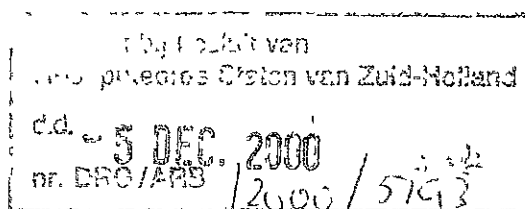


[illegible]

Bestemmingsplan bedrijventerrein Gaasperwaard, gemeente Vianen



*De beslissing R.v.S.d. 17-4-2002
vernietigt besluit Zuid-Holland
G.S. Uprrecht gehand. nieuwe
beslissing de namen.*



in opdracht van het college van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Vianen

In onze vergadering van heden hebben wij besloten:

- A. 1. Het bestemmingsplan goed te keuren met uitzondering van het bepaalde onder 2.
2. Goedkeuring te onthouden aan:
- de bestemmingen "Bedrijventerrein", "Verkeersdoeleinden" en "Groen/water" voor zover gelegen in een zone van 157 meter ten noorden van de Biezenweg;
 - artikel 1 lid q van de voorschriften.

Wissing, stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

Raadsbesluit d.d. 27 april 2000

Behoort bij besluit van gedeputeerde staten van Utrecht
van 1 juni 2004, nr. 2004REG001150i.

Directeur Dienst Ruimte en Groen

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the Director of the Space and Green Service.

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING	1
1 INLEIDING	2
2 PLANGEBIED EN OMGEVING	4
2.1 Positionering in Vianen	4
2.2 Plangebiedskenmerken	4
2.2.1. huidig gebruik	4
2.2.2 huidige geomorfologische-morfologische en cultuurhistorische waarden	4
3 BELEIDSKADERS	8
4 BEHOEFTE BEDRIJVENTERREIN	12
4.1 De huidige bedrijventerreinen in Vianen	12
4.2 Aanvragen voor bedrijfskavels	13
4.3 Te verplaatsen milieu-hinderlijke bedrijven	13
4.4 Conclusie	13
5 HOOFDPLANSTRUCTUUR	14
5.1 Functioneel-ruimtelijke concept voor plangebied en omgeving	14
5.2 Ontsluiting van plangebied en omgeving	16
5.3 Landschappelijke inpassing	18
5.4 Water	22
5.5 Beeldkwaliteit	22
5.6 Fasering	22
5.7 Intensief ruimtegebruik	22
5.8 Facilitair Management	23
6 MILIEU	24
6.1 Milieuzonering bedrijven	24
6.2 Geluidhinder	26
6.2.1. zones langs wegen	27
6.2.2. grenswaarden	28
6.2.3. gebruikte gegevens en uitgangspunten	28
6.2.4. resultaten en conclusies	29
6.3 Bodemkwaliteit	30
6.4 Waterhuishouding	31
7 JURIDISCHE VORMGEVING	32
7.1 Algemeen	32
7.2 Bestemmingsregeling	32
8 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
8.1 Overleg ex artikel 10 Bro	36
8.2 Economische uitvoerbaarheid	44
8.3 Inspraak	44

BIJLAGE:

Geluid

TOELICHTING

1

1 INLEIDING

In de Structuurvisie Vianen (Perspectief voor Vianen, 1989) heeft de gemeente Vianen het gebied ten oosten van de A27 aangewezen als uitbreidingsgebied voor woningbouw en bedrijventerrein. Ook het Streekplan Zuid-Holland oost onderschrijft de ontwikkeling van een bedrijventerrein voor lokale en sub-regionale bedrijven op deze locatie.

Alvorens het bestemmingsplan en het beeldregieplan "bedrijventerrein Gaasperwaard" opgesteld zijn, is de "structuurschets Gaasperwaard" ontwikkeld. In deze structuurschets staat een beschrijving van het bedrijventerrein. De structuurschets vormt de basis voor het voor u liggende bestemmingsplan en voor het beeldregieplan "bedrijventerrein Gaasperwaard".

Bij het bestemmingsplan is gezocht naar een bestemmingsplanmethodiek die flexibiliteit geeft ten aanzien van perceelsgrootten en typen bedrijvigheid.

Naast het bestemmingsplan is een beeldregieplan opgesteld waarin een nader richtinggevend kader gegeven is voor wat betreft de beoogde visueel-ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en openbare ruimte. In dit beeldregieplan is ingespeeld op de te verwachten typen bedrijvigheid. Zo is rekening gehouden met grootschalige bedrijfshallen en zijn bij de beeldregierichtlijnen materiaalsuggesties gedaan die inspelen op het type bedrijfsgebouw. Bij de feitelijke uitgifte van de bedrijfskavels zal een definitieve verkaveling ontwikkeld moeten worden. Ook zal dan werkelijk vorm gegeven moeten worden aan de doelstellingen met betrekking tot het gewenste beeld.

Verder is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van intensief ruimtegebruik. Voorzover deze mogelijkheden praktisch haalbaar en qua beeldkwaliteit aanvaardbaar zijn, kan hiervan gebruik worden gemaakt.

Structuurschets, bestemmingsplan en beeldregieplan geven tezamen een beeld van de toekomstige functioneel-ruimtelijke en visueel-ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein Gaasperwaard, onderbouwd met de gebleken behoefte voor wat betreft de te verwachten typen bedrijvigheid en de economische uitvoerbaarheid.

Leeswijzer

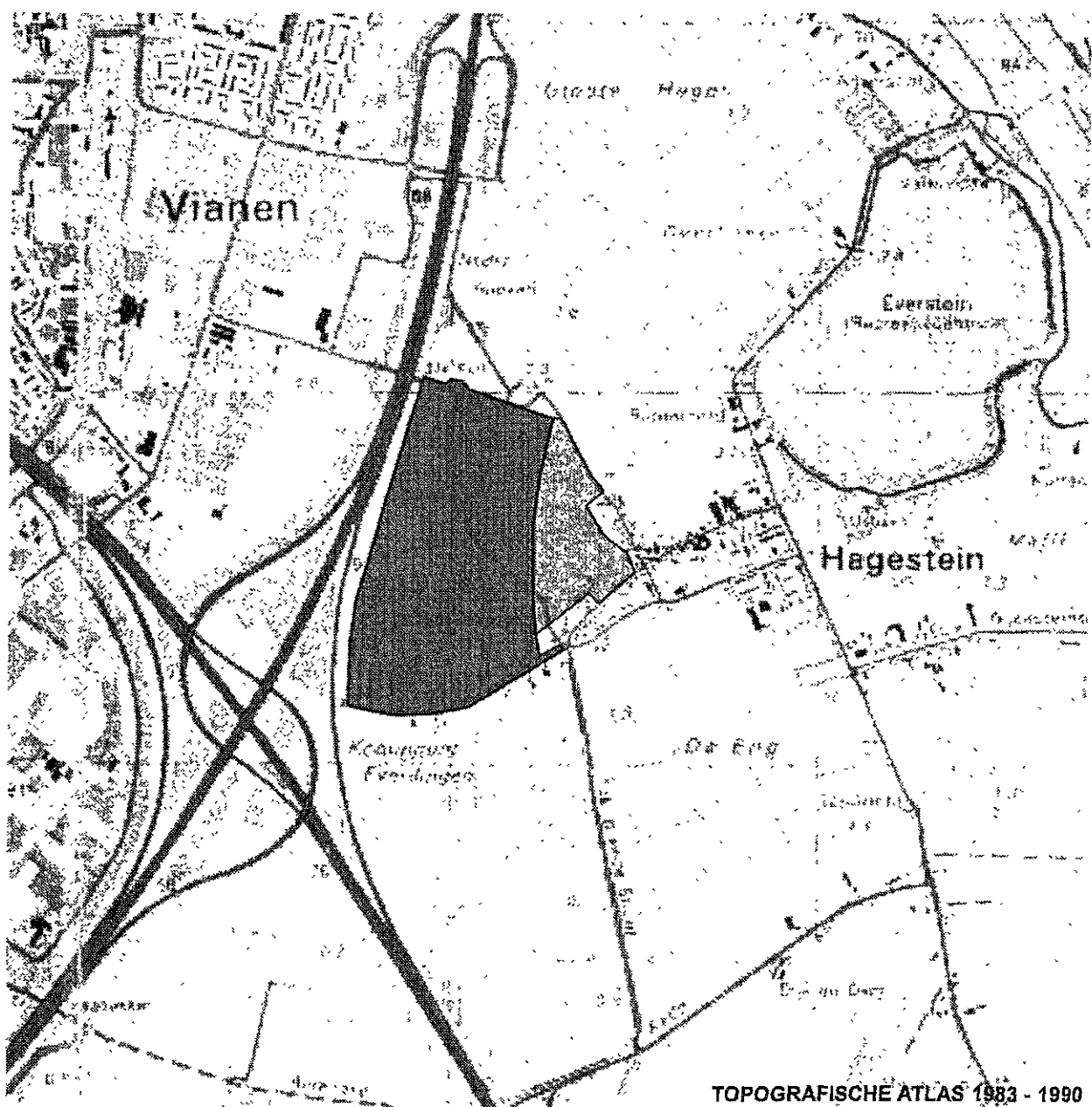
In hoofdstuk 2 wordt een beeld geschetst van het plangebied Gaasperwaard en de directe omgeving.

In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van de opeenvolgende beleidskaders die hebben geleid tot de situering van het bedrijventerrein, de omgeving en de hoofdlijnen voor het ontwerp.

In hoofdstuk 4 is een behoefteraming opgenomen en een indicatie van de te situeren bedrijfstypen.

In hoofdstuk 5 is de hoofdplanstructuur van het ontwerp weergegeven, alsook de ontsluiting van het plangebied en de landschappelijke inpassing. In dit hoofdstuk worden ook kort de waterhuishouding, de beeldkwaliteit, de fasering, de mogelijkheden voor intensief ruimtegebruik en het facilitair management beschreven. In dit hoofdstuk wordt nadrukkelijk aandacht geschonken aan een goede landschappelijke inpassing van de locatie, waarvoor in het plan een landschappelijke overgangszone tussen Hagestein en Gaasperwaard is opgenomen. Een versterking van de kwaliteit van deze zone als landschappelijke overgangszone en als buffer tussen Hagestein en Gaasperwaard behoort tot de mogelijkheden.

Hoofdstuk 6 richt zich op de milieu-aspecten van het bedrijfsterrein, hoofdstuk 7 op de juridische vormgeving en in hoofdstuk 8 tenslotte worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid behandeld.



AFBEELDING 1 HET PLANGEBIED: TEN OOSTEN VAN VIANEN

2 PLANGEBIED EN OMGEVING

2.1 Positionering in Vianen

Het plangebied Gaasperwaard ligt aan de oostzijde van de A27, ter hoogte van de kern Hagestein. Aan de noordzijde sluit de locatie aan op een weidegebied dat zich uitstrekt tot aan de Lekdijk, waaraan zich enige cultuurhistorische waardevolle boerderijen bevinden. De rivier de Lek, de Lekdijk en een parallel hieraan gelegen ontginningsbasis zijn belangrijke structuurlijnen ten noorden van het plangebied. Haaks hierop is een aantal gebogen kavellijnen te ontdekken die als het ware om de plas Everstein heen krommen.

Aan de oostzijde ligt - op enige afstand - de kern Hagestein. Hagestein is een kleine leefgemeenschap met circa 1.500 inwoners. De kern ligt op een stroomrug die zich uitstrekt tussen de plas Everstein en de A27. Direct ten noorden van de kern Hagestein zijn in de bodem restanten te vinden van de hier oorspronkelijk gelegen nederzetting Gasperden. In het terrein zijn eveneens structuren van deze vroeg-middeleeuwse stedelijke nederzetting relictmatig aanwezig. Deze elementen vallen evenwel buiten het plangebied.

Ten zuiden van het plangebied liggen eveneens weidegebieden. De zuidgrens zelf wordt gevormd door de Biezenweg, een oud lint waaraan (woon-)boerderijen liggen. De percelen (en gebouwen) ten zuiden van de weg maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Aan de westzijde grenst het bedrijventerrein aan de rijksweg A27.

2.2 plangebiedskennmerken

2.2.1 huidig gebruik

In het plangebied zelf zijn een aantal elementen aanwezig:

De Biezenweg is een oude, eenvoudige landweg met ver uiteen liggende (agrarische) bebouwing. De weg heeft een smal profiel met aan weerszijden een wegsloot.

Dwars door het plangebied heen loopt de Hooglandseweg, die nu nog - via de Lange Dreef - de verbinding vormt met de kern Vianen. Aan de zuidzijde gaat deze route over in de Breede Sticht.

Voor het overige kent het plangebied momenteel een agrarisch gebruik.

