

TOELICHTING

Bestemmingsplan bedrijventerrein Amerongen

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
2 Bestaande situatie	5
2.1 Aard van het bedrijventerrein	5
2.2 Stedenbouwkundige structuur	6
2.2.1 Ligging	6
2.2.2 Structuur	6
2.2.3 Ontsluitingsstructuur	6
2.2.4 Groenstructuur	6
2.2.5 Bedrijfskavels	7
3 Relevant beleid	8
3.1 Streekplan Utrecht	8
3.2 Detailhandel	8
3.3 Herstructurering van bedrijventerreinen	9
3.4 Geldend bestemmingsplan	9
3.5 Ontwikkelingsvisie bedrijventerrein Amerongen	9
3.6 Actieprogramma bedrijventerrein Amerongen	10
3.7 Handhaving in Amerongen 2004-2006	11
3.8 Overige ontwikkelingen	13
4 Planbeschrijving	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Ruimtelijk beleid	14
4.3 Doortrekking Bertus Leendersweg	16
4.4 Parkeervoorziening vrachtauto's	16
4.5 Verbeteren terreinafbakening	16
5 Milieu en belemmeringen	17
5.1 Milieuzonering	17
5.1.1 Algemeen	17
5.1.2 Externe veiligheid	18
5.2 Akoestisch onderzoek	19
5.3 Milieukundig Bodemonderzoek	20
5.4 Water	20
5.5 Luchtkwaliteit	21
5.6 Overige Belemmeringen	21
6 Economische haalbaarheid	22
7 Maatschappelijke haalbaarheid	23

7.1 Vooroverleg	23
7.2 Inspraak	30
8 Juridische planopzet	44
8.1 Algemeen	44
8.2 Plankaart	44
8.3 Voorschriften	44
8.3.1 Algemeen	44
8.3.2 Bestemmingen	45
8.3.3 Staat van bedrijfsactiviteiten	47
9 PPC	50
9.1 PPC-advies	50
Bijlage 1 Verslag inspraak- en informatieavond	55

HOOFDSTUK

1 Inleiding

1.1

AANLEIDING

De gemeente Amerongen heeft verschillende redenen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor het bedrijventerrein rondom de Industrieweg. Allereerst is het geldende plan meer dan tien jaar oud. Dit betekent dat op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Behalve deze formele noodzaak bestaan er ook praktische redenen om het geldende bestemmingsplan te vernieuwen. In het plangebied doet zich een aantal nieuwe ontwikkelingen voor. Zo hebben zich er verschillende nieuwe bedrijven gevestigd.

Daarnaast zijn er problemen met “vreemd” gebruik: functies die eigenlijk niet op een bedrijventerrein thuishoren. Concrete voorbeelden hiervan zijn detailhandel en een sportschool. Ook ontstaan er problemen met bedrijfswoningen, waarbij de band tussen bedrijf en woning verdwijnt. Voor omliggende bedrijven heeft dit negatieve milieuhygiënische consequenties. Het is belangrijk dat in het kader van dit bestemmingsplan duidelijk beleid wordt geformuleerd voor dit soort functies.

Voor de gemeente zijn deze ontwikkelingen en problemen aanleiding geweest om zich te bezinnen op revitalisering van het terrein. Een deel van de maatregelen die in het kader van de revitalisering zijn voorgesteld worden geregeld in het voorliggende bestemmingsplan.

1.2

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het westen van de kern Amerongen. Het wordt aan de westzijde begrensd door de Bertus Leendersweg, tevens de gemeentegrens tussen Amerongen en Leersum. De noordgrens van het plangebied wordt gevormd door de Majoorsweg. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de tuinen van de woningen langs de Prins Bernhardlaan. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de tuinen van de woningen langs de Koningin Wilhelminaweg (N225). Alleen het benzinestation en autobedrijf Reede ligt direct aan de Koningin Wilhelminaweg.

HOOFDSTUK

2 Bestaande situatie

2.1

AARD VAN HET BEDRIJVENTERREIN

Het bedrijventerrein is in de jaren '50 en '60 gefaseerd ontwikkeld. Het heeft een oppervlakte van 6,5 ha en is volledig uitgegeven. Wel vindt met enige regelmaat nieuwvestiging plaats van bedrijven op vrijgekomen locaties. Het bedrijventerrein kan getypeerd worden als een regionaal bedrijventerrein: voor een bedrijventerrein met een pure lokale functie is Amerongen te klein. Enkele bedrijven hebben een bovenregionale afzetmarkt (landelijk dan wel internationaal). De meeste bedrijven op het bedrijventerrein richten zich op de handel. Voorts is er een aantal productiegerichte bedrijven gevestigd.

Afbeelding 1

Luchtfoto bedrijventerrein
Amerongen



2.2 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

2.2.1 LIGGING

Het bedrijventerrein ligt aan de westrand van de kern Amerongen. Het terrein grenst aan een landschappelijk en ecologisch waardevol gebied met een overwegend agrarisch gebruik. Het bedrijventerrein wordt verder omgeven door woonbebouwing. Hierbij is er niet altijd sprake van een eenduidige, rechte begrenzing van het bedrijventerrein: vooral aan de zuidzijde verspringen de kavelgrenzen van bedrijfsgebouwen en woningen langs de Koningin Wilhelminaweg. Hierdoor ontstaat de indruk dat het bedrijventerrein is verweven met de omliggende woningen. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein vormt een groenstrook de scheiding tussen de bedrijfsgebouwen en de achtertuinen van woningen. Het zicht op het bedrijventerrein vanaf de provinciale weg wordt grotendeels onttrokken door woningen. Alleen een garagebedrijf heeft een zichtlocatie nabij de entree van het bedrijventerrein.

