetekend worden, dat de afstandsnormen behorende bij de milieucategorieën in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn afgestemd op "gewone" woningen, niet op bedrijfswoningen. Voor bedrijfswoningen moeten de afstandsnormen anders worden toegepast: met als uitgangspunt de afstanden zoals die gehanteerd worden in de Staat van Bedrijfsactiviteiten kan gesteld worden dat bij bedrijfswoningen de afstandsnorm over het algemeen twee categorieën verlaagd kan worden. (Bron: Bedrijven en Milieuzonering, Uitgeverij VNG, 's Gravenhage, 1992). Een en ander kan als volgt schematisch in beeld gebracht worden:

milieucategorie	grootste afstand tot woningen in			
	rustige woonwijk		industrieel gebied	
	0	10		
2		30		
3	50	100	0	10
4	200	300		30

Rekening houdend met het feit, dat de dichtstbijzijnde bedrijfswoning op een afstand van ca. 30 meter van het plangebied gesitueerd is, zijn in het plangebied bedrijfsactiviteiten toelaatbaar, welke behoren tot categorie 1 t/m 4 van de bedrijvenlijst. Dit komt overeen met de categorieën, welke op het bestaande gedeelte van het bedrijfsterrein Oosterhout reeds toelaatbaar zijn.

Gezien de afstanden, welke in acht genomen dienen te worden tussen de bedrijfsactiviteiten en bedrijfswoningen, kan gesteld worden, dat over het algemeen bedrijfswoningen veelal naast de bedrijven mogen worden gebouwd.

Met vrijstelling zijn bedrijven uit één hogere milieucategorie toelaatbaar, mits ze voldoen aan de afstandsmaten die behoren bij de als recht toegestane milieucategorieën. Daar waar als recht categorie 1 t/m 4 is toegestaan, kunnen met vrijstelling bedrijven uit categorie 5 worden toegelaten, mits deze bedrijven voldoen aan de afstandsmaten van categorie 4. Om deze reden zijn in de bijlage de bedrijven, die vallen in de milieucategorie 6 weggelaten.

In de daartoe opgenomen procedure van vrijstelling kan worden gezien of de benodigde hinderbeperkende maatregelen mogelijk zijn (bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe technieken). Criterium voor het verlenen van vrijstelling is in dit geval dat de hinder die resulteert na het nemen van maatregelen, niet groter is dan van de ter plekke wel acceptabele bedrijven zou kunnen worden verwacht. Ter bepaling daarvan wordt advies ingewonnen van de Inspectie Volksgezondheid.

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

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

Geluidhinderlijke bedrijven (voormalige categorie A-inrichtingen)

Bedrijven/inrichtingen "die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" en die als zodanig zijn genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb),

zijn ter plaatse -gelet op de omgevingssituatie- niet mogelijk en daarom uitgesloten. De betreffende bedrijven/inrichtingen zijn genoemd in de van de voorschriften deel uitmakende Bijlage Inrichtingen Wet geluidhinder. Die bijlage is afgeleid van Bijlage I bij het Ivb, met toepassing van het bepaalde in artikel 2.4 van dat besluit.

Planologische beperking van de bedrijvenlijst

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

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

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

Via vrijstelling kan de mogelijkheid worden gecreërd voor de vestiging van detailhandelsbedrijven, waarvan de vestiging in winkelgebieden op problemen stuit, o.a. vanwege ruimtebeslag, parkeerbehoefte en milieu-hinderlijkheid. Daarbij kan met name gedacht worden aan detailhandel in volumineuze goederen (bijvoorbeeld auto's, caravans, bouwmaterialen, meubelen, keukens e.d.) of in potentieel milieuhinderlijke (explosieve, brandgevaarlijke) goederen.

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

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

Overige beperkingen van de bedrijvenlijst

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

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

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

3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

p.m.

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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