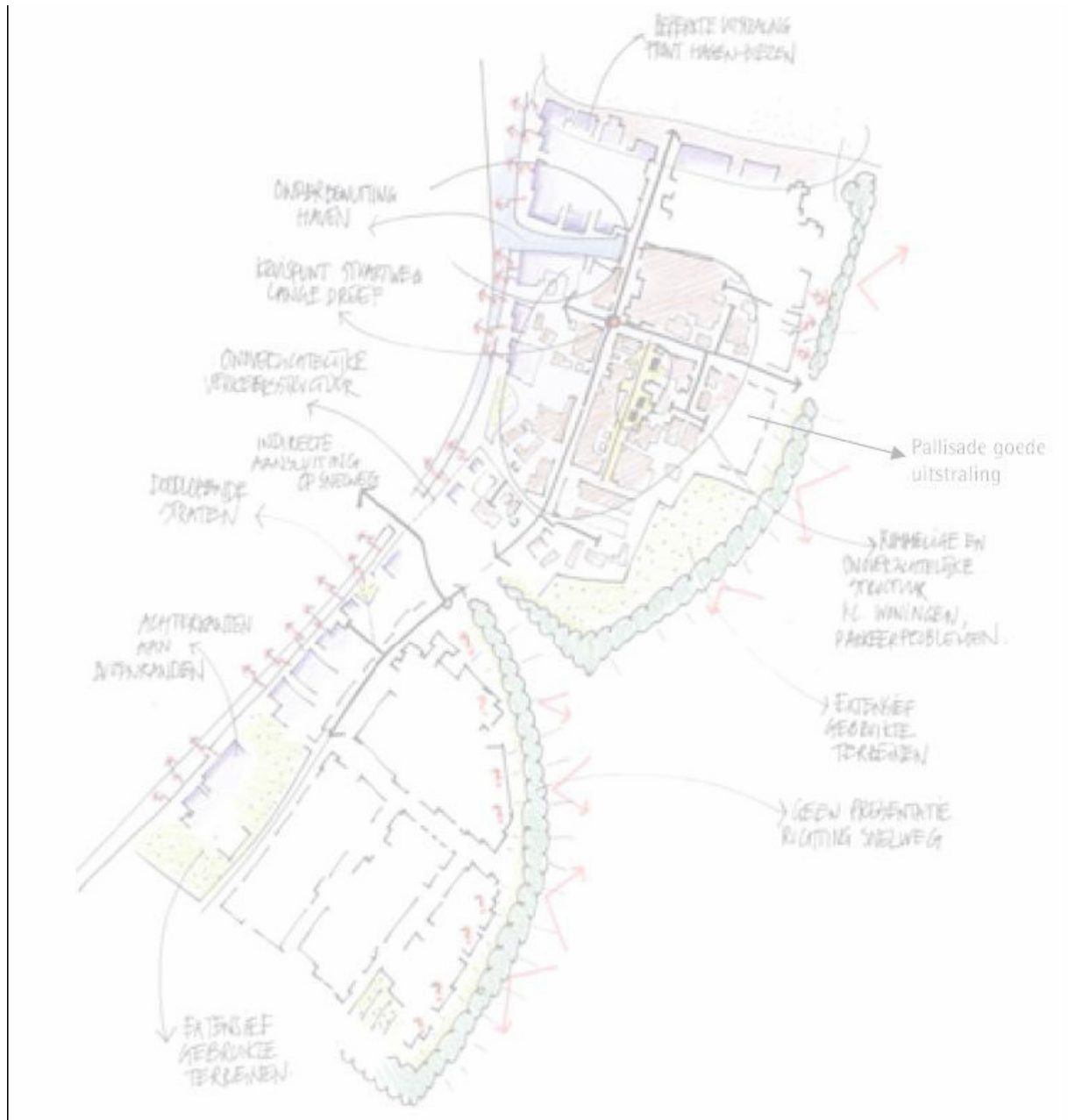


Bestemmingsplan

Bedrijventerrein De Biezen - De Hagen



Colofon

Inbo b.v.
Woudenberg,

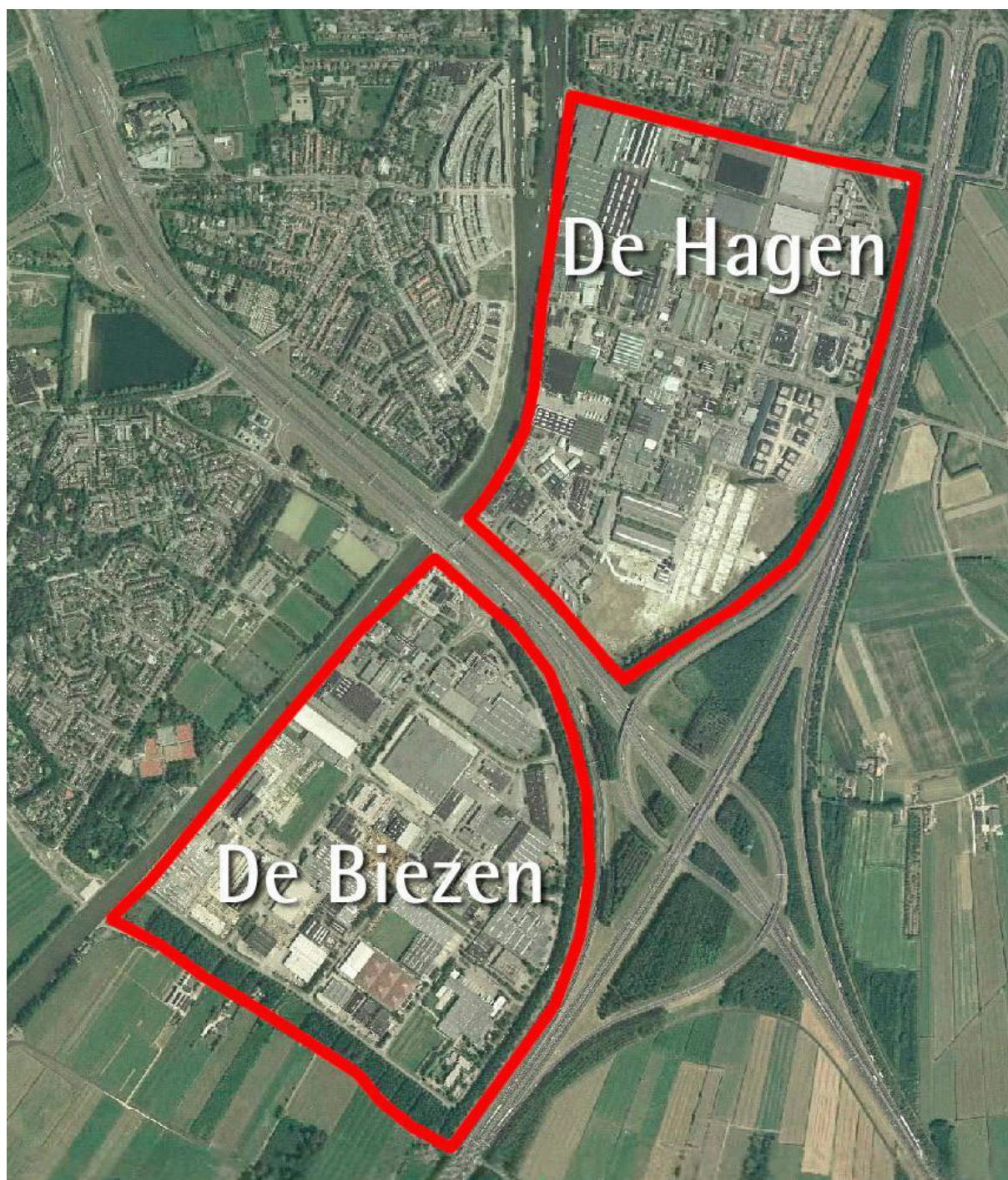
Opdrachtgever
Gemeente Vianen

Projectnummer
P04543

Projectteam Inbo
ir. Ewout Brouwer
ing. Arnold Meijer AvB
mr. Werner Weskamp
Jos van Doeveren

.....	4
1 Inleiding	5
1.1 Algemeen.....	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Doel van het plan	6
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.5 Bij het plan behorende stukken	7
1.6 Planproces	7
2 Beschrijving bestaande situatie.....	8
2.1 Ontstaansgeschiedenis.....	8
2.2 Bestaande situatie	8
2.2.1 Archeologische structuur en landschappelijke ondergrond	8
2.2.2 Ruimtelijke structuur.....	8
2.2.3 Functionele structuur	9
3 Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Ruimtelijk beleid.....	10
3.2.1 Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling.....	10
3.2.2 Streekplan 2005-2015	10
3.2.3 Checklist intensief ruimtegebruik.....	11
3.2.4 Handreiking ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen.....	12
3.2.5 Handleiding duurzame ontwikkeling bedrijventerreinen	13
3.2.6. Provinciale ruimtelijke verordening 2009	13
3.2.7 Regionaal Structuurplan 2005	14
3.2.8 Structuurvisie Vianen 2015	15
3.2.9 Nota van uitgangspunten bestemmingsplan De Biezen en De Hagen.....	15
3.2.10 Welstandsnota	16
3.2.11 Reactie Welstand op Ontwikkelingsdocument Bedrijventerrein Vianen.....	17
3.2.12 Notitie accenten en representatieve zones bedrijventerrein De Biezen-.....	17
3.3 Archeologie- en monumentenbeleid	18
3.3.1 Verdrag van Valletta	18
3.3.2 Wet op de Archeologische Monumentenzorg	18
3.3.3 Nota Belvédère.....	18
3.3.4 Monumentenwet	18
3.3.5 Provinciaal beleid	19
3.3.6 Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Vianen	20
3.4 Verkeersbeleid.....	20
3.4.1 Structuurvisie Vianen 2015	20
3.4.2 Verkeersveiligheidsplan	20
3.4.3 Parkeerbeleid	21
3.5 Milieubeleid.....	21
3.5.1 Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008	21
3.6 Groenbeleid.....	22
3.6.1 Europees en nationaal natuurbeleid	22
3.6.2 Structuurvisie Vianen 2015	22
3.7 Waterbeleid.....	22
3.7.1 Waterhuishoudingplan 2005-2015	22
3.7.2 Waterstructuurplan Alblasserwaard en Vijfheerenlanden	22
3.7.3 Keur- en bebouwingsvrije zones Waterschap	23
3.8 Prostitutiebeleid	23
4 Onderzoeken & beperkingen	24
4.1 Inleiding	24
4.2 Milieu.....	24

4.2.1 Geluid bedrijven	24
4.2.2 Geluid verkeer	27
4.2.3 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)	29
4.2.4 Trillingen	30
4.2.5 Geur	30
4.2.6 Luchtkwaliteit	30
4.2.7 Bodem en grondwater	31
4.2.8 Externe veiligheid	32
4.2.9 Ecologie	37
4.2.10 Energie en duurzaam bouwen	39
4.3 Geomorfologische, archeologische en cultuurhistorische waarden.....	39
4.4 Kabels en leidingen.....	41
4.5 Verkeer	41
5 Planbeschrijving.....	45
5.1 Inleiding	45
5.1.1 Doelstelling.....	45
5.1.2 Uitgangspunten	45
5.2 Plangebied	45
5.2.1 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur en programma	45
5.2.3 Ruimtegebruik	46
5.2.4 Bouwhoogtes.....	46
5.2.5 Ontsluiting en parkeren.....	46
5.2.6 Beeldkwaliteit.....	47
5.3 Bedrijven en milieuzonering algemeen.....	47
5.3.1 Inleiding	47
5.3.2 Brochure bedrijven- en milieuzonering.....	47
5.3.3 Afstanden	47
5.3.4 Milieucategorieën VNG	48
5.3.5 De indices voor verkeer en visuele hinder	48
5.3.6 Omgevingstypen.....	49
5.3.7 Aard van de bedrijven	49
5.4 Toepassing Bedrijven- en milieuzonering bedrijventerrein De Biezen–De Hagen.....	50
5.4.1 Inventarisatie en analyse.....	50
5.4.2 Zonering (binnen het geometrisch bepaald vlak)	50
5.4.3 Bestaande bedrijfstypen ten opzichte van de zonering op de plankaart	51
5.4.4 Opstellen van Staat van Bedrijfsactiviteiten	52
5.5 Water.....	52
6 Juridische aspecten	54
6.1 Inleiding	54
6.2 De regels	55
6.2.1 Opzet planregels.....	55
6.2.2 Inleidende regels	55
6.2.3 Bestemmingsregels (omtrent gebruik en bebouwing van de grond)	56
6.2.4 Algemene regels	58
6.2.5 De overgang- en slotregels.....	60
6.3 De plankaart (geometrisch bepaald vlak).....	61
7 Economische uitvoerbaarheid.....	62
8 Overleg en inspraak.....	63
8.1 Uitkomsten overleg	63
Bijlage	64



Afbeelding 1.1 Plangebied bedrijventerrein De Biezen - De Hagen

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het bestaande bedrijventerrein De Biezen - De Hagen, dat ontwikkeld is vanaf de jaren zestig, is volledig uitgegeven. In de gemeente Vianen is daardoor de gronduitgifte aan bedrijven al een aantal jaar niet meer mogelijk, met als gevolg dat de economische ontwikkeling sterk onder druk is komen te staan. Om de verdere economische ontwikkeling van Vianen mogelijk te maken, is de gemeente Vianen gestart met de herstructurering van het bestaande bedrijventerrein De Biezen - De Hagen en zal een nieuw bedrijventerrein – Gaasperwaard – worden ontwikkeld.

De gemeente Vianen is in 2002 gestart met de aanpak van de herstructurering. De focus bij de herstructurering lag tot nog toe vooral op concrete, vooral civiele projecten. Een goede visie op de segmentering van het terrein ontbrak. Om de herstructurering van bedrijventerrein De Biezen - De Hagen op de lange termijn te garanderen, heeft de gemeente in 2004 door Inbo een ontwikkelingsdocument laten opstellen met een visiedeel en een ontwikkelingsstrategie, waarin vermeld staat wat, wanneer wordt aangepakt. Dit document is in februari 2006 door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

De huidige bestemmingsplannen in het gebied zijn sterk verouderd. Zo dateert bestemmingsplan De Hagen uit 1974 en De Biezen uit 1967. Dit betekent dat de regels verouderd zijn. Ook bevatten de bestemmingsplannen geen duidelijke segmentering. Hierdoor is de herkenbaarheid van bedrijven op het terrein gering, omdat allerlei typen bedrijven door elkaar heen gevestigd zijn. De gemeente Vianen geeft ook aan naar een lagere milieubelasting voor het terrein toe te willen. In 1995 heeft een herziening van de gebruiksregels van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Deze herziening geldt als een 'noodverband', onder meer omdat verkeerde gebruiksregels zijn opgenomen.

Om de gewenste ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken, is gekozen een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De ruimtelijke ontwikkelingskaart Bedrijventerrein De Biezen - De Hagen vormt hierbij de basis. Deze ontwikkelingskaart bevat de ruimtelijk relevante maatregelen uit *Ontwikkelingsdocument bedrijventerrein Vianen*¹ en regelingen uit de *Nota van Uitgangspunten*².

1.2 Plangebied

Bedrijventerrein De Biezen - De Hagen is gelegen aan de zuidoostkant van Vianen. Aan de westkant wordt het terrein begrensd door het Merwedekanaal en aan de oostkant door de A27. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een woonwijk en ten zuiden hiervan de Autenasekade. De A2 splitst het gebied in tweeën. Het noordelijk deel is De Hagen en het zuidelijk deel is De Biezen. Op afbeelding 1.1 zijn het plangebied en de twee deelgebieden aangegeven. Het totale plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is circa 173 ha. groot.

¹ *Ontwikkelingsdocument bedrijventerrein Vianen, Inbo Adviseurs Stedenbouwkundigen Architecten, 16 maart 2006.*

² *Uitgangspunten voor het opstellen van het bestemmingsplan De Biezen en De Hagen, Gemeente Vianen, 18 december 2006.*

1.3 Doel van het plan

Het onderhavige bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Biezen - De Hagen' beoogt voor de in het plan begrepen gronden:

- het juridische kader te bieden voor het vastleggen van de bestaande situatie, evenals het mogelijk maken van de ruimtelijke ontwikkelingen, zoals vastgelegd in de ruimtelijke ontwikkelingskaart van het bedrijventerrein;
- het stedenbouwkundige kader te bieden voor de functionele en ruimtelijke inrichting (met regelingen voor de bebouwingshoogte, volumineuze detailhandel en overige publieksgerichte functies, parkeren en reclame-uitingen) van het gebied, waarbij wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur en de ruimtelijke potenties van het gebied;
- een actualisatie van de milieuzonering van het bedrijventerrein.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied maakt deel uit van de volgende vigerende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'De Biezen' (vastgesteld 30 november 1967, goedgekeurd 20 maart 1968/GS194);
- Bestemmingsplan 'Landelijk gebied Hagestein' (vastgesteld 30 juni 1971, gedeeltelijk goedgekeurd 24 mei 1972/GS167);
- Bestemmingsplan 'De Hagen' (vastgesteld 27 juni 1974, goedgekeurd 6 augustus 1975/nr. 260);
- Eerste uitwerking Ub-gebied 'Landelijk gebied Hagestein' (vastgesteld 4 april 1977);
- Bestemmingsplan 'Landelijk gebied Hagestein 1e herziening' (vastgesteld 13 februari 1979, goedgekeurd 15 april 1980).

De vigerende bestemmingsplannen voorzien ter plaatse van bedrijventerrein De Biezen - De Hagen, in de bestemmingen bedrijven en industrieterrein. Subbestemming garagebedrijven bevindt zich op de zuidwesthoek van de Stuartweg - Hagenweg en de noord- oosthoek van de Stuartweg - Lange Dreef. De bestemmingen verkeersdoeleinden of 'weg, verharding' liggen op de verschillende straten in het plangebied.

De bestemmingen groenvoorzieningen of groenstrook liggen aan weerszijden van de Rijksweg A2, ten noorden van de Autenasekade, ten oosten van het Merwedekanaal (ten noorden van de Rijksweg A2), in een smalle strook langs de westzijde van de Rijksweg A27, op de bosstrook tussen de Laanakkerweg en de parallelle oostelijke watergang en verder langs de verschillende straten in het plangebied. Tussen de Autenasekade en de Mijlweg, ter hoogte van de Lorentzweg, bevindt zich een stuk grond met de bestemming beschermd natuurgebied.

De bestemming agrarische doeleinden ligt op een stuk grond tussen De Limiet, het Merwedekanaal en de (Lage) Biezenweg. De strook ten oosten van het Merwedekanaal en een stuk grond tussen De Limiet, het Merwedekanaal en de (Lage) Biezenweg hebben als bestemming waterstaatsdoeleinden. De bestemming openbare bijzondere doeleinden rust op enkele gronden tussen de haven en de Stuartweg en bij de kruising Stuartweg - Industrieweg.

De bestemming water rust op het Merwedekanaal, de haven, de Biezenwetering en de watergang ten westen en parallel aan de Rijksweg A27.

De gewenste ontwikkelingen en het vastleggen van de milieuzonering wordt mogelijk gemaakt door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor een deel van de vigerende bestemmingsplannen. Voor het overige deel blijft het bestemmingsplan Hagen van kracht. De bestemmingsplannen De Biezen en Landelijk gebied Hagestein 1e herziening komen geheel te vervallen³.

³ Het gedeelte van bestemmingsplan Landelijk gebied Hagestein 1e herziening dat zich buiten het plangebied van De Biezen - De Hagen bevindt, is al vervangen door Landelijk Gebied Vianen 2001.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Biezen - De Hagen' omvat regels, de plankaart (geometrisch bepaald vlak) en toelichting.

De regels hebben betrekking op zowel het gebruik als de bebouwingsmogelijkheden van de in het plan gelegen gronden. Tevens zijn regels opgenomen waarin wordt vastgelegd binnen welke grenzen het plan kan worden gewijzigd en in welke gevallen ontheffing kan worden verleend of nadere eisen kunnen worden gesteld. Daarnaast zijn er overgangsregels en regels over strafbaarstelling opgenomen.

Op de plankaart (geometrisch bepaald vlak) is onder meer aangegeven welke gebieden het plan omvat en welke bestemmingen er in dit plan voorkomen. Vervolgens zijn er aanduidingen op aangebracht.

De toelichting bevat de verantwoording van het plan. Na een beschrijving van de huidige situatie wordt ingegaan op het relevante beleid, de beperkingen die vanuit de omgeving opgelegd worden en wordt het plan op hoofdlijnen toegelicht. De plantoelichting bestaat uit een beknopte beschrijving van het ontwikkelingsbeeld aan de hand van de Ruimtelijke ontwikkelingskaart en de Nota van Uitgangspunten, een toelichting op de juridische aspecten en de economische uitvoerbaarheid. Ten slotte worden in het laatste hoofdstuk de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraakprocedure opgenomen.

In de bijlagen zijn de achterliggende documenten en informatie opgenomen zoals de nota van uitgangspunten en de rapportages van de uitgevoerde deelonderzoeken.

1.6 Planproces

De planvorming voor de herontwikkeling van bedrijventerrein De Biezen - De Hagen is in 2002 op gang gekomen. Om de herstructurering van bedrijventerrein Vianen op de lange termijn te garanderen, heeft de gemeente Vianen aan Inbo in 2004 opdracht gegeven een Ontwikkelingsdocument bedrijventerrein Vianen⁴ op te stellen. In februari 2006 is dit door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

In 2006 heeft de gemeente Vianen een Nota van Uitgangspunten voor het opstellen van het bestemmingsplan De Biezen en De Hagen⁵ opgesteld. Hierin wordt bepaald dat in het op te stellen bestemmingsplan Bedrijventerrein De Biezen - De Hagen de huidige situatie wordt vastgelegd. Uit het Ontwikkelingsdocument worden alleen die maatregelen in het bestemmingsplan vastgelegd die ruimtelijk relevant zijn. Deze maatregelen zijn in 2007 door Inbo vertaald in een Ruimtelijke ontwikkelingskaart De Biezen - De Hagen⁶ en worden planologisch gefaciliteerd door wijzigingsbevoegdheden en ontheffingsregels in het bestemmingsplan.

De inhoud van bovengenoemde documenten is bij hoofdstuk 5 (planbeschrijving) van dit bestemmingsplan opgenomen.

⁴ *Nota van Uitgangspunten voor het opstellen van het bestemmingsplan De Biezen en De Hagen, Gemeente Vianen, 18 december 2006.*

⁵ *Ontwikkelingsdocument bedrijventerrein Vianen, Inbo Adviseurs Stedenbouwkundigen Architecten, 16 maart 2006*

⁶ *Ruimtelijke ontwikkelingskaart De Biezen - De Hagen, Inbo Stedenbouwkundigen & Landschapsarchitecten, 15 oktober 2007.*

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt aan de oostelijke kant van Vianen, ingesloten tussen het Merwedekanaal in het westen en de Rijksweg A27 in het oosten. Het Merwedekanaal (in 1824 gegraven als Zederikkanaal) en de Rijksweg 2 (opening 1938, tot 1968 Rijksweg 26) vormden in begin jaren zestig van de vorige eeuw een goede voorwaarde voor het uitbreiden van de bedrijfsactiviteiten in Vianen. Het eerst ontwikkelde deel van bedrijventerrein De Biezen - De Hagen is het deel van de polder De Hagen, dat zich bevindt tussen het Merwedekanaal, Rijksweg A2, Stuartweg (tot 1986 gemeentegrens Vianen - Hagestein) en Hagenweg. Rond 1967 waren nagenoeg alle gronden in het Vianense deel van De Hagen uitgegeven.

Omdat de belangstelling voor nieuwe vestigingsmogelijkheden voor bedrijven aanhield, is het deel van de polder De Biezen tussen het Merwedekanaal, Rijksweg A2, Altenasekade en De Limiet (tot 1986 gemeentegrens met Hagestein) bestemd als industrieterrein.

In 1971 heeft de gemeente Hagestein voor het eigen deel van De Hagen en De Biezen, aansluitend op de ontwikkelingen in het aanliggende grondgebied van de gemeente Vianen, twee locaties met een industriële bestemming vastgelegd in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Hagestein. De oostelijke begrenzing van deze locaties bestaat uit de Rijksweg A27 (aanleg 1975-1981). In 1977 is de industriële bestemming verder uitgewerkt voor het Hagesteinse deel van De Hagen.