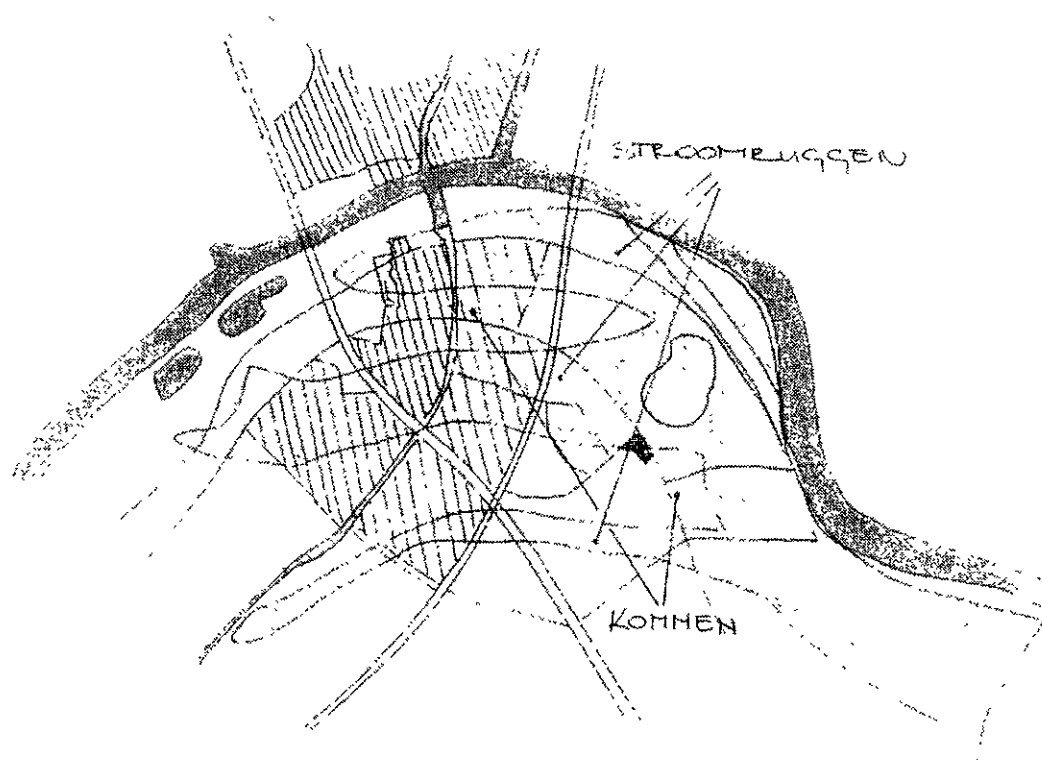
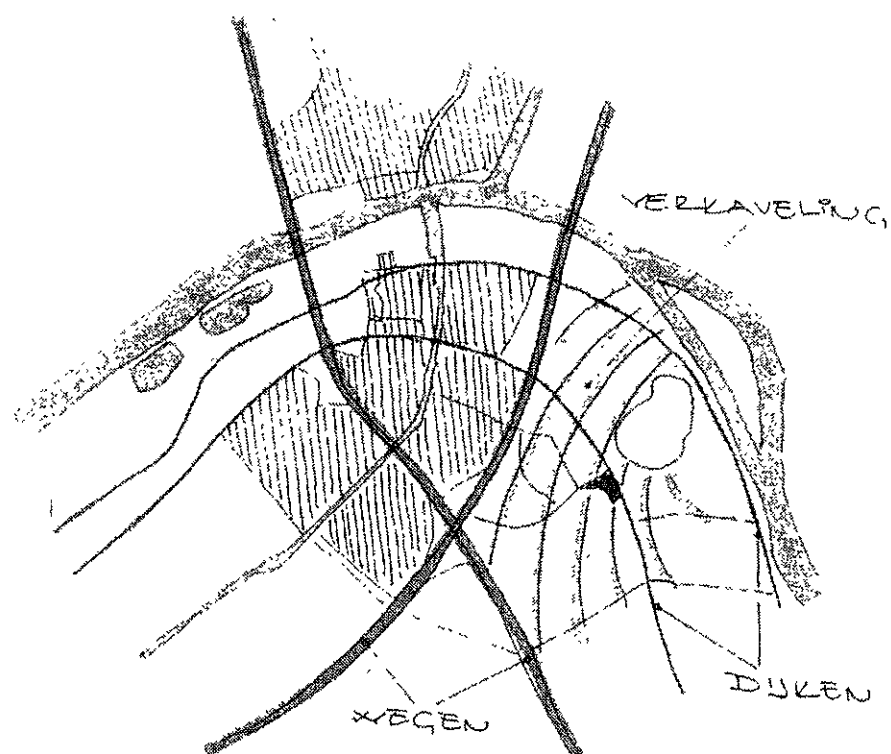
2.2.2 huidige geomorfologische-morfologische en cultuurhistorische waarden

Geomorfologie

Het plangebied maakt deel uit van de Vijfheerenlanden, een uitgestrekt rivierengebied ten zuiden van de stad Utrecht. 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 kleiïge 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.

In bodemkundig opzicht wordt het plangebied doorsneden door afzettingen van de Hagesteinse stroomrug (circa 2.00 meter + NAP). In de bodem van het plangebied zijn de zandige afzettingen van deze stroomrug nog terug te vinden. Aan de noordzijde van het plangebied komen ook komafzettingen (klei en veen) voor.



AFBEEDLING 2 GEOMORFOLOGIE EN STRUCTUURLIJNEN

Cultuurhistorie

De fossiele stroomrug is waarschijnlijk vanaf de Romeinse tijd geschikt geweest voor bewoning. Op de oeverwallen lagen akkers en enkele verspreide nederzettingen (zoals Reierstein in De Nes en boerderijen in de Overhoeven en de Hooge Waard). 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 en Honswijk.

De kern Hagestein ontwikkelde zich op de zuidelijke oeverwal van de stroomrug, langs een lint waar zich nu de Dorpsstraat en Biezenweg bevinden. De route voerde langs de zuidrand van de oeverwal naar Helsdingen, een andere oude nederzetting. Hagestein en Helsdingen kunnen worden getypeerd als "gestrekte esdorpen" waarbij de dorpskern in de directe nabijheid van het akkerland was gelegen. De langgereetheid van de nederzetting werd bepaald door de ligging op de smalle oeverwal. De kern Hagestein draagt ook nu nog de kenmerken van een kleine nederzetting op een stroomrug.

De belangrijkste wegen in het gebied waren van oudsher de route over de Lekdijk en die over de zuidelijke oeverwal, de Biezenweg. De Biezenweg is als route langs de oeverwal zeer oud en fungeerde als ontginningsbasis van de Biezenpolder. Tevens was het Hogelandsepad, wat hoger gelegen op de oude stroomrug, de route in westelijke richting. Nadat Vianen aan belang had gewonnen kwam daar de Lange Dreef bij die voerde naar de zuidelijke stadspoort. De Lange Dreef volgde het waaivormig kavelpatroon en sloot bij 'De Witboom' aan op de Hagenweg naar Vianen.

De Vijfheerenlanden werden in de 12e eeuw ontgonnen. Vijf Heren maakten in de waard de dienst uit en wel de Heren van Vianen, Hagestein, Ter Leede (Leerdam), Everdingen en Arkel. Ontginningen vonden plaats met de Lekdijk en de Biezenweg als ontginningsbases. De ontginningen vanaf de Lekdijk lopen enigszins waaivormig met de dijk mee. De kavels zijn smal en langgerekt. Nabij de oeverwal is meer sprake van een blokverkaveling. Het gebied dat vanaf de Biezenweg is ontgonnen is eveneens waaivormig en volgt het gebogen verloop van de oeverwal.

Archeologie

Ten westen en oosten van het plangebied zijn twee terreinen van hoge archeologische waarde bekend. Het eerste terrein (ROB-nummer 38F-045) ligt bij het knooppunt Everdingen en heet het toponiem 'Oudenhof'. Het betreft een terrein met sporen van bewoning uit de Late Middeleeuwen. Het tweede terrein (ROB-nummer 38F-044) ligt langs de Lange Dreef en heeft het toponiem 'Groote Hagen' of 'Hagestein'. Het betreft een terrein met resten van de stad Hagestein uit de Late Middeleeuwen. In het plangebied Gaasperwaard is een archeologisch veldonderzoek verricht. Dit onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen in het plangebied. Op de akkers is wel archeologisch materiaal te vinden maar het betreft hier vondsten die zijn opgebracht tijdens het bemesten van het land in de afgelopen eeuwen. Onder de huidige bebouwing langs de Biezenweg konden uiteraard geen waarnemingen gedaan worden.

Afweging

Bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein zoals Gaasperwaard is er onder andere een afweging noodzakelijk tussen planologische en economische belangen enerzijds en de mogelijke inpassing van landschappelijke en cultuurhistorische waarden anderzijds. Voor het bedrijventerrein Gaasperwaard is de volgende afweging gemaakt:

- In het Streekplan Zuid-Holland Oost en het regionaal structuurplan is gekozen voor uitbreiding van bedrijventerrein direct ten oosten van de rijksweg A27;
- In het bestemmingsplan Gaasperwaard is deze locatie nader uitgewerkt waarbij aandacht besteed is aan een efficiënte verkaveling en een kwalitatief hoogwaardige afronding van (de randen van) het bedrijventerrein richting het open landschap;
- De belangrijkste landschappelijke en cultuurhistorische elementen vallen buiten het te ontwikkelen plangebied en worden dan ook behouden.
- De in het te ontwikkelen plangebied aanwezige stroomrug is uitsluitend nog herkenbaar als een reliëf in het landschap. Bij invulling met bedrijven zal er een gering reliëf zichtbaar blijven. De betekenis van het reliëf als restant van het oorspronkelijk landschap zal als zodanig niet meer herkenbaar zijn.

De Biezenweg kent in zijn huidige vorm nog slechts een beperkte cultuurhistorische waarde, onder andere omdat de voorheen doorgaande route inmiddels afgesneden is door de A27.

Na onderzoek van diverse alternatieven voor de afronding van het bedrijventerrein aan de zijde van de Biezenweg is besloten dat de Biezenweg in zijn huidige profiel gehandhaafd blijft. Op 50 m ten noorden van de Biezenweg zal een ontsluitingsweg worden aangelegd. Aan deze weg worden relatief kleine bedrijfskavels gesitueerd, die aan de achterzijde van de Biezenweg worden afgeschermd door een groene zone.

Conclusie

- . De locatie van het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Gaasperwaard valt buiten de belangrijkste cultuurhistorische en archeologische locaties.
- . Op de locatie zelf is gekozen voor een efficiënte verkaveling.
- . Langs de randen van de locatie zijn groenzones ingepast, waarbij ten oosten van het bedrijventerrein een landschappelijke overgangszone wordt vormgegeven, waar te zijner tijd bos- en natuurontwikkeling kan plaatsvinden. Op die wijze wordt de locatie landschappelijk ingepast en wordt een buffer gecreëerd tussen Hagestein en het bedrijventerrein. Ook aan de zuidrand wordt een goede overgang van het bedrijventerrein naar de Biezenweg en het polderlandschap gerealiseerd.

3 BELEIDSKADERS

Streekplan Zuid-Holland Oost

In 1994 is het Streekplan Zuid-Holland Oost vastgesteld. In dit streekplan zijn voor Vianen maximale bebouwingscontouren vastgesteld, alsmede de toegestane programma's voor woningbouw en bedrijvigheid.

Het Streekplan voorziet niet in de mogelijkheid van woningbouw ten oosten van rijksweg A27. Wel biedt het Streekplan de mogelijkheid om een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen in Vianen-Oost. Het bedrijventerrein moet met name ruimte bieden aan elders uit te plaatsen lokale en subregionale milieuhinderlijke en transport- en distributiebedrijven. De begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan overschrijdt aan de zuidkant de indicatieve contour uit het Streekplan. Hiervoor bestaan meerdere redenen. Allereerst is gepoogd een bedrijventerrein te ontwikkelen waarin op efficiënte wijze een verkaveling opgesteld is: met ruimte voor de gevraagde kavels (in omvang) waarbij toch flexibiliteit mogelijk is als de vraag in de loop der jaren wijzigt. Hierbij is een zekere minimale breedte van het totale terrein nodig. In de tweede plaats is met het ontwerp en de situering van het bedrijventerrein ook aansluiting gezocht bij de ruimtelijke uitgangspunten en doelstellingen uit het Regionaal Structuurplan van het Bestuur Regio Utrecht. Op de derde plaats spelen grondeigendommen een rol: het bedrijventerrein is gesitueerd op een zo beperkt mogelijk aantal verschillende percelen, die bovendien in bezit zijn van de gemeente dan wel gemakkelijk in gemeente-eigendom te krijgen zijn.