2.2.2 STRUCTUUR

Het bedrijventerrein heeft een noord-zuidgerichte, langgerekte structuur. Het terrein wordt door de aanwezige wegen opgedeeld in zes bouwblokken. Het gebied is kleinschalig van opzet en is in het verleden ontstaan langs de rand van de woonwijk. Op het bedrijventerrein zijn enkele (bedrijfs)woningen aanwezig.

2.2.3 ONTSLUITINGSSTRUCTUUR

Het bedrijventerrein is ontsloten door vier toegangswegen. De hoofdentree van het bedrijventerrein is de Bertus Leendersweg. Deze komt uit op de (provinciale) Koningin Wilhelminaweg. De overige toegangswegen (respectievelijk Industrierweg Zuid, Industrierweg en Industrierweg Noord) zijn vanuit oostelijke richting bereikbaar via de woonstraten Schapendrift-Noord en de Prins Bernhardlaan. Alleen de Industrierweg is op de grens van het bedrijventerrein afgesloten voor autoverkeer. De wegen op het bedrijventerrein zijn, gezien hun functie, breed genoeg. De verhardingen van wegen en parkeerplaatsen zijn niet eenduidig: asfalt en verschillende soorten klinkers wisselen elkaar af. Hierdoor ontstaat een rommelig beeld. De grens tussen privé-terrein en openbaar gebied is op veel plaatsen onduidelijk. Over het algemeen is er voldoende parkeergelegenheid op het bedrijventerrein aanwezig. Uitzondering hierop is de Bertus Leendersweg. Hierlangs worden auto's geparkeerd door het garagebedrijf en werknemers en bezoekers van het bedrijventerrein. In de weekeinden vormen geparkeerde vrachtauto's langs de Industrierweg Noord soms obstakels voor het doorgaande verkeer. De hoge snelheid van het verkeer ter hoogte van de kruising Industrierweg-Noord / Industrierweg leidt tot gevaarlijke situaties. Op het bedrijventerrein zijn geen fietspaden aanwezig. Voorts ontbreken op veel plaatsen trottoirs. Omdat een duidelijke routing en bewegwijzering ontbreekt, verlaat veel verkeer het bedrijventerrein via de woonwijk. Dit veroorzaakt onnodige overlast voor omwonenden.

2.2.4 GROENSTRUCTUUR

Op het bedrijventerrein en in de directe omgeving ervan is geen sprake van een duidelijke groenstructuur. Het aanwezige groen vormt veelal een opvulling van restruimte. Door het ontbreken van een duidelijke groenstructuur ontstaat een onoverzichtelijk beeld. Alleen langs de Bertus Leendersweg is sprake van een duidelijke groenstructuur, met brede bermen, groene parkeervakken en laanbeplanting.

Door deze beplanting ontstaat een geleidelijke overgang naar het landschappelijke waardevolle stiltegebied ten westen van het bedrijventerrein.

Op het bedrijventerrein is sprake van achterstallig onderhoud van het aanwezige groen. Dit heeft vooral betrekking op de beplanting rondom transformatorhuisjes en in de bermen. Het groen op bedrijfsperven wordt veelal beter onderhouden dan het openbare groen en biedt daarom een betere aanblik.

2.2.5

BEDRIJFSKAVELS

Het uiterlijk van de bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein is zeer divers. Een belangrijke oorzaak hiervoor is de uiteenlopende bedrijfsactiviteiten van de bedrijven die er gevestigd zijn. Op het bedrijventerrein zijn met name lichte vormen van bedrijvigheid en licht industriële bedrijven (milieucategorieën 1 t/m 3) gevestigd. De bedrijfsgebouwen verschillen van elkaar qua leeftijd en uitstraling. Sommige bedrijfsgebouwen zijn duidelijk toe aan een opknapbeurt, terwijl andere gebouwen net zijn gebouwd of vernieuwd. Op een aantal plaatsen is sprake van buitenopslag door bedrijven. Vooral op plaatsen waar geen erfscheiding aanwezig is, veroorzaakt buitenopslag een onoverzichtelijk en rommelig beeld.

HOOFDSTUK

3

Relevant beleid

3.1

STREEKPLAN UTRECHT

Het bedrijventerrein Amerongen ligt op de grens van de bebouwde kom. De omringende gebieden hebben landschappelijke en natuurlijke betekenis. Hierom past verdere uitbreiding niet in het provinciaal beleid. De bebouwingscontour van Amerongen loopt parallel aan de Bertus Leendersweg. Het gebied westelijk hiervan, op het grondgebied van de gemeente Leersum, heeft de status van stiltegebied en valt in de beleidscategorie landelijk gebied 4. Deze categorie wordt omschreven als landelijk gebied met verweven natuurwaarden en grondgebruik.

In het ontwerp van het streekplan Utrecht is aangegeven dat direct grenzend aan het bedrijventerrein op Leersums grondgebied, een landschappelijk ingepaste, kleinschalige uitbreiding (2 ha) mogelijk is ten behoeve van uit te plaatsen bedrijven uit met name Leersum. De hervestiging van deze bedrijven kan gelet op de benodigde omvang niet worden gerealiseerd op het bestaande bedrijventerrein. Voor de gemeente Amerongen dienen vooraf nut en noodzaak van de uitbreiding vast te staan.