In 1986 zijn de gemeenten Vianen, Hagestein en Everdingen samengevoegd tot de gemeente Vianen. Hierbij kwamen de twee gedeelten van bedrijventerrein De Biezen en De Hagen in één gemeente te liggen.

Vanaf 1991 heeft er geen uitgifte van kavels meer plaatsgevonden in bedrijventerrein De Biezen - De Hagen.

2.2 BESTAANDE SITUATIE

2.2.1 Archeologische structuur en landschappelijke ondergrond

Het plangebied ligt bijna geheel op een aantal oude rivier meandergordels of stroomruggen: die van Hagestein, Autena, Tienhoven en Vuylkop⁷. Deze stroomruggen zijn hoger gelegen delen, die gevormd zijn door rivierarmen die in de loop der eeuwen zijn dichtgeslibd. Het gebied kan aangeduid worden als rivierenlandschap met stroomrug- en komontginningen. Oorspronkelijk lag er in het plangebied een gebied met grasland en akkers. De akkers bevonden zich op de wat hogere zandrug ter plaatse van de Biezenweg (nu deels Rijksweg A2), de graslanden op de lagere delen.

Vanaf de jaren zestig is het gebied in het geheel in gebruik als industriegebied. Door de verschillende activiteiten is de bovenste laag van de grond volledig geroerd en samengesteld uit verschillende materialen.

2.2.2 Ruimtelijke structuur

Verkeersstructuur

Het plangebied is goed ontsloten. In het gebied bevinden zich diverse gebiedsontsluitingswegen (Stuartweg, De Limiet, Laanakkerweg, Hagenweg en Lange Dreef). De nabijheid van de aansluitingen op de Rijksweg A27 en de Rijksweg A2 (stroomwegen) maakt de locatie ook goed bereikbaar vanuit de wijde regio.

⁷ De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Vianen; concept, ADC Heritage BV, januari 2007.

De Stuartweg en De Limiet vormen als het ware de ruggengraat van het plangebied, en - door de barrièrewerking van de Rijksweg A2 - ook de enige verbinding tussen De Hagen en De Biezen. De Hagen takt zowel in het noorden als zuiden aan op de omliggende gebiedsontsluitingswegen. De interne ontsluitingsstructuur heeft de vorm van een stok met zijtakken. De Biezen heeft alleen in het noorden twee aansluitingen en heeft een lusvormige interne ontsluitingsstructuur.

Groen- en waterstructuur

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het Merwedekanaal. Deze watergang heeft een belangrijke regionale functie in zowel recreatie als de afvoer van het water richting de Linge. De oever wordt grotendeels gevormd door een beschoeiing met daarboven een steil talud en bomen. Op enkele plekken is een kade aanwezig. De insteekhaven in De Hagen heeft geen betekenis voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Slechts voor de betoncentrale in de zuidoost-hoek van De Hagen heeft deze haven nog enige betekenis.

Ten oosten van De Limiet bevindt zich een watergang met riet.

Bij wijze van groene omranding bevindt zich tussen het bedrijventerrein en de rijkswegen in, een strook van circa 80 meter met opgaande beplanting met ruig gras. Tussen de Autenasekade en de Mijlweg in het zuiden van De Biezen zijn enkele grienden aanwezig. Langs alle straten bevinden zich gazonvlakken, maar vooral in De Biezen is een duidelijke gazonstructuur herkenbaar langs de straten. Aan het zuiden van de Stuartweg bevinden zich enkele heester- en haagvlakken. Langs het Merwedekanaal ligt een bermstrook met ruig gras.

Bebouwingsstructuur

De locatie heeft een diffuse en grootschalige bebouwingsstructuur. De oriëntatie van de voorzijden van de bedrijfsbebouwing is divers, maar vooral rond de Stuartweg en De Limiet zijn de voorzijden gericht op deze gebiedsontsluitingswegen. De gevarieerde bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit bedrijfsbebouwing van één of twee hoge bouwlagen, veelal afgedekt met platte daken. Aan de rand bij de rijkswegen A2 en A27 en in het zuidelijke deel van De Biezen komt hogere kantoorbebouwing voor van gemiddeld 3 tot 5 bouwlagen.

2.2.3 Functionele structuur

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels in gebruik door bedrijven. Tevens bevinden zich op het terrein enkele bedrijfswoningen, detailhandel vestigingen (meubels en auto's) en een tijdelijk stadskantoor.

Wonen

Aan de Autenasekade wordt gewoond. Verder zijn enkele bedrijfswoningen in het plangebied aanwezig.

Bedrijven

Op het bedrijventerrein zijn zowel grootschalige bedrijven als kleinere bedrijven gevestigd. Op het terrein zijn bedrijven 1 t/m categorie 5 gevestigd.

Van de gevestigde bedrijven vallen er zes (waaronder drie betoncentrales) onder categorie vijf. Het grootste deel van de overige bedrijven valt onder categorie 2; de rest onder categorie 1, 3.1, 3.2 of 4. Enkele bedrijven zijn in het kader van de Wet Milieubeheer vergunningplichtig. De grotere bedrijven zijn hoofdzakelijk gevestigd in De Biezen en het noordelijke deel van De Hagen. De kleinere bedrijven zijn vooral te vinden in het zuiden van De Hagen en het noordwesten van De Biezen.

In bijlage 1 is een overzicht gegeven van de bestaande bedrijven, waarin is aangegeven in welke milieucategorie een bedrijf in te delen is volgens de VNG-publicatie bedrijven- en milieuzonering van 2009 en waarbij tevens de algemene omschrijving van het bedrijf is opgenomen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor het plangebied relevante beleid. Het betreft beleid van Europees niveau tot gemeentelijk niveau. Het beleid vormt het kader voor de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ordening van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte stuurt op hoofdlijnen en laat de uitwerking zoveel mogelijk over aan de lagere overheden. Inhoudelijk zijn de onderstaande beleidslijnen relevant voor de ontwikkeling van het plangebied.

Bundeling van verstedelijking en infrastructuur

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. Afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaaleconomische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond steden;
- behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van de milieukwaliteit en veiligheid.

Basiskwaliteit voor steden, dorpen en bereikbaarheid

Het rijk streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten staat daarbij voorop. Deze bundeling betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in aansluiting op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is moet door verdichting optimaal gebruikt worden.

Bij de ontwikkeling van stedelijke gebieden moeten burgers voldoende groene en blauwe recreatiemogelijkheden ter beschikking hebben en moet optimaal worden aangesloten op het watersysteem.

3.2.2 Streekplan 2005-2015

Het Streekplan geeft de hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor de lange termijn aan voor de provincie Utrecht, zoals de provincie deze nastreeft.

Zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijfslocaties

De provincie streeft naar zorgvuldig ruimtegebruik op zowel bestaande (herstructurerings) locaties als op nieuwe locaties. Zorgvuldig ruimtegebruik ziet de provincie als een middel het ruimtebeslag te beperken door onder meer economische functies en tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit van een bedrijventerrein en de directe omgeving te verbeteren. Daarbij wordt ook gestreefd naar intensivering van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen. De ervaring leert dat intensivering op bestaande terreinen moeilijk is.

Intensivering op nieuwe terreinen levert in het algemeen meer ruimtewinst op. Intensiveren kan op vele manieren. In de praktijk blijkt dat de grootste ruimtewinst wordt behaald door stapelen, schakelen en vooral door het gezamenlijk organiseren van parkeren. Er kan ook gekeken worden naar de indeling van de open ruimte, optimaliseren van de kavelindeling etc.

Dit beleid is nader uitgewerkt in de Handleiding bestemmingsplannen, waarin een checklist voor zorgvuldig ruimtegebruik is opgenomen, de Handreiking ruimtelijke kwaliteit bestemmingsplannen en de Handleiding duurzame bedrijventerreinen.

Werken

In het Programma werken 2005-2015 is voor Vianen, als uitbreiding, 30 ha. netto restcapaciteit bedrijventerrein opgenomen. Het bedrijventerrein Gaasperwaard valt binnen deze restcapaciteit. Het streekplan voorziet in de herstructurering van de bedrijventerreinen De Hagen en De Biezen in de komende jaren.

Water

Water als ordenend principe is één van de hoofdbeleidsdoelen van het streekplan. Bij inbreidingen en uitbreidingen moet voldoende ruimte worden gereserveerd voor wateropvang en waterberging. Hiervoor is meer ruimte nodig dan waar men in het verleden vanuit is gegaan. Hoeveel ruimte nodig is, hangt af van vooral de bodem en de drooglegging. Er geldt een inspanningsverplichting voor gemeenten om duurzaam stedelijk waterbeheer zoveel mogelijk te integreren in de ruimtelijke plannen.

Uitgangspunt voor oplossingen bij overvloedige neerslag is de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat in de eerste plaats getracht wordt water vast te houden daar waar het valt. Als dat niet kan is bergen in de daarvoor gereserveerde gebieden aan de orde. Pas in laatste instantie wordt water afgevoerd. In het Waterhuishoudingplan 2005-2015 van de provincie Utrecht is het waterbeleid nader uitgewerkt.

Bestuursregio Utrecht

Vianen maakt deel uit van de Bestuursregio Utrecht. In de regio Utrecht is sprake van een grote dynamiek. Van belang zijn de centrale ligging in Nederland, de grote verscheidenheid aan aantrekkelijke landschappen en een plezierig woonklimaat. Het stadsgewest is een knooppunt van infrastructuur, maakt deel uit van de Randstad en is de poort van de Randstad. Het stadsgewest is ook de economische motor van de provincie. Het streekplan voorziet in de herstructurering van de bedrijventerreinen De Hagen en De Biezen in de komende jaren.

3.2.3 Checklist intensief ruimtegebruik

In de Checklist intensief ruimtegebruik (maart 2001) van de provincie Utrecht worden aandachtspunten gegeven om intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen te stimuleren en in het planvormingsproces een plek te geven. Het betreffen aandachtspunten voor de fases voorafgaand, tijdens en na het opstellen van het bestemmingsplan.

Aandachtspunten voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure:

- Geeft de ruimtelijke visie duidelijkheid over ruimte-intensiviteit?
- Hoe kan het percentage uitgeefbaar terrein worden gemaximaliseerd?
- Worden de gebruiksmogelijkheden van eventuele geluidswallen volledig benut?
- Hoe kan de openbare ruimte intensief worden gebruikt?
- Worden milieuzones optimaal benut?

Aandachtspunten tijdens de bestemmingsplanprocedure:

- Kunnen minimale bouwhoogtes worden geformuleerd?
- Zijn de maximale bouwhoogtes maximaal genoeg?
- Kunnen minimale bebouwingsdichtheden worden geformuleerd?
- Hoe zijn geluidgevoelige functies bestemd?
- Hoe kan voor het terrein een intensieve kantorenregeling worden geformuleerd?

Aandachtspunten na de bestemmingsplanprocedure:

- Gaan intensivering en kwaliteitsaspecten samen?
- Maakt de verkaveling optimaal grondgebruik mogelijk?
- Krijgen intensieve bedrijven ontheffing van belemmerende parkeerregelingen?

3.2.4 Handreiking ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen

Een belangrijke doelstelling van de provincie Utrecht bij de herstructurering van bestaande en nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen is het scheppen van voorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit. De achterliggende gedachte is dat ruimtelijke kwaliteit de (economische) levensduur van bedrijventerreinen kan verlengen en de gebruikswaarde voor gebruikers en omwonenden kan verbeteren.

De Handreiking ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen (oktober 2004) is een praktisch instrument dat de provincie, gemeenten en bedrijfsleven kunnen gebruiken voor het in de praktijk realiseren van ruimtelijke kwaliteit op bestaande én nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen.

Ruimtelijke kwaliteit heeft betrekking op de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van een gebied. Daarmee heeft kwaliteit economische, ecologische, sociale en culturele aspecten. Het begrip ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen heeft zich verdiept en heeft steeds meer betrekking gekregen op de belevingswaarde en toekomstwaarde. Daarbij staan vooral de economische aspecten centraal.

De ambitie van de provincie Utrecht is om ruimtelijke kwaliteit breder op te pakken en naast de economische aspecten ook de sociale, ecologische en culturele aspecten onder de aandacht te brengen. Daarbij gaat het onder andere om de inbedding van een terrein in de landschappelijke en stedelijke omgeving en het toekennen van sociale, ecologische en culturele dimensies aan bedrijventerreinen. Procesmatig gaat het om het denken in nieuwe vormen van samenwerking met marktpartijen, waaronder projectontwikkelaars en beleggers en het vormgeven van een open planproces samen met (toekomstige) gebruikers en belanghebbenden, waaronder bewoners en maatschappelijke organisaties.

Inhoudelijke thema's voor de uitwerking van het begrip ruimtelijke kwaliteit:

- Continuïteit: het bedrijventerrein bezien als onderdeel van het omliggende systeem van woonwijken, kantorenparken of landschappen;
- Identiteit: een bedrijventerrein moet zijn eigen identiteit hebben;
- Multifunctionaliteit: bedrijventerreinen dienen multifunctioneel ingericht te worden;
- Eerlijkheid / herkenbaarheid: doelmatigheid en functionaliteit van het bedrijventerrein staan voorop;
- Flexibiliteit: bedrijventerreinen moeten toekomstwaarde hebben en flexibiliteit bieden om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen.

Procesmatige thema's voor de uitwerking van het begrip ruimtelijke kwaliteit:

- Participatie: participatie van betrokkenen en belanghebbenden in een vroeg stadium van het ontwikkelingsproces, waaronder bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en marktpartijen;
- Ontwikkelingsgericht: in een vroeg stadium nadenken over de uitvoeringsaspecten van de plannen (samenwerking met marktpartijen).

In de handreiking worden checklisten gegeven voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen

en voor de aanpak van bestaande bedrijventerreinen.

In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de beoogde ruimtelijke kwaliteit en de mate van intensivering op het bedrijventerrein De Biezen - De Hagen. Het plan is hierin op een aantal aspecten van de checklist getoetst.

3.2.5 Handleiding duurzame ontwikkeling bedrijventerreinen

Als handreiking bij het ontwikkelen van duurzame bedrijventerreinen heeft de provincie de Handleiding duurzame ontwikkeling bedrijventerreinen, 'Uw bedrijventerreinen als visitekaartje' (september 2005), opgesteld. Hierin worden handvatten gegeven voor het duurzaam ontwikkelen van bedrijventerreinen. Dit is noodzakelijk om de concurrentiepositie en de aantrekkelijkheid van de bedrijventerreinen op peil te houden. Om dit te realiseren moeten bedrijventerreinen een continue verbetering doormaken: duurzaam ontwikkelen.

Belangrijke kenmerken van duurzame ontwikkeling zijn:

- Een continue, cyclische ontwikkeling;
- Evenwicht tussen sociale, milieu- en economische aspecten;
- Brede betrokkenheid en integrale aanpak;
- Vindt plaats op verschillende niveaus;
- Het bedrijventerrein wordt als onderdeel van een groter geheel beschouwd.

Het proces naar een duurzame ontwikkeling verschilt per fase van de levenscyclus van het bedrijventerrein. Bij het herontwikkelen van bedrijventerreinen gaat het vooral om parkmanagement in de beheerfase. In het ontwikkelingsdocument wordt hier aandacht aan besteed.

3.2.6. Provinciale ruimtelijke verordening 2009

Op 28 april 2009 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht het Ontwerp van de provinciale ruimtelijke ordening vastgesteld. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. Provinciale Staten van Utrecht hebben op 21 september 2009 unaniem de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld.

Artikel 4.1. Wro

De grondslag voor de Provinciaal Ruimtelijke Verordening ligt in artikel 4.1. Wro.

Essentie van de in artikel 4.1. opgenomen grondslag voor de verordening is dat de 'provinciale belangen' het met oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken om bij of krachtens verordening regels te stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en daaraan voorafgaande projectbesluiten.

Wat wordt verstaan onder provinciale belangen?

Wat nu onder 'provinciale belangen' worden verstaan wordt voor een belangrijk deel bepaald door (het ontwerp van) het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening'. In deze AmvB wordt thematisch aangegeven ten aanzien van welke onderwerpen de provincie in haar verordening regels moet stellen ten aanzien van de inhoud van en de toelichting bij bestemmingsplannen. De thema's gaan onder andere over:

- aanwijzing bestaand bebouwd gebied;
- algemene regels gericht op bundeling van nieuwe bebouwing en zorgvuldig ruimtegebruik;
- regels met betrekking tot de bestaande bebouwing buiten bestaand bebouwd gebied;
- locatiebeleid voor bedrijventerreinen, locaties voor kantoren;
- nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel + regels met betrekking tot
- branchebeperkingen perifere detailhandel;

- regels ten aanzien van rijksbufferzones (inclusief ontheffingen) en nationale landschappen;
- aanwijzingen en begrenzingen EHS en het geven van regels hieromtrent;
- regels ten aanzien van de grote rivieren;

Daarnaast kan de provincie zelf nog thema's die zij op grond van het provinciale belang nodig acht (en die verder gaan dan op basis van de AmvB is verplicht).

In het kader van dit bestemmingsplan is voornamelijk hoofdstuk 7 'Stedelijk gebied' het meest relevant. In dit hoofdstuk wordt onder meer bepaald dat een bestemmingsplan voor een gebied als aangeduid als 'Stedelijk gebied' bestemmingen bevat die waarborgen dat het locatiebeleid, als opgenomen in de bij de verordening opgenomen bijlage Locatiebeleid, in acht wordt genomen indien het bestemmingsplan voorziet in realisering of herstructurering van een bedrijventerrein.

In de bijlage Locatiebeleid wordt een zestal vestigingsmilieus genoemd. Voor de Biezen – De Hagen is vooral als vestigingsmilieu 'het Algemeen bedrijvenmilieu' van toepassing. Dit milieu is bedoeld voor bedrijven die qua schaal of functioneren (milieuhinder of onveiligheid) niet passen in de directe woonomgeving. Het gaat om bedrijvigheid aan de rand van de stad. Mengen met andere functies dient beperkt te blijven. Het bereikbaarheidsprofiel van de bedrijven dient aan te sluiten op het bereikbaarheidsprofiel van de locatie. Een goede fietsontsluiting mag in principe niet ontbreken en parkeren dient zoveel mogelijk collectief of op eigen terrein plaats te vinden. De bedrijvenlocatie moet worden gezoned voor wat betreft de verschillende milieuaspecten. Afgezien van de toelaatbaarheid van bedrijven dient er ook een bepaald milieuambitieniveau te worden gerealiseerd.

3.2.7 Regionaal Structuurplan 2005

Het Ontwerp-Regionaal Structuurplan 2005-2015 is door het bestuur van de BRU (Bestuur Regio Utrecht) op 27 juni 2005 vastgesteld. Het Regionaal Structuurplan geeft invulling aan de visie en ambities van de regio Utrecht op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling. Tegelijkertijd biedt het RSP het kader voor regionale afstemming. Het legt afspraken vast over regionale doelen en verdeling van programma's en projecten en is daarmee het integrale afwegingskader voor ruimtelijke keuzes. In het RSP worden bovenregionale en regionale ambities geformuleerd.

Bovenregionale ambitie: Actief onderdeel uitmaken van de Randstad, door:

- invulling geven aan de positie van de regio in de Randstad;
- versterken van de regionaal-economische structuur;
- verbeteren van de bereikbaarheid.

Regionale ambitie: Regionale kwaliteiten waarborgen en verder uitbouwen, door:

- veiligstellen en tijdig ontwikkelen van landschappelijke en ecologische kwaliteiten;
- verbeteren van de kwaliteit van woon- en leefklimaat;
- versterken van de regionaal-economische structuur;
- streven naar een evenwichtige ontwikkeling van de regio Utrecht;
- een bereikbare en leefbare regio voor iedereen;
- de cultuurhistorische kwaliteiten benutten voor versterking van identiteit en kwaliteit van de leefomgeving;
- water hanteren als ordenend principe.

Voor de bedrijventerreinen De Biezen - De Hagen zijn de regionale ambities ten aanzien van de economische structuur en water relevant.

Versterken economische structuur

De regio wil aansluiting zoeken bij de positionering/licging van de regio in de Randstad. Op bovenregionaal niveau wordt vooral aandacht geschonken aan de verkeersassen A2 en A12. Naast A2 en A12 als belangrijke economische dragers van de regio, liggen er ook op selectieve plaatsen langs de A27 en A28, waaronder De Biezen - De Hagen, mogelijkheden voor economische ontwikkeling. Deze bedrijventerreinen zijn in het RSP en op de plankaart aangeduid als werkgebied – bedrijventerrein. Deze worden als volgt gedefinieerd: ..
Werkgebied - bedrijventerrein Monofunctioneel werkmilieu met industrie, (groot)handel en transport. Locaties/panden met minder dan 20% kantoorgebonden werkzaamheden. Grotere locaties zijn goed bereikbaar met auto, (H)OV en fiets.

Water als ordenend principe

In en nabij het stedelijk gebied moeten de komende jaren forse oppervlakten als waterbergingsgebied ingericht worden. Dit geldt voor nieuwe uitbreidingen, maar ook voor bestaand stedelijk gebied. Hierbij wordt gestreefd naar versterking van de stedelijke waterstructuur. Als vuistregel geldt dat 10 à 12% van de oppervlakte van het stedelijk gebied moet bestaan uit open water. Uiteraard zal maatwerk moeten worden geleverd, waarbij locatiespecifieke kenmerken worden meegenomen in het bepalen van de exacte wateropgave. Bij herstructurering wordt voldoende oppervlakte gerealiseerd voor waterberging. Hierbij wordt gestreefd naar versterking van de stedelijke waterstructuur en de ontwikkeling van aantrekkelijke waterfronten.

3.2.8 Structuurvisie Vianen 2015

De Structuurvisie Vianen 2015 bevat de voornemens van de gemeente Vianen voor wat betreft de inrichting van de leefomgeving als geheel in de periode tot 2015. De structuurvisie geeft aan wat de samenhang is tussen infrastructuur, het wonen en werken, de voorzieningen, water en natuur- en landschappelijke waarden en milieuaspecten. Het accent wordt gelegd op het vinden van nieuwe, gedifferentieerde woningbouwlocaties. In de visie is gekozen voor het maximaal inbreiden in de bestaande kernen.

De bestaande hoofdgroenstructuur in Vianen en het buitengebied blijft gehandhaafd en wordt versterkt. Waar als gevolg van stedelijke vernieuwing groen verdwijnt, zal elders naar compensatie worden gezocht, bijvoorbeeld in de stadsrand. Plekken die gewaardeerd worden om hun groene uitstraling houden hun groene karakter.

Bij de herinrichting van wijken zal veel aandacht worden besteed aan uitbreiding van de water- bergingscapaciteit.

Voor de periode na 2015 zal gedacht kunnen worden aan herstructurering en transformatie van de bestaande bedrijventerreinen De Biezen en De Hagen. Hierbij moet de uitstraling en inrichting van de openbare ruimte verbeterd worden. Onderzocht moet worden of het mogelijk is een deel van de bedrijven uit te plaatsen naar andere locaties in Vianen, zodat er ter plaatse van de bestaande bedrijventerreinen nieuwe woningbouwlocaties gerealiseerd kunnen worden.

3.2.9 Nota van uitgangspunten bestemmingsplan De Biezen en De Hagen

In december 2006 is door de gemeente Vianen een nota opgesteld met uitgangspunten voor het opstellen van dit bestemmingsplan⁸, omdat het Ontwikkelingsdocument niet zonder meer vertaald kan worden naar een bestemmingsplan. In deze nota wordt dit probleem uiteengezet en worden de uitgangspunten voor het opstellen van het bestemmingsplan geformuleerd. De uitgangspunten zijn aan het College voorgelegd.

Het Ontwikkelingsdocument is niet zonder meer in een bestemmingsplan te vertalen, omdat

⁸ *Uitgangspunten voor het opstellen van het bestemmingsplan De Biezen en De Hagen, Gemeente Vianen, 18 december 2006.*

in dit document niet uitsluitend ruimtelijk relevante maatregelen zijn opgenomen maar ook maatregelen die niet in het bestemmingsplan thuishoren.