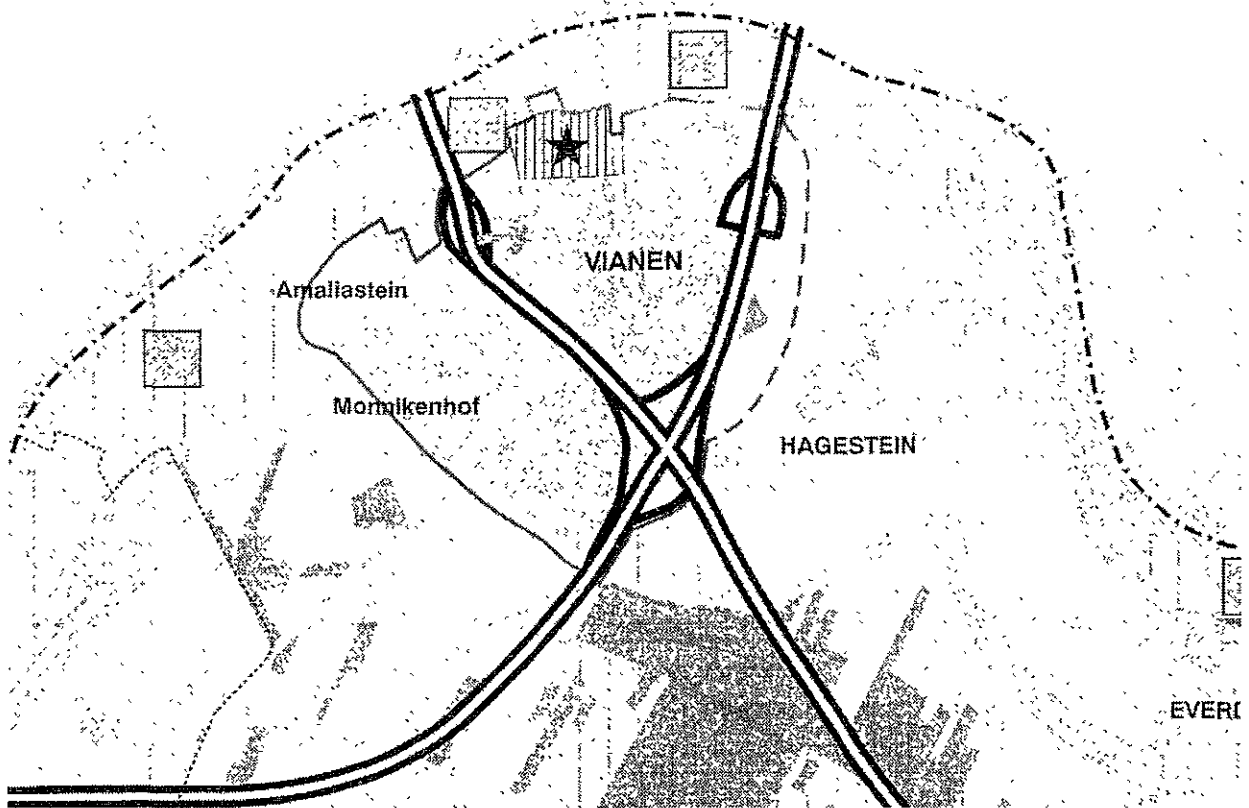
Regionaal Structuurplan

Het Bestuur Regio Utrecht (BRU, juni 1997) heeft in het Regionaal Structuurplan (RSP) haar ruimtelijk beleid vastgelegd.

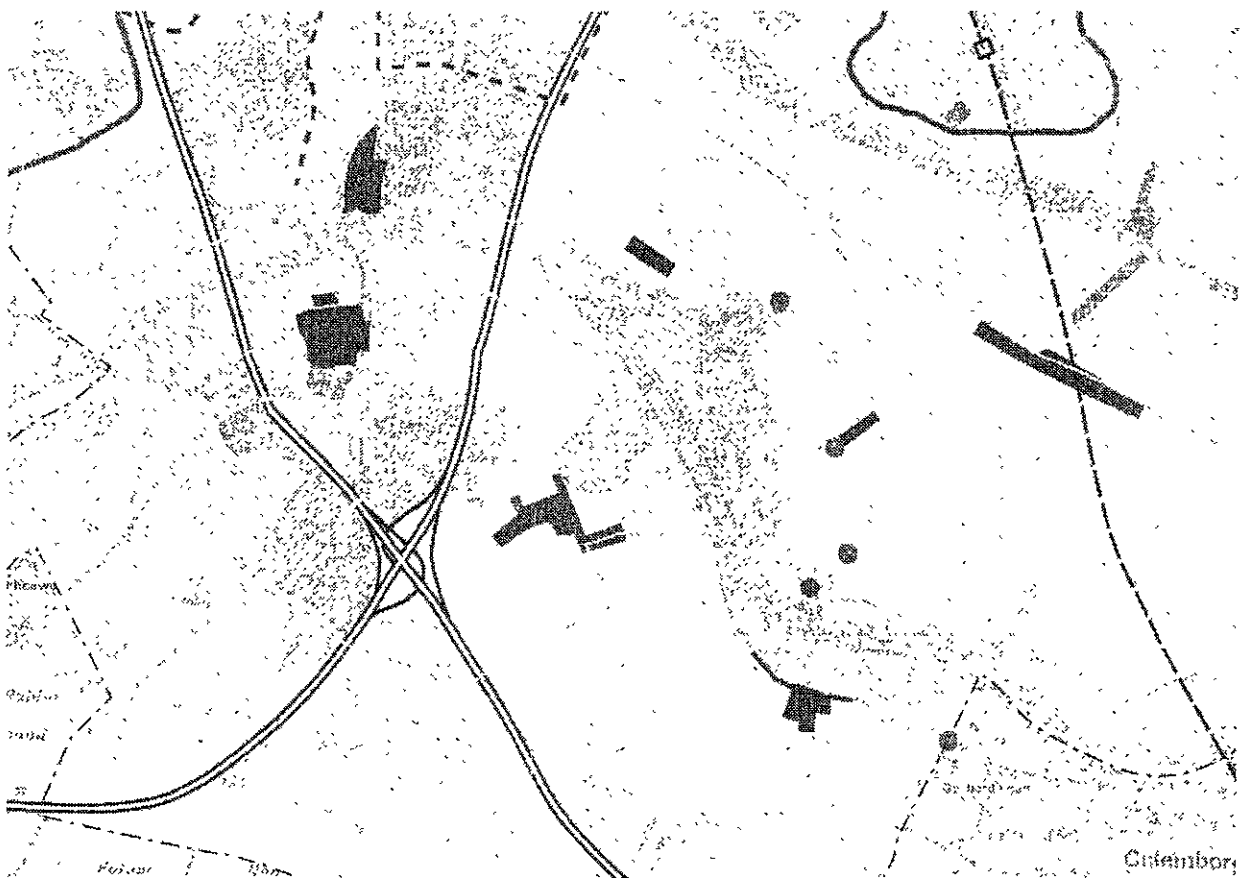
Het RSP stelt dat de regionale ambitie bestaat uit het zodanig met infrastructuur verknopen van vestigingsmilieus, dat een groot aantal verschillend te typeren knooppunten ontstaat. Utrecht ontleent zijn knooppuntfunctie ondermeer aan de ligging aan de nationale corridors tussen Schiphol en de Rotterdamse haven en het achterland. Dit maakt de regio uitermate geschikt voor vestiging van bedrijven in de transport- en logistieke sector. De regio kent langs met name de noord-zuid transport-assen eveneens een keten van werkgelegenheidslocaties. Uitbreiding van deze werkgelegenheidslocaties is in het binnenstedelijk gebied niet meer mogelijk. De bedrijventerreinen bij de grotere infrastructurele knooppunten, de "poorten" van het stadsgewest, bieden die mogelijkheid nog wel.

Het bedrijventerrein Gaasperwaard vormt één van deze "poorten" tot het stadsgewest. Bij de spreiding van terreinen is als uitgangspunt gehanteerd, dat terreinen die zijn aangemerkt als C-locatie evenwichtig over de regio zijn verdeeld. Met inachtneming van de uitgangspunten uit het Streekplan Zuid-Holland is bij het ontwerp van het bedrijventerrein Gaasperwaard zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de doelstellingen van het regionaal structuurplan van het B.R.U.

Qua omvang en locatie past het ontwerp binnen zowel het Streekplan Zuid-Holland als het regionaal structuurplan van het B.R.U.



AFBEELDING 3 STREEKPLAN ZUID-HOLLAND OOST



AFBEELDING 4 REGIONAAL STRUCTUURPLAN TOT 2005

De Structuurschets Gaasperwaard

De Structuurschets Gaasperwaard is opgesteld in september 1997.

Hierin zijn de beleidsuitgangspunten uit het Streekplan Zuid-Holland-Oost en het Regionaal Structuurplan geconcretiseerd. De gemeente Vianen heeft in de Structuurschets haar eigen visie op het bedrijventerrein verwoord aan de hand van een aantal doelstellingen.

In de eerste plaats moet het bedrijventerrein ontwikkeld worden tot een goed ruimtelijk en functioneel samenhangend plan. In de tweede plaats wordt een structuur en verschijningsvorm van het bedrijventerrein voorgesteld die een goede visueel-ruimtelijke aansluiting geeft op de omgeving. In de derde plaats is in de structuurschets tevens een zonering en categorisering van toekomstige bedrijven voorgesteld die voldoet aan hoge flexibiliteitseisen en het voor het terrein gestelde bereikbaarheidsprofiel (C-locatie). Tenslotte is gesteld dat het bedrijventerrein ruimte biedt aan de opvang van lokale en subregionale bedrijven. In hoofdstuk 4 is een inschatting gemaakt naar het type en de gemiddelde bedrijfsomvang van de te verwachten bedrijven.

Tevens is in de Structuurschets Gaasperwaard een eerste ontwerpschets geleverd om inzicht te geven in de mogelijke ruimtelijke inrichting van het terrein. Deze ontwerpschets (Afbeelding 5) is indicatief, maar geeft onder meer de relatie tot Hagestein en het polderlandschap aan, waarbij wordt gestreefd naar een goede landschappelijke inpassing door middel van bufferzones en een bijzondere vormgeving van de zuidrand.

De doelstellingen en de eerste ontwerpschets hebben inmiddels een vertaling gekregen in het voor u liggende bestemmingsplan "bedrijventerrein Gaasperwaard" en het bij dit bestemmingsplan behorende "beeldregieplan bedrijventerrein Gaasperwaard".



AFBEELDING 5 STRUCTUURSCHETS GAASPERWAARD

4 BEHOEFTE BEDRIJVENTERREIN

De gemeente Vianen beschikt over een lijst met bedrijven die een aanvraag ingediend hebben voor vestiging op een bedrijventerrein. In de structuurschets is een beeld gegeven van de typen bedrijven die zich naar verwachting op het bedrijventerrein zullen vestigen. Daarbij is uitgegaan van de volgende inventarisaties:

- een inventarisatie van de huidige bedrijventerreinen in Vianen; het nieuwe bedrijventerrein Gaasperwaard moet ruimte bieden voor de opvang van lokale en subregionale bedrijven. Daarom is van alle op de huidige bedrijventerreinen in Vianen gevestigde bedrijven de omvang van de bedrijfskavels en de milieucategorie geïnventariseerd;
- een inventarisatie van de vraag naar bedrijfskavels;
- een inventarisatie van de verplaatsen milieuhinderlijke bedrijven in de gemeente Vianen.

4.1 de huidige bedrijventerreinen in Vianen

Een inventarisatie van de huidige bedrijventerreinen in Vianen leert dat de bedrijven als volgt naar grootte zijn verdeeld.

Tabel 1: Verdeling van de huidige bedrijven in Vianen naar grootte-categorie

grootte/categorie	aantal bedrijven ¹	%	subtotaal	oppervlakte	%	subtotaal
<1000 m ²	±20	16	70%	1 hectare	1	25%
1000 - 2000 m ²	±20	16		3 hectare	5	
2000 - 5000 m ²	±30	25		10 hectare	8	
5000 m ² - 1 hectare	17	14		12 hectare	10	
1 hectare - 2 hectare	20	16	30%	30 hectare	26	75%
> 2 hectare	16	13		56 hectare	50	
	±120	100		112 hectare	100	

¹ Inclusief bedrijfsverzamelgebouwen

Tabel 2: Verdeling van de huidige bedrijven in Vianen naar milieucategorie

Milieucategorie	Aantal bedrijven	Percentage
cat. 1:	17	13,2%
cat. 2:	41	31,8%
cat. 3:	60	46,5%
cat. 4:	10	7,8%
cat. 5:	1	0,7%
TOTAAL	129	100%

Uit de bovenstaande tabel 1 blijkt dat de meeste bedrijven een perceel hebben dat kleiner is dan 1 hectare maar dat deze bedrijven samen toch maar een kwart van de bedrijventerreinen beslaan; Driekwart is in gebruik bij bedrijven met een kavel groter dan 1 hectare.