3.2

DETAILHANDEL

Het rijksbeleid met betrekking tot detailhandel kent de volgende doelstellingen:

- Het handhaven van winkelfuncties van binnensteden en andere bestaande winkelconcentraties.
- Het bevorderen van de dynamiek in de detailhandel.

Uitgangspunt van het ruimtelijk beleid is daarom, om detailhandel zoveel mogelijk te laten plaatsvinden in de daartoe bestemde (bestaande) winkelgebieden. De overheid tracht zo te voorkomen dat de bestaande ruimtelijke structuur van de detailhandel wordt ontwricht. Hiernaast spelen overwegingen als een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en het voorkomen van verkeers- en parkeeroverlast voor de naaste omgeving een belangrijke rol. De vestiging van detailhandel in de periferie van de stad is alleen aanvaardbaar indien deze een complementaire functie vervult naast de voorzieningen in binnensteden. Perifere vestiging van detailhandel is alleen mogelijk bij detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en volumineuze goederen, waaronder auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichting (waaronder meubels).

De provincie Utrecht heeft haar beleid ten aanzien van (perifere) detailhandel neergelegd in de "Provinciale visie detailhandel" (8 april 2003). Het hierin verwoorde beleid sluit grotendeels aan bij het hiervoor beschreven rijksbeleid.

Bijzondere pdv-concepten, zoals regionale shoppingcentra, factory outlet centres, themacentra, megasupers e.d. zijn slechts onder voorwaarden toegestaan. Het bedrijventerrein Amerongen is hiervoor niet geschikt.

3.3

HERSTRUCTURERING VAN BEDRIJVENTERREINEN

Van overheidswege wordt de herstructurering van bedrijventerreinen bevorderd. Het doel hiervan is om verloedering te voorkomen. Daarnaast is een doel van herstructurering en revitalisering vaak om te komen tot een betere benutting van ruimte op bedrijventerreinen. De provincie Utrecht heeft met ingang van 2000 het project 'Kwaliteitsimpuls Duurzame Bedrijventerreinen' opgezet. In het kader van dit project is een fonds voor herstructurering van bedrijventerreinen en invoering van intensief ruimtegebruik beschikbaar. Zowel voor onderzoek als voor het niet rendabele deel van de investeringen zijn subsidies beschikbaar. De provincie Utrecht heeft al laten weten dat het bedrijventerrein Amerongen in aanmerking komt voor subsidie in het kader van de Tender Investeringsprogramma Provincies (TIPP).

Uit een knelpunteninventarisatie in opdracht van de provincie Utrecht is het bedrijventerrein Amerongen aangemerkt als een terrein met één of meer knelpunten. Met name op het gebied van de interne infrastructuur, voorzieningen en samenwerking tussen bedrijven scoorde het bedrijventerrein negatief.

3.4

GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het bestemming van het gehele terrein is thans geregeld in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein". Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 28 januari 1991 en goedgekeurd op 14 mei 1991. De gronden zijn bestemd als "Bedrijven", "Verkeer" en "Groen".

Aan de bestemming "Bedrijven" is een bedrijvenlijst en een zonering gekoppeld. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3 toegestaan. De bedrijvenlijst van het plan is verouderd en wijkt af van de nu veelgebruikte zoneringslijst uit de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (1999). In de voorschriften is een vrijstellingsregeling opgenomen voor bedrijven uit een hogere categorie die een vergelijkbare milieubelasting veroorzaken.

Binnen de bestemming "Bedrijven" zijn bebouwingsgrenzen aangegeven, waarbinnen het oprichten van gebouwen is toegestaan. Voor deze zones is een bebouwingspercentage opgenomen van 85%. Per bedrijf mag één bedrijfswoning aanwezig zijn, mits de noodzaak daartoe wordt aangetoond. Detailhandel is alleen toegestaan op twee locaties die als zodanig op de plankaart zijn aangegeven.

De gronden met de bestemming "Groen" schermen het bedrijventerrein af van omliggende hindergevoelige functies zoals woningen.

De bestemming "Verkeer" heeft betrekking op de wegen in het plangebied.

3.5

ONTWIKKELINGSVISIE BEDRIJVENTERREIN AMERONGEN

De afgelopen jaren zijn verschillende studies verricht naar de situatie op het terrein. Deze notities zijn overigens niet officieel door de gemeenteraad vastgesteld en vormen dan ook geen gemeentelijk beleid. De aanleiding hiervoor zijn de besproken problemen die spelen op het terrein: de rommelige verschijningsvorm, het ruimtegebruik en de vestiging van functies die niet direct een relatie hebben met het bedrijventerrein.

De *Ontwikkelingsvisie bedrijventerrein Amerongen* (Oranjewoud 2000) bevat een analyse van het bedrijventerrein, alsmede een ontwikkelingsvisie. Daarnaast stelt de visie een aantal maatregelen voor:

- Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.
- Verhoging van de organisatiegraad onder de bedrijven.
- Verbeteren van de terreinverhardingen.
- Verkeersmaatregelen (duidelijker ontsluitingsstructuur, verlaging snelheid, aanleg trottoirs).
- Een betere afbakening van het terrein.
- Verbetering van het beheer.
- Het verbeteren van panden.
- Intensivering van het ruimtegebruik.