Ook is in het Ontwikkelingsdocument een zeer globale fasering opgenomen voor de uitvoering van de daarin opgenomen maatregelen en is de beeldkwaliteit te globaal behandeld. Ook op het gebied van volumineuze detailhandel en overige publieksgerichte functies, bebouwingshoogte, parkeren, reclame uitingen en welstand bevat het Ontwikkelingsdocument geen uitwerkingen.

In het bestemmingsplan worden alleen die maatregelen uit het Ontwikkelingsdocument vastgelegd die ruimtelijk relevant zijn en zo weinig mogelijk bestuurlijke en juridische risico's opleveren. Dit zijn in ieder geval maatregelen die de huidige ondernemers niet in hun bedrijfsvoering belemmeren. Daarmee is het bestemmingsplan een plan dat de huidige situatie vastlegt, waarbij de maatregelen uit het Ontwikkelingsdocument planologisch gefaciliteerd worden door een ruime wijzigingsbevoegdheid in het plan. Er worden regelingen opgenomen voor de bebouwingshoogte, volumineuze detailhandel en overige publieksgerichte functies, parkeren en reclame-uitingen omdat het ontbreken van regelingen op deze gebieden in het verleden tot problemen heeft geleid. De basis voor de toetsing van de beeldkwaliteit is gelegen in het hoofdstuk over bedrijventerreinen in de Welstandsnota. Dit hoofdstuk wordt aangevuld met nadere specificaties en wordt overgenomen in het plan.

De klankbordgroep en bedrijven worden bij het proces betrokken bij het conceptvoorontwerp, voordat het voorontwerp in het kader van het overleg ex. artikel 3.1.1 Bro wordt gestuurd naar de besturen van de betrokken gemeenten, het waterschap en de betrokken diensten van de provincie en het Rijk.

3.2.10 Welstandsnota

In de Welstandsnota (2004) van de gemeente Vianen is het welstandsbeleid van de gemeente Vianen uitgewerkt. Dit welstandsbeleid is in hoofdlijnen gestoeld op een gebied. Op basis van een waardering van de verschillende kwaliteiten per gebied wordt een welstandsniveau toegekend. Dit welstandsniveau betekent een bepaalde manier van toetsen. Tevens gaat de Welstandsnota in op de bij een bouwaanvraag te hanteren welstandscriteria, waarbij de geldende 'algemene', 'gebiedsgerichte' en 'sneltoets'-criteria zijn aangegeven. De algemene criteria van welstand bestaan uit een 'algemene richtlijn voor goede architectuur'. De gebiedsgerichte criteria zijn op basis van een gebiedsinventarisatie en een gebiedsanalyse opgesteld en gelden voor een specifiek deelgebied van de gemeente. De sneltoetscriteria ten slotte bestaan uit een algemene en een gebiedsgerichte set van criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken. Deze criteria samen geven inzicht in de eisen die aan een bouwplan in een bepaald gebied worden gesteld.

Bedrijventerrein De Biezen - De Hagen is te karakteriseren als werkgebied met weinig/geen kenmerkende architectuur. Voor het bedrijventerrein is een BASIS niveau van welstand van toepassing. Verder is er een aantal gebiedsspecifieke welstandscriteria. Specifieke aandachtspunten hierbij zijn:

- De uitstraling van de randen van het terrein;
- Eenheid en samenhang tussen stedenbouwkundige opbouw en bebouwingskarakteristiek voor bedrijventerreinen met een grote mate van uniformiteit;
- Architectonische aansluiting van reclame op het oorspronkelijke pand.

Voor wat betreft reclame-uitingen op bedrijventerreinen geeft de Welstandsnota Vianen onder andere aan, dat een reclame-uiting als zelfstandig element wordt vormgegeven en dat reclame beperkt moet zijn tot het hoogst noodzakelijke. Ook mag geen reclame gemaakt worden voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

3.2.11 Reactie Welstand op Ontwikkelingsdocument Bedrijventerrein Vianen

In augustus 2006 heeft de welstandscommissie een reactie⁹ opgesteld op het Ontwikkelingsdocument Bedrijventerrein Vianen. De commissie adviseert bij de uitwerking van het bestemmingsplan de van toepassing zijnde welstandscriteria te evalueren om een juiste onderlinge afstemming te bereiken, of de nieuwe vastgestelde notitie te koppelen met de welstandsnota. De stichting Dorp, Stad & Land adviseert vooral het aandeel reclamevoering op en aan de gebouwen en mogelijke verzamelmasten in de zone langs de snelweg onderdeel te laten maken van de planvorming. Afspraken over de vormgeving en plaatsing van hekwerken bij de gebouwen, parkeren op eigen en openbaar terrein en het hanteren van een al dan niet samenhangende groenvoorziening en collectief groenbeheer zijn bepalend bij een aantrekkelijk beeld van de representatieve zones. Om een overdaad aan reclame-uitingen te voorkomen, moeten de volgende zaken voorkomen worden:

- Reclame die het gebied of de architectuur van de gebouwen overstijgt/overschaduwst;
- Reclame op het dak van de gebouwen in de 2e lijn bebouwingszone;
- Een serie aan 15 en 30 meter hoge reclamemasten in elkaars directe nabijheid;
- Verwijs- of algemene productreclame.

3.2.12 Notitie accenten en representatieve zones bedrijventerrein De Biezen-

De Hagen Vianen

De Notitie accenten en representatieve zones bedrijventerrein De Biezen - De Hagen Vianen¹⁰ geeft voor bedrijventerrein De Biezen - De Hagen richting aan mogelijke plekken voor het plaatsen van ruimtelijke accenten, waaronder reclamemasten met bijbehorende hoogtes. Tevens geeft deze notitie een beeld van de invulling van de representatieve zones en middelen die daarbij ingezet kunnen worden.

Accenten

Gelet op de maximale bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein, die varieert van 10 meter in het gebied met lichte bedrijvigheid tot 18 meter in het gemengde gebied, geldt als basis een hoogte van maximaal 24 meter voor de accenten. Voor zover de accenten zich in gemengd gebied of gebied met lichte bedrijvigheid bevinden, bestaan deze uit een gebouw(deel). Buiten het gemengde gebied mag een accent ook een reclamemast zijn. Rondom het knooppunt Everdingen zijn accenten tot maximaal 36 meter toegestaan. Aan het Merwedekanaal wordt de maximale hoogte van een accent beperkt tot 12 meter en mag het accent geen reclamemast zijn.

Representatieve zones

Het vergroten van de representativiteit is een middel bij de voorgestelde investering in de ruimtelijke kwaliteit. Deze investering moet in elk geval langs de Stuartweg-De Limiet, de Laanakkerweg en de Hagenweg plaats kunnen vinden. Hiervoor zijn representatieve zones bepaald.

De representatieve zone is een zone tussen de straat en een (bestaande) bedrijfshal (ca. 10-15 meter breed), en kan gebruikt worden voor de publieksgerichte functies binnen een bedrijfspand, zoals balie-, receptie- en kantoorfuncties. Parkeren voor bezoekers - mits goed vormgegeven- past ook binnen deze zone; parkeren voor personeel dient elders op de kavel te worden opgelost. Tevens komt een groene erfafscheiding de representativiteit ten goede. In de representatieve zone mag tot op 5 meter vanaf de voorkavelgrens een representatief gebouwdeel gebouwd worden, dat 3 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte

⁹ Revitalisering bedrijventerreinen Bedrijventerrein De Biezen, De Hagen, Welstandscommissie, 10 augustus 2006, nummer VIA06-00069-1 en VIA06-00069-2.

¹⁰ Notitie accenten en representatieve zones bedrijventerrein De Hagen-De Biezen Vianen, Inbo Stedenbouwkundigen & Landschapsarchitecten, Woudenberg, 4 december 2007.

(volgens dit bestemmingsplan) uit mag komen, en maximaal eenderde deel van de breedte van de kavel beslaat. Binnen de representatieve zones is op een aantal plekken ook een hoger accent (zie hierboven) mogelijk dan 3 meter hoger dan de maximale hoogte.

3.3 Archeologie- en monumentenbeleid

3.3.1 Verdrag van Valletta

Het Europees Verdrag betreffende de bescherming van het archeologisch erfgoed (het Verdrag van Valletta; ook wel het Verdrag van Malta genoemd) is in 1998 aanvaard. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden als onvervangbaar onderdeel van het lokale, regionale en (inter-) nationale cultureel erfgoed bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet dienen te worden meegewogen en waar mogelijk ontzien. Wanneer bescherming en inpassing van waardevolle monumenten niet mogelijk blijken, zal de historische informatie door middel van verantwoord archeologisch onderzoek veilig moeten worden gesteld. In het verdrag zijn op Europees niveau een aantal principes vastgelegd die kunnen helpen deze doelstellingen te realiseren. Zo dient een archeologische monumentenzorg in nauwe afstemming plaats te vinden met andere activiteiten en beslissingen op het gebied van ruimtelijke ordening.

3.3.2 Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. De Wamz is een wijzigingswet die geleid heeft tot wijzigingen in onder andere de Monumentenwet 1988 (Mw'88). Onder artikel 38a, lid 1, van de Mw'88 is opgenomen dat de gemeenteraad bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Om dit goed te kunnen doen, moet men over kennis over het bodemarchief beschikken.

De raad van de gemeente Vianen heeft in het kader van de Wamz op 18 december 2007 de 'Archeologische verwachting- en Beleidsadvieskaart van de gemeente Vianen' vastgesteld.

3.3.3 Nota Belvédère

In 1999 verscheen - onder verantwoordelijkheid van de ministeries van OCW, VROM, LNV en V&W – de nota Belvédère met als ondertitel: 'Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke ordening'. De centrale doelstelling van het Belvédèrebeleid is: het creëren van goede voorwaarden om de cultuurhistorische identiteit – waar archeologische resten, historisch-geografische elementen en structuren en gebouwde monumenten onderdeel van uitmaken – sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Het motto daarbij is behoud door ontwikkeling, voortbouwen op het aanwezige erfgoed, zodat dit ook op langere termijn behouden blijft. Volwaardige integratie van cultuurhistorie draagt immers bij aan de identiteit en versterkt daarmee ook de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vianen staat vanwege haar hoge historisch-stedenbouwkundige en archeologische waarde op de Belvédèrekaart als cultuurhistorisch belangrijke stad.

3.3.4 Monumentenwet

Het doel van de Monumentenwet 1988 is om monumenten van bouwkunst en archeologie te behouden. Voor wijzigingen van een beschermd rijksmonument moet vergunning worden aangevraagd bij burgemeester en wethouders. In het plangebied geen rijksmonumenten gelegen.

3.3.5 Provinciaal beleid

De provincie Utrecht hanteert als beleidsuitgangspunt dat ruimtelijke plannen die het bodemarchief kunnen aantasten zoveel mogelijk rekening moeten houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. In het Streekplan 2005-2015 (vastgesteld 13 december 2004) staat: "Uitgangspunt is behoud van het bodemarchief in de bodem door archeologische vindplaatsen vroegtijdig in de planvorming te betrekken. Waar dit niet mogelijk is, moet door aanvullend onderzoek het bodemarchief in kaart worden gebracht. De initiatiefnemer van een geplande bodemverstoring is hiervoor verantwoordelijk.

In de Hoofdnota Cultuurhistorische Hoofdstructuur en Beleidsvisie, 'Niet van Gisteren', gaf de provincie Utrecht al aan waar de prioriteiten liggen ten aanzien van het cultuurhistorische beleid (waar ook archeologie onder moet worden begrepen). In 2005 is door de provincie een nieuwe nota opgesteld, de nota 'Tastbare Tijd'. Hiermee is de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie op inhoud gecompleteerd en op beleid geactualiseerd. Deze cultuurhistorische atlas inventariseert de cultuurhistorische waarden in de provincie en benoemt de belangrijke structuren, ambities en prioriteiten waar het gaat om de omgang met cultuurhistorie. De nota 'Tastbare Tijd' sluit daarbij dus voor een belangrijk deel aan op de eerdere nota 'Niet van Gisteren'. De sturingsmechanismen zijn onveranderd gebleven. Om de benoemde ambities te kunnen realiseren ontwikkelde de Provincie in de nota Niet van Gisteren drie sturingsmechanismen: 'veilig stellen', 'eisen stellen' en 'actief versterken'.

Voor het plangebied is de aanduiding 'eisen stellen' van toepassing. In dit gebied geeft de cultuurhistorie richting aan de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Dit sturingsmechanisme bevat drie hoofdgroepen waarvoor een specifieke vorm van eisen stellen is ontwikkeld. De eerste is gericht op onder andere de hoge archeologische verwachtingen van de stroomrugzones in het riviereengebied. Het 'eisen stellen' betreft onder meer het inventariseren en in kaart brengen van de waarden en met behulp van waardering een nadere selectie maken. De andere twee groepen hebben voor het plangebied geen relevantie. In de aan het streekplan gekoppelde strategiekaart cultuurhistorie worden de belangrijkste aandachtsgebieden van de provincie globaal aangegeven. Voor het hele stroomgebied van de Lek geldt eveneens de strategie 'eisen stellen'. Er geldt voor het grondgebied van de gemeente Vianen geen specifieke strategie voor archeologie.

De provincie geeft uitvoering aan taken die voortvloeien uit de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Tot deze taken behoort het aangeven van archeologische attentiegebieden waarvoor met prioriteit aanpassingen in de bestemmingsplannen moeten worden gerealiseerd om de planologische bescherming van de archeologische waarden zeker te stellen. Daarnaast is de provincie verantwoordelijk voor het verlenen van Ontgrondingenvergunningen die met het vaststellen van de Wet op de archeologische monumentenzorg ook worden getoetst op archeologie (ex. Art. 3 Ontgrondingenwet).

De provincie beheert ten slotte het provinciale depot, waar al het archeologische vondstmateriaal wordt opgeslagen. De provincie stimuleert het uitlenen van vondsten in bruikleen voor bijvoorbeeld tentoonstellingsdoeleinden om het draagvlak voor archeologie bij het publiek te vergroten.

3.3.6 Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Vianen¹¹

In opdracht van de gemeente Vianen heeft ADC Hermitage samen met ADC ArcheoProjecten een archeologische verwachting- en beleidsadvieskaart vervaardigd voor de gemeente Vianen. Deze kaart met bijbehorende rapportage wordt als onderlegger gebruikt voor het opzetten bestemmingsplannen, waaronder de herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Vianen. Hiertoe wordt de beleidsadvieskaart van Vianen op korte termijn vastgesteld door college van burgemeester en wethouders.

De archeologische verwachtingskaart geeft een overzicht van de archeologische vondsten, verwachtingen en vindplaatsen in de gemeente Vianen. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het opstellen van een archeologische beleidsadvieskaart. Op deze beleidsadvieskaart en in de begeleidende tekst staat verwoord hoe in het planproces moet worden omgegaan met de verschillende bekende archeologische terreinen en met de verwachtingszones, in het bijzonder in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen.

3.4 Verkeersbeleid

3.4.1 Structuurvisie Vianen 2015

In de Structuurvisie Vianen 2015 geeft de gemeente aan dat het van belang is dat de interne verkeersstructuur van Vianen goed blijft functioneren. Door toename van het aantal woningen in Vianen zal de verkeersdruk op de bestaande wegen toenemen. De belangrijkste knelpunten in het plangebied zijn de op- en afritten naar de Rijksweg A27 en de interne Oost-Westverbindingen over het Merwedekanaal (Hagenweg, Westelijke Parallelweg).

3.4.2 Verkeersveiligheidsplan

Met het Eindrapport Verkeersveiligheidsplan¹² heeft de gemeente Vianen een document laten opstellen, waarin aan de hand van gegeven inzicht in de knelpunten voor het langzaam verkeer, openbaar vervoer en autoverkeer een evenwichtige wegcategorisering wordt voorgesteld. Het plan geeft uiteindelijk concrete antwoorden op de huidige en toekomstige verkeersveiligheidsproblemen.

De voornaamste ontsluitingsroutes van Vianen naar het hoofdwegennet die door het plangebied lopen zijn de Hagenweg en de Westelijke Parallelweg (deel van de oostwestroute).

Overige belangrijke ontsluitingswegen zijn De Limiet, Stuartweg, Mijlweg en Laanakkerweg. Ontsluiting naar het buitengebied loopt voornamelijk via de Lange Dreef.

De bedrijventerreinen De Hagen en De Biezen kunnen qua omvang, ligging en gebruik bij voorbaat als verblijfsgebied aangemerkt worden, maar hebben geen snelheidslimiet van maximaal 30 km/h of zijn niet als zodanig ingericht, uitgaande van de (sobere) inrichting volgens Duurzaam Veilig. De bedrijventerreinen worden ontsloten via aanliggende fietspaden langs de Stuartweg en de Lange Dreef. Een belangrijke fietsverbinding betreft verder het solitaire fietspad tussen de Lange Dreef en de Hagenweg aan de oostzijde van de A27.

In de toekomstige situatie 2015 hebben wederom de kruispunten op de aansluitingen van de autosnelwegen en het kruispunt Hagenweg- Stuartweg- Willem van Duvenvoordestraat te maken met congestie. De congestie als gevolg van de files op de autosnelwegen is groter dan in de huidige situatie. In de toekomstige situatie loopt de Westelijke Parallelweg, Stuartweg en de Willem van Duvenvoordestraat vol als gevolg van filevorming op de A2.

¹¹ De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Vianen, ADC Heritage BV, 25 januari 2007, Rapport H 018

¹² Verkeersveiligheidsplan eindrapport Gemeente Vianen, Goudappel Coffeng, 2 oktober 2003.

Voor wat betreft het openbaar vervoer zou dit moeten concurreren met de auto (doel: beperking van de groei van het autoverkeer). Hierbij dient de snelheid van 50 km/h binnen de bebouwde kom gehaald te worden. Dit leidt tot de aanbeveling het openbaar vervoer niet door verblijfsgebieden te laten routeren.

Binnen het plangebied behoren de volgende wegen tot de gebiedsontsluitingswegen (type B, 50 km/h): Hagenweg, Westelijke Parallelweg, De Limiet, Stuartweg en Lange Dreef.

Voor de overige wegen in het plangebied wordt gezien de vormgeving en het gebruik door grote vrachtwagens uitgegaan van 50 km/h gebiedsontsluitingsweg (type B of C), ondanks het feit dat ze qua intensiteit en ruimtelijke omgeving tot verblijfsgebieden kunnen worden gerekend. Vanwege deze snelheid dienen op de kruispunten Marconiweg–Lorentzweg en Marconiweg–Kamerlingh Onnesweg voorrangmaatregelen genomen te worden. Aanpassing van de wegenstructuur in de gemeente Vianen in combinatie met de voorgestelde maatregelen heeft gunstige gevolgen voor onder meer de routing van het verkeer, mobiliteit, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

3.4.3 Parkeerbeleid

De gemeente Vianen heeft geen eigen parkeerbeleid. Zij hanteert voor het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen per voorziening de vigerende CROW-richtlijnen uit de ASVV 2004.

3.5 Milieubeleid

3.5.1 Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008

Het Provinciaal Milieubeleidsplan gaat over het beheer van de kwaliteit van de lucht, het grondwater en de vaste bodem in de provincie. Ook gaat het over het veiligheidsrisico in de provincie en het beheer van energie, grondstoffen en afval. Verder gaat het PMP in op de relatie tussen de groei in de provincie en de druk op de milieukwaliteit: het verkeer, de landbouw, de industrie en het gedrag van consumenten. Het PMP geeft het milieubeleid weer voor de periode 2004-2008 en biedt een doorkijk voor de periode daarna tot 2015.

De provincie Utrecht heeft in het Provinciaal Milieubeleidsplan de thema's veiligheid, gezondheid en leefomgevingkwaliteit leidend gemaakt. Verder wil de provincie het huidige sectorale milieubeleid voortzetten en de uitvoering ervan verbeteren. Accenten worden gelegd op de productie van duurzame energie, de vermindering van milieudruk door het verkeer, beperking van gezondheidsschade door onder andere luchtverontreiniging, handhaving en veiligheid. Om de samenhang tussen het milieubeleid en het ruimtelijk beleid te versterken en een impuls te geven aan de gebiedsgerichte aanpak van het milieubeleid stelt de provincie basis- en ambitiekwaliteiten per gebied vast. Voor situaties waarin normen worden overschreden komen saneringsprogramma's. Tot slot gaat de provincie de uitvoering van het milieubeleid beter sturen door duidelijke afspraken te maken over meetbare resultaten. Ten aanzien van bedrijven worden in het Provinciaal Milieubeleidsplan doelen geformuleerd waaraan zij een bijdrage kunnen en moeten leveren. In het PMP is aangegeven welke bijdrage de provincie levert aan de doelen en welke bijdrage de provincie van anderen verwacht. De doelen hebben betrekking op de volgende onderdelen, en worden in het PMP uitvoerig behandeld:

- Levering adequaat niveau van vergunningverlening en handhaving;
- Stimulering van duurzaam ondernemen;
- (Her)ontwikkeling van duurzame bedrijventerreinen.

3.6 Groenbeleid

3.6.1 Europees en nationaal natuurbeleid

De Europese beleidslijnen Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn sturend voor het (inter-) nationale natuurbeleid. Deze richtlijnen zijn op rijksniveau uitgewerkt in de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermingsgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of de Habitatrichtlijn.

3.6.2 Structuurvisie Vianen 2015

In de Structuurvisie Vianen 2015 geeft de gemeente aan dat de bestaande hoofdgroenstructuur zal worden versterkt. Voor bovenwijks groen zal aandacht zijn voor verbindingen in en tussen bestaande en nieuwe wijken, en is aandacht voor het oplossen van (nieuwe) barrières. Bij reconstructies en inbreiding in de bestaande kern zal de hoofdgroenstructuur worden gespaard. Waar als gevolg van stedelijke vernieuwing ander groen verdwijnt, zal elders naar compensatie worden gezocht. Dit kan door versterking van groen in de stadsrand. Plekken die gewaardeerd worden om hun groene uitstraling houden hun groene karakter.

3.7 Waterbeleid

3.7.1 Waterhuishoudingplan 2005-2015

De gemeente Vianen ligt in het deelstroomgebied Zuid-Holland-Zuid. Deze stroomgebiedvisie is door de provincie Zuid-Holland getrokken. In het gebied van Vianen zijn de doelen voor het waterbeheer het bestrijden van wateroverlast, vooral in het stedelijk gebied, en het benutten van kansen voor een goede waterkwaliteit en hoge aquatische natuurwaarden. Een belangrijke maatregel hiervoor is het vergroten van het oppervlak open water om meer water te kunnen bergen. Dit draagt bij aan bestrijding van wateroverlast en maakt het mogelijk minder gebiedsvreemd water in te laten in de zomer.

3.7.2 Waterstructuurplan Alblasserwaard en Vijfheerenlanden

Het Waterstructuurplan Alblasserwaard en Vijfheerenlanden is in 2002 opgesteld door het Hoogheemraadschap van de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden en Zuiveringschap Hollandse Eilanden en Waarden. Kern van het waterstructuurplan zijn de waterstreefbeeldencartaart en de geschikthedenkaart. Zij vormen een onderlegger voor de integrale afweging van ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld de watertoets). Voor herstructurering van bestaand stedelijk gebied is vooral de waterstreefbeeldencartaart van belang.

Op de waterstreefbeeldencartaart komt aan de orde welke ruimte water nodig heeft. Voor het waterkwantiteitsbeheer is in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden vooral de problematiek van de wateroverlast door neerslag van belang. Het waterstreefbeeld kwantificeert het probleem door voor de peilgebieden, waar dat speelt, aan te geven hoe groot het tekort is aan open water om de verwachte neerslag te kunnen opvangen.

Het plangebied maakt deel uit van twee peilgebieden. In beide gebieden is een tekort aanwezig. In De Hagen (samen met de polder De Groote Hagen) is 9 ha. open water tekort. In De Biezen (samen met De Eng) is een tekort van 20 ha. Het waterstructuurplan streeft naar het oplossen van wateroverlast, ook in bestaand stedelijk gebied. Het aanbrengen van veranderingen vergt echter vaak grote ingrepen. Waar mogelijk is het echter gewenst brede watergangen aan te brengen. Wanneer die een natuurvriendelijke inrichting krijgen, kan ook de waterkwaliteit verbeteren. Bij herstructurering van stedelijk gebied zijn er mogelijkheden water en wonen en werken te combineren. De kansen die stedelijke vernieuwing of herstructurering in het kader van de investeringsregeling stedelijke vernieuwing biedt voor het toevoegen van nieuw oppervlaktewater moeten optimaal worden benut.