Uit de inventarisatie van de bedrijven op de huidige bedrijventerreinen blijkt verder dat de bedrijven als volgt over de milieucategorieën zijn verdeeld.

Uit de verdeling in tabel 2 blijkt dat het zwaartepunt onder de bedrijven in Vianen ligt in de categorieën 1 t/m 3. Het is dan ook te verwachten dat het merendeel van de bedrijven dat zich op het nieuwe bedrijventerrein zal vestigen, onder deze categorieën valt.

4.2 aanvragen voor bedrijfskavels

In de structuurschets is een inventarisatie van aanvragen voor bedrijfskavels weergegeven. In verband met de beoogde lokale en subregionale betekenis van het nieuwe terrein zijn alleen aanvragen van bedrijven uit de subregio Alblasserwaard-Oost en Vijfheerenlanden vermeld.

In de meest recente lijst d.d. 08-11-'99 zijn 60 aanvragen voor bedrijfskavels gedaan (tezamen ruim 50 ha. netto). Uit deze lijst blijkt dat circa tweederde van de gevraagde kavels zich bevindt in de grootte tot één hectare en eenderde in de grootte vanaf één hectare (tot 3 hectare). De verdeling komt globaal overeen met de verdeling in tabel 1.

4.3 te verplaatsen milieu-hinderlijke bedrijven

In de gemeentelijke transportnota zijn 15 bedrijven genoemd die in aanmerking zouden komen voor verplaatsing. Het betrof hier bedrijven waarvoor de verlening van een milieuvergunning ter plaatse niet mogelijk zou zijn, dit in verband met een te hoge milieubelasting. Inmiddels is duidelijk dat de meeste van deze bedrijven hun bedrijfsvoering zodanig zullen aanpassen dat de milieuvergunning kan worden verleend en verplaatsing derhalve niet noodzakelijk is. Voor sommige bedrijven blijft verplaatsing echter noodzakelijk. Hierover wordt op dit moment overleg gepleegd.

Verder komen er signalen uit andere plaatsen in de regio dat bij transportbedrijven belangstelling bestaat voor verplaatsing.

4.4 conclusie

In het Streekplan Zuid-Holland-Oost wordt op deze locatie de ontwikkeling van een bedrijventerrein voor lokale en subregionale bedrijven voorgesteld. De programmering in het Streekplan Zuid-Holland-Oost biedt voor de periode tot 2005 ruimte voor 25 hectare bedrijventerrein (netto) en voor de periode 2005-2015 voor nog eens 5 hectare (netto).

Het RSP vermeldt voor de omvang van het bedrijventerrein 33,1 hectare voor de periode tot 2005 en nog eens 36,9 hectare voor de periode 2005-2015: in totaal dus 70 hectare (bruto).

Uit de beschikbare inventarisaties blijkt dat de in het regionaal structuurplan voorziene behoefte aan een bedrijventerrein van 70 hectare bruto voor de periode tot 2005 reëel kan worden genoemd.

Overeenkomstig de doelstellingen en uitgangspunten uit het Streekplan, Regionaal Structuurplan en Structuurschets Gaasperwaard, wordt het bedrijventerrein bestemd als C-locatie met een traditioneel gemengd karakter. Het terrein is primair bestemd voor arbeids- en bezoekers-extensieve bedrijven, zoals bijvoorbeeld distributiebedrijven, productiebedrijven, groothandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven. De schaal van de bedrijven is zowel klein- als grootschalig.

5 HOOFDPLANSTRUCTUUR

5.1 Functioneel-ruimtelijk concept voor plangebied en omgeving

Het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Gaasperwaard sluit zo dicht mogelijk aan op de Rijksweg A27 waarbij zo min mogelijk overlast ontstaat voor de kern Hagestein en het nieuw te ontwikkelen woongebied.

Voor het bepalen van de begrenzingen van het bedrijventerrein vormen de aanwezigheid van de kern Hagestein, het recreatiegebied Everstein, het archeologisch relict Gasperden, de ecologische verbindingzone ten zuiden van Hagestein en de Lek met zijn uiterwaarden en dijken belangrijke ruimtelijke gegevens. Het plangebied blijft op voldoende afstand van deze locaties en zones.

De directe omgeving van de bebouwingslocatie biedt in detail eveneens een aantal aanleidingen voor het functioneel-ruimtelijk concept. Zo zijn de twee bestaande verbindingen met de kern Vianen van groot belang, evenals de aansluiting op de rijksweg.

Tenslotte vormen, vanuit de plek zelf gezien, de topografie, de bodemopbouw en het omringende open gebied belangrijke aanleidingen voor een nadere uitwerking van de locatie.

Op basis van de hierboven genoemde overwegingen is het functioneel-ruimtelijk concept voor het bedrijventerrein Gaasperwaard ontwikkeld.

Het concept biedt een goed antwoord op het spanningsveld van de gewenste bedrijfs-, natuur- en recreatie-ontwikkelingen in en om het gebied. De situering van de bedrijvigheid langs de A27 geeft enerzijds uitdrukking aan deze locatie als "de poort van het stadsgewest Utrecht" en biedt anderzijds mogelijkheden voor een goede ontsluiting van het bedrijfsterrein.

Ook biedt het concept een basis waarop, gezien de verwachte looptijd, een gefaseerde ontwikkeling mogelijk is.

In het functioneel-ruimtelijk concept is een vijftal zones te onderscheiden.

Zone Avenue A27

Grote industrie-, transport- en distributiebedrijven met hoge bedrijfsbebouwing zullen geconcentreerd worden in de zone langs de A27. Deze hogere bedrijfshallen moeten een zoveel mogelijk aaneengesloten wand vormen, omdat deze wand een functie vervult ter afscherming van het verkeerslawaaï van de A27. Dit is onder andere van belang voor de bedrijfswoningen die langs de doorgaande weg (mede in verband met sociale veiligheid) gebouwd kunnen worden, alsmede voor de bestaande en eventueel nieuw te bouwen woningen in Hagestein. Ook bedrijven in categorie 4 (bijvoorbeeld bedrijven met een sterke verkeersaantrekkende werking) zullen in het westelijke deel van het bedrijventerrein Gaasperwaard worden gevestigd. De verkeersbelasting van deze bedrijven kan vanuit deze locatie snel worden afgeleid naar de A27.

Puntsgewijs:

- . een zone met grootschalige bedrijfsbebouwing, transport, distributie en overige industrie;
- . oppervlakte percelen: ca. 1,0 ha.

Zone Lange Dreef

De Lange Dreef vormt een representatieve laan naar de Groene Rand en functioneert als "entree" naar het bedrijventerrein en naar Hagestein. De meest hoogwaardige bebouwing van het bedrijventerrein wordt hier geconcentreerd. In het belang van de sociale veiligheid van de Lange Dreef als langzaamverkeersroute is de realisering van bedrijfswoningen en, in verband daarmee, van lichte bedrijfsactiviteiten gewenst.

Puntsgewijs:

- . een representatieve zone langs de entree van het bedrijventerrein;
- . oppervlakte percelen: ca. 0,5 ha.



AFBEELDING 6 INDICATIEVE VERKAVELINGSSCHETS

Zone Groene Randweg

Gelegen aan de oostrand van Gaasperwaard vormt de Groene Randweg een continue laan met allure. Kleinschalige representatieve bedrijven in een lichte milieucategorie en met de mogelijkheid van bedrijfs-woningen (mede voor de sociale veiligheid) vormen een goede overgang naar het open groengebied en de kern Hagestein

Puntsgewijs:

- . een zone die moet aansluiten op het omringende landschap (dat als landschappelijk overgangsgebied en als buffer tussen Gaasperwaard en Hagestein functioneert); niet al te grootschalige, representatieve bedrijven (met bedrijfswoningen);
- . oppervlakte percelen: ca. 0,3 ha.

Zone Zuidelijke Randweg

Aan de zuidkant wordt het bedrijventerrein ontsloten door de oost-west lopende Zuidelijke Randweg. Tussen deze weg en de op 50 m afstand gelegen Biezenweg worden relatief kleine en groene bedrijfs-percelen gerealiseerd. Aan de achterzijde van de percelen wordt een groene zone aangelegd als buffer naar de Biezenweg en het omringende polderlandschap.

Puntsgewijs:

- . een gevarieerde zone - kleinschalig en groen - handhaving huidige Biezenweg;
- . oppervlakte percelen: 1200 tot 3500 m²;
bebouwingspercentage van 50% voor een groene inbedding van de bedrijfspercelen.

Utilitaire zone

Op het overige bedrijventerrein kunnen bedrijven in de zwaardere milieucategorieën (categorie 4) worden toegelaten.

Puntsgewijs:

- . de in het bedrijventerrein gelegen zone die nergens zichtbaar is aan een van de randen. In deze zone wordt de meeste vrijheid gegeven ten aanzien van de uit te werken bebouwing;
- . oppervlakte percelen: variabel.

5.2 Ontsluiting van plangebied en omgeving¹

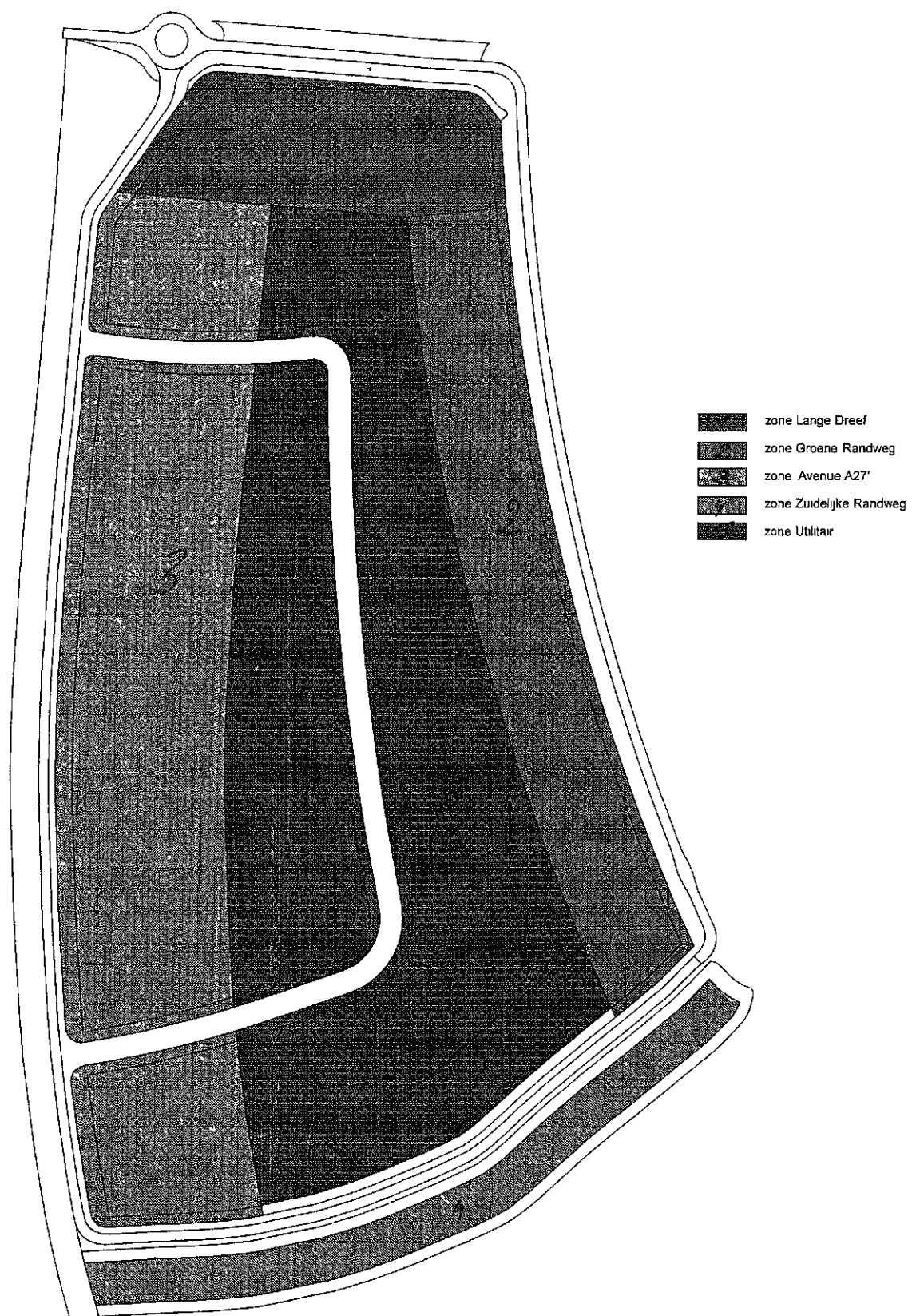
Auto-ontsluiting

De Lange Dreef vormt de ontsluiting van het bedrijventerrein naar Vianen en - via de Tuijnmanweg en Hagenweg - tevens de aansluiting op de A27. Het verkeer in de richting van de A2 wordt afgewikkeld via de Lange Dreef, de Stuartweg en de parallelweg naar de A2.