3.6

ACTIEPROGRAMMA BEDRIJVENTERREIN AMERONGEN

De maatregelen uit de ontwikkelingsvisie zijn verder uitgewerkt in het *Actieprogramma bedrijventerrein Amerongen* (Oranjewoud 2001). Hierin worden de maatregelen die in de Ontwikkelingsvisie zijn voorgesteld verder uitgewerkt en in een tijdsplanning uitgezet. De uitgewerkte maatregelen kunnen als volgt worden omschreven:

Bestemmingsplan

- Opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Organisatie bedrijven

- Verhogen van de organisatiegraad van bedrijven.

Verbeteren terreinverhardingen

- Vervaardigen en uitvoeren van een inrichtingsplan voor de Industrieweg Zuid m.b.t. verharding, voetpaden en parkeerplaatsen.

Verkeersmaatregelen

- Afsluiting toegangen vanaf de Industrieweg en de Industrieweg Noord.
- Doortrekken Bertus Leendersweg.
- Aanleggen parkeerplaatsen voor vrachtauto's.
- Aanleggen voetpad langs Industrieweg.
- Aanbrengen bewegwijzering.

Betere terreinafbakening

- Doortrekken groenstrook langs verlengde Bertus Leendersweg (eiken).
- Verbeteren van de groenstrook langs de oostgrens van het bedrijventerrein (laurierhaag en eiken).

Verbeteren beheer

- Opzetten terreinorganisatie of parkmanagement.
- Verbeteren groenonderhoud en afstemmen van groengebruik bij terreinafscheidingen.

Opknappen bedrijfspanden

- Instellen gemeentelijk subsidiefonds.

Intensiveren ruimtegebruik

- Bevorderen van samenwerking tussen bedrijven onderling en tussen bedrijven en de gemeente op het gebied van toekomstplannen en ruimtebehoefte.

Het actieprogramma is toegelicht op een tweetal informatiebijeenkomsten. De reacties op het actieprogramma en het gevoerde overleg zijn opgenomen in de *Responsnota bedrijventerrein Amerongen* (gemeente Amerongen 2002).

3.7

HANDHAVING IN AMERONGEN 2004-2006

Binnen de gemeente Amerongen wordt een groot belang gehecht aan een adequate handhaving van de ruimtelijke regelgeving. Vanwege het feit dat de bestemmingsplannen binnen de gemeente van recente datum zijn, is het ook daadwerkelijk mogelijk om daadkrachtig op te treden.

De gemeente Amerongen heeft haar handhavingsbeleid vastgelegd in de nota "Handhaving in Amerongen 2004-2006". In deze nota is opgenomen welke handhavingsinstrumenten de gemeente ten dienste staan en wanneer deze instrumenten gebruikt worden. Tenslotte is er in de genoemde nota voor de Ruimtelijke Ordening een specifieke regeling opgenomen.

Het uitgangspunt van het aanpakken van overtredingen van het bestemmingsplan wordt met name bepaald door de ernst van de overtreding. Hierin moet een heldere rangschikking gemaakt worden. Aan de hand daarvan kan het niveau aan handhaving worden bepaald en de consequenties daarvan voor de concrete handhavingsaanpak duidelijk worden gemaakt.

De ernst van een overtreding wordt onder andere bepaald door:

- De regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening, met name het bestemmingsplan.
- De juridische aspecten die verbonden zijn aan het ruimtelijk recht, zoals precedentwerking/gelijkheidsbeginsel en gevaar of overlast voor derden.

Bij het zoeken naar relevante beoordelingsfactoren van concrete overtredingen gaat het met name om aspecten die een bijdrage kunnen leveren aan een zo goed mogelijke bepaling van de ernst van de overtreding. Voor het bedrijventerrein zijn met name de volgende beoordelingsfactoren van groot belang.

Levensbedreigende situatie (bijv. brand/instortingsgevaar)

Als door illegale (ver)bouw een levensbedreigende situatie is ontstaan, wordt direct opgetreden (hoogste prioriteit). Hier geldt het advies van de deskundige discipline, bijvoorbeeld van de brandweer of de bouwinspecteur. De levensbedreigende situatie moet door de deskundige op schrift worden gesteld (schriftelijke rapportage). Het rapport dient mede als basis voor de handhavingsactie. Er wordt een aanschrijving (bestuursdwang) achteraf gestuurd. Geen begunstigingstermijn hoeft te worden gegund; hiertegen kan en moet preventief worden opgetreden.

Concrete overlast voor derden

De ernst van een bepaalde situatie wordt ook bepaald door de overlast die de concrete overtreding voor anderen met zich mee kan brengen. Nadrukkelijk wordt hierbij gesteld dat het hierbij met name gaat om de visie op overlast voor derden vanuit de gemeente zelf. Hierbij wordt een zo objectief mogelijk beeld van de overlast nagestreefd. Dit objectieve beeld wordt belangrijker geacht dan het aantal klachten die bij de gemeente inzake een concrete overtreding worden ingediend, hoewel dit uiteraard wel een indicatieve functie heeft. Ruimtelijke normen zijn er vaak op gericht om overlast voor derden te voorkomen. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan de zogenaamde hindercirkels bij de verschillende

milieucategorieën. Er kunnen verschillende vormen van overlast voor derden worden onderscheiden. Zo kan een bepaalde bedrijfsactiviteit op een perceel een sterke verkeersaantrekkende werking hebben, met alle gevolgen van dien. Andere vormen van milieuoverlast zijn bijvoorbeeld stof-, geluid- en stankhinder. Ook kan het zijn dat een derde visuele hinder van een activiteit ondervindt. Uitgangspunt is: hoe ernstiger het objectieve beeld van de overlast, des te eerder dient handhaving plaats te vinden.