3.7.3 Keur- en bebouwingsvrije zones Waterschap

De keurzone (strook van de dijk waar de Keur van toepassing is) langs het Merwedekanaal is vastgelegd in de legger; voor het Merwedekanaal zijn ook leggerprofielen vastgesteld. De zones en profielen zorgen ervoor dat onderhoud aan de dijk mogelijk is, dat er op of aan de dijk geen activiteiten plaatsvinden die de dijk schaden en ze zorgen ervoor dat ruimte vrij blijft voor toekomstige dijkverbetering.

Voor activiteiten binnen deze zones dient een watervergunning (vervangt per 22 december 2009 de keurontheffing) aangevraagd te worden bij het waterschap. Bebouwing moet zich buiten het (theoretisch) profiel van vrije ruimte bevinden.

In de plankaart (geometrisch bepaald vlak) is de door het Waterschap aangegeven kernzone overgenomen en bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'.

3.8 Prostitutiebeleid

De gemeente Vianen hanteert per 1 oktober 2000 de beleidsregels uit de nota Prostitutiebeleid gemeente Vianen¹³. Hierin conformeert de gemeente Vianen zich aan het beleid zoals dat binnen de regio Zuid-Holland-Zuid wordt voorgesteld en zoals dit is neergelegd in de Nota prostitutiebeleid Alblasserwaard-Vijfheerenlanden van juli 2000.

Voor alle bestemmingsplannen geldt een algemeen verbod voor het vestigen, hebben of houden van een seksinrichting (zie artikel 3.1.1 c en d van de APV). Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen aan dit verbod waarbij als uitgangspunt geldt dat er geen weigeringsgrond aanwezig is zoals opgenomen in art. 3.3.2 van de APV. De begrenzing van het door de bestemmingplannen begrensde gebied is aangegeven op een bij deze beleidsregels behorende kaart.

Het algemene verbod met ontheffingsmogelijkheid zal worden opgenomen in een paraplubestemmingsplan waarvoor het ontwerp van de regio model zal staan.

De provincie heeft als aanvulling een beleidsregeling vastgesteld, die er in hoofdzaak op wijst, dat niet-ruimtelijke overwegingen niet mogen leiden tot specifieke bestemmingsregelingen.

¹³ Prostitutiebeleid gemeente Vianen, Gemeente Vianen, 28 september 2000.

4 ONDERZOEKEN & BEPERKINGEN

4.1 Inleiding

Bij een binnenstedelijke herontwikkeling van een bedrijventerrein, zoals in het onderhavige plan aan de orde is, spelen de milieu- en andere veiligheidsaspecten een belangrijke rol. Het huidige gebruik van de bedrijvigheid en de omliggende woonwijken levert beperkingen op voor nieuwe bedrijvigheid. In dit hoofdstuk wordt de huidige milieusituatie beschreven en de consequenties hiervan voor uitvoering van het beoogde programma.

4.2 Milieu¹⁴

4.2.1 Geluid bedrijven

Uit de inventarisatie van de bestaande situatie in de ontwikkelingsvisie blijkt dat op het bedrijventerrein De Biezen - De Hagen verschillende bedrijfstypen en bedrijfsgroottes door elkaar staan. Het gaat om bedrijfstypen voor dienstverlening, handel en transport.

Wettelijke geluidszone rondom industrieterrein

Vanwege het feit dat er inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit (grote lawaaimakers) zijn toegestaan binnen de bedrijfsbestemming, is er rondom het industrieterrein De Biezen - De Hagen een geluidszone vastgesteld (zie afbeelding 4.1; zonebesluit 26 februari 1991).

De geluidszone heeft als doel een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen industriële activiteiten en geluidsgevoelige objecten (onder andere woningen). De (vergunde) geluidsbelasting ten gevolge van alle bedrijven op het industrieterrein mogen bepaalde grenswaarden niet overschrijden. Toetsingspunten hierbij zijn:

- de grens van de geluidszone (grenswaarde 50 dB(A) etmaalwaarde). Deze grens ligt buiten het bestemmingsplan/het bedrijventerrein;
- woningen binnen de geluidszone (grenswaarde 55 dB(A) of 58 dB(A) etmaalwaarde).

De vergunde geluidsruimte van alle bedrijven op het industrieterrein wordt beheerd en bewaakt door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een zonebeheermodel (computermodel).

Gesignaleerde problemen

Het industrieterrein De Biezen - De Hagen is voor een groot deel 'akoestisch vol'. Dat wil zeggen: er is beperkt geluidsruimte over voor uitbreiding van bestaande bedrijven en/of vestiging van nieuwe bedrijven. Dit geldt vooral voor de bedrijven op het westelijk deel van het industrieterrein (zowel terrein De Biezen als De Hagen). Aan de noordzijde, zuidzijde en oostzijde is nog wel enige geluidsruimte over.

De oorzaken hiervoor zijn:

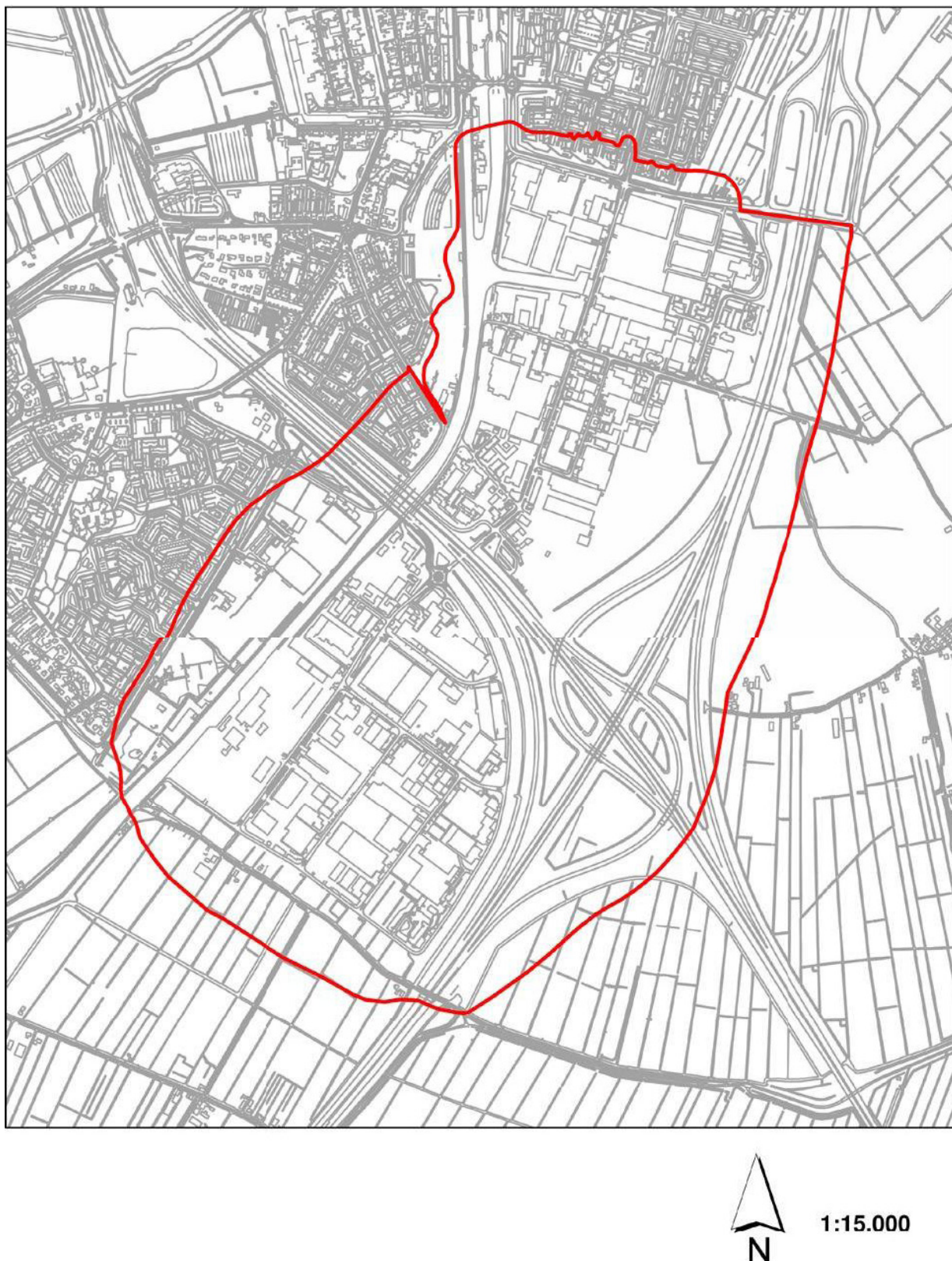
De Biezen: Aan de zuidwestzijde van De Biezen zijn een aantal bedrijven gesitueerd met een relevante geluidsuitstraling. Aan de overzijde van het Merwedekanaal zijn – op een afstand van ca. 50 meter – een aantal woningen aan de Panoven gelegen. In verband met de vastgestelde 'maximaal toelaatbare geluidsbelasting' op deze woningen, is de geluidsruimte van de bedrijven op De Biezen beperkt.

¹⁴ Milieud advies bestemmingsplan de Hagen en de Biezen, Milieudienst Zuidoost-Utrecht, 23 januari 2008, doc.ref 04IpyIndustrieterrein De Hagen-De Biezen.bp & Milieud advies bestemmingsplan de Hagen en de Biezen, Milieudienst Zuidoost-Utrecht, 3 januari 2007, kenmerk 766721/2HC35001 & Reactie Milieudienst Zuidoost-Utrecht, 19 oktober 2009.

De Hagen: Tegenover de nieuwe woonwijk Blankenborch is een aantal grote transportbedrijven gesitueerd, zoals Parts Express, Van Duuren en Van de Schuur. Deze bedrijven vergen (onder andere door nachtelijke activiteiten) een behoorlijke geluidsruimte. Deze geluidsruimte is vergund. Hierdoor blijft er geen of weinig geluidsruimte over voor uitbreiding van (andere) bedrijven of vestiging van nieuwe bedrijven op dit deel van het industrieterrein.

Wetswijziging

Per 1 januari 2007 is een wetswijziging opgetreden in de Wet geluidhinder. Deze wijziging – bekend onder de naam ‘redelijke sommatie’ – maakt het mogelijk de geluidszone bij bedrijventerreinen in bepaalde gevallen te verkleinen door een aftrek van maximaal 3 dB(A). Op tenminste één beoordelingspunt is een bedrijf dat continu in werking maatgevend voor het geluidsniveau op het beoordelingspunt. Daarom is deze aftrek niet mogelijk voor het bedrijventerrein De Biezen - De Hagen.



Afbeelding 4.1 Geluidscontour industrieterrein De Biezen - De Hagen

4.2.2 Geluid verkeer

Ter beperking van geluidhinder worden in de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen (gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en spoorwegen). Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bouwplannen en bestemmingsplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden. Voor dit bestemmingsplan is alleen het aspect wegverkeer van belang. Er zijn binnen het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen (ten aanzien van industrielawaai gelden op het industrieterrein geen geluidsnormen in het kader van de Wet geluidhinder).

Geluidszones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg.

Grenswaarden

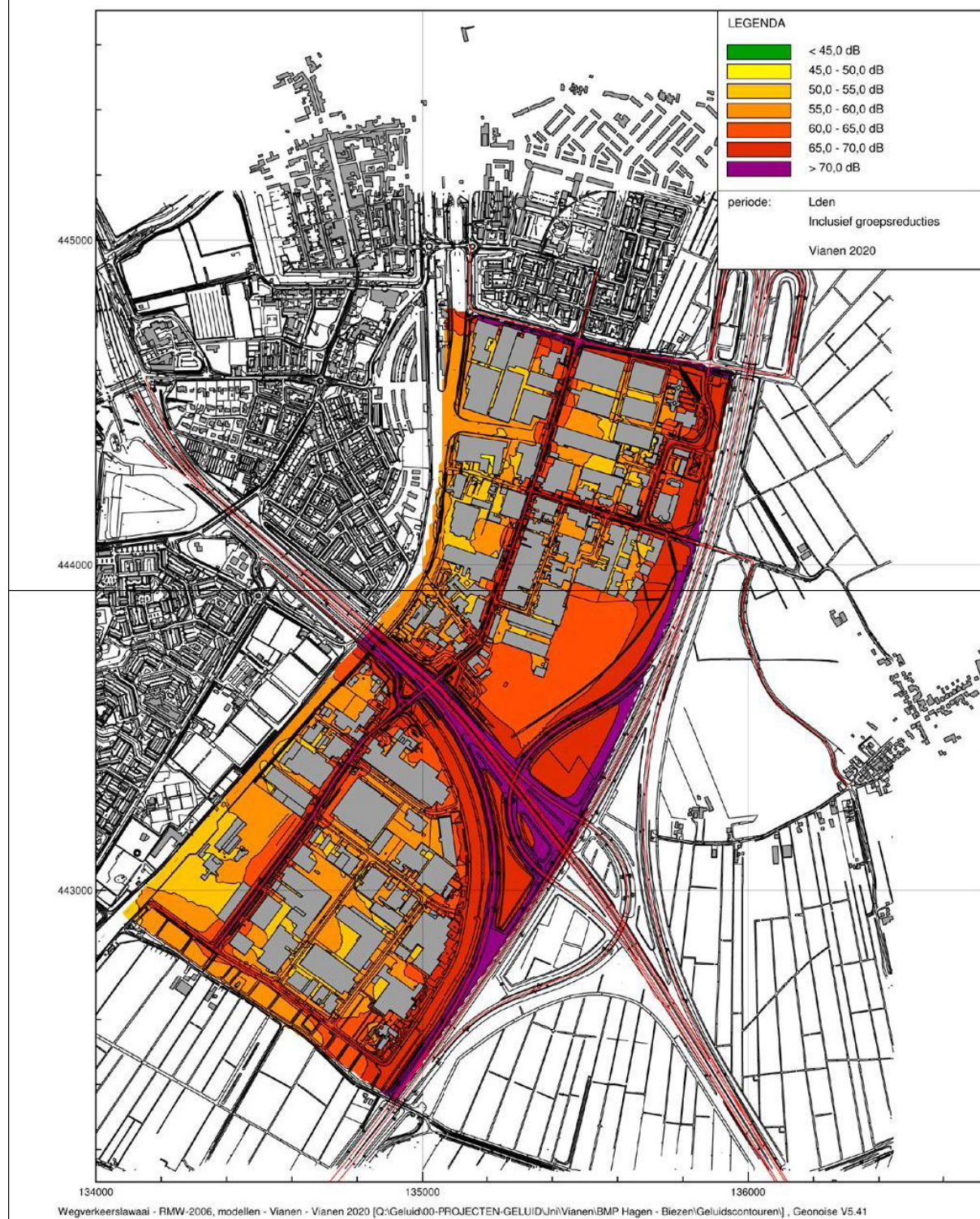
Geluidsgevoelige objecten, die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van de functie van het geluidsgevoelige object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het bouwplan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden.

Gemeentelijk beleid

Het college heeft de beleidsregel Hogere Waarden Wgh vastgesteld. In deze beleidsregel worden criteria omschreven voor het verlenen van hogere waarden. De beleidsregel volgt grotendeels het beleid van de provincie.

Enkele belangrijke aspecten die in de beleidsregel worden besproken zijn:

- Maximale hogere waarde: Gestreefd wordt naar een maximale hogere waarde van 58 dB. Indien toch hogere waarden noodzakelijk zijn, zal dit nader gemotiveerd moeten worden;
- Geluidsluwe gevel: Een geluidsluwe gevel is een gevel waar, voor elke geluidsbron afzonderlijk, de voorkeurswaarde niet wordt overschreden. Een geluidsluwe gevel geldt als een verplichting bij het realiseren van een bouwplan;
- Geluidsluwe buitenruimte: Elke woning dient in principe te beschikken over een geluidsluwe buitenruimte. Hiervoor geldt een maximale waarde van 53 dB. Dit geldt ook voor elke weg afzonderlijk. Deze eis geldt als een inspanningsverplichting;
- Dove gevel: Waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, kan bij uitzondering gewerkt worden met dove gevels. Een dove gevel mag geen te openen delen en ventilatievoorzieningen bevatten. Er mogen niet meer dan twee gevels doof worden uitgevoerd;
- Indelingsvoorschrift: Bij een geluidsbelasting die hoger is dan 53 dB, worden bij voorkeur de geluidsgevoelige ruimten niet aan de zijde met de hoogste geluidsbelasting gerealiseerd. Dit geldt als een inspanningsverplichting.



Afbeelding 4.2 Geluidscontouren ten gevolge van wegverkeer in De Biezen en De Hagen.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan

Binnen het plangebied zijn enkele bedrijfswoningen aanwezig. Voor het wegverkeer op het bedrijventerrein zijn ze, in het kader van de Wet geluidhinder, geluidgevoelig. Binnen het plangebied zijn de volgende belangrijke verkeersaders aanwezig: Hagenweg, Stuartweg, Lange Dreef, ir. Tuijnmanweg en De Limiet. Langs het bestemmingsplan liggen de A2 en de A27. De A2 en A27 heeft een geluidszone van 600 meter. De gemeentelijke wegen binnen en rond het bestemmingsplan hebben een zonebreedte van 200 meter.

Aan de overzijde van het Merwedekanaal bevindt zich een woonwijk. Gezien het weinige verkeer op de Havenweg zal deze wijk geen overlast ondervinden van het wegverkeer. Wel is er overlast in de wijk De Hagen, ten noorden van het industrieterrein, zie verder gesignaleerde problemen.

Ter indicatie heeft de Milieudienst de geluidscontouren binnen het plangebied berekend. Deze zijn te vinden in afbeelding 4.2 op de vorige pagina.

Gesignaleerde problemen

De route Stuartweg-Hagenweg-A27 is momenteel een belangrijke ontsluitingsroute van het bedrijventerrein. Het vele verkeer op deze route leidt tot geluidsoverlast bij de bewoners in de wijk De Hagen. Ook de komst van de bouwmarkten langs de Hagenweg heeft veel extra verkeer op de weg tot gevolg. In verband met deze verkeersstromen heeft de Milieudienst onderzoek uitgevoerd naar het geluid afkomstig van de Hagenweg. Dit onderzoek is uitgevoerd volgens de Wet geluidhinder die tot 1 januari 2007 van kracht was. Doel hiervan is te bekijken wat het effect kan zijn van het anders leiden van het vrachtverkeer. De geluidscontouren in de wijk de Hagen, zoals bepaald uit de voorlopige gegevens van het onderzoek, zijn bijgevoegd in bijlage 1 van het Milieuadvies bestemmingsplan de Hagen en de Biezen. De geluidsbelasting op de eerstelijnsbebouwing bedraagt bijna 60 dB(A), inclusief aftrek ex. Art. 103 Wgh. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) ruim overschreden.

4.2.3 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

De omliggende bedrijvigheid levert beperkingen op voor de beoogde ontwikkelingen. In de vigerende bestemmingsplannen zijn geen bedrijfscategorieën aangegeven, omdat die destijds niet gangbaar waren.

Op het bedrijventerrein zijn momenteel de bedrijfscategorieën 1 t/m 5 aanwezig. Om de gewenste ontwikkelingen planologisch acceptabel te maken, in de zin dat hindergevoelige functies dienen te worden gescheiden van hinder veroorzakende functies, is gekozen voor een inwaartse zonering van het bestaande bedrijventerrein. Hiervoor dienen de bestemmingsregels voor het bedrijventerrein aangepast te worden. Als basis voor het opstellen van de nieuwe bestemmingsregels en de nieuwe milieuzonering is de vergunde situatie van de individuele bedrijven als uitgangspunt gehanteerd. De uitwerking van de nieuwe milieuzonering wordt nader toegelicht in paragrafen 5.3 en 5.4.

De milieuzonering uit het concept voorontwerp bestemmingsplan is vergeleken met de huidige situatie. Hiertoe is op basis van de gegevens in het bedrijvenbestand van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht een overzicht gemaakt van alle bedrijven op het bedrijventerrein De Biezen - De Hagen (zie bijlage 1). Op basis van de nu beschikbare informatie kan de conclusie worden getrokken dat voor vier bedrijven de in het voorontwerp aangegeven categorie niet toereikend is.

In onderstaand overzicht zijn deze bedrijven op adres aangegeven met de categorie, bepaald aan de hand van de VNG richtlijn, en de categorie die maximaal toelaatbaar is op grond van het voorontwerp (Cat. Vo).

De grootste afwijking zit bij de betonbedrijven. Dekker Hout zit voor het grootste deel in categorie 3.2. Een deel van de productieruimte ligt echter ook in een zone met categorie 3.1.

Naam inrichting	Straat Bezoekadres	Huisnr.	SBI-code	Cat. VNG	Cat. Vo
Kylstra Beton	De Limiet	23	2666.2	4.2	3.1/3.2
Dekker Hout Vianen B.V.	Hagenweg	3	205.0	3.2	3.1/3.2
Niemans Beton B.V.	Placotiweg BY	5	2666.2	4.2	3.2
	Stuartweg	31	2666.2	4.2	3.2

In bijlage 1 staat een aantal bedrijven op 'huidige gebruiker onbekend'. Dit zijn bedrijven waarbij tijdens een controle ter plaatse is geconstateerd dat het pand op dat moment niet in gebruik was (opgeheven of verhuisd).

Om het bedrijvenbestand actueel te krijgen (er kunnen inmiddels ook mutaties zijn opgetreden op de andere adressen) is een inventarisatie (deels in het veld) aan te raden.

4.2.4 Trillingen

Een aantal bedrijven, zoals een betonfabriek en grote drukkerijen, veroorzaakt voelbare trillingen in de directe omgeving. De afstand tussen bedrijven op het industrieterrein en woningen buiten het industrieterrein is in alle gevallen meer dan 50 meter. Deze afstand is voldoende groot om te voorkomen dat bedrijven op het industrieterrein voor voelbare trillingen zorgen in woningen buiten het industrieterrein. Wel is het mogelijk dat een naastgelegen bedrijf of naastgelegen bedrijfswoning hinder ondervindt van trillingen. Geadviseerd wordt in de directe omgeving van bedrijven die trillingen veroorzaken geen bedrijfswoningen of kantoren te situeren.

4.2.5 Geur

Omdat er geen sprake is van bedrijven die zich richten op rioolwaterzuivering, mestopslag of agrarische activiteiten, wordt geur niet gezien als belangrijk aspect binnen dit bestemmingsplan.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Wetgevend kader

Ter bescherming van de gezondheid van de inwoners van Europa heeft de Europese Unie wetgeving voor de luchtkwaliteit opgesteld. Deze wetgeving is vastgelegd in de Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit. De lidstaten van de Europese Unie zijn verplicht deze richtlijnen te implementeren in de nationale wet- en regelgeving. Het belangrijkste zijn de vastgelegde grenswaarden voor luchtvervuiling. Grenswaarden geven een niveau van de buitenlucht aan dat op een aangegeven tijdstip zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden. De overheden zijn verplicht de grenswaarden bij de uitoefening van bevoegdheden en de planontwikkeling in acht te nemen.

In Nederland zijn de Europese richtlijnen sinds 2001 geïmplementeerd in het besluit luchtkwaliteit en in 2005 is het Besluit luchtkwaliteit aangepast. Ter vervanging van het besluit luchtkwaliteit is op 15 november 2007 de Wet milieubeheer gewijzigd. Het ministerie van VROM heeft luchtkwaliteitseisen toegevoegd aan de Wet milieubeheer onder hoofdstuk 5.2. Deze wijziging wordt aangehaald als de Wet luchtkwaliteit.

Ter uitwerking van de Wet luchtkwaliteit is een aantal Besluiten en Regelingen in werking getreden. Voor het bedrijventerrein De Biezen - De Hagen zijn de belangrijkste:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (nibm);
- Regeling niet in betekenende mate;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit;
- Regeling projectgerichte saldering.

Sinds 17 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit Besluit ziet toe op extra bescherming van groepen die gevoelig zijn voor luchtvervuiling. Hierbij valt te denken aan ouderen, kinderen en zieken.