De westelijke randweg (de Avenue A27, parallel aan de A27) heeft een belangrijke ontsluitende functie voor het zware vrachtverkeer van en naar het bedrijventerrein.

Uitgaande van 37,8 hectare bruto bedrijfsterrein en een verkeersproductie van maximaal 350 voertuigen per etmaal per hectare bedraagt de totale verkeersintensiteit op de Lange Dreef (inclusief het verkeer dat ook in de huidige situatie van de Lange Dreef gebruik maakt) circa 15.000 motorvoertuigen per etmaal. Indien wordt uitgegaan van een verdeling tweederde - eenderde over respectievelijk de westelijke en de oostelijke ontsluitingsweg bedraagt de verkeersintensiteit op de westelijke randweg maximaal 10.000 motorvoertuigen per etmaal en op de oostelijke maximaal 5.000 motorvoertuigen per etmaal.

¹ Verkeersintensiteiten afkomstig uit "Verkeerskundige beoordeling ontwikkelingsplan Vianen-Oost, AGV adviesgroep voor verkeer en vervoer 1997



AFBEELDING 7 INDELING VAN DE ZONES

De Biezenweg valt binnen het bestemmingsplan, maar het huidige profiel van de weg blijft gehandhaafd. De ontsluiting van het zuidelijk deel van het bedrijventerrein vindt plaats middels een ontsluitingsweg op 50 m ten noorden van de Biezenweg die de Avenue A27 verbindt met de Groene Randweg. De geprognosticeerde verkeersintensiteit van deze Zuidelijke Randweg bedraagt 1500 motorvoertuigen per etmaal. Het verkeer richting het bedrijventerrein Gaasperwaard veroorzaakt een hogere verkeersintensiteit op het kruispunt van de Hagenweg en Tuijnmanweg. De regeling van deze kruising met verkeerslichten is mogelijk, maar een rotonde verdient de voorkeur in verband met de betere verkeersveiligheid. Daarom is - in samenwerking met Rijkswaterstaat - de realisering van een rotonde voorzien voor deze kruising.

Bij de opzet van de verkeersstructuur binnen het plangebied is uitgegaan van het verkeerskundige concept Duurzaam Veilig. Dit concept voorziet in een categorisering van wegen en in diverse verkeerskundige eisen en randvoorwaarden.

De wegen in het plangebied zullen worden uitgevoerd als zogenaamde erftoegangsweg; een weg waar aan (in tegenstelling tot een gebiedsontsluitende weg) direct kavels ontsloten kunnen worden. Wel moet bij de Lange Dreef, de Groene Randweg en de parallelweg langs de A27 gestreefd worden naar het beperken van het aantal uitritten (door combinatie van de uitritten van twee naast elkaar gelegen percelen) in verband met de te verwachten verkeersintensiteiten.

Bij de Lange Dreef en de Groene Randweg wordt de ontsluitingsfunctie voor het bedrijventerrein gecombineerd met de ontsluitingsfunctie voor Hagestein en het achterland. Voor een dergelijke gecombineerde ontsluitingsfunctie is een weg met twee rijstroken en een vrijliggend 2-richtingen fietspad voldoende. Ter ondersteuning van de "allure" van de Groene Rand als "entreegebied" en landschappelijke overgangszone, is een uitvoering met een ruim profiel gewenst.

Ook de oostwest gerichte ontsluitingswegen worden uitgevoerd als erftoegangsweg. De ligging van deze wegen kan (met uitzondering van de Lange Dreef en de Zuidelijke Randweg) afgestemd worden op de te zijner tijd gewenste verkaveling.

Bij de kruising westelijke randweg - Lange Dreef zal een rotonde worden aangelegd; een oplossing die, vergeleken met een kruispunt, beter scoort in verkeersveiligheid, een snelle verkeersafwikkeling en het snelheidsremmende effect.

De ruimte die resteert tussen de zuidelijke aansluiting op deze rotonde en de A27 kan voor een bijzonder gebouw, bijvoorbeeld een bedrijfspaviljoen dat als herkenningspunt kan dienen, worden benut.

Openbaar vervoer

Voor de bereikbaarheid van het bedrijventerrein per openbaar vervoer zal de bestaande buslijn van Vianen naar Hagestein verlegd worden naar de Groene Randweg. Een aantal haltes aan de Lange Dreef en de Groene Randweg voorziet in een goede bereikbaarheid van het bedrijventerrein. Er is studie gaande naar de mogelijkheid van vervoersmanagement voor de bedrijventerreinen van Vianen.

Langzaam verkeer

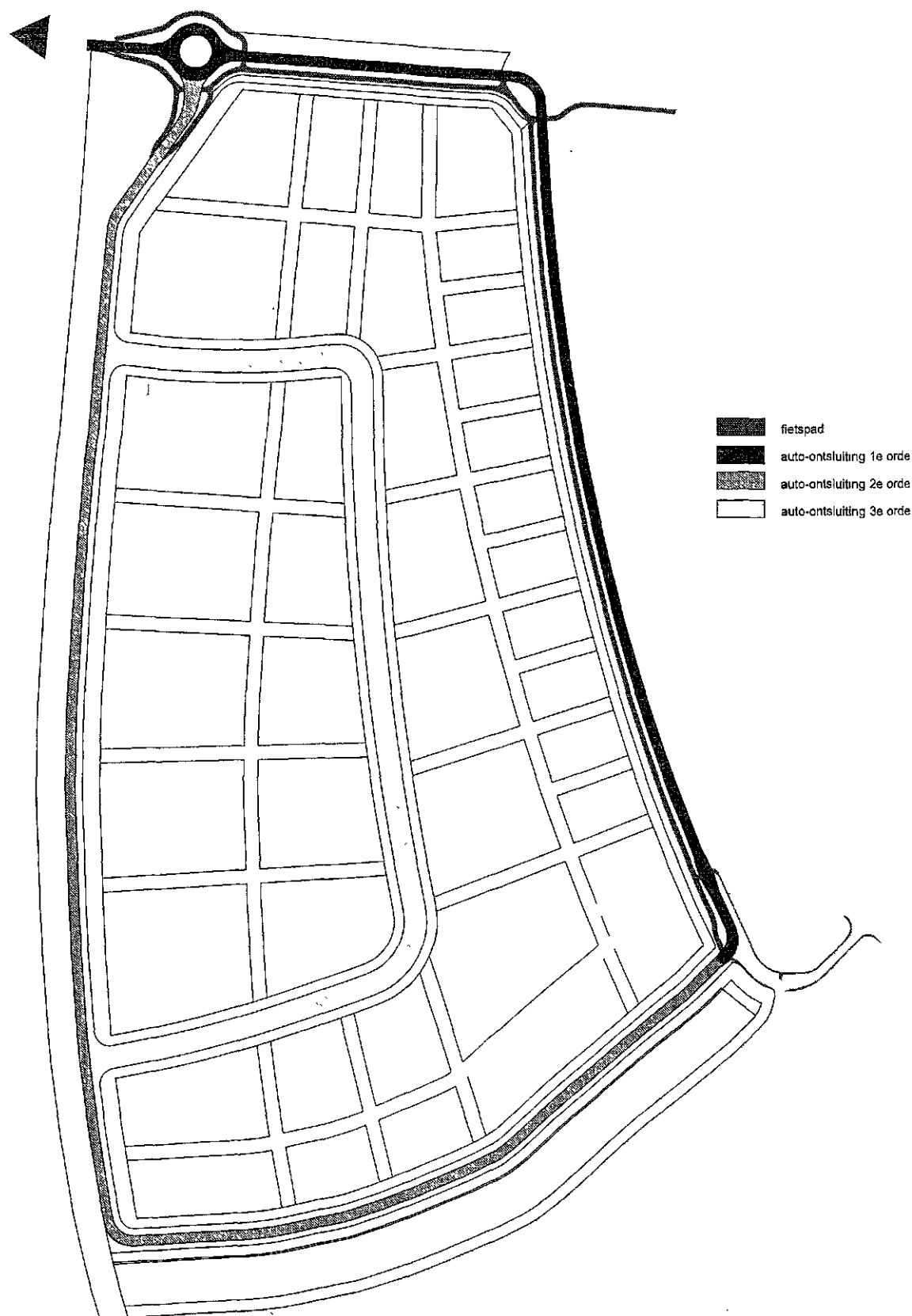
Langs de Lange Dreef en de Groene Randweg is een langzaam verkeersroute die de verbinding tot stand brengt van het bedrijventerrein naar het centrum van Vianen. Het is een vrijliggend twee richtingen fietspad. In de toekomst is deze route mogelijkwerwijs door te trekken tot aan het centrum, waarbij een brug over het Merwedekanaal nodig is. Langs de Lange Dreef en de Groene Randweg kunnen eventueel bedrijfswoningen worden gerealiseerd, wat de sociale veiligheid langs de route ten goede kan komen. Voor voetgangers wordt langs de Lange Dreef en de verbinding tussen de Groene Randweg en de Breede Sticht aan één zijde een trottoir gerealiseerd. De Biezenweg blijft toegankelijk voor langzaam en bestemmingsverkeer.

5.3 Landschappelijke inpassing

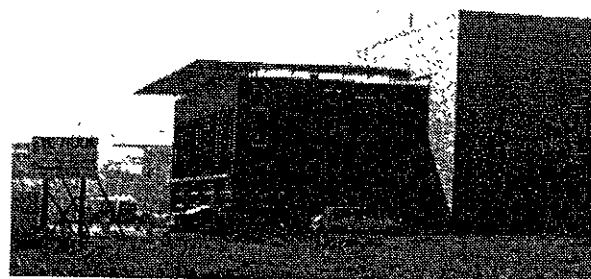
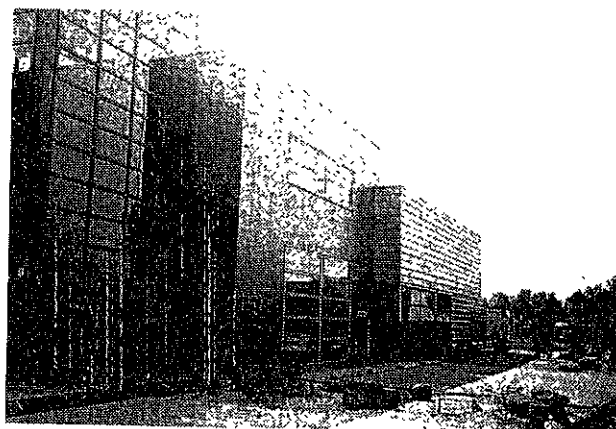
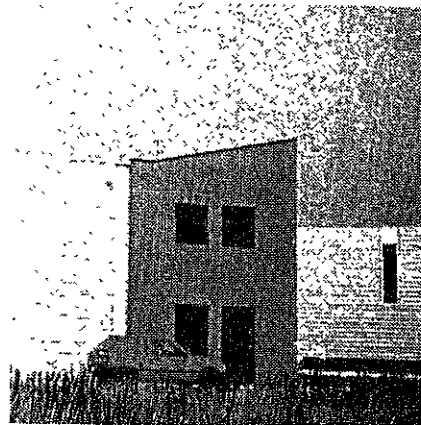
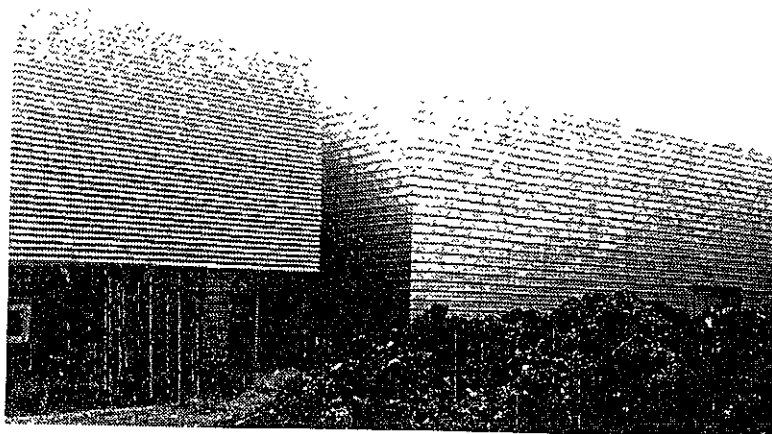
De vormgeving van de randen is van belang bij de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. Per rand is een op de situatie toegesneden oplossing gekozen.