Verzoek om handhaving

Op een verzoek om handhaving moet worden gereageerd. Tot op heden was een verzoek om handhaving altijd een reden om direct op te gaan treden, ook al betrof het een summiere overtreding. Een verzoek om handhaving hangt vaak samen met overlast voor derden. Dergelijk verzoek dient dan ook zo objectief mogelijk te worden beoordeeld.

De (ver)bouw levert gevaar op (niet levensbedreigend)

Het kan voorkomen dat een bouwwerk gevaar kan opleveren zonder dat dit levensbedreigend is. Er kan sprake zijn van loszittend materiaal of iets dergelijks. Hierbij is het wel van belang om handhavend op te treden, echter is de prioriteit lager dan wanneer de situatie wel levensbedreigend is.

Precedentwerking

Het is erg belangrijk dat de gemeente consequent en evenwichtig handelt bij de aanpak van overtredingen. Een overtreding aanpakken, terwijl in vergelijkbare of zelfs gelijke gevallen de overtreding ongemoeid wordt gelaten, is moreel en juridisch niet aanvaardbaar. Juist overtreders kunnen zich dan bij de aanpak van hun overtreding op vergelijkbare overtredingen van anderen in de gemeente beroepen, waartegen niets is ondernomen. Om geloofwaardig te zijn, moet de gemeente haar handelen laten hangen van dit soort aspecten. Precedentwerking dient dan ook een rol te spelen in de aanpak van de handhaving binnen de gemeente Amerongen. Wel moet in ieder geval de realiteit van het gevaar op precedentwerking aangetoond worden.

Precedentwerking kan worden onderverdeeld in :

- * Kans op herhaling van de overtreding.
- * Uitstraling van de overtreding.

Een concrete overtreding kan vrij gemakkelijk herhaalbaar zijn. De kans dat een dergelijke overtreding vaker voor zal komen is dan vrij hoog. Wanneer tegen een dergelijke overtreding niet wordt opgetreden, kan het gevolg hiervan zijn, dat op meerdere plaatsen in de gemeente dergelijke overtredingen zich gaan voordoen. Dergelijke overtredingen dienen op dat moment ook een zwaarder gewicht krijgen.

Een veelal grootschalige en bepalende overtreding heeft een duidelijke uitstraling, wanneer hiertegen niet wordt opgetreden en een andere overtreder (die wel wordt aangepakt) verwijst naar die situatie, als motivering voor een onrechtvaardige behandeling door de gemeentelijke overheid. Ook dit soort overtredingen dienen met enige voorrang te worden behandeld.

Van precedentwerking is bijvoorbeeld sprake als op het bedrijventerrein niet wordt opgetreden tegen detailhandel. Als er één bedrijf wordt toegelaten, is de kans groot dat er snel meerdere zullen zijn.

Strijd met vastgesteld beleid

Wanneer illegaal wordt gebouwd in strijd met een vastgesteld beleid (zoals bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan), zal er een hoge prioriteit zijn om handhavend op te treden, mede gelet op de ongewenste precedentwerking die niet handhaven met zich mee kan brengen.

Herhaling overtreding na eerdere sanctie

Als een eerdere actie geen einde heeft gemaakt aan de illegale situatie, moet de betreffende zaak worden vervolgd door middel van bestuursdwang of een dwangsom. Bij zwaardere overtreding dient adequaat te worden opgetreden. Bestuursdwang is dan vaak de meest voor de hand liggende optie.

Aan de hand van o.a. de hiervoor genoemde factoren wordt de ernst van de situatie bepaald en wordt vervolgens de handhavingsactie hierop toegesneden. In ieder geval kan worden gesteld dat tegen illegale bewoning op het bedrijventerrein in alle gevallen handhavend zal worden opgetreden.

Voor het volledige handavingsbeleid in Amerongen met de bijbehorende scorelijst wordt verwezen naar de nota "Handhaving in Amerongen 2004-2006".

3.8**OVERIGE ONTWIKKELINGEN**

Er is sprake van mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein aan de westzijde. Het gaat hier om een uitbreiding op het grondgebied van de gemeente Leersum, op initiatief van deze gemeente. Het voorliggende bestemmingsplan heeft hier *geen* betrekking op.

Met betrekking tot het onderwerp reclame moet worden opgemerkt, dat momenteel in regionaal verband wordt gewerkt aan een welstandsnota. In deze nota zal onder andere aandacht worden besteed aan de uiterlijke verschijningsvorm van reclame-uitingen. Deze nota zal voor 1 juli 2004 worden vastgesteld.

HOOFDSTUK

4 Planbeschrijving

4.1 INLEIDING

Veel maatregelen kunnen op grond van het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd. Een aantal maatregelen kunnen echter pas worden gerealiseerd als hiertoe een regeling is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In de volgende paragrafen wordt op deze maatregelen nader ingegaan.