Situatie bedrijventerreinen

Bij de A2 en de A27 worden de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof overschreden. De Wet luchtkwaliteit schrijft voor dat de toetsing aan de luchtkwaliteitseisen alleen verplicht is als het project in betekenende mate bijdraagt. Dit is het geval wanneer het plan meer dan 3% bijdraagt aan de grenswaarden voor stikstofdioxide of fijn stof in de lucht. Om te bepalen of een project in betekende mate bijdraagt worden berekeningen uitgevoerd of wordt de regeling niet in betekende mate (nibm) toegepast. In de regeling nibm is een aantal activiteiten, zoals 1.500 woningen en 100.000 m² kantooroppervlak, bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate. Dit betekent dat er geen metingen of berekeningen hoeven worden uitgevoerd.

De aanpassing van het bedrijventerrein heeft tot doel de zwaardere bedrijven op grotere afstand van de woonwijken te situeren. Er komen geen nieuwe bedrijven bij. De herstructurering draagt daarom per saldo niet bij aan een verslechtering van de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Dit betekent dat de toetsing aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet hoeft plaats te vinden en kan ook de toetsing aan de grenswaarden en richtwaarden voor de overige stoffen achterwege blijven.

Ter bescherming van gevoelige bestemmingen is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit Besluit bevat afstandscriteria ten aanzien van de afstand tussen de drukke weg en de gevoelige bestemming. Het bestemmingsplan bevat geen mogelijkheden gevoelige bestemmingen te realiseren en daarom is dit Besluit niet van toepassing op het plangebied. Dit betekent dat de voorgenomen herstructurering niet in strijd is met de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.2.7 Bodem en grondwater

Huidige bodem- en grondwaterkwaliteit

Uit de Bodemkwaliteitskaart (BKK) Vianen van maart 2006 blijkt dat het overgrote deel van de grond in het plangebied De Biezen - De Hagen waarschijnlijk niet is vervuild (er worden géén verhoogde achtergrondgehalten verwacht). Analyse van bodemonderzoeken en historische gegevens maken echter een aantal deellocaties wel verdacht voor verontreiniging. Het meest ernstige geval van bodemverontreiniging bevindt zich in De Hagen (zie verder).

Voor de toepassing van grond, afkomstig van het bedrijventerrein, betekent dit dat grond uit het deelgebied De Biezen in principe overal in Vianen is toegestaan zonder aanvullend onderzoek. Voor toepassing van grond uit het deelgebied De Hagen is als gevolg van genoemde verontreiniging onderzoek naar gechloreerde oplosmiddelen (VOCI) noodzakelijk.

Bij een bouwvergunningsaanvraag dient een bodemonderzoek conform de NEN5740 te worden ingediend. Bij de uitvoering van een bodemonderzoek moet voor zowel deelgebied De Hagen als voor De Biezen rekening worden gehouden met de (voormalige) bedrijfsactiviteiten, de aangetoonde verontreinigingen, de Wbb-locaties en de aanwezige gedempte sloten. Voor

De Hagen moet daarnaast rekening gehouden worden met de 'Interne procedure milieuaspecten industrieterrein De Hagen te Vianen'. Deze procedure is in 2002 door de gemeente opgesteld in verband met de VOCl-verontreiniging.

VOCl-verontreiniging

Op het bedrijventerrein De Hagen is een (vermoedelijk grootschalige) bodemverontreiniging met gechloreerde oplosmiddelen (VOCl) aanwezig. Deze VOCl zijn op meerdere plaatsen in het grondwater verspreid over het industrieterrein De Hagen aangetroffen, maar een volledig beeld is momenteel nog niet aanwezig. Op basis van de huidige bekende onderzoeksgegevens is geen uitspraak mogelijk over eventuele gezondheidsrisico's of verspreidingsrisico's. Daarom kan nog niet worden vastgesteld of, en zo ja op welke termijn, een sanering noodzakelijk is. In de tekening van de Bodem Bijlage van het Milieuadvies bestemmingsplan de Hagen en de Biezen is aangegeven op welke locaties VOCl in het ondiepe grondwater is aangetroffen. Door middel van bodemonderzoek moet de omvang van de VOCl-verontreiniging worden vastgesteld door de Provincie Utrecht. Afhankelijk van de mate van verontreiniging én het (eventueel gewijzigd) gebruik van het terrein moet blijken of er sprake is van milieuhygiënische risico's. Eventuele risico's (bijvoorbeeld ongewenste verspreiding of uitdamping van VOCl naar werkruimte) zullen moeten worden weggenomen of beheerst.

Overige voorzieningen

Binnen het plangebied De Biezen en De Hagen is van verschillende (deel)locaties bekend dat de bodem (mogelijk) verontreinigd is geraakt door diverse bedrijfsactiviteiten zoals opslag, overslag, morsen en calamiteiten in het verleden. Ook slootdempingen, voormalige stortplaatsen en ophogingen kunnen de bodem hebben verontreinigd. Een overzicht van locaties met een bekende of mogelijke verontreiniging is weergegeven in de tekeningen en tabellen van de Bodem Bijlage van het Milieuadvies bestemmingsplan De Biezen-Hagen.

4.2.8 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Voor de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op het miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. Deze grenswaarde mag niet worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de zogenaamde oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht).

De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

Huidige situatie externe veiligheid

In het plangebied bevindt zich vanwege het grote aantal aanwezige personen één kwetsbaar object: Een zelfbedieningsgroothandel (Makro) aan de Edisonweg 4 (De Biezen) met een groot bvo met een vergunning voor het aanwezig mogen hebben van circa 2200 personen.

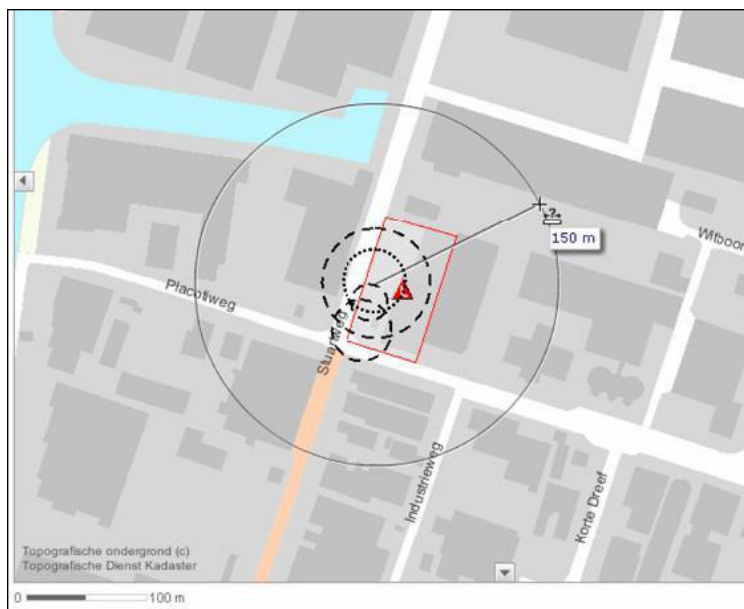
In het plangebied is één risicovol bedrijf aanwezig: een LPG-tankstation aan de Stuartweg 5 (De Hagen). De milieuvergunning van het LPG-tankstation is in 2008 ambtshalve geactualiseerd. Daarbij is de vergunde doorzet van LPG gelimiteerd tot maximaal 1.000 m³ per jaar. Bij die doorzetlimiet geldt een veiligheidsafstand van 35 meter vanaf het vulpunt voor het plaatsgebonden risico. Opgemerkt kan worden dat uit de meest recente doorzetgegevens is gebleken dat de gemiddelde doorzet circa 250 m³ per jaar. Bij die doorzetlimiet geldt een veiligheidsafstand van 35 meter vanaf het vulpunt voor het plaatsgebonden risico. Opgemerkt kan worden dat uit de meest recente doorzetgegevens is gebleken dat de gemiddelde doorzet circa 250 m³ per jaar bedraagt.

Verder liggen er nabij het plangebied twee snelwegen en een kanaal.

Zoals uit onderstaande toelichting blijkt wordt volgens de huidige en naar verwachting ook de toekomstige regelgeving voldaan aan de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheidssituatie LPG-tankstation

De detailkaart toont de contouren voor de veiligheidsafstanden. De veiligheidsafstanden vanaf het LPG-vulpunt zijn maatgevend voor het omgevingsrisico. De hierna genoemde waarden voor PR en GR zijn in overeenstemming met de wijziging van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) die op 1 juli 2007 in werking is getreden. Daarin is rekening gehouden met de in het LPG Convenant voorgestelde risicoverminderende maatregelen.



Plaatsgebonden risico:
PR=10-6 contour (35 meter vanaf LPG-vulpunt op basis van de huidige vergunning)

Opm.: de vroegere contour van 45 meter vanaf het LPG-vulpunt is door de wijziging van de REVI van 1 juli 2007 vervallen.

Groepsrisico:
De cirkel van 150 meter geeft de grens aan van het invloedsgebied.

Voor het PR geldt bij een doorzet van minder dan 500 m³ LPG/jaar dat er op een afstand van 25 meter vanaf het vulpunt een kans op overlijden van een persoon in de omgeving bestaat van 1 op het miljoen per jaar (10-6). Bij een doorzet van 500 - 1.000 m³ LPG/jaar bedraagt deze afstand 35 meter. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten liggen. Dit is ook niet het geval zodat aan de grenswaarde wordt voldaan.

Zoals hiervoor al is vermeld, geldt er op grond van de in 2008 ambtshalve geactualiseerde milieuvergunning van het LPG-tankstation een veiligheidsafstand van 35 meter vanaf het vulpunt voor het plaatsgebonden risico. Dit wijkt af van de in het voorontwerp vermelde 25 meter.

Mochten er in de toekomst plannen zijn voor eventuele woningbouw aan de westzijde van de Stuartweg, kan er worden overwogen de vergunde limiet ambtshalve te verminderen tot maximaal 500 m³ per jaar, waardoor de veiligheidsafstand alsnog afneemt tot 25 meter.

Voor het groepsrisico (GR) moet binnen het invloedsgebied (cirkel met een straal van 150 meter rondom het vulpunt) de personendichtheid voor de bestaande situatie worden getoetst aan een richtwaarde van 49 personen per hectare in het gebied tussen de PR (10-6)-contour en de grens van het invloedsgebied. Dit komt overeen met een totaal van 328 personen in het gehele invloedsgebied. Dit is de oriëntatiewaarde (OW). Daartoe zijn de objecten binnen het invloedsgebied geïnventariseerd.

Objecten binnen invloedsgebied van 150 meter:

Straat	Nr.	Bedrijf	Aard	Personen
Stuartweg	3	Combulex	Metaal	18
	9	Nekofa	Metaal	6
	13	De Grootautoschade	Garage	4
Placotiweg	5	Niemans Betons	Wal-losinstallatie	5
	5	Bakker transport	Vervoer	2
Industrieweg	6	Mavegas	Metaal/electro	3
Lange Dreef	2-4	Lintire	Bandenverwerking	10
	6	Profile banden	Garage	13
	8 (deel)	Binders & Verpakkers	Elektrotechniek	11
			TOTAAL	73

Het aantal aanwezige personen in het invloedsgebied is dus kleiner dan de oriëntatiewaarde.

Relatie met ontwikkelingsvisie

Randvoorwaarden bij toekomstige ontwikkelingen in de omgeving van het tankstation zijn:

- Plaatsgebonden risico:
Er mogen geen kwetsbare objecten (zoals woningen) gebouwd worden binnen een straal van 25 meter vanaf het vulpunt van het LPG-station.
- Groepsrisico:
Voor nieuwe situaties na 2010 geldt dezelfde oriëntatiewaarde als hiervoor vermeld voor de bestaande situatie. Voor nieuwe situaties tot 2010 gelden afwijkende randvoorwaarden en moet elke ontwikkeling afzonderlijk worden beoordeeld. Dit houdt verband met de invoering van de maatregelen van het LPG convenant.

Snelwegen A2 en A27

Het plangebied wordt doorsneden door de Rijksweg A2 en grenst aan de oostzijde aan de Rijksweg A27. Deze snelwegen zijn in het zogenaamde Basisnet aangewezen als vervoersader voor het transport van gevaarlijke stoffen. Uit de Risicoatlas voor het transport over de weg blijken voor de van belang zijnde wegvakken de volgende gegevens voor het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Als aandachtsgebied voor het GR geldt langs een snelweg een zone van 200 meter.

Plaatsgebonden risico

Zone 1 ligt nagenoeg geheel binnen een afstand van 200 meter van de A27 en daarmee binnen de veiligheidscontour voor PR=10-8, en gedeeltelijk binnen de contour voor PR=10-7. Omdat de grenswaarde voor PR (10-6) 0 meter is, zal geen overschrijding van het PR optreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico zal ten opzichte van de bestaande situatie toenemen. Bij een toename van het groepsrisico (ook als daardoor de oriënterende waarde niet wordt overschreden) geldt een verantwoordingsplicht.

Voorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen in de zone langs de A27 zijn:

- Om het toekomstige groepsrisico te kunnen vaststellen moet een kwantitatieve risico analyse (QRA) worden uitgevoerd. Daarvoor zijn (zo betrouwbaar mogelijke) gegevens nodig over de locaties en de grootte (bvo) van de kantoren en de te verwachten personenbezettingen in die kantoren.
- In het kader van de verantwoordingsplicht voor het GR moet bovendien het (verplichte) advies van de regionale brandweer worden gevraagd.

	Wegvak		Veiligheidszone	Plasbrand aandachts-gebied	PR 10-7 contour	Omvang GF3 Vervoer voor berekening groepsrisico		Groepsrisico als factor oriëntatie waarde
						Ref. waarde	Max. gebruiksruimte	
	A-2	(1)	n.v.t	Nee	82 m	1278	4000	< 0,1xOW
	A-27	(2)	10 m	Ja	n.v.t	3888	5832	< 0,1xOW
	A-27	(3)	16 m	Ja	n.v.t	3616	5424	< 0,1xOW

Toelichting op de tabel:

De veiligheidszone is gedefinieerd als een bepaalde zone langs de weg, gemeten vanaf de weg, waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn hier alleen in uitzonderingsgevallen toegestaan (zie hiervoor de regelgeving in het Besluit transport externe veiligheid).

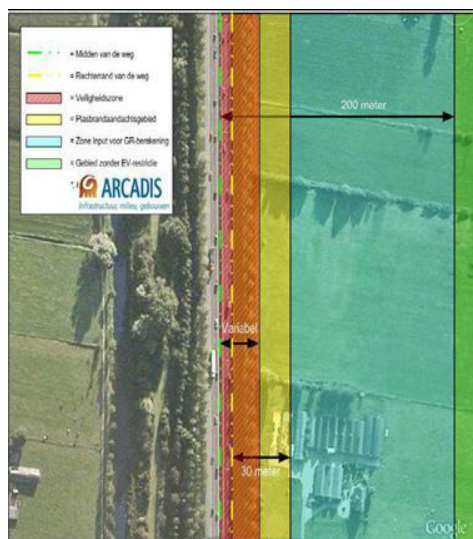
De veiligheidszone wordt begrensd door de PR-max contour. Dit is de PR 10-6 contour gebaseerd op het risico van de maximaal aanvaardbare vervoersintensiteit. De PR-max vormt dus ook de grens voor de gebruiksruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) is het gebied tot 30 meter van de weg, gemeten van de rechter rand van de rechterrijstrook. Binnen dit gebied moet bij realisering van kwetsbare objecten middels een verantwoordingsplicht rekening gehouden worden met de effecten van een plasbrand.

De veiligheidszones van de A27 reiken ter hoogte van het plangebied niet tot buiten het asfalt. Dat geldt wel voor het PAG van 30 meter, maar door de aanwezigheid van wegtaluds en van in- en uitvoegbanen naast de rechterrijstrook leidt dat naar verwachting niet tot belemmeringen.

Groepsrisico

Voor de beoordeling van het groepsrisico wordt bij het Basisnet Weg onderscheid gemaakt tussen wegvakken met of zonder een veiligheidszone.



Wegvakken met een veiligheidszone (de A27):

In de rapportage over het Basisnet Weg is geconcludeerd dat het groepsrisico vanuit het vervoer wordt bepaald door de vervoerscategorie GF3 (brandbaar gas, i.c. LPG) als maatgevende indicator. Ook is geconcludeerd dat sturing op het plaatsgebonden risico van 10^{-6} toereikend is om zowel te voldoen aan de gebruikruimte voor het vervoer als ook voor de beheersing van de hoogte van het groepsrisico voor wat betreft de vervoerszijde.

De monitoring van het RO-deel van het groepsrisico valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente.

Bij de berekening van het GR moeten naar keuze de huidige en/of de maximale GF3-intensiteit worden toegepast. Het GR-aandachtsgebied strekt zich uit tot 200 meter vanuit de weg.

Wegvakken zonder veiligheidszone (de A2):

Voor deze wegvakken is sturing op de PR 10^{-6} niet voldoende voor het beheersen van de vervoerscomponent van het groepsrisico. Uit berekeningen is gebleken dat in deze gevallen bij een vervoersgroei totdat er een PR 10^{-6} ontstaat, zelfs met lage bebouwingsdichtheden overschrijdingen van de oriënterende waarde kunnen optreden. Daarom is voor deze wegvakken sturing op PR 10^{-7} noodzakelijk. De PR 10^{-7} contour wordt nagenoeg volledig bepaald door de vervoerscategorie GF3 (brandbaar gas, i.c. LPG). Daarom zullen voor wegen zonder veiligheidszone plafonds voor het GF3-vervoer worden gehanteerd.

Voor het RO-deel van het groepsrisico moeten ook hier de eerder genoemde GF3 referentiewaarden gebruikt worden. Ook hier strekt het aandachtsgebied zich tot 200 meter uit.

Uit een beperkte toetsingsberekening met het rekenmodel RBM-II voor het gezamenlijke risico van de A2 en de A27, op basis van het maximale vervoersscenario, volgt een contour van 100 meter voor PR= 10^{-7} . Deze uitkomst ondersteunt de contour van 82 meter voor de A2 volgens het Basisnet Weg. Het groepsrisico is verwaarloosbaar klein.

Merwedekanaal

In de Risicoatlas voor het transport is het Merwedekanaal niet als transportroute voor gevaarlijke stoffen benoemd. De scheepvaart die over het Merwedekanaal gaat, is zodanig dat het externe veiligheidsrisico zeer beperkt is. Indien de scheepvaart vergelijkbaar blijft, is het niet nodig hier bij de planvorming rekening mee te houden.

Conclusie:

Het is aannemelijk dat ook door toekomstige RO-ontwikkelingen het groepsrisico kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde zal blijven. Daarom hoeft het groepsrisico niet te worden verantwoord.

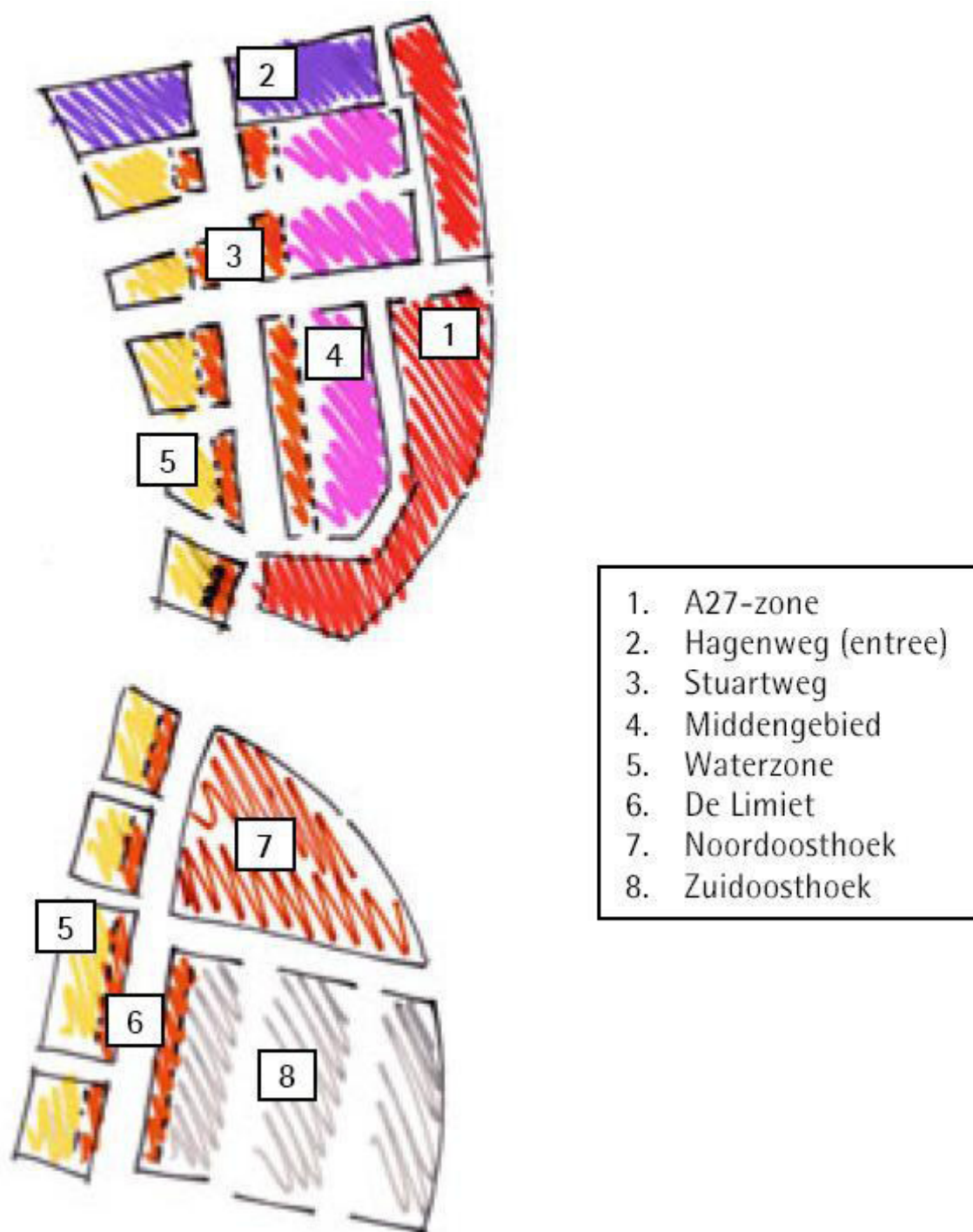
4.2.9 Ecologie

Voor dit bestemmingsplan is er in 2006 door Bureau Waardenburg in het plangebied een Quick Scan in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd¹⁵. De Quick Scan betreft een beoordeling van de huidige aanwezigheid van beschermde soorten planten en dieren in het plangebied, de functie van het plangebied en de directe omgeving voor deze soorten en de te verwachten effecten van de voorgenomen ingreep op beschermde soorten en gebieden.

De conclusies van de Quick Scan zijn:

- Van geen van de zeker of mogelijk in het plangebied voorkomende strikt(er) beschermde soorten is bij (her)ontwikkeling van het gebied de gunstige staat van instandhouding op lokaal, regionaal of landelijk niveau in het geding, gezien het (zeer) beperkte voorkomen en/of de aanwezigheid van populaties en uitwijkmogelijkheden in de directe omgeving. Er hoeft dus in het kader van dit bestemmingsplan geen ontheffing te worden aangevraagd;
- Aanbevolen wordt nader onderzoek te doen naar het voorkomen van grote keverorchis, heikikker, rugstreeppad, broedvogels met vaste rust- en verblijfplaats en vleermuizen alvorens over te gaan tot het kappen van bomen, het slopen van bebouwing, het dempen van wateren en het bebouwen van braakliggende terreinen binnen het onderzoeksgebied;
- Specifiek voor vleermuizen wordt aanbevolen voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkeling een globaal, gebiedsdekkend onderzoek te doen om een indruk te krijgen van het belang van het gebied voor vleermuizen en de aanwezigheid van verblijfplaatsen;
- Voor vogels, anders dan de groene en grote bonte specht, roofvogels en uilen, geldt dat als het slopen van huizen, het rooien van opgaande begroeiing en grondwerk buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er geen overtreding van verbodsbepaling van de Flora- en Faunawet plaatsvindt. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet nodig. Voorafgaand aan kap van bomen met (oude) nesten van ekster, kraai e.d. dient onderzoek plaats te vinden naar het gebruik door ransuil en roofvogels;
- Met betrekking tot de kolonie blauwe reigers wordt geadviseerd deze te ontzien bij ruimtelijke ontwikkeling;
- Negatieve effecten op de voorkomende beschermde soorten vissen zijn alleen aan de orde wanneer wateren worden gedempt, dusdanig van kwaliteit veranderen dat deze niet meer geschikt zijn als leefgebied voor vissen of worden afgesloten van de polderwateren waarmee deze in verbinding staan en daardoor geïsoleerd komen te liggen. Door hier bij het opstellen van gebiedsplannen rekening mee te houden, hoeft voor deze soorten geen ontheffing te worden aangevraagd. Wanneer werkzaamheden aan de watergangen worden uitgevoerd, dient ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor de bittervoorn en tevens voor de kleine modderkruiper, wanneer niet wordt gewerkt volgens een door het ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode;
- Door waardevolle structuren en elementen zoals de boszone, de waterpartijen/sloten en braakliggende terreinen te sparen, blijft het gebied zijn waarde behouden voor de aanwezige flora en fauna.

¹⁵ *Beoordeling beschermde soorten de Hagen en de Biezen, Vianen; Quick scan in het kader van de Flora- en faunawet, Conceptrapport; Bureau Waardenburg bv, 20 februari 2006, rapport nr. 07-029.*



Afbeelding 5.1 Segmentering bedrijventerrein Vianen (uit: Ontwikkelingsdocument Bedrijventerrein Vianen)

4.2.10 Energie en duurzaam bouwen

Windenergie

Het bedrijventerrein De Biezen - De Hagen is in het Streekplan van de Provincie niet aangewezen als locatie waarbinnen windmolens geplaatst moeten worden. Wel is aangegeven dat locaties op bedrijventerreinen en langs grootschalige infrastructuur – onder ruimtelijke voorwaarden – kansrijk zijn voor windenergie. Omdat het plangebied een bedrijventerrein betreft dat naast grootschalige infrastructuur ligt, adviseert de Milieudienst Zuidoost-Utrecht de mogelijkheid windmolens te plaatsen mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

Duurzaam bouwen

Het beleid duurzaam bouwen Vianen wordt momenteel geactualiseerd. Uitvoering van het ontwikkelingsdocument kan betekenen dat er nieuwbouw plaats gaat vinden op het bedrijventerrein. Bij deze nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het ambitieniveau dat dan geldig is.

4.3 Geomorfologische, archeologische en cultuurhistorische waarden

Geomorfologie

Bedrijventerrein De Biezen - De Hagen maakt deel uit van de Vijfheerenlanden, een uitgestrekt rivierengebied ten zuiden van de rivier de Lek. In het gebied Vijfheerenlanden bevonden zich van oudsher licht meanderende rivierarmen, waardoor stroomruggen werden gevormd. In geomorfologisch opzicht wordt dit gebied tegenwoordig gekenmerkt door een uitgebreid stelsel van rivierarmen, restgeulen en stroomruggen.

De stroomruggen - oeverwallen die aan weerszijden van een bedding werden gevormd - werden bij overstromingen opgebouwd uit zandig materiaal. De kommen zijn de laagten die achter of tussen de stroomruggen overbleven (ondermeer de lager gelegen polders Groote Hagen en De Biezen). In ongeveer 1700 v. Chr. ontstond het stroomstelsel waarvan de Hagesteinse stroomrug een overblijfsel is. Dit fossiele riviersysteem dateert van 1000 v. Chr. tot 1000 na Chr. Later zijn deze sedimenten bedekt met kleiige komafzettingen. Mede als gevolg van klink ligt de oude stroomrug relatief hoog in het landschap. Op sommige plaatsen steekt de oeverwal meer dan 1,5 meter boven de directe omgeving uit. Het reliëf van de restgeul met aangrenzende oeverwallen is nog herkenbaar in het landschap.

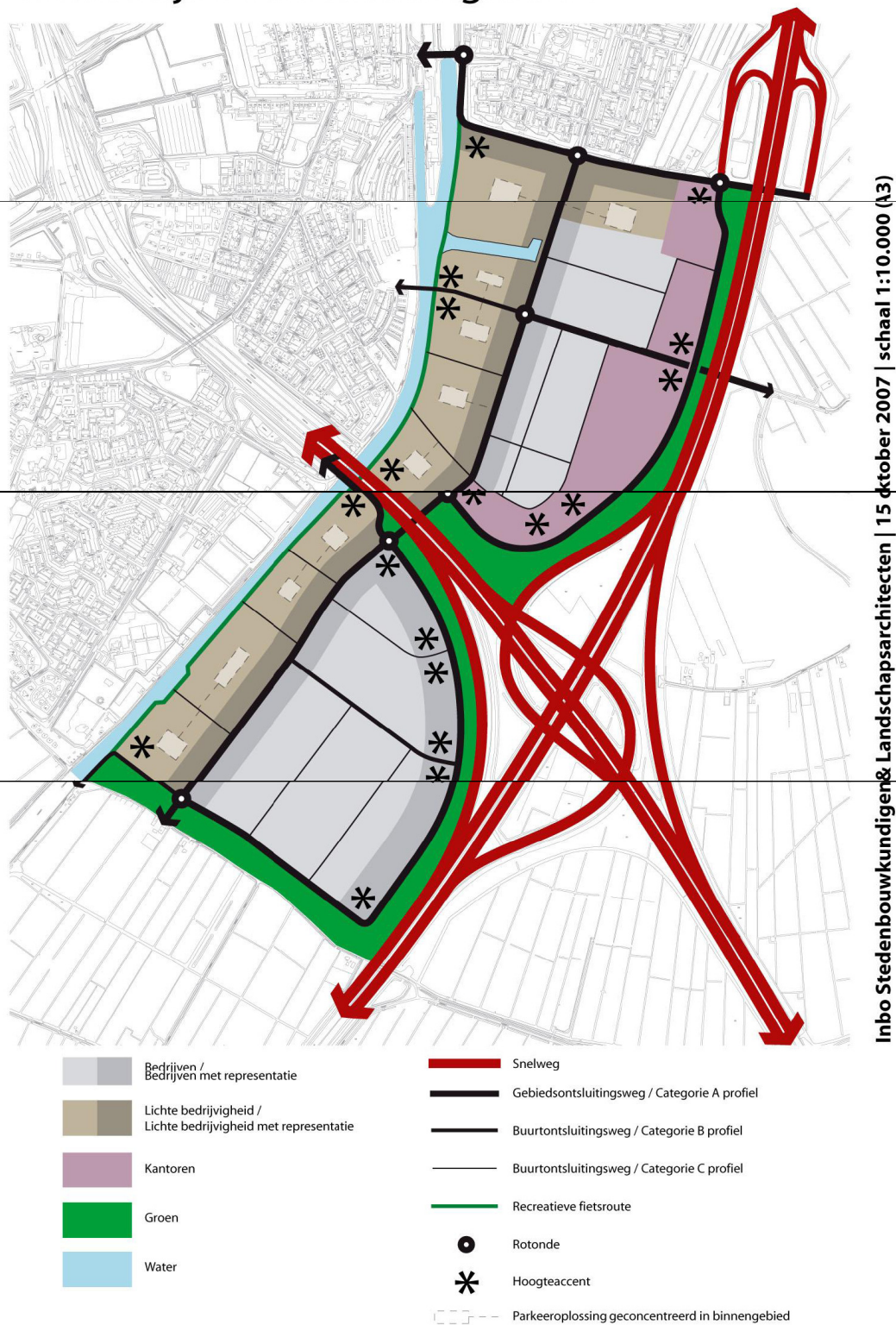
Geomorfologisch gezien ligt het plangebied op de Hagesteinse, Autenase, Tienhovense en Vuylkopse stroomruggen en bestaat uit komafzettingen van Tiel aan de oppervlakte met daaronder een afwisseling van Hollandveen met afzettingen van Gorkum, plaatselijk op geulafzettingen.

Cultuurhistorie

De stroomruggen zijn waarschijnlijk vanaf de Romeinse tijd geschikt voor bewoning. Op de oeverwallen lagen akkers en enkele verspreide nederzettingen. Nadat de (gespreide) bewoning in de vroege middeleeuwen was afgenomen, is vanaf de tiende eeuw weer sprake van enkele nederzettingen op de oeverwallen, waaronder IJsselstein, Lexmond, Hagestein, Everdingen, Vianen en Honswijk.

Het plangebied heeft een zeer beperkte cultuurhistorische waarde. De doorgaande routes die zich oorspronkelijk in het plangebied bevonden, zoals de Biezenweg (nu A2), de Hogelandseweg (nu Sportlaan) en een deel van de Lange Dreef ten westen van de A27 (nu verdwenen), zijn door de aanleg van beide Rijkswegen en herverkaveling niet meer als zodanig herkenbaar.

Ruimtelijke ontwikkelingskaart



Afbeelding 5.2 Ruimtelijke ontwikkelingskaart

De Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Vianen geeft aan dat het plangebied door de ligging op de stroomruggen voornamelijk een middelhoge tot hoge archeologische verwachting heeft. Voor de zones met middelhoge en hoge verwachting geldt, dat indien bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30m–Mv) niet kunnen worden voorkomen, er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring of de bebouwing een oppervlak van 30 m² (bij hoge verwachting) of 2500 m² (bij middelhoge verwachting) of minder beslaat, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.

De Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Vianen maakt ook melding van een vondst ten zuiden van de Lange Dreef, in het industriegebied van Vianen. Daar zijn in 1972 fragmenten IJzertijdaardewerk aangetroffen. Het is niet bekend of dit bij werkzaamheden is gebeurd of dat het om oppervlaktevondsten gaat. De vondsten waren niet nader te dateren dan “inheems Romeins” aardewerk (Waarnemingsnummer 8683, Jaarverslag ROB 1975 pp 105).

*Beeldbepalend pand*¹⁶

Het complex ‘Staalbouw Vianen’ aan de Placotiweg 5 is gebouwd in verschillende bouwfases in de periode van 1958 tot 1967 en bestaat uit een aaneenschakeling van fabriekshallen, nevenruimten en kantoor. Het pand is tot 2002 in gebruik geweest als werkplaats en assemblagehal voor staalconstructies. Het complex is door de gemeente aangewezen als beeldbepalend pand.

Het pand is van belang vanwege de architectuur- en cultuurhistorische waarde. Het gebouw is een karakteristiek voorbeeld van de naoorlogse wederopbouw in de industriesector. Cultuurhistorisch gezien heeft het complex waarde als eerste industrieel gebouw op het industrieterrein ‘De Hagen’. Het herbergt een industriële structuur die kenmerkend is voor de bouwtijd en symboliseert met zijn vele uitbreidingen de groei die de maatschappij op dat moment doormaakte. Binnen Vianen is het pand uniek, als karakteristiek voorbeeld van het ‘Nieuwe Bouwen’ uit de jaren ‘50 en ‘60 van de 20ste eeuw.

Bovengenoemde waarden komen vooral tot uiting in het kantoorgebouw, de tekenkamer en de kantine. De waarde van de industriehallen volgt voornamelijk uit het gaaf bewaard gebleven geheel van kantoor- en fabriekscomplex. Door de samenhang tussen ontwerp en gebruikte materialen –karakteristiek voor de bouwtijd– ontstaat een waardevol geheel.

Voor het behoud van het gebouw kan het noodzakelijk zijn om het gebouw te zijner tijd een andere bestemming te geven. Hierbij kan gedacht worden aan een ruimere bedrijfsbestemming of een maatschappelijke bestemming.

4.4 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn volgens de nutsbedrijven nagenoeg geen distributie- of andere hoofdleidingen aanwezig waar rekening mee gehouden dient te worden. Slechts in het zuiden van De Biezen is ter hoogte van Mijlweg 5 richting het zuiden een persleiding aanwezig. In het gebied zijn geen straalpaden aanwezig die de bouwhoogte in het plangebied beperken.

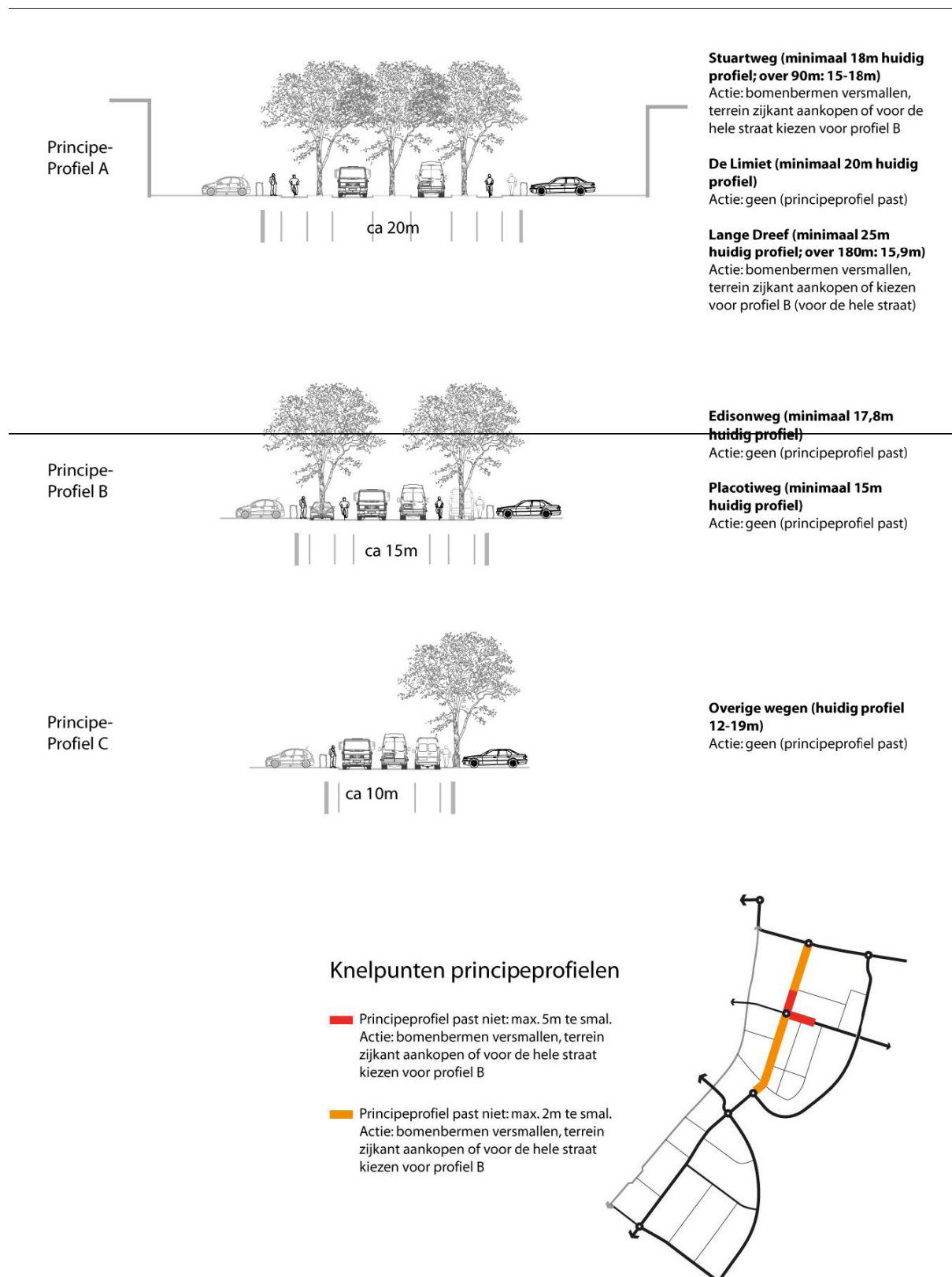
4.5 Verkeer

In 2006 heeft Goudappel Coffeng BV een verkeersmodellenstudie¹⁷ gedaan naar de bijdrage

¹⁶ Redengevende beschrijving beeldbepalend pand; Gemeente Vianen, 24 juni 2008

¹⁷ Verkeersstudie bedrijventerrein De Hagen; Goudappel Coffeng BV, 30 januari 2006, kenmerk VAN015/Wte/0132.

van een nieuwe oostelijke randweg in deelgebied De Hagen aan de bereikbaarheid van het totale plangebied. Ook is onderzocht of de nieuwe randweg leidt tot een afname van de verkeersintensiteiten op de route langs het centrum van Vianen via de Hagenweg.



Afbeelding 5.3 Principeprofielen Ruimtelijke ontwikkelingskaart
Ter illustratie van het beoogde toekomstbeeld

Geconcludeerd kan worden dat de aanleg van de Randweg langs het bedrijventerrein De Hagen leidt tot een lichte verbetering van de verkeersafwikkeling in het westelijk deel van Vianen. Het gaat hierbij vooral om een verlichting van de verkeersdruk op het kruispunt Stuartweg-Hagenweg, doordat een deel van het verkeer op de Stuartweg uitwijkt naar de Randweg. Vooral in de situatie waarin extra ruimtelijke ontwikkelingen in het bedrijventerrein De Hagen worden gerealiseerd, is de Randweg wenselijk. De verkeersdruk op het kruispunt Stuartweg-Hagenweg wordt in de situatie zonder Randweg voor een deel ontlast doordat een gedeelte van het verkeer uitwijkt naar de route Tuijnmanweg-Lange Dreef. Aanleg van de Randweg leidt niet tot afname van de verkeersintensiteiten op de route langs het centrum van Vianen via de Hagenweg.

In 2003 heeft Goudappel Coffeng BV een onderzoek¹⁸ gedaan naar de verkeersveiligheid in de gemeente Vianen. Dit plan is ten eerste een beleidsstuk, waarin de kaders voor het verkeersveiligheidsbeleid worden vastgelegd en ten tweede is het plan een basis voor uitwerking van goede netwerken voor de fietser/voetganger, voor de auto en het openbaar vervoer.

Uit onderzoek komt naar voren dat in de toekomst de verkeersintensiteit in de kern Vianen vooral toe zal nemen op de hoofdontsluitingswegen, waaronder de Jan Blankenweg, de Hagenweg en Westelijke Parallelweg. Binnen de bebouwde kom vormen de Jan Blankenweg, de Hagenweg, Westelijke Parallelweg, De Limiet, Stuartweg en de Lange Dreef de verbinding tussen de woon- en werkgebieden enerzijds en de regionale ontsluitingsstructuur anderzijds. De kruispunten op de aansluitingen van de autosnelwegen en het kruispunt Hagenweg – Stuartweg – Willem van Duvenvoordestraat zullen als gevolg van de bovenstaande aspecten te maken krijgen met congestie.

De bedrijventerreinen De Biezen en De Hagen kunnen qua omvang, ligging en gebruik bij voorbaat als verblijfsgebied aangemerkt worden, maar zij hebben geen snelheidslimiet van 30 km/h of zijn niet als zodanig ingericht uitgaande van de (sobere) inrichting volgens Duurzaam Veilig. Omdat op deze bedrijventerreinen uitgegaan wordt van een snelheid van 50 km/h zal op de kruispunten de voorrang geregeld dienen te worden.

De bedrijventerreinen worden ontsloten via aanliggende fietspaden langs de Stuartweg en de Lange Dreef. In het buitengebied is een beperkt aantal fietsvoorzieningen gerealiseerd. Belangrijke fietsverbindingen betreffen hier het solitaire fietspad tussen de Lange Dreef en de Hagenweg aan de oostzijde van de A27.

Voor het toekomstige openbaarvervoer netwerk komen uit het onderzoek twee eisen naar voren:

- openbaar vervoer als concurrent van de auto, waarbij de snelheid van 50 km/h binnen de bebouwde kom gehaald dient te worden;
- bovenstaande snelheidseis leidt tot het niet door verblijfsgebieden routeren van het openbaar vervoer.

¹⁸ Verkeersveiligheidsplan; Goudappel Coffeng BV, 2 oktober 2003, kenmerk VAN011/Tbg/0115.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

5.1.1 Doelstelling

Het plan heeft tot doel een kader te bieden voor de functionele en ruimtelijke inrichting (met regelingen voor de bebouwingshoogte, volumineuze detailhandel en overige publieksgerichte functies, parkeren en reclame-uitingen) van het plangebied, waarbij wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur en de ruimtelijke potenties van het gebied en een actualisatie van de milieuzonering van het bedrijventerrein. Daarnaast dient het plan de ruimtelijk relevante maatregelen uit de Ontwikkelingsvisie (Ontwikkelingsdocument Bedrijventerrein Vianen¹⁹) planologisch te faciliteren.

5.1.2 Uitgangspunten

In de ambitie voor Bedrijventerrein De Biezen - De Hagen staat de diversiteit van het terrein centraal, maar wordt gezocht om binnen de diversiteit meer homogene vestigingsmilieus te creëren. Op deze manier kan het bedrijventerrein optimaal profiteren van zijn strategische ligging aan twee snelwegen. Om meer homogeniteit binnen de diversiteit te bereiken is voor het terrein een segmentering opgesteld. Met de toekomstvisie als uitgangspunt heeft Inbo in het ontwikkelingsdocument acht zones gedefinieerd (zie figuur), die wat opzet en uitstraling betreft meer homogeen zijn, maar op het niveau van het gehele terrein wel recht doen aan de diversiteit van de bedrijvigheid op het terrein.

Om de beoogde segmentering te bereiken zijn meerdere (ruimtelijke) aanpassingen noodzakelijk, uiteenlopend van eenvoudig tot ingrijpend. Per zone wordt in het Ontwikkelingsdocument aangegeven op welk niveau deze aanpassingen noodzakelijk zijn. Deze segmentering is nader uitgewerkt in de Ruimtelijke ontwikkelingskaart²⁰, opgesteld door Inbo.

5.2 Plangebied

5.2.1 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur en programma

De gemeente wenst aan de A27 een nieuw, meer representatief vestigingsmilieu, aansluitend op de kantoren die hier al gevestigd zijn. Langs de Hagenweg ontstaat ook een representatief vestigingsmilieu, gericht op publieksgerichte bedrijvigheid.

Evenwijdig aan de A27 komt een nieuwe randweg, zodat de ontsluiting van De Biezen en De Hagen wordt gescheiden. De interne ontsluiting op De Hagen verbetert door het doortrekken van de Witboomweg en De Korte Dreef.

Door een beoogde herprofilering van de Stuartweg/De Limiet ontstaat een duidelijke centrale as in het bedrijventerrein (zie afbeelding 5.3). Door de invoering van drie hiërarchieën van wegtypes met een bijbehorend principeprofiel krijgt de herkenbaarheid van het bedrijventerrein een kwalitatieve impuls. Hierbij geldt verder dat aan de stadsontsluitingswegen (profiel A) representatieve zones zijn aangegeven. In deze representatieve zones krijgen de meer hoogwaardig vormgegeven gebouwen of bouwdelen een plek.

¹⁹ Ontwikkelingsdocument bedrijventerrein Vianen, Inbo Adviseurs Stedenbouwkundigen Architecten, 16 maart 2006.

²⁰ 20 Ruimtelijke ontwikkelingskaart De Biezen - De Hagen, Inbo Stedenbouwkundigen & Landschapsarchitecten, 15 oktober 2007.

De opzet van De Biezen blijft in grote lijnen in tact. Ook hier wordt een verandering voorgesteld in de profilering van de wegen.

Tot slot wordt in de visie een nieuwe relatie aangegaan met het water: langs het water ontstaat de mogelijkheid een vestigingsmilieu te realiseren dat meer hoogwaardige bedrijven met representatieve waarde aantrekt vanwege de omgevingskwaliteit van deze zone. Hiermee krijgt de visuele kwaliteit van dit gebied een impuls.

De huidige bedrijven kunnen dus blijven voortbestaan en binnen de vergunning uitbreiden, maar bij uitplaatsing of anderszins verdwijnen van de bedrijven moet rekening gehouden worden met de (nieuwe) functies zoals deze zijn vastgelegd in de ruimtelijke ontwikkelingskaart en dit bestemmingsplan.

5.2.3 Ruimtegebruik

Dit bestemmingsplan legt in hoofdzaak de bestaande situatie vast en maakt de ruimtelijk relevante ontwikkelingen mogelijk, zoals beschreven in de ontwikkelingsvisie, zonder dat hiermee het bestaande gebruik wordt gefrustreerd. Intensivering van het ruimtegebruik wordt ingezet door enerzijds een ruime bouwhoogteregeling op te nemen en anderzijds in te zetten op een minimum bebouwingspercentage en een maximum bebouwingspercentage voor nieuwe ontwikkelingen en herontwikkelingen van bestaande kavels.

5.2.4 Bouwhoogtes

De gewenste bouwhoogtes in de toekomst zijn mede ingegeven door de gewenste segmentering en de milieuzonering. In de meer grootschalig opgezette binnengebieden geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter en in de representatieve zones langs het kanaal en de Hagenweg wordt een maximale hoogte van 10 meter voorgesteld.

In de zichtzone langs de A27 en de nieuwe randweg, waar in de toekomst wordt gedacht aan kantoorfuncties, mag het bedrijventerrein zich tonen en wordt een maximale bouwhoogte van 18 meter mogelijk gemaakt. Op de zichtlocaties, langs de snelwegen, zijn in beide delen van het bedrijventerrein accenten tot 24 meter toegestaan. Rondom het knooppunt Everdingen zelfs tot 36 meter (zie Notitie accenten en representatieve zones bedrijventerrein De Biezen - De Hagen Vianen, Inbo Stedenbouw + Landschap).

In de representatieve zones mogen gebouwdelen op de koppen (aan de straat) worden gerealiseerd, die maximaal 3 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte (volgens het bestemmingsplan) uitsteken (zie eerder genoemde Notitie).

5.2.5 Ontsluiting en parkeren

Om de leesbaarheid van de structuur van De Biezen en De Hagen te vergroten is in de Ruimtelijke ontwikkelingskaart een hiërarchie van drie wegtypes geïntroduceerd. Globaal gezien stadsontsluitings- (A), gebiedsontsluitings- (B) en ontsluitingsweg (C). Voor elk profiel is een suggestief principeprofiel opgesteld met een naar aflopende hiërarchie een afnemende profielbreedte. Deze profielen passen voor het overgrote deel binnen de ruimte die de huidige infrastructuur inneemt. Daar waar de profielen niet passen, kan er gekozen worden het profiel licht aan te passen, overlappend terrein aan te kopen of te kiezen voor een ander principeprofiel (voor de hele lengte van de straat).

Parkeren kan, behalve bij de stadsontsluitingswegen, op de weg plaatsvinden. Bij de stadsontsluitingsweg zal het parkeren in principe op eigen terrein moeten plaatsvinden. Bij de kanaalzone is het streven, omwille de gewenste representativiteit, het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht te plaatsen (bijvoorbeeld op een binnenterrein).

5.2.6 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit is gebaseerd op de Welstandsnota van de gemeente, aangevuld met regels voor accenten en de representatieve zones uit de Notitie accenten en representatieve zones bedrijventerrein De Biezen - De Hagen Vianen. Het vergroten van de representativiteit is een middel bij de voorgestelde investering in de ruimtelijke kwaliteit. Deze investering moet in elk geval langs de Stuartweg - De Limiet, de Laanakkerweg en de Hagenweg plaats kunnen vinden. Hiervoor zijn representatieve zones bepaald. De representatieve zone is een zone tussen de straat en een (bestaande) bedrijfshal (circa 10-15 meter breed), en kan gebruikt worden voor de publieksgerichte functies binnen een bedrijfspan, zoals balie-, receptie- en kantoorfuncties. Parkeren voor bezoekers - mits goed vormgegeven - past ook binnen deze zone; parkeren voor personeel dient elders op de kavel te worden opgelost. Tevens komt een groene erfafscheiding de representativiteit ten goede. In de representatieve zone mag tot op 5 meter vanaf de voorkavelgrens een representatief gebouwdeel gebouwd worden, dat 3 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte (volgens het bestemmingsplan) uit mag komen, en maximaal eenderde deel van de breedte van de kavel beslaat.

5.3 Bedrijven en milieuzonering algemeen

5.3.1 Inleiding

Het bedrijventerrein De Biezen - De Hagen dateert vanaf de jaren zestig. Er is voor dit bedrijventerrein nooit een echte adequate bestemmingsregeling opgesteld, dat voorziet in een moderne bedrijven- en milieuzonering. Gelet op de ambities voor dit bestaande bedrijventerrein, zoals neergelegd in de door het college vastgestelde ontwikkelingsvisie voor dit gebied, is gekozen voor een bedrijven- en milieuzonering, dat enerzijds is gebaseerd op de brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' van de Vereniging van de Nederlandse Gemeenten (VNG) en anderzijds rekening houdt met de uitgangspunten van deze voorgenoemde ontwikkelingsvisie.

5.3.2 Brochure bedrijven- en milieuzonering

Door de VNG is heel recent een herziene uitgave van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' uitgebracht. Deze brochure kan worden gebruikt als hulpmiddel bij het opstellen van een systeem van milieuzonering in bestemmingsplannen en is als zodanig ook door vaste jurisprudentie aanvaard. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van de meest recente herziening van deze brochure.

5.3.3 Afstanden

Bij milieuzonering in het bestemmingsplan legt men dusdanige afstanden (zones) vast tussen (vooraf vastgestelde) milieubelastende (bedrijven) en milieugevoelige (woningen) functies, zodat de ruimtelijk relevante milieubelasting een maatschappelijk aanvaardbare invloed heeft op de omgeving. De potentiële milieubelasting wordt bepaald door de activiteiten van een bedrijf. Aan de hand van de Standaardbedrijfsindeling (SBI-codering), zoals deze ook door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt gehanteerd, is een Lijst van bedrijfsactiviteiten opgesteld. De daarin opgenomen bedrijfstypen zijn gerubriceerd naar hoofdbedrijfsgroep (bijvoorbeeld industrie) en bedrijfsgroep (bijvoorbeeld Textielindustrie).

Per bedrijfstype/activiteit is voor ieder milieuaspect (geur, stof, geluid en gevaar) de afstand aangegeven die in beginsel kan worden aangehouden tussen dat bedrijfstype en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Het betreft gemiddelde nieuwe bedrijven met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen;
- Het gaat om woningen in een rustige woonwijk met weinig verkeer; het zogenaamde basisreferentiegebied;
- De richtafstand geldt in principe tussen de perceelgrens van het bedrijf en de gevel van een woning, dan wel de bestemmingsgrens van bestemming woondoeleinden.

De richtafstanden geven dus een indicatie van de potentiële milieubelasting die door een gemiddeld modern bedrijfstype wordt veroorzaakt. Dat wil zeggen dat de afstanden niet de feitelijke milieuhinder geven. Deze afstanden zijn vastgesteld onder andere aan de hand van ervaringen en proeven uit de praktijk.

5.3.4 Milieucategorieën VNG

In overeenstemming met de grootst vermelde afstand op enig milieuaspect zijn de bedrijfstypen ingedeeld in milieucategorieën 1 tot en met 6. In de nieuwe herziene VNG brochure is een verdere verdeling gemaakt van de aan te houden (hinder)afstanden over 10 categorieën:

1. Categorie 1: grootste afstand 0 of 10 meter;
2. Categorie 2: grootste afstand 30 meter;
3. Categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
4. Categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
5. Categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
6. Categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
7. Categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
8. Categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
9. Categorie 5.3: grootste afstand 1000 meter;
10. Categorie 6: grootste afstand 1500 meter;
11. Opgemerkt wordt dat categorie 6 standaard betekent: nader te onderzoeken.

5.3.5 De indices voor verkeer en visuele hinder

De milieuaspecten 'verkeersaantrekkende werking' en 'visuele hinder' zijn kwalitatief beoordeeld en weergegeven met een index. De index loopt uiteen van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

1. Potentieel geen of geringe emissie of hinder;
2. Potentieel aanzienlijke emissie of hinder;
3. Potentieel zeer ernstige emissie of hinder.

Aanvankelijk, in eerdere uitgaven van de brochure, waren er meer indices, zoals lucht, oppervlakte water, bodem en grondwater, maar die zijn als index geschrapt en nu als aandachtspunt B (bodem), L (luchtverontreiniging), R (Risico) en V (Vuurwerk) teruggekomen in de kolom "opmerkingen". Een B of een L betekent dat in dat geval dit milieuaspect meer relevant is en mogelijk een verhoging van de grootste afstand noodzakelijk maakt. Opname van de D bij een bedrijfstype in de kolom bij de richtafstand van het hinderaspect. Het impliceert dat binnen het betreffende bedrijfstype een grotere mate van diversiteit geldt voor de individuele bedrijven, die zodanig relevant is dat deze extra aandacht rechtvaardigt.

Verkeersaantrekkende werking heeft betrekking op al het autoverkeer van en naar het bedrijventerrein. De index voor visuele hinder is een zeer grove indicator voor de visuele inpassing van bedrijven. Er zit een zeker subjectief element in. Toch is het vaak wel zinnig gebruik te maken van de indices.

5.3.6 Omgevingstypen

De herziene uitgave van 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG gaat uit van twee omgevingstypen, te weten: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Zoals hiervoor uiteengezet gaat de VNG Lijst 'Richtafstanden voor milieubelastende activiteiten' uit van richtafstanden ten opzichte van het basisomgevingstype 'rustige woonwijk'.

In beginsel kan de bedrijven- en milieuzonering echter worden gehanteerd voor alle denkbare gevoelige en minder gevoelige omgevingstypen c.q. referentiegebieden. Onder 'rustige woonwijk' wordt ook begrepen 'rustig buitengebied'. De mate van gevoeligheid van een dergelijk gebied kan daarbij aanleiding zijn om af te wijken van de afstanden als opgenomen in de Lijst van Bedrijven. Daarom wordt er in de VNG brochure ook uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemening. Direct naast woningen komen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca, (kleine) bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische- en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Het onderscheid in omgevingstypen biedt de mogelijkheid rekening te houden met de specifieke milieugevoelige kwaliteiten van de omgeving bij het toepassen van de Lijst van bedrijven (dit sluit aan bij de ontwikkeling inzake Modernisering Instrumentarium Geluidbeleid MIG). Indien een bedrijf of bedrijventerrein aan twee verschillende type omgevingsgebieden grenst, kan dit uitmonden in een zeer complex zoneringmodel met een Lijst van (toegelaten) Bedrijfsactiviteiten waarin meerdere correcties zijn verwerkt. Voor sommige gemeenten is dit aanleiding voor de gehele gemeente een beleid te ontwikkelen, waarin de gemeente wordt opgedeeld in verschillende milieukwaliteitgebieden, vergelijkbaar met een verkeerskaart.

Volgens vaste jurisprudentie dient de milieuzonering met inachtneming van de feitelijke omgevingstypen gemotiveerd te worden opgesteld. In het bekende KB Maasoevers en het KB 1994 gemeente Nieuwegein werd het volgende gesteld:

"De in deze nota opgenomen basiszoneringslijst (lijst met richtafstanden) heeft een indicatief karakter en kan bij het opstellen van een ontwerpplan weliswaar als uitgangspunt dienen, doch niet zonder dat deze lijst van bedrijven en bedrijfstypen nader wordt gezien in relatie tot de specifieke kenmerken van het desbetreffende plangebied en de omgeving zodanig wordt aangepast. De wijze van toepassing van de nota en mogelijke afwijkingen van de hierin neergelegde basisinformatie dienen nader te worden gemotiveerd."

In het KB Brummen december 1992 stelde de Kroon, dat indien het aangrenzende gebied niet een rustige woonwijk is, de milieuzonering hierop moet worden aangepast. Met andere woorden: wanneer er geen sprake is van een 'rustige woonwijk' maar van een ander type referentiegebied kan niet zonder meer worden uitgegaan van de VNG Lijst van Bedrijfstypen. De motivering van een gebiedskeuze is altijd vereist!

5.3.7 Aard van de bedrijven

Voor zover bedrijfsactiviteiten niet al zijn uitgesloten op grond van milieuplanologische overwegingen kunnen verdere beperkingen op grond van objectief bepaalde stedenbouwkundige en/of functionele motieven worden gesteld aan vestiging van bedrijven op het bedrijventerrein. Deze beperkingen hebben enerzijds betrekking op een algehele uitsluiting van bedrijfsactiviteiten die onder een bepaalde hoofdbedrijfsgroep of bedrijfsgroep zijn vermeld. Anderzijds hebben deze beperkingen betrekking op bepaalde bedrijfsactiviteiten, die genoemd zijn binnen een overigens toegestane (hoofd) bedrijfsgroep. De criteria die

hierbij zijn aangelegd betreffen de aard en het stedenbouwkundig beeld van het aangrenzende woongebied en de aard van het bedrijventerrein in relatie tot de omgeving. Zo zijn visserij- en visteeltbedrijven of bosbouw niet het type bedrijvigheid dat je midden in Vianen zou zoeken. Ook horen maatschappelijke voorzieningen in principe niet thuis op het bedrijventerrein. Ook hier geldt echter dat iedere keuze deugdelijk en kenbaar moet worden gemotiveerd. In de herziening van de brochure van de VNG is daarom een lijst opgenomen die alleen ziet op “industriële activiteiten”. Allerlei activiteiten die niet thuis horen op een bedrijventerrein, zoals maatschappelijke functies, cultuur, sport, recreatie, detailhandel etc., zijn niet opgenomen. Van deze lijst is gebruik gemaakt bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

5.4 Toepassing Bedrijven- en milieuzonering bedrijventerrein De Biezen–De Hagen

5.4.1 Inventarisatie en analyse

Om bedrijven- en milieuzonering te kunnen toepassen in het onderhavige bestemmingsplan dient inzicht te worden verkregen in de potenties en beperkingen met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Daartoe is een grondige inventarisatie en analyse van bestaand beleid en van de fysieke situatie in het plangebied en de directe omgeving vereist. Het bedrijventerrein wordt aan de oostkant begrensd door de A27 met daarachter gelegen agrarisch gebied, waarbij er op ruime afstand van de A27 geen (agrarische) woningen voorkomen. Dit gebied hoeft niet te worden aangemerkt als gevoelig gebied volgens de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’. De zuidkant wordt begrensd door sportvelden en ten zuiden van de Autenasekade door huidig agrarisch gebied c.q. voor een deel toekomstig golfbaangebied. Binnen het plangebied grenst een tweetal woningen aan de Autenasekade. Deze woningen liggen in de groene bosstrook en krijgen daarbinnen de bestemming Wonen. Het achter de Autenasekade gelegen agrarisch gebied hoeft niet worden aangemerkt als een gevoelig gebied, wel de twee woningen. Ondanks het beperkte aantal woningen in deze groenstrook heeft dit wel grote gevolgen voor de zonering, omdat vanuit deze woningen gezoned moet worden evenals de woningen aan de overkant van het Merwedekanaal. Het deel van het bedrijventerrein De Hagen wordt aan de noordkant begrensd door het woongebied van de wijk ‘Hagen’ en aan de westkant van het Merwedekanaal door woongebieden ‘Blankenborch’ en ‘Hogeland’. Ook het voormalige werkgebied op het Sluiseiland wordt toekomstig woongebied. Deze woongebieden kennen geen bijzondere menging van functies en worden in overwegende mate niet omgeven door wegen die kunnen worden aangemerkt als hoofdinfrastructuur. Alleen aan de zuidkant grenst “Hogeland” aan de A2 en zou dus voor een gedeelte als gemengd gebied kunnen worden aangemerkt. Echter gelet op wat in de ‘Uitgangspuntennotitie voor het bedrijventerrein’ voor het deel De Hagen wordt gesteld, is het niet nodig of wenselijk op deze afstanden met 1 afstandsstep te corrigeren ten opzichte van de richtafstanden. Voor het totale aangrenzende woongebied wordt daarom compleet uitgegaan van ‘rustige woonwijk’ als basisomgevingstype. Het gebied ten westen (aan de overzijde van het Merwedekanaal) bestaat uit het sportpark Blankesteyn. Daarachter ligt het woongebied Monnikenhof dat als ‘rustige woonwijk’ moet worden aangemerkt.

5.4.2 Zonering (binnen het geometrisch bepaald vlak)

Vanuit de woonbestemmingen c.q. woongebieden zijn lijnen getrokken van 10 m, 30 m, 50 m, 100 m, etc. het plangebied in. De 10 m- en 30 m-lijnen vielen buiten het plangebied. De 50 m-, 100 m-, 200 m-, 300 m-, 500 m- en zelfs 700 m-lijnen vallen wel binnen het plangebied. Daarnaast is gekeken naar randvoorwaarden en het wensbeeld als opgenomen in de uitgangspuntennotitie. Zo wordt er voor het deelgebied ‘De Hagen’ uitgegaan van bedrijfsactiviteiten die niet zwaarder zijn dan milieucategorie 3 (nu 3.1 en 3.2) en voor de randen zelf lichte bedrijvigheid. Daarom is de zonering in ‘De Hagen’ beperkt tot twee zones van milieucategorie 3.1 en 3.2.

In het deelgebied 'De Biezen' moet volgens de Uitgangspuntennotitie ruimte zijn voor zwaardere bedrijvigheid tot en met milieucategorie 5. Bij het uitzetten van de lijnen komen inderdaad de 500 m-lijn (milieucategorie 5.1) en 700 m-lijn binnen het bestemmingsvlak voor. Er is in dat opzicht geen ruimte voor nieuwe bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 5.2. Alleen als deze bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed voldoen aan een lagere milieucategorie kunnen deze door middel van een ontheffing artikel ex 3.6 Wro worden toegestaan.

5.4.3 Bestaande bedrijfstypen ten opzichte van de zonering op de plankaart

De in het plangebied aanwezige bestaande bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen in bijlage 1 behorende bij deze toelichting. In deze lijst zijn de bedrijven beschreven naar activiteit met de daarbij behorende SBI-code en milieucategorie. De meeste bedrijven vallen in milieucategorie 1 tot en met 3.2 en passen binnen de op de kaart aangegeven milieuzonering. Daarnaast is er een viertal bedrijven dat een milieucategorie heeft die hoger is dan op grond van de gewenste bedrijven en milieuzonering is toegestaan. Vooral deze bedrijven zijn op hun huidige locatie getoetst in hoeverre de bedrijfsactiviteiten voldoen aan de voor die locatie gewenste milieuzonering. In dit onderzoek is gekeken onder welke SBIcode de bestaande bedrijfstypen vallen en binnen welke milieucategorie. Vervolgens is onderzocht in hoeverre de bedrijfstypen naar aard en invloed passen of afwijken van de gewenste milieuzonering. Hierbij is ook bekeken welke ruimte deze bedrijven op grond van hun milieuvergunning of melding hebben.

Naam inrichting	Straat Bezoekadres	Huisnr.	SBI-code	Cat. VNG	Cat. Vo
Kylstra Beton	De Limiet	23	2666.2	4.2	3.1/3.2
Dekker Hout Vianen B.V.	Hagenweg	3	205.0	3.2	3.1/3.2
Niemans Beton B.V.	Placotiweg BY	5	2666.2	4.2	3.2
	Stuartweg	31	2666.2	4.2	3.2

Tabel 5.1 Afwijkingen bestaande bedrijfstypen ten opzichte van de zonering op de plankaart

Voor de genoemde bedrijven geldt dat het hinderaspect 'geluid' bepalend is voor de richtafstand en de milieuruimte. Door middel van maatregelen aan de bron zouden deze bedrijven in de toekomst naar invloed passend kunnen worden gemaakt in de gewenste bedrijven en milieuzonering.

5.4.4 Opstellen van Staat van Bedrijfsactiviteiten

Vervolgens is de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgesteld. De typering van het omliggende gebied als 'rustige woonwijk' vormt geen aanleiding om de VNG Lijst van bedrijven qua richtafstanden te corrigeren naar het omgevingstype 'Gemengd gebied', onder andere met behulp van de in de VNG-brochure opgenomen tabel (p. 27) voor "Gemengd gebied". Vanwege hun aard of om stedenbouwkundige en/of functionele redenen is een aantal (hoofd)bedrijfsgroepen en bedrijven op voorhand uitgesloten, namelijk:

- bosbouw (02);
- visserij en visteelt (05);
- turfwinning (10);
- aardolie- en gaswinning (11);
- winning van zand, grind, klei, zout e.d. (14);
- productie en distributie van stroom, aardgas, stoom en warm water (40);
- winning en distributie van water (41);
- logies-, maaltijden- en drankverstrekking (55);
- vervoer over water/door de lucht (61,62);
- financiële instellingen en verzekeringswezen (65, 66, 67);
- verhuur en handel in onroerend goed (70);
- openbaar bestuur, defensie en wetenschappelijk sociale verzekeringen (75);
- diverse organisaties (91);
- cultuur, sport en recreatie (92);
- kassen zonder verwarming, kassen met gasverwarming (0112-2-3);
- fokken en houden van pluimvee (0124);
- fokken en houden van nertsen en vossen, maden, wormen, bijen en overige dieren (0125-1-4-5-6);
- spoorwegen, -stations, rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel) (601).

Zo horen de (hoofd)bedrijfsgroepen en bedrijven genoemd tussen SBI-code 55 (logies-, maaltijden- en drankverstrekking) en SBI-code 92 (cultuur, sport en recreatie) niet thuis binnen een bestemming bedrijventerrein, dat vooral bestemd is voor bedrijven en niet voor maatschappelijke doeleinden of kantoordeleinden. Ook zijn nieuwe zelfstandige kantoren in principe niet toegestaan op basis van het huidige mobiliteitsbeleid. De overige genoemde uitgesloten (hoofd)bedrijfsgroepen en bedrijven passen om, voor iedereen begrijpelijke en feitelijke redenen, niet op het bedrijventerrein, gelet op de aard van deze activiteiten. Er wordt geen bosbouw of visserij uitgeoefend op een bedrijventerrein.

In bijlage 2 van dit bestemmingsplan is een staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009'.

5.5 Water

Dit bestemmingsplan is een behoudend plan en bevat in beginsel geen wijzigingen in de verharding en groenstructuren. Het (concept) voorontwerp bestemmingsplan is ter beoordeling ingediend bij het Waterschap.

Het Waterschap Rivierenland heeft in het kader van het artikel 3.1.1. Bro-overleg (voormalig artikel 10 BRO) op 21 oktober 2008 formeel gereageerd. De hierin beschreven opmerking zijn, aldus het waterschap, tevens aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Water

Binnen vrijwel alle bestemmingen in het plan bevindt zich oppervlaktewater. Binnen het plangebied is in verhouding tot het oppervlak en de mate van verharding van het gebied weinig oppervlaktewater aanwezig. Er is gekozen om alleen de A-watergangen als 'water' te bestemmen.

Om aanwezigheid en ontwikkeling binnen andere bestemmingen in ieder geval mogelijk te maken is ook binnen de bestemmingen Bedrijventerrein, Gemengd, Groen, Verkeer en Wonen de bestemmingsomschrijving 'water en/of waterberging' opgenomen.

Dit geldt ook voor de parkeerplaats van het Miele-terrein. De parkeerplaats van het Mieleterrein aan de Laanakkerweg heeft naast een functie voor parkeren (bestemd als Verkeer) ook een functie voor waterberging.

Waterkering

De waterkering langs het Merwedekanaal is op de plankaart en als bestemmingsomschrijving opgenomen als "Waterstaatwaterkering". Het Waterschap Rivierenland heeft hiertoe digitale bestanden beschikbaar gesteld. De hierin aangegeven kernzone is in de plankaart bestemd als 'Waterstaatwaterkering'.

Rioolwaterpersleiding

Binnen het plangebied is een rioolwaterpersleiding van het waterschap aanwezig. Deze leiding geeft beperkingen voor het grondgebruik en is daarom als dubbelbestemming op de plankaart opgenomen en in de bescherming in de planregels vastgelegd. De te beschermen zone bedraagt 5 meter (2,5 meter aan weerszijden hart leiding).

6 JURIDISCHE ASPECTEN

In hoofdstuk 5 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 7 toont aan dat deze invulling uitvoerbaar is. De volgende stap is het treffen van een juridische regeling die de invulling mogelijk maakt. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling. In de inleiding wordt het karakter van dit bestemmingsplan beschreven. In paragraaf 6.2 wordt een toelichting gegeven op de regels, waarbij de hoofdstukindeling van de regels wordt gevolgd. In paragraaf 6.3 ten slotte wordt de plankaart beschreven, welk begrip inmiddels op grond van de nieuwe Bro 2008 en de SVBP 2008 in het kader van de digitalisering wordt aangemerkt als ‘een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar als gevolg van de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of gebouwen van deze gronden’. Zie eveneens artikel 1.1.1. van de nieuwe Bro 2008 en de Nota van toelichting hierop (hoofdstuk 3.3.4.). In deze toelichting zal nog gesproken worden van het algemeen gangbare begrip “plankaart”, waarbij het begrip “geometrisch bepaald vlak” tussen haakjes zal worden vermeld.

6.1 Inleiding

Het betreft in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan, met ruimte voor vernieuwende en revitaliserende ontwikkelingen als beschreven in de Uitgangspuntennotitie voor dit gebied. Hiermee zullen de vigerende voorschriften die dateren uit de zestiger jaren en volledig zijn verouderd, vervangen worden.

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Dit heeft voor zowel de plankaart als de bestemmingsplanregels gevolgen. Zo wordt er niet meer gesproken van ‘vrijstellingen ex artikel 15 WRO, maar van ‘ontheffingen’ ex 3.6. artikel Wro en niet meer van voorschriften, maar van ‘regels’. De strafbepaling in het bestemmingsplan wordt niet meer opgenomen nu dit rechtstreeks in artikel 7.10 Wro als zodanig is geregeld.

Verder is in de nieuwe Bro een standaard overgangsregel en antidubbeltelregel opgenomen die verplicht in het bestemmingsplan moet worden overgenomen.

Voor de regels is gebruik gemaakt van de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). De SVBP 2008 (opvolger van SVBP 2006) is in opdracht van het ministerie van VROM opgesteld, met het doel een standaard voor bestemmingsplanregels en plankaart op te stellen die met ingang van 1 januari 2010 voor heel Nederland verplicht gaat worden via de werking van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening. Het betreft onder andere het standaardiseren van de indeling en de opbouw van de bestemmingsplanregels, uniform gebruik van aanduidingen en het standaard opnemen van een aantal algemene regels etc. Voor zover mogelijk is de SVBP 2008 in dit plan overgenomen. Zo moeten leden worden doorgenummerd met het betreffende artikelnummer ervoor, dus artikel 3 lid 3.1, lid 3.2 etc. Verder wordt er met oog op de binnenkort verplichte digitalisering niet meer gesproken van plankaart, maar van ‘een geometrisch bepaald vlak’. Buiten het keurslijf en het kader van de SVBP 2008 blijven de gemeenten grotendeels vrij om de inhoud van de regels te bepalen.

Tevens is de Monumentenwet op 22 mei 2008 (stb. 180) gewijzigd ten behoeve van de archeologische monumentenzorg. Dit in verband met de implementatie van het Verdrag van Velletra (Wet op de archeologische monumentenzorg). Als gevolg hiervan is het verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten c.q. archeologische waarden.

6.2 DE REGELS

6.2.1 Opzet planregels

De voorschriften bevatten samen met de plankaart het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de toegelaten bebouwing. De regels zijn als volgt ingedeeld.

- Paragraaf 1: inleidende regels (begrippen en de wijze van meten);
- Paragraaf 2: bestemmingsregels (regels omtrent gebruik en bebouwing van de grond);
- Paragraaf 3: algemene regels;
- Paragraaf 4: overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. Het betreft de begripsregels, waarin de in het plan voorkomende begrippen en de wijze van meten en berekenen worden gedefinieerd.

Artikel 1 Begrippen

In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van belangrijke begrippen die in de regels voorkomen. Door het opnemen van begripsomschrijvingen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de regels verkleind en de rechtszekerheid vergroot.

Volgens de SVBP 2008 zal de definitie van een aantal begrippen dwingend worden voorgeschreven. Dit zijn de standaard begrippen, zoals die al in heel Nederland op grond van jurisprudentie werden gehanteerd. Het gaat hier om begrippen, zoals bouwen, bouwwerk, gebouw, bouwgrens, bouwvlak etc.

In artikel 1 is een omschrijving opgenomen van het begrip 'kantoor'. In praktijk bestaat hierover veel discussie en onduidelijkheid. In het bijzonder is er onduidelijkheid over de vraag wanneer er nu sprake is van meer 'bedrijfsmatige activiteiten' en wanneer van 'administratieve werkzaamheden'. Vooral de afgelopen decennia is er een tendens waarneembaar, waarbij in bepaalde branches het verschil tussen kantoorachtige en industriële activiteiten in visueel/ruimtelijk opzicht aan het vervagen is. Het gaat dan vooral om de technologisch hoogwaardige bedrijven met een kantoorachtig uiterlijk. Met andere woorden: aan de buitenkant is er in die gevallen nagenoeg geen verschil meer waar te nemen.

Wat houdt het begrip kantoor nu precies in? Daarvoor is het nodig eerst het begrip 'administratie' eens nader te beschouwen. In zijn oorspronkelijke betekenis is het begrip 'administratie' veel meer dan alleen het op papier volgens procedures afhandelen van zaken. Bedoeld wordt 'het voeren van beheer/bestuur' (zie ook de Van Dale). Ter illustratie: tot voor kort werd er ook gesproken over 'administratief recht' in plaats van 'bestuursrecht'. Volgens de Van Dale is een kantoor (synoniem bureau) ook de plek van waaruit alle activiteiten worden gestuurd, van waaruit de administratie gevoerd wordt.

Daarnaast zijn er ook de kantoren met zakelijke en niet zakelijke dienstverlening. Deze kantoren kenmerken zich voornamelijk door een (publieke) baliefunctie.

Een bedrijf, niet zijnde een kantoor, is in hoofdzaak gericht op (min of meer) tastbare 'productie' van goederen c.q. producten en niet direct op het verrichten van administratieve handelingen of zakelijke dienstverlening.

Artikel 2 De wijze van meten

In artikel 2 is aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maten dienen te worden gemeten of berekend. Door het opnemen van aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de regels verkleind en de rechtszekerheid vergroot. Gebruik is gemaakt van de wijze van metenbepaling uit de SVBP 2008, zoals die vanaf 1 januari 2010 verplicht wordt voorgeschreven.

6.2.3 Bestemmingsregels (omtrent gebruik en bebouwing van de grond)

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hierin worden per bestemming regels gegeven voor gebruik en bebouwing van de grond. Deze bestemmingsregelingen worden hierna besproken. De specifieke bouwregels zijn per bestemming opgenomen in een bebouwingsmatrix. Het gebruik van een dergelijke bebouwingsmatrix is uit de praktijk geboren, omdat vooral de gebruikers (burgers, bouwplantoetsers e.d.) snel willen zien wat geldt en wat de bijzondere regels zijn. Bebouwingsregels die algemeen van strekking zijn en in principe gelden voor alle bestemmingen zijn opgenomen in artikel 13, zodat deze niet voor elke bestemming telkens opnieuw behoeven te worden opgenomen.

Artikel 3 Bedrijventerrein

Deze bestemming is toegekend aan het grootste gedeelte van het plangebied. In het vigerende plan De Hagen en Landelijk gebied uit de zestiger jaren werd nog geheel geen rekening gehouden met bedrijven en milieuzonering en werden de gronden eenvoudig bestemd voor bedrijven en dergelijke. Hierbij werd dus geen rekening gehouden met aangrenzende gevoelige functies. In dit plan is een bedrijven- en milieuzonering aangebracht op basis van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' van de VNG. Bestaande bedrijven die afwijken van de op de kaart en in de regels opgenomen bedrijven en milieuzonering worden niet onder het overgangsrecht gebracht, maar krijgen een zogenaamde 'maatbestemming' in de regels en door middel van een aanduiding op een plankaart (geometrisch bepaald vlak). Hiermee worden de bestaande rechten gehandhaafd, zoals die ook veelal zijn vastgelegd op basis van de milieuvergunning of melding krachtens de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij, volgens het in januari 2008 uitgevoerde onderzoek van de Milieudienst Zuidoost Utrecht, om slechts een drietal bedrijven. Voor verdere toelichting hierover kan worden verwezen naar de paragrafen 4.2 en 5.4 van deze toelichting.

Naast het leggen van een nieuwe bestemmingsplanregeling, die voldoet aan de huidige inzichten en beleidskaders, is het doel van dit bestemmingsplan vernieuwing c.q. revitalisering van het bedrijventerrein te faciliteren zonder dat dit onevenredig leidt tot aantasting van bestaande situaties. Het streefbeeld voor vernieuwing van dit gebied is vastgelegd in de door het college vastgestelde uitgangspuntennota voor dit plangebied. In de uitgangspuntennota wordt er in het plangebied een aantal zones onderscheiden. Per zone wordt beschreven wat het streefbeeld is en welke maatregelen er genomen zouden moeten worden. Nu kan dit streefbeeld niet als zodanig worden vertaald in juridische regels en een plankaart (geometrisch bepaald vlak), maar wel kunnen de regels zodanig worden opgesteld dat deze ontwikkelingen mogelijk kunnen worden gemaakt al dan niet met toepassing van flexibiliteitsregels.

Een van de wezenlijke onderdelen van de Ruimtelijke ontwikkelingskaart is de representatieve zone die zich bevindt ten weerszijden van de 'gebiedsontsluitingsweg' die midden door het plangebied gaat (de Stuartlaan in De Hagen en De Limiet in de Biezen) evenals de buitenste gebiedsontsluitingsweg (De Laanakkerweg) in De Biezen langs de A27. Bedrijven binnen deze zone dienen met de voorkant op de openbare buitenruimte c.q. de (hoofd)ontsluitingswegen te worden georiënteerd. Voor de voorgevel van deze bedrijven is geen opslag, laden en lossen toegestaan. Binnen deze zone mag alleen voor de voorgevel geparkeerd worden door bezoekers. Parkeren voor personeel dient elders op het perceel opgelost te worden. Dit dient aan de achterkant c.q. de binnenterreinen plaats te vinden. De bouwhoogte binnen deze zone bedraagt 12 m om de bedrijven aan deze zone meer uitstraling te geven ten opzichte van het achterliggende terrein.

Daarnaast is er op een plankaart (geometrisch bepaald vlak) een aantal bebouwingsaccenten aangegeven. De bebouwing binnen deze bebouwingsaccenten mag binnen deze gebiedsaanduidingen niet hoger zijn dan in de plankaart (geometrisch bepaald vlak) die door middel van een maataanduiding daarvoor staat aangegeven.

Op de 'Ruimtelijke ontwikkelingskaart' staat langs het Merwedekanaal een langzaamverkeersroute als wenselijke ontwikkeling aangegeven. Deze langzaamverkeersroute is op de plankaart overgenomen en in de bestemmingsomschrijving meegenomen. Tevens is de strook langs het Merwedekanaal bestemd voor 'waterstaatsdoeleinden' in de vorm van een dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering'. Het gaat hier om een dijk met een functie voor de waterkering.

Tevens is in lid 3.6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij de bestemming 'Bedrijventerrein' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Verkeer- verkeersgebied'. Een aantal gedeelten van de op de 'Ruimtelijke ontwikkelingskaart' aangegeven gebiedsontsluitingswegen kan niet aan de gewenste profielbreedte voldoen. Het betreft vooral een gedeelte van de Stuartweg en de Lange Dreef. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk, indien de gemeente de gronden kan verwerven, de weg alsnog het gewenste profiel te geven.

Ten slotte is het pand met adres Platicotweg 5 door de gemeente Vianen als "beeldbepalend" aangemerkt. Het pand bevindt zich binnen de bestemming Bedrijventerrein. Binnen de regels is hiertoe in lid 3.7 een beschermende regeling opgenomen in de vorm van een sloopvergunningstelsel als bedoeld in artikel 3.3 onder b van de Wet ruimtelijke ordening. Het pand wordt in de vorm van een bouwkundige aanduiding aangemerkt als 'karakteristiek'. SVBP 2008 kent niet de aanduiding 'beeldbepalend', maar wel die van karakteristiek. In de bestemmingsomschrijving is echter wel beschreven dat het gaat om een beeldbepalend pand.

Artikel 4 Gemengd

De bestemming Gemengd is toegekend aan gedeelten van het plangebied, gelegen langs de A27 in deelgebied De Hagen. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 evenals bestaande kantoren en zakelijke dienstverlening. Door middel van de ontheffingsbevoegdheid is het mogelijk nieuwe kantoorruimte toe te staan onder voorwaarde dat binnen de bestemming "Bedrijventerrein" een gelijke hoeveelheid vierkante meters definitief wordt gesaneerd.

Tevens is in lid 4.6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij de bestemming 'Gemengd' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Verkeer- verkeersgebied'. Een gedeelte van de op de 'Ruimtelijke ontwikkelingskaart' aangegeven gebiedsontsluitingswegen kan niet aan de gewenste profielbreedte voldoen. Het betreft hier een gedeelte van de Stuartweg. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk, indien de gemeente de gronden kan verwerven, de weg alsnog het gewenste profiel te geven.

Artikel 5 Groen

De bestemming Groen is toegekend aan de strook grenzend vanaf de autosnelwegen tot aan de buitenste gebiedsontsluitingswegen als aangegeven op de Ruimtelijke ontwikkelingskaart. Het betreft zowel een aantal nieuwe als bestaande groenstructurelementen. In functioneel opzicht dient de nadruk uiteraard op het (openbaar) groen te liggen. In ondergeschikte mate kunnen de gronden binnen de onderhavige bestemming ook ingericht en gebruikt worden ten behoeve van zaken als verkeer en water.

Artikel 6 Verkeer- verkeersgebied

De bestemming 'Verkeer- verkeersgebied' is toegekend aan de 'gebiedsontsluitingswegen' en 'buurtontsluitingswegen/categorie A profiel' volgens de 'Ontwikkelingskaart', die binnen en rondom het bedrijventerrein De Biezen - De Hagen lopen. Vrijwel alle wegen passen in de principeprofielen zoals vastgelegd in de Ruimtelijke ontwikkelingskaart. Alleen een deel van de Stuartlaan en de Lange Dreef kan niet aan de gewenste profielbreedte voldoen. Om in de toekomst de gewenste profielbreedte alsnog te kunnen realiseren is in artikel 3 en artikel 4 een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro opgenomen.

Artikel 7 Water

De bestemming 'Water' is toegekend aan de haven die vanuit het Merwedekanaal het deelgebied De Hagen insteekt en aan een aantal waterpartijen en waterlopen.

Artikel 8 Wonen

De bestemming Wonen is toegekend aan de twee vrijstaande woningen die grenzen aan de Autenasekade. De bestemming Wonen is een gedetailleerde bestemming. Voor elk van de twee woningen is een bestemmingsvlak aangegeven, waarin de bestaande, te handhaven bebouwing is opgenomen. Binnen het bestemmingsvlak is tevens bebouwing toegestaan in de vorm van bijgebouwen, overkappingen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken.

Artikel 9 Leiding – riool (dubbelbestemming)

Deze bestemming regelt het transport van afvalwater door een bestaande ondergrondse rioolwaterpersleiding. Op grond van deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de riooltransportleiding worden gebouwd. Hiervan kan ontheffing worden verleend indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding en ter zake vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen. Daarnaast is er een aanlegvergunningenstelsel opgenomen voor bepaalde werken en werkzaamheden.

Artikel 10 Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

Op basis van de Wet op de archeologische Monumentenzorg (opgenomen in Hoofdstuk V van de gewijzigde Monumentenwet van 22 mei 2008) is het verplicht in het bestemmingsplan een regeling op te nemen voor het bouwen en het (doen) uitvoeren van werken en werkzaamheden binnen gronden met een archeologische verwachtingswaarde.

Onderscheid kan worden gemaakt in gronden met een hoge verwachtingswaarde, een middelhoge verwachtingswaarde en een lage verwachtingswaarde. Het onderscheid in de regeling is vooral gericht op de oppervlakte van de ingreep.

Voor De Biezen - De Hagen is ervoor gekozen om de gebieden met een hoge en een middelhoge verwachtingswaarde één dubbelbestemming Waardearcheologie op te nemen.

Artikel 11 Waterstaat – waterberging (dubbelbestemming)

Onder het parkeerterrein, van de Miele langs de Laanakkerweg, is een waterberging aangebracht. Deze waterberging dient behouden te blijven. De bestemming regelt de bescherming van deze waterberging. Op grond van de dubbelbestemming mogen alleen bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de waterberging. Hieraan kan ontheffing worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterbergende capaciteit van de waterberging. Vooraf dient advies van de waterstaatsbeheerder ingewonnen te worden.

Daarnaast is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen voor bepaalde werken en werkzaamheden.

Artikel 12 Waterstaat – waterkering (dubbelbestemming)

Deze bestemming regelt de waterkering c.q. dijk langs het Merwedekanaal die langs de rand van het bedrijventerrein loopt. Op grond van deze dubbelbestemming mogen er alleen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de waterkering. Hieraan kan ontheffing worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering en ter zake vooraf advies van de waterstaatsbeheerder is ingewonnen. Daarnaast is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen voor bepaalde werken en werkzaamheden.

6.2.4 Algemene regels

In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn regels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen.

Artikel 13 Antidubbelregel

In dit plan zijn sommige bouwregels gerelateerd aan de oppervlakte van gronden, bijvoorbeeld aan de oppervlakte van een bouwperceel. Indien dezelfde gronden meerdere

keren in aanmerking worden genomen bij het verlenen van (verschillende) bouwvergunningen, zouden de bebouwingsmogelijkheden daardoor onbedoeld verruimd kunnen worden. Door het opnemen van de antidubbelteregel wordt dit voorkomen. In artikel 13 is de tekst van de antidubbelteregel opgenomen zoals die in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening staat opgenomen.

Artikel 14 Algemene bouwregels

In artikel 14 zijn bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. In lid 1.1 van dit artikel is onder andere de regel over ondergronds bouwen opgenomen. Hierin is bepaald dat ondergronds bouwen in het hele plangebied is toegestaan, zowel binnen als buiten de bebouwingsvlakken, mits het gaat om ondergronds bouwen voor een functie die aan de bestemming gerelateerd is.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat algemene regels omtrent het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden. Onder meer is bepaald dat met de bestemming strijdig gebruik verboden is. Daarbij is aangegeven wat in ieder geval als strijdig gebruik moet worden beschouwd.

In artikel 15 staan de algemene gebruiksregels. Naast het verbod om grond en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming bevat dit artikel ook regelingen voor beroeps- en bedrijfsmatige gebruik van woningen. Bij recht is het gebruik van (een deel van) woning en bijgebouwen ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis toegestaan. Daarbij worden enige beperkingen gesteld om ervoor te zorgen dat het woonkarakter van de woning het beroepsmatige gebruik blijft overheersen. Door middel van een ontheffing is ook het gebruik voor niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk. Ook hier gelden beperkingen om het woonkarakter te behouden. Alleen bedrijfsactiviteiten die voorkomen op de Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan. Voor deze lijst is aansluiting gezocht bij de bedrijven die in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als categorie 1-bedrijven zijn aangemerkt. Omdat het gaat om activiteiten in een woning op een relatief klein oppervlak is het aantal bedrijfsactiviteiten dat is toegelaten zeer beperkt gehouden.

Artikel 16 Algemene ontheffingsregels

De algemene ontheffingsregels voorzien in de benodigde flexibiliteit ten aanzien van de voorgeschreven eisen. Aan ontheffingsregels worden in recente uitspraken steeds striktere eisen gesteld aan de objectieve begrenzing. Lid 16.1 van artikel 16 opent dan ook gelijk met een aantal objectieve toetsingsnormen waarmee rekening dient te worden gehouden bij een verzoek om ontheffing.

In de uitspraak van 24 januari 1997 (No. EO1.95.0386), inzake het bestemmingsplan Osseveld-West van de gemeente Apeldoorn, is in het geval van overschrijding van de bestemmingsgrenzen een tweedeling uitgesproken. Indien het gaat om het in geringe mate overschrijden van bestemmingsgrenzen ter aanpassing aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, is dit volgens de Afdeling door middel van een ontheffing ex artikel 3.6 Wro toegestaan. Indien het echter gaat om het overschrijden van bestemmingsgrenzen ter verkrijging van de meest doelmatige verkaveling van de grond is volgens de Raad van State een ontheffing artikel 3.6.Wro niet het juiste instrument, maar dient hiertoe een wijzigingsregel te worden opgenomen. In artikel 16 van deze regels is deze tweedeling aangebracht in de 16.1 sub c en sub d. In sub d is 'overschrijding van bestemmingsgrenzen' weggelaten.

Artikel 17 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Ook aan de wijzigingsbevoegdheid worden in recente uitspraken steeds striktere eisen gesteld aan de objectieve begrenzing. Vandaar dat ook hier in lid 1 een aantal objectieve criteria is opgenomen naast de criteria die zijn opgenomen in lid 17.2.

Om overschrijding van bestemmingsgrenzen binnenplannen mogelijk te maken ter verkrijging

van de meest doelmatige verkaveling van de grond is deze mogelijkheid in de algemene wijzigingsregels opgenomen. Verder biedt deze regel meer ruimte dan de algemene ontheffingsregel.

In de algemene wijzigingsregels is de mogelijkheid opgenomen wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte is. Deze regel bevat de bevoegdheid onder stringente voorwaarden af te wijken van de voorgeschreven maten, begrenzingen, bebouwde oppervlakten en dergelijke met 15 meter c.q. 15%.

Artikel 18 Algemene procedureregels

Procedureregels voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden komen in de regels van dit bestemmingsplan niet meer voor, omdat met ingang van de inwerkingtreding van de nieuwe Wro op basis van artikel 3.6. lid 5 Wro voor uitwerking- en wijzigingsprocedures ook de Awb procedure (Afdeling 3:4) dwingend wordt voorgeschreven. Alleen voor aanlegvergunningen geldt de procedure specifiek op basis van de Wro (artikelen 3.16 t/m 3.18) en voor sloopvergunningen specifiek op basis van artikel 3.20 en 3.21 van de Wro. Voor ontheffingen en nadere eisen wordt bepaald dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijzen omtrent een voorgenomen ontheffing naar voren te brengen. Voor ontheffingen en nadere eisen is Afdeling 3:4 Awb niet van toepassing verklaard. De procedure dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Waar ontheffingen en aanlegvergunningen in de regels van het plan voorkomen wordt verwezen naar de procedureregels in artikel 18.

Artikel 19 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen en plannen

Het artikel geeft aan dat bij een verwijzing naar andere wettelijke regelingen en/of plannen wordt bedoeld op de wet of het plan zoals die/dat luidt op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Ook hierdoor wordt de interpretatievrijheid verkleind en de rechtszekerheid vergroot.

Procedureregels zijn geschrapt, omdat met ingang van de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook voor ontheffingen, uitwerking- en wijzigingsprocedures de Awb procedure (Afdeling 3:4) dwingend wordt voorgeschreven. Alleen voor aanlegvergunningen geldt de procedure specifiek op basis van de Wro.

6.2.5 De overgang- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat tot slot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik en de titel van het bestemmingsplan.

Artikel 20 Overgangsrecht bouwwerken

Dit artikel bevat regels, welke als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen van bouwwerken, die op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden (bouwvergunning verleend of nog te verlenen) en die afwijken van de bouwregels van dit plan. Een uitzondering wordt gemaakt voor (delen van) bouwwerken die al in strijd waren met het voorheen geldende plan en die niet vielen onder het overgangsrecht van dat plan.

Artikel 21 Overgangsrecht gebruik

Dit artikel heeft betrekking op het gebruik van de onbebouwde gronden en bouwwerken, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan afwijkt van dat plan.

Een uitzondering wordt gemaakt voor gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende plan en dat niet viel onder het overgangsrecht van dat plan.

Artikel 22 Slotregel

De slotregel geeft de citeertitel van het plan aan.

6.3 De plankkaart (geometrisch bepaald vlak)

De geometrisch bepaalde vlakken, waarmee gronden zijn aangeduid waar als gevolg van de regels, voorwaarden worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of bouwen van deze gronden, zijn analoog getekend op één gekleurde kaart, schaal 1:2500, A0-formaat, bladnummer 04543Bp03 van 7 februari 2008.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor dit plan wordt en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft geen financiële c.q. economische gevolgen.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Uitkomsten overleg

In deze paragraaf worden de resultaten van het gevoerde overleg ex artikel 3.1.1 Bro. beschreven.

(zie bijlagen 'Inspraakreacties De Biezen - De Hagen')

BIJLAGE

Inspraakreacties