De noordelijke rand van het bedrijventerrein wordt gevormd door de Lange Dreef waar de drie bomenrijen, de watergang en de mogelijkheid van bedrijfswoningen een goede overgang naar het weidegebied vormen.

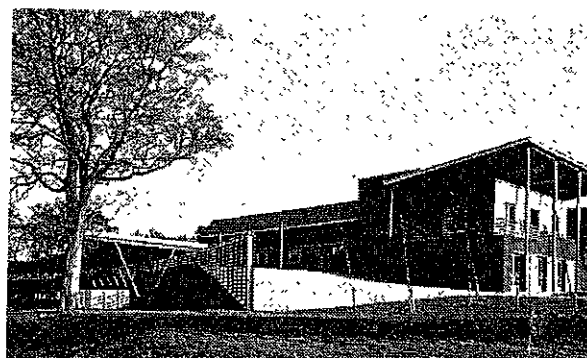
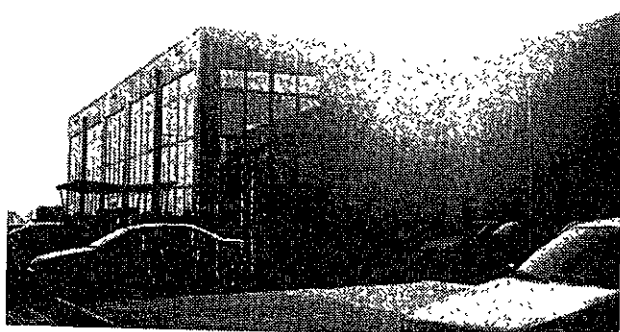
De oostelijke rand (Groene Randweg) vormt een continue laan met kleinschalige, representatieve bedrijven en bedrijfswoningen, opgaande beplanting en water.



AFBEELDING 8 VERKEERSSTRUCTUUR



IMPRESSIE UITWERKING BEELDREGIE: GROTE
BEDRIJFSHALLEN IN GRIJS METAAL EN KLEINE-
RE ONDERGESCHIKTERE BOUWDELEN IN
ROODTINTEN



Door flauwe taluds en een extensief beheer van de oevers langs de waterpartijen kan dit element een verbindende functie vervullen tussen de Lek en de weidegebieden ten zuiden van het plangebied. Oostelijk van de Groene Randweg (tot aan Hagestein) wordt een landschappelijke overgangszone vormgegeven, waar te zijner tijd bos en natuurontwikkeling kan plaatsvinden. Op die wijze wordt de locatie landschappelijk ingepast en wordt een buffer gecreëerd tussen Hagestein en het bedrijventerrein. De zuidelijke rand wordt gevormd door de Biezenweg. Vanuit landschappelijke en cultuurhistorische overwegingen wordt aan de zuidkant van het bedrijventerrein de volgende inrichting voorgestaan. De zuidelijke rand van het plangebied wordt gevormd door de Biezenweg, die in zijn huidige profiel gehandhaafd blijft. Hierop aansluitend wordt een groene zone van ongeveer 8 m gerealiseerd. Hieraan grenzen weer relatief kleine bedrijfskavels. Op ongeveer 50 m ten noorden van de Biezenweg wordt de zuidelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein aangelegd.

De westelijke rand sluit niet direct aan op het omliggend landschap maar op de A27. Aan deze rand zal direct langs de parallelweg een rij met hoge bomen komen. Verder is het bedrijventerrein vanaf de A27 afgeschermd door middel van bomenrijen.

5.4 Water

Het watersysteem heeft een aantal watergangen die alle opgenomen zijn in de wegprofielen van de Groene Randweg, de parallelweg langs de A27 en de Lange Dreef.

5.5 Beeldkwaliteit

Aanvullend op het bestemmingsplan en aansluitend op de structuurschets is een beeldregieplan bedrijventerrein Gaasperwaard ontwikkeld. Het beeldregieplan dient als inspiratie- en toetsingskader voor de te ontwikkelen bouwplannen.

Om de gewenste beeldkwaliteit te bereiken zijn in de structuurschets reeds een aantal randvoorwaarden gesteld. In het beeldregieplan bedrijventerrein Gaasperwaard heeft een verdere verfijning plaatsgevonden van de randvoorwaarden uit de structuurschets.

In het beeldregieplan zijn richtlijnen gegeven met betrekking tot de grootte-, vorm- en uitdrukkingsaspecten die de samenhang tussen de bebouwing op het bedrijfsterrein moeten waarborgen en versterken.

De plaatsingseigenschappen zijn hoofdzakelijk vastgelegd in het functioneel-ruimtelijk concept.

Vorm- en grootte-eigenschappen zijn zowel gebaseerd op het stedenbouwkundig concept als op de uitwerking van de beeldkwaliteit per zone en dienen een vertaling te verkrijgen in de diverse bouwplannen.

Daarnaast is door middel van foto's (beeldreferenties) de sfeer en identiteit van het bedrijventerrein gekarakteriseerd en indicatief vormgegeven.

Tenslotte wordt in het beeldregieplan aandacht besteed aan de groene inpassing van het bedrijventerrein.

5.6 Fasering

Omdat er voldoende vraag is naar te realiseren oppervlakte bedrijfsterrein is het vanuit dit oogpunt niet gewenst een fasering op langere termijn in de uitvoering aan te brengen. Wel zal bij de uitgifte van de kavels gestreefd worden naar een uitgifte waarbij aaneengesloten kavels uitgegeven en ontwikkeld worden. Globaal gezien wordt gedacht aan een uitgiftebeleid dat begint bij de Lange Dreef en de Groene Randweg en zich van daaruit in zuidwestelijke richting uitbreidt.

5.7 Intensief ruimtegebruik

Parallel aan de planontwikkeling voor het bedrijventerrein Gaasperwaard is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor intensief ruimtegebruik.

Onderstaand wordt weergegeven welke mogelijkheden geschetst zijn en of deze al dan niet in het plan zijn verwerkt.

Verhogen bebouwingspercentage

Een mogelijkheid om intensiever met ruimte om te gaan, is het verhogen van het bebouwingspercentage op (delen van) het bedrijventerrein. Aandacht voor de gevolgen voor de beeldkwaliteit is daarbij gewenst. Binnen Gaasperwaard kunnen als gevoelige, dus niet zomaar te verdichten, locaties genoemd worden de Lange Dreef, de Groene Randweg en de Zuidelijke Randweg.

Langs de A27 zou verdichting een mogelijkheid kunnen zijn, mede in verband met geluidsafscherming. In de voorschriften is derhalve een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om hier het bebouwingspercentage te vergroten, mits voldoende manoeuvreerruimte en parkeergelegenheid op de percelen blijft bestaan.

Het schakelen van bebouwing

Het schakelen van bebouwing kan tot een aanzienlijke ruimtewinst leiden. Dit heeft wel consequenties voor de schaal van de bebouwing. Binnen Gaasperwaard wordt schakeling van meer dan twee gebouwen aaneen alleen mogelijk geacht langs de A27 en binnen de utilitaire zone. In de bouwvoorschriften voor deze zone, is dit geregeld.

Het stapelen van activiteiten/ondergronds bouwen

Onder stapelen wordt verstaan het situeren van bedrijfsactiviteiten of andere functies op meerdere lagen, dus verdeeld over verschillende vloeren. Ook wat dit aspect betreft stelt de nagestreefde kwaliteit beperkingen als het gaat om de bouwhoogte. Onder voorwaarden kan een vergroting van de bouwhoogte aanvaardbaar zijn langs de A27 en in het middengebied (utilitaire zone). Derhalve is in de voorschriften een vrijstellingmogelijkheid opgenomen voor een vergroting van de bouwhoogte met twee meter. Verder staan de voorschriften het ondergronds bouwen niet in de weg.

Gemeenschappelijk watersysteem/sprinkler en gemeenschappelijke reserveruimte

Van deze mogelijkheden zal uit praktische overwegingen geen gebruik worden gemaakt.

5.8 Facilitair management

De gemeente Vianen wil op Gaasperwaard bepaalde vormen van gezamenlijke dienstverlening opzetten voor alle daar te vestigen bedrijven. Gedacht wordt aan zaken als afvalverwijdering, telecommunicatie, beveiliging, parkeervoorzieningen, onderhoud van de (openbare) ruimte en de gebouwen, nutsvoorzieningen en overige diensten, zoals horeca, post en dergelijke.

De gemeente gaat ervan uit dat een goed facilitair management, sturing geven aan de inrichting en beheer van het terrein, zal bijdragen aan de kwaliteit van het bedrijventerrein, zowel bij de uitgifte als in de verdere toekomst. Bovendien zijn er uitstralings- en uitbreidingsmogelijkheden naar de aangrenzende, al bestaande bedrijventerreinen.

Voor de gemeente is een haalbaarheidsonderzoek verricht, waarbij alle potentiële dienstverleners zijn benaderd over zowel hun inhoudelijke mogelijkheden als over de voor hen beste rol en financiële consequenties. De conclusie van dit onderzoek is dat facilitair management voor Gaasperwaard meer dan kansrijk is. Het beste perspectief ontstaat als de ontwikkelingsfase organisatorisch wordt gekoppeld aan de beheerfase. Er zijn dan al in de ontwikkelingsfase meer en andere investeringen nodig dan bij een regulier bedrijventerrein. Voor een gemeente is het niet eenvoudig die extra kosten bij de grondverkoop of in de beheerfase terug te verdienen. Er is bijvoorbeeld aanvullende expertise nodig om niet alleen de grond, maar ook het gehele concept te kunnen verkopen aan geïnteresseerde bedrijven. Daarnaast moeten goede afspraken worden gemaakt met de dienstverleners. Dit traject vergt een goede regie. Ook over dit soort aspecten worden in de rapportage aanbevelingen gedaan.

6 MILIEU

6.1 milieuzonering bedrijven

Reeds in de visie "Vianen in perspectief" is geconcludeerd dat de situering van het bedrijventerrein langs de rijksweg voordelen biedt ten aanzien van bereikbaarheid, zichtbaarheid en de mogelijkheden om de (geluidsbelaste) milieuzone van de rijksweg te benutten. In het functioneel-ruimtelijk concept is deze locatie uitgewerkt. Daarbij is langs de rijksweg een zone aangegeven met hogere, meer aaneengesloten geluidsafschermende bedrijfsbebouwing ten gunste van de woonbebouwing in de kern Hagestein.

De milieuzonering voor het te ontwikkelen bedrijventerrein zelf wordt vooral bepaald door de afstand van de bedrijven tot de woonbebouwing rond Hagestein en de aard van deze bedrijvigheid. Voor de totstandkoming van de zonering is gebruik gemaakt van de VNG methode, zoals omschreven in de publicatie Bedrijven en milieuzonering (1999). In de VNG methode wordt op basis van de SBI-code en de belangrijkste milieuhinder van het betreffende bedrijf en de gewenste afstand van dat bedrijf tot een rustige woonwijk bepaald.

Aan de hand van die gewenste afstanden zijn bedrijven ingedeeld in categorieën conform onderstaand overzicht.

Daarbij moet worden opgemerkt dat binnen eenzelfde categorie ook verschillen bestaan tussen bedrijfstypen wat de mate van hinder betreft. Dat verklaart de twee afstanden die bij de onderstaande categorieën worden genoemd.

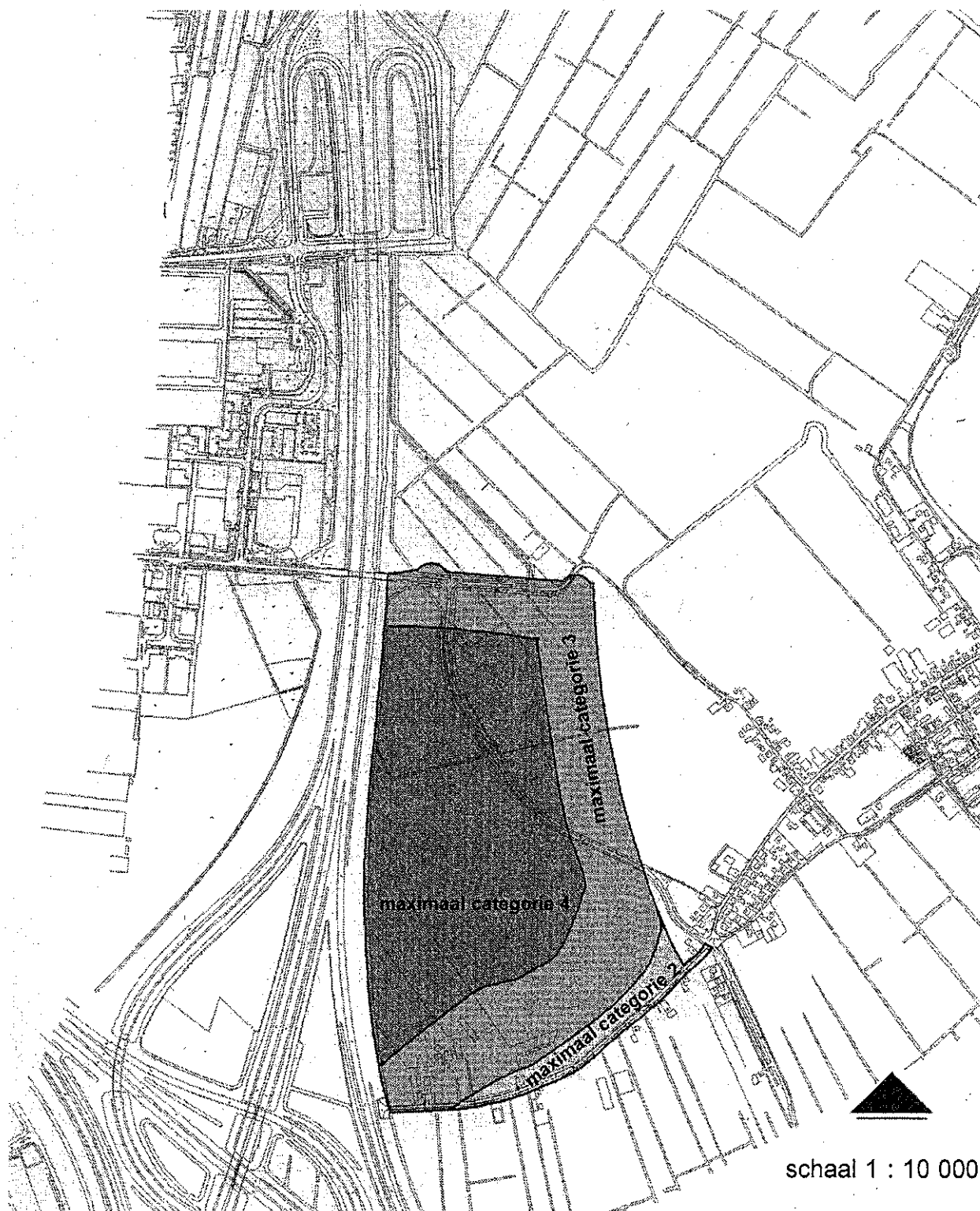
Categorie 1: afstand tussen 0 en 10 meter	vanaf woonbebouwing
Categorie 2: afstand 30 meter	vanaf woonbebouwing
Categorie 3: afstand tussen 50 en 100 meter	vanaf woonbebouwing
Categorie 4: afstand tussen 200 en 300 meter	vanaf woonbebouwing
Categorie 5: afstand tussen 500 en 1000 meter	vanaf woonbebouwing

De hierboven vermelde afstanden zijn indicatief. Op basis van de werkelijke milieuhinder kan een definitieve (vaak kortere) afstand vastgesteld worden.

De woningen in het plangebied worden aangekocht en aan hun bestemming onttrokken. Wat betreft de woningen in de omgeving (aan de zuidkant van de Biezenweg en aan de zuidwestpunt van Hagestein) geldt dat het hier gaat om landelijk gebied met woningen, waarvoor minder strenge eisen hoeven te gelden dan voor rustige woonwijken. In de genoemde VNG-publicatie (paragraaf 3.2) wordt bij een dergelijk gebiedstype een systematiek voorgesteld die ervan uit gaat dat steeds één afstandsstap terug gedaan kan worden ten opzichte van de grootste afstanden in de lijst. Dit resulteert volgens de VNG-systematiek in het volgende beeld¹⁾:

30 meter gaat naar 10 meter;
100 meter gaat naar 50 meter;
200 meter gaat naar 100 meter;
300 meter gaat naar 200 meter.

1) In de in paragraaf 3.2. van voornoemde V.N.G.-publicatie opgenomen tabel wordt bij het omgevingstype "landelijk gebied met woningen" opgemerkt dat het milieuaspect "geluid" bijzonder gevoelig kan liggen, wat kan leiden tot verzwarende randvoorwaarden. In de context van het plangebied Gaasperwaard is hierover het volgende te zeggen. Er kan hier niet gesproken worden van een relatief stil landelijk gebied. De geluidsbelasting tengevolge van wegverkeer is groot. De gevoeligheid voor geluid van bedrijven ten opzichte van de bestaande situatie is derhalve niet zo groot als op basis van de typering "landelijk gebied" verwacht zou kunnen worden. Overigens zal wel voorkomen moeten worden dat de toch al hoge geluidsbelasting in en om het gebied wordt versterkt. Een van de maatregelen die daarvoor moeten zorgen, is de realisering van hoge bebouwing langs de A27.



AFBEELDING 9 INDICATIE MILIEUZONERING

De gemeente wil voorzichtig met deze mogelijkheden omgaan en stelt daarom voor bij categorie 3-bedrijven standaard uit te gaan van 50 m (ook al zou bij bedrijven waarvoor als afstand 50 meter geldt 30 meter mogelijk zijn) en bij categorie 4-bedrijven uit te gaan van 200 meter (ook al zou bij bedrijven waarvoor als grootste afstand 200 meter geldt, 100 meter mogelijk zijn). Via een vrijstellingsbevoegdheid kunnen eventueel kortere afstanden worden aangehouden. Daarbij zal dan een individuele toets moeten plaatsvinden om te bezien of dit milieuhygiënisch verantwoord is.

Met behulp van het bovenstaande is de zonering ten opzichte van de woonbebouwing van Hagestein en de woningen langs de Biezenweg bepaald. Grofweg betekent dit, dat in het oostelijk deel van het bedrijventerrein bedrijvigheid uit categorie 1 t/m 3 kan worden gevestigd. Op een afstand van 200 m tot woonbebouwing kunnen bedrijven uit de categorieën 1 t/m 4 worden gevestigd. In een kleine strook aan de zuidrand van het plangebied is, gelet op de afstandseisen voor categorie 3-bedrijven, in beginsel alleen de vestiging van categorie-2 bedrijven mogelijk.

Ten aanzien van milieuzonering ten opzichte van bedrijfswoningen bestaan (ook in de jurisprudentie) geen duidelijke normen. Wel kan gesteld worden dat een hogere belasting voor bedrijfswoningen aanvaardbaar is vanwege het feit dat de bewoners zelf een directe economische relatie hebben met het bedrijventerrein en zij ervoor kiezen daar te wonen. Dit betekent echter niet dat alle soorten bedrijven in de nabijheid van bedrijfswoningen toelaatbaar geacht moeten worden. In de nabijheid van bedrijfswoningen kunnen zich op het bedrijventerrein Gaasperwaard alleen bedrijven in de categorieën 1 t/m 3 vestigen.

Bedrijfswoningen kunnen worden gesitueerd langs de Lange Dreef en de Groene Randweg. Op andere locaties zullen geen bedrijfswoningen worden gevestigd om zodoende milieuhygiënische belemmeringen voor de ontwikkeling van bedrijven, als gevolg van de aanwezigheid van bedrijfswoningen, zo veel mogelijk te voorkomen.

Bij de verkenning van de behoefte aan bedrijventerrein is geconcludeerd, dat verwacht mag worden, dat het merendeel van de te vestigen bedrijven valt in de milieucategorieën 1 t/m 3. Dit sluit aan bij de milieuzonering, waarin voor de milieucategorieën 1 t/m 3 de meeste mogelijkheden zijn. De milieuzonering biedt ook ruimte aan bedrijven uit categorie 4.

De opbouw van het bestaande bedrijvenbestand geeft aan dat dit soort bedrijven nu slechts een klein deel van het totale aantal uitmaakt. Het is dan ook goed mogelijk dat, als blijvend reserveren van deze zones voor zware bedrijven niet zinvol blijkt, uiteindelijk bedrijven uit lagere categorieën dan 4 zich kunnen vestigen in deze zone.

6.2 geluidhinder

Voor de realisatie van het bedrijventerrein is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Het te ontwikkelen terrein wordt begrensd door de A 27 in het westen, de Lange Dreef in het noorden, de Biezenweg in het zuiden en de nieuw aan te leggen Groene Randweg in het oosten.

De nieuw te realiseren bedrijven genereren extra verkeersstromen op de bestaande en de nieuw aan te leggen wegen. Volgens de Wet geluidhinder dienen deze verkeersintensiteiten en de daarmee samenhangende geluidhinder te worden onderzocht. Dit om de consequenties voor de binnen de onderzoekszone van de betrokken wegen liggende bestaande en nieuw te realiseren woningen te kunnen bepalen.

N.B.

In het planproces is lange tijd uitgegaan van een omvorming van de Biezenweg tot zuidelijke ontsluitingsweg van het bedrijfsterrein. De ontheffingen hogere grenswaarden die bij GS zijn aangevraagd en inmiddels zijn verleend (16 maart 2000) zijn hierop gebaseerd. Inmiddels is besloten de Biezenweg in zijn huidige profiel te handhaven en op 50 m ten noorden daarvan een ontsluitingsweg aan te leggen. De akoestische situatie voor de woningen aan de zuidkant van de Biezenweg zal er met dit nieuwe inrichtingsvoorstel op vooruit gaan ten opzichte van het oorspronkelijke inrichtingsvoorstel. Aan de provincie zal derhalve worden gevraagd een deel van de verleende ontheffingen in te trekken.

De voor de geluidssituatie relevante wegen zijn:

- de Biezenweg;
- de Groene Randweg;
- de Lange Dreef;
- de A 27;
- de Zuidelijke Randweg.

Voor de Biezenweg geldt dat er geen toename is van het verkeer door de realisatie van het onderhavige bedrijfsterrein en de verandering van de wegenstructuur. Dit is een doodlopende weg met nog geen 100 voertuigen per etmaal.

Voor de Lange Dreef geldt dat hier sprake is van een reconstructie.

Voor de nieuw te realiseren bedrijfswoningen binnen het plan geldt dat deze op dusdanige afstand van de betrokken wegen komen te liggen dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor alle wordt overschreden. Een ontheffing voor deze woningen is dan ook aangevraagd. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen wordt echter niet overschreden. Voor het wegverkeerslawaaï van de A 27 geldt dat op het gehele bedrijventerrein uitsluitend bedrijfswoningen gebouwd mogen worden indien door de afscherming ten gevolge van de te realiseren bedrijfsgebouwen wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

6.2.1 zones langs wegen

Volgens de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van elke weg een onderzoekszone, met uitzondering van woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving.

Volgens de Wet geluidhinder gelden de volgende zonebreedten in stedelijk gebied:

aantal rijstroken	aantal meter aan weerszijde van de weg
3 of meer	350m
1 of 2	200m

In buitenstedelijk gebied gelden de volgende zonebreedten:

aantal rijstroken	aantal meter aan weerszijde van de weg
5 of meer	600m
3 of 4	400m
1 of 2	250m

Volgens de Wet geluidhinder is sprake van buitenstedelijk gebied wanneer het betreffende gebied gelegen is buiten de bebouwde kom of binnen de onderzoekszone van een autoweg of een autosnelweg.

In de overige gevallen is sprake van stedelijk gebied.

Daar het plangebied binnen de bebouwde kom komt te liggen, is in deze situatie sprake van stedelijk gebied voor de wegen binnen het plan. Deze wegen hebben 2 rijstroken; de onderzoekszones zijn dien-tengevolge 200 m aan weerszijden van de weg. Voor de net buiten het plan gelegen A 27 is de onderzoekszone 400 m.

6.2.2 grenswaarden

De Wet geluidhinder maakt onderscheid in de geluidsbelasting waarbij een bestemming zonder probleem gerealiseerd mag worden (de voorkeursgrenswaarde), en de mogelijkheid om bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bij de provincie ontheffing voor een hogere waarde te aan te vragen. Deze mag de hoogst toelaatbare waarde niet te boven gaan.

De voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen bij een bestaande, te reconstrueren of nieuwe weg en voor bestaande woningen bij een nieuwe weg is 50 dB(A), voor de maximale ontheffingswaarde geldt het onderstaande overzicht.

	weg binnenstedelijk		weg buitenstedelijk
	bestaand	nieuw	bestaand
woning bestaand	70 dB (A)	65 dB (A)	70 dB (A)
woningbouw nieuw	65 dB (A)	60 dB (A)	55 dB (A)

Voor reconstructie van wegen geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor de langs deze weg gelegen bestaande woningen, tenzij de heersende waarde hoger is; in dit geval geldt deze als voorkeursgrenswaarde.

De maximale ontheffingswaarde bij reconstructie is 5 dB(A) boven de op dat moment geldende voorkeursgrenswaarde. In een aantal situaties (bij gelijktijdige reductie van de geluidhinder elders) is een hogere ontheffingswaarde mogelijk tot een maximum van 70 dB(A).

Indien langs een te reconstrueren weg nieuwe woningbouw mogelijk wordt geldt dit als nieuwe woningen langs een bestaande weg.

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dienen burgemeester en wethouders ontheffing aan te vragen bij Gedeputeerde Staten.

De hierboven aangegeven maximum grenswaarden mogen hierbij echter niet worden overschreden.

Indien een hogere waarde wordt toegekend dient de geluidsisolatie van de gevel zodanig te zijn dat de waarde binnenshuis niet meer bedraagt dan 35 dB(A).

Indien een hogere waarde van meer dan 55 dB(A) wordt toegekend kunnen Gedeputeerde Staten eisen stellen met betrekking tot het niet situeren van geluidgevoelige ruimtes aan de gevels waar de hoogste belasting optreedt.

Hiervan kan worden afgeweken indien naar het oordeel van gedeputeerde staten overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten.

6.2.3 gebruikte gegevens en uitgangspunten

De berekeningen zijn uitgevoerd met standaard rekenmethode I, zoals genoemd in de Wet geluidhinder. Volgens artikel 103 Wet Geluidhinder mogen voor wegen met een rijsnelheid van minder dan 70 km/u de geluidsniveaus tijdelijk worden gereduceerd met 5 dB(A); dit omdat verwacht wordt dat de auto's in de toekomst stiller zullen worden. Deze aftrek is voor de berekende waarden reeds toegepast.

De ligging en vorm van de bebouwing, wegen en andere elementen is afkomstig van de bestemmingsplantekening.

De verkeersintensiteiten zijn berekend door uit te gaan van ca 350 motorvoertuigen per ha. bruto bedrijfsterrein, hetgeen neerkomt op 500 voertuigen per ha. netto bedrijfsterrein.¹

¹ Verkeersintensiteiten afkomstig uit "Verkeerskundige beoordeling ontwikkelingsplan Vianen-Oost, AGV adviesgroep voor verkeer en vervoer 1997

Dit levert onderstaande intensiteiten.



Van de door de bedrijven gegenereerde vervoersstroom valt $\pm 15\%$ onder de beide vrachtverkeerscategorieën.

De prognoses zijn voor 2010; voor het oostelijk deel van de Biezenweg is uitgegaan van een jaarlijkse groei van 2% van de verkeersintensiteit.

Alle onderzochte wegen krijgen een wegdek van dicht asfaltbeton.

Voor alle wegen binnen het plangebied is voor de berekeningen de maximumsnelheid van 50 km/uur aangehouden.

Voor de A 27 geldt dat in de huidige situatie de gehele locatie binnen de 50 dB(A) contour ligt, en voor het grootste deel een geluidsbelasting van meer dan 55 dB(A) ondervindt. Om toch de gewenste bedrijfswoningen toe te staan wordt de maximale ontheffing tot 55 dB(A) aangevraagd, terwijl bovendien bij het indienen van bouwplannen voor bedrijfswoningen per woning nader onderzocht moet worden of de afscherming door de bedrijfsbebouwing en eventuele extra afscherming zodanig is dat aan de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Voor de wegenstructuur ten westen van de A 27 geldt dat de verkeersintensiteit ten gevolge van de realisatie van het onderhavige bedrijventerrein wel zal toenemen, maar daar deze wegen nu al voor meer dan 100 ha. aan bedrijfsterreinen en een deel van de woningbouw van Vianen en Hagestein een belangrijke ontsluitingsfunctie verzorgen, zal de intensiteit hier niet dramatisch toenemen.

Ook de geluidsproductie van deze wegen neemt hierdoor enigszins toe, echter met minder dan 2 dB(A). Deze toename is dusdanig dat hieraan geen consequenties verbonden zijn.

6.2.4 resultaten en conclusies

weg	afstand 55 dB(A)	afstand 50 dB(A)	aantal ontheffingen
Zuidelijke Randweg	10 m	20 m	geen
Biezenweg oost*	7 m	15 m	2 bestaand
Groene Randweg	20-30 m	40 - 60 m	14 nieuw
Lange Dreef	30 m	60 m	4 nieuw

* ten oosten van de aansluiting met de Groene Randweg

Voor de Biezenweg geldt voor de bestaande bebouwing aan de zuidzijde dat voor 2 woningen een ontheffing hogere grenswaarde tot 55 dB(A) aangevraagd is: dit blijft nog onder de maximum grenswaarde voor reconstructies. De afstand van deze bestaande woningen tot de nieuw te realiseren Groene Randweg is zodanig dat de 50 dB(A) niet overschreden wordt.

Ook de Zuidelijke Randweg ligt op voldoende afstand van de bestaande woningen.

Voor de Groene Randweg geldt dat hier bedrijfswoningen toegestaan worden op minimaal 31,5 m uit de weg. De geluidsbelasting voor deze woningen ligt tussen de 50 en de 55 dB(A). Hier zijn 14 bedrijfswoningen toegestaan. Hoewel ze ook binnen de 50 dB(A) contour van de A 27 vallen, is de te verwachten hinder van deze weg beperkt; ze zijn voor deze bron eenvoudig af te schermen door de achterliggende bedrijfsgebouwen. Nadere toetsing van concrete bouwplannen is echter wel noodzakelijk.

Voor de Lange Dreef geldt dat hier bedrijfswoningen mogelijk zijn. Hier mogen 4 woningen gerealiseerd worden. Bij een minimaal aan te houden afstand tot de weg van 22 m bedraagt de berekende geluidsbelasting 57 dB(A). De hier te realiseren woningen ondervinden ook hinder van de A 27, de Avenue A 27 (alleen de meest westelijke woning) en de Groene Randweg (alleen de meest oostelijke woning). Een zorgvuldige inpassing en aanvullend onderzoek van concrete bouwplannen is voor deze woningen dan ook noodzakelijk.

6.3 bodemkwaliteit

In het kader van de planontwikkeling van het bedrijventerrein Gaasperwaard is een verkennend bodemonderzoek ¹⁾ verricht. Dit heeft het volgende opgeleverd:

Historisch onderzoek

Uit het historisch onderzoek is één locatie naar voren gekomen waar risicovolle activiteiten ten aanzien van het ontstaan van bodemverontreiniging hebben plaatsgevonden. Op deze plaats is een bovengrondse dieselolietank aanwezig.

Zintuiglijk zijn op de gehele onderzoekslocatie geen verontreinigingsindicaties waargenomen.

Bovengrond

In de bovengrond van de onderzoekslocatie is op een aantal plaatsen een licht verhoogd gehalte zware metalen (m.n. koper, nikkel en zink) ten opzichte van de streefwaarde vastgesteld. Dit verhoogd gehalte zware metalen kan waarschijnlijk als verhoogde achtergrondwaarde worden beschouwd. Tevens is in twee mengmonsters een verhoogd gehalte PAK ten opzichte van de streefwaarde aangetoond. Aangezien het verhoogde gehalte de streefwaarde net overschrijdt, wordt nader onderzoek naar de verhoogde gehalten niet noodzakelijk geacht.

Ondergrond

In de ondergrond van de onderzoekslocatie is op een aantal plaatsen een licht verhoogd gehalte nikkel ten opzichte van de streefwaarde aangetoond. Dit verhoogde gehalte nikkel kan waarschijnlijk als verhoogde achtergrondwaarde worden beschouwd. Tevens is in het ondergrondmengmonster MM36 van deellocatie 1 een gehalte minerale olie ter grootte van de detectiegrens waargenomen en is in het ondergrondmengmonster MM12 van deellocatie 2 een licht verhoogd gehalte dichloormethaan en tetrachloormethaan aangetoond.

Aangezien de licht verhoogde gehalten minerale olie, di- en tetrachloormethaan ver beneden de criteriumwaarde voor nader onderzoek blijven, wordt nader onderzoek naar deze gehalten niet noodzakelijk geacht.

1) Verkennend bodemonderzoek Planontwikkelingsgebied Gaasperwaard te Vianen, gemeente vianen, 18 juni 1999

Grondwater

Voor het grondwater geldt dat op drie plaatsen een licht verhoogde concentratie zware metalen (m.n. chroom en zink) ten opzichte van de streefwaarde wordt aangetoond. Tevens wordt in peilbuis 4005 een licht verhoogde concentratie tetrachlooretheen ten opzichte van de streefwaarde aangetoond.

Aangezien de licht verhoogde concentraties chroom, zink en tetrachlooretheen ver beneden de criteriumwaarde voor nader onderzoek blijven, wordt nader onderzoek naar deze concentraties niet noodzakelijk geacht.

Gedempte sloten

Volgens het programma Bliz (provincie) zijn er geen gedempte sloten in het plangebied aanwezig.

Conclusie

Op basis van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan gesteld worden dat er milieutechnisch geen bezwaren zijn tegen de geplande activiteiten in het onderzochte deel van het plangebied Gaasperwaard. Op basis van de bekende gegevens van het overige, niet onderzochte deel van het planontwikkelingsgebied, kan worden gesteld dat er waarschijnlijk eveneens milieutechnisch geen bezwaren zijn tegen de geplande activiteiten.

Tenslotte dient opgemerkt te worden, dat de eventueel in de toekomst uit bouwputten vrijkomende grond niet multifunctioneel kan worden toegepast.

6.4. Waterhuishouding

Voor het bedrijventerrein Gaasperwaard zijn een aantal uitgangspunten bepaald voor de waterhuishouding. Hierbij spelen polderpeilen en de hoeveelheid te lozen regenwater een belangrijke rol:

- . De afvoer van hemelwater van het te ontwikkelen bedrijventerrein mag niet meer zijn dan de huidige landbouwkundige afvoer van het gebied.
- . Voor de aanleg van de 1e fase van het bedrijventerrein (ged. Lange Dreef- Biezenweg) kan het huidige landbouwkundige polderpeil van 1.20+ NAP, worden teruggebracht naar het polderpeil van De Hagen, te weten 0.80+ NAP.
- . Bij elk afzonderlijk te ontwikkelen gebied dient er berging gecreëerd te worden voor de hoeveelheid regenwater, die boven de landbouwkundige afvoer moet worden afgevoerd.
- . Indien wordt uitgegaan van de indicatieve stedenbouwkundige verkaveling volgens het voorliggende bestemmingsplan, zal er bij langdurige regenval, bij een regenintensiteit van 751 liter/ha, binnen een tijdsbestek van 16 uur, een peilstijging plaatsvinden van 0.70 m.
Het een en ander houdt in dat het polderpeil een niveau bereikt van 1.50+ NAP.
Bij een wegashoogte van 2.40+ en een daaraan gekoppelde vloerpeilhoogte van 2.65+ zal de drooglegging voor de toekomstige kruipruimtes zijn gewaarborgd.
- . Het Hoogheemraadschap wenst goed bedienbare stuwen in de planfasen (type Romijn).
- . Het Hoogheemraadschap staat toe dat er een noodoverstort wordt aangebracht nabij de Biezenweg in de richting van de polder Autena. Daarbij moet er wel voor worden gezorgd, dat er een goede afwatering gecreëerd wordt in de richting van de onderdoorgang van de A2.
- . Het maaiveld dient, daar waar zich klei bevindt, te worden afgegraven, zodat er een zandpakket van minimaal 1.00 meter kan worden aangebracht.
- . Mogelijkerwijs zou er, voor de volgende fases, gekeken kunnen worden naar een combinatie met de werkzaamheden in de uiterwaarden, te weten het graven van geulen, waarbij volgens schatting 380.000 m3 ophoogzand vrij zal komen.
- . Uit een eerste opzet voor het basisrioleringsplan blijkt dat het gebied met een 3 tal pompgemalen voor het DWA te maken zal krijgen. Het hoofdgemaal zal dan worden gelokaliseerd in een van de twee noordelijke fases (omgeving Hagenweg).
- . De overstorten van het vuil HWA riool zullen komen op 1.55+ NAP, dit zal ca. 0,05 meter onder het max. te verwachten buitenwaterpeil zijn van 1.50+ NAP.