4.2 RUIMTELIJK BELEID

Algemeen

Gedurende de afgelopen jaren hebben zich steeds meer niet-bedrijfsfuncties op het bedrijventerrein gevestigd. Het gaat hier zowel om functies die principieel niet op een bedrijventerrein thuishoren (zoals een sportschool), als om functies die in het verleden als passend zijn toegelaten, maar die volgens de huidige ruimtelijke normen en inzichten niet meer op een bedrijventerrein thuishoren. Het gemeentebestuur wil deze trend keren, o.a. om onaantvaardbare milieuhinder te voorkomen. Daarom zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd voor het terrein, die in deze paragraaf zijn beschreven.

Toegestane bedrijfsactiviteiten

Op het bedrijventerrein zijn thans, afhankelijk van de ligging, bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 tot en met 3. De bedrijvenlijst in het geldende bestemmingsplan is echter verouderd. Daarom is deze in het nieuwe bestemmingsplan vervangen door de veelgebruikte zoneringslijst uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van 1999. Vanwege de ligging van woningen op en rond het bedrijventerrein zijn in het voorliggende bestemmingsplan bedrijven toegestaan met een hindercirkel van maximaal 50 meter (milieucategorie 3). Bedrijven die op het bedrijventerrein zijn gevestigd en die afwijken van de voorgestane milieuzonering blijven gehandhaafd. De milieuhinder van deze bedrijven is beperkt, terwijl met de eventuele verplaatsing ervan hoge kosten zijn gemoeid. In dit plan zijn de betreffende bedrijven daarom ingepast door middel van specifieke bestemmingen. Dat betekent dat het bestaande gebruik zonder meer mag worden voortgezet, maar dat bij verhuizing of bedrijfsbeëindiging wordt gestreefd naar de vestiging van een bedrijf dat wel past binnen de milieuzonering. Als voorwaarde bij voortzetting of eventuele uitbreiding van het bestaande gebruik geldt, dat de milieuhinder in de omgeving niet toeneemt.

Detailhandel

Zoals in het vorige hoofdstuk al werd aangegeven, dient detailhandel met name plaats te vinden in daartoe bestemde winkelgebieden. In het algemeen hoort er op een bedrijventerrein geen detailhandel thuis.

Een uitzondering kan worden gemaakt voor detailhandelsbedrijven die vanwege hun aard en schaal niet binnen een winkelgebied passen. Een voorbeeld hiervan in Amerongen is het garagebedrijf op de hoek van de Koningin Wilhelminaweg en de Bertus Leendersweg. Voor dergelijke, bestaande detailhandelsbedrijven is een specifieke regeling opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Na vrijstelling zijn ook andere vormen van perifere detailhandel toegestaan op het bedrijventerrein Amerongen, waaronder detailhandel in auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichting. Ten slotte staat het nieuwe bestemmingsplan op het bedrijventerrein zogenaamde productiegebonden detailhandel toe. Dit betreft verkoop van goederen die ter plaatse zijn geproduceerd, waarbij de verkoop ondergeschikt is aan het productieproces.

Publieksaantrekkende functies

Omdat de vestiging van publieksaantrekkende functies leidt tot een grotere verkeersstroom en navenante parkeerbehoefte, kunnen hierdoor omringende bedrijven in hun uitbreidingsruimte worden beperkt. Hierom wordt de vestiging van dergelijke functies in dit bestemmingsplan uitgesloten. Bestaande publieksaantrekkende functies blijven door middel van een specifieke bestemming gehandhaafd.

Kantoren

De vestiging van zelfstandige kantoren op een bedrijventerrein is in strijd met het rijksbeleid en het provinciaal beleid. Dit bestemmingsplan staat daarom alleen kantoren toe die ondergeschikt zijn aan de bedrijfsfunctie. Wel voorziet het plan in een vrijstellingsregeling met betrekking tot kleinschalige kantoorbedrijven. Dergelijke kleinschalige kantoorbedrijven hebben een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 250 m² (plusminus 9 arbeidsplaatsen). Omdat het bedrijventerrein Amerongen primair is bedoeld voor meer productiegerichte bedrijvigheid, bedraagt het totale bruto vloeroppervlak aan kleinschalige, zelfstandige kantoorbedrijven binnen het plangebied maximaal 10.000 m². Dit is ongeveer 10% van het planologisch mogelijke bedrijfsvloeroppervlak op het bedrijventerrein (3 bouwlagen op een oppervlak van ongeveer 41.000 m²). Een belangrijke voorwaarde voor vrijstelling is, dat de parkeerbehoefte van dergelijke kantoorbedrijven op het eigen perceel moet kunnen worden opgevangen. Het bestaande kantoor van de woningbouwvereniging kent een specifieke bestemming.

Bedrijfswoningen

De gemeente Amerongen wil slechts onder zeer strenge voorwaarden nieuwe bedrijfswoningen op het terrein toestaan. Bedrijfswoningen kunnen namelijk problemen met zich meebrengen in milieuhygiënisch opzicht. Zo gebeurt het vaak, dat de band tussen 'bedrijf' en 'bedrijfswoning' gaandeweg lossier wordt, waarbij de bedrijfswoning op een gegeven moment verandert in een burgerwoning. Bij milieuzonering dient met deze (burger)woningen rekening te worden gehouden. Binnen de milieuregelgeving gelden soms minder stringente normen voor bedrijfswoningen dan voor burgerwoningen. Om bestaande en toekomstige bedrijven op het bedrijventerrein zo min mogelijk te beperken, zijn alle woningen op het bedrijventerrein -conform hun oorspronkelijke bedoeling- bestemd als bedrijfswoning. Om nieuwe beperkingen zoveel mogelijk te voorkomen, is de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van nieuwe bedrijfswoningen aan strenge criteria verbonden. Een nieuwe bedrijfswoning kan slechts worden toegestaan, indien deze gelet op de bestemming noodzakelijk is. Dit is het geval indien het bedrijf in kwestie aan één van de volgende criteria voldoet:

- Het betreft een bedrijf met een continue proces. Door dit continue proces is het noodzakelijk dat er constant iemand in de buurt is om eventuele calamiteiten in het bedrijfsproces te verhelpen (bijv. een productiebedrijf).
- Het betreft een bedrijf dat permanent toezicht verlangt en aantoonbaar niet (voldoende) beveiligd kan worden (bijv. een bedrijf waarin waardevolle artikelen aanwezig zijn).
- Het betreft een productiebedrijf dat producten vervaardigt met een langdurig proces waarbij frequent een ingreep noodzakelijk is en waarbij het aantoonbaar is dat er niet voldoende (gekwalificeerd) personeel aanwezig kan zijn om deze ingrepen te verrichten.

Daarnaast heeft de gemeente gekozen om voor bestaande bedrijfswoningen die niet meer als bedrijfswoning worden gebruikt, maar een andere binnen de bestemming passende functie krijgen, de woonfunctie te laten vervallen.

4.3

DOORTREKKING BERTUS LEENDERSWEG

Om de verkeerscirculatie op het bedrijventerrein te verbeteren wordt de Bertus Leendersweg doorgetrokken in noordelijke richting. Deze weg buigt zich daarna in oostwaartse richting en sluit vervolgens in zuidwaartse richting aan op de Industrieweg-Noord. Door deze aanpassing vervult de (verlengde) Bertus Leendersweg de functie van hoofdontsluitingsweg en wordt de Prins Bernhardlaan ontlast van vrachtverkeer.

4.4

PARKEERVOORZIENING VRACHTAUTO'S

Ter hoogte van de doorgetrokken Bertus Leendersweg wordt een parkeerstrook gerealiseerd voor vrachtwagens. In eerste instantie was deze parkeerstrook aan de zijde van de bebouwing gedacht, vanuit het oogpunt van een goede overgang naar het aangrenzende landschappelijk waardevolle gebied. Bij nadere bestudering bleek echter, dat de gebruikswaarde van deze parkeerstrook sterk zou worden gereduceerd door de mogelijke realisatie van inritten naar aangelegene bedrijven. Hierom is besloten om de parkeerstrook aan de westzijde van de weg te realiseren. Om desondanks een goede overgang te bewerkstelligen naar het aangrenzende, landschappelijk waardevolle gebied, voorziet het beeldkwaliteitplan in de aanplant van een haag in de groenstrook langs de westzijde van de Bertus Leendersweg.

4.5

VERBETEREN TERREINAFBAKENING

Een rij eiken in de groenstrook langs de Bertus Leendersweg vormt thans de overgang naar het landschappelijk waardevolle stiltegebied ten westen van het bedrijventerrein. Deze boomrij wordt voortgezet langs de doorgetrokken Bertus Leendersweg. Langs de oostelijke rand van het plangebied vormt een groenstrook de scheiding tussen het bedrijventerrein en de omliggende woningen. Aan de noordoostzijde van het plangebied, langs het Fullterrein, een laurierhaag. Om de oostelijke afbakening van het terrein te verbeteren zal deze haag in zuidwaartse richting worden doorgetrokken, parallel aan de Industrieweg Noord en de Prins Bernhardlaan. Langs de laurierhaag zal een rij eiken worden aangeplant om ook hoge bedrijfsgebouwen aan het zicht te onttrekken.

HOOFDSTUK

5

Milieu en
belemmeringen

5.1

MILIEUZONERING

5.1.1

ALGEMEEN

Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is uitgegaan van het principe van inwaartse milieuzonering. Hierbij wordt er vanuit een milieugevoelige functie (zoals een woning) een beschermende bufferzone gecreëerd. De vestigingsmogelijkheden van de verschillende bedrijfscategorieën zijn aangepast aan de afstand tot aan de meest nabij gelegen milieugevoelige functie. Om de hindercirkel rondom een bedrijf te kunnen bepalen wordt gebruik gemaakt van de basiszoneringslijst, behorende bij de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Hierin worden de verschillende bedrijfsactiviteiten onderverdeeld naar rato van de milieuhinder die ze veroorzaken. In dit bestemmingsplan is een staat van bedrijfsactiviteiten (bedrijvenlijst) opgenomen die is gebaseerd op de genoemde basiszoneringslijst. In de bedrijvenlijst zijn alleen bedrijven opgenomen die, vanuit het oogpunt van milieuhinder, op het bedrijventerrein bij recht kunnen worden toegestaan. Wel voorziet het bestemmingsplan in de nodige flexibiliteit ten aanzien van de toegestane vormen van bedrijvigheid. Er is namelijk een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor bedrijven die niet in de bedrijvenlijst zijn genoemd, of die zijn ingedeeld in één categorie hoger. Dergelijke bedrijven dienen wel naar aard en invloed gelijkwaardig te zijn aan de bij recht toegestane bedrijven.

De zwaarste bedrijven die binnen het plangebied zijn toegestaan behoren tot categorie 3. Dergelijke bedrijvigheid is slechts toegestaan op één bepaalde locatie op het bedrijventerrein. Op grond van de staat van bedrijfsactiviteiten dient de afstand tussen dergelijke bedrijven en woningen in een rustige woonwijk tenminste 50 meter te bedragen. Ten opzichte van woningen op een bedrijventerrein dient een afstand van 30 meter te worden aangehouden.

Op het grootste deel van het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2. De afstand tussen dergelijke bedrijven en woningen in een rustige woonwijk dient tenminste 30 meter te bedragen. Ten opzichte van woningen op een bedrijventerrein dient een afstand van 10 meter te worden aangehouden.

Op een aantal plaatsen op het bedrijventerrein zijn al geruime tijd bedrijven gevestigd die niet passen binnen de hiervoor beschreven milieuzonering.

Het betreft veelal bedrijven die één categorie hoger zijn ingedeeld. Omdat er geen sprake is van geregistreerde klachten, kan worden geconcludeerd dat deze bedrijven in de huidige situatie geen onaanvaardbare milieuhinder veroorzaken. Desalniettemin wordt, met het oog op de vestiging van nieuwe bedrijven in de toekomst, een goede milieuzonering nagestreefd. Daarom voorziet het voorliggende bestemmingsplan, naast de *algemene* bestemming "Bedrijfsdoeleinden" voor het gehele bedrijventerrein, in *specifieke* bestemmingen voor de bedrijven in kwestie.

De huidige bedrijfsactiviteiten kunnen hierdoor bij recht worden voortgezet.

5.1.2

EXTERNE VEILIGHEID

In de Staatscourant van 22 februari 2002 (nr. 38) is het "Ontwerp-besluit vaststelling milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen" gepubliceerd.

Deze Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) omvat grenswaarden voor het risico dat mensen lopen in de buurt van een inrichting of installatie. De AMvB onderscheidt twee soorten risico:

Plaatsgebonden risico

Dit is de kans dat een persoon om het leven komt door een ongeval in de inrichting of installatie, waarbij wordt aangenomen dat deze persoon altijd (24 uur per dag, gedurende het gehele jaar) op die plaats aanwezig is, niet beschermd is en niet vlucht of wegloopt als het ongeval plaatsvindt.

Groepsrisico

Dit is de kans dat een groep mensen tegelijkertijd om het leven komt door een ongeval in een inrichting of installatie. In het geval van 10 doden mag de kans ten hoogste 10^{-5} per jaar bedragen; in het geval van 100 doden 10^{-7} per jaar.

Het ontwerp-besluit is niet van toepassing voor alle soorten bedrijvigheid, maar alleen voor inrichtingen waar het aspect externe veiligheid een belangrijke rol speelt. Op het bedrijventerrein Amerongen zijn twee van dergelijke inrichtingen gevestigd: Gassenhandel Van Veenendaal en een LPG-tankstation. Het ontwerp-besluit is overigens niet van toepassing op kwetsbare objecten (bijv. woningen) op een bedrijventerrein, indien het risico wordt veroorzaakt door bedrijven op datzelfde bedrijventerrein.

In de volgende subparagrafen wordt nader ingegaan op de inrichtingen op het bedrijventerrein Amerongen, waarop het ontwerp-besluit van toepassing is. Beide inrichtingen voldoen aan de daarvoor geldende milieuwetgeving.

Gassenhandel Van Veenendaal

Uitzondering binnen de gehanteerde systematiek van milieuzonering is Gassenhandel Van Veenendaal. De opslag en handel in gassen is niet goed onder te brengen in de bedrijfscategorieën die zijn opgenomen in de staat van inrichtingen. Een individuele beoordeling van het bedrijf is daarom noodzakelijk.

Met betrekking tot de opslag van brandbare gassen is de kritieke hinderfactor "gevaar". De hinderfactor "gevaar" houdt verband met de mogelijke gevolgen van brand, explosie en de verspreiding van schadelijke stoffen. Het begrip "gevaar" staat gelijk aan het begrip "externe veiligheid".

Recent heeft een studie plaatsgevonden naar externe veiligheid rondom de gassenhandel Van Veenendaal, in het kader van een aanvraag voor een (revisie)milieuvergunning. De resultaten van de studie, verricht door DHV, zijn beoordeeld door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht en toegezonden aan de Regionale Inspectie Milieuhygiëne Noord-West.

Uit de uitgevoerde studie blijkt dat het plaatsgebonden risico rondom Gassenhandel Van Veenendaal $7,8 \times 10^{-7}$ bedraagt. Het groepsrisico rondom de inrichting bedraagt 4×10^{-6} . Beide waarden liggen ruim onder de grenswaarden van het "Ontwerp-besluit vaststelling milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen".

Om in de toekomst een onacceptabele toename van het groepsrisico te vermijden, dient er bij nieuwe ontwikkelingen rondom Gassenhandel Van Veenendaal rekening te worden gehouden met de planologische beperkingen die het aspect 'groepsrisico' met zich meebrengt. Er moet worden voorkomen dat er binnen een straal van 80 meter rondom het genoemde bedrijf nieuwe activiteiten worden ontplooid waarbij zich grote aantallen mensen buiten bevinden.

Vanuit het oogpunt van milieuzonering is ervoor gekozen om Gassenhandel Van Veenendaal specifiek te bestemmen. In concreto betekent dit, dat er op het perceel van Van Veenendaal in het algemeen categorie 1 en 2 bedrijvigheid is toegestaan en daarnaast specifiek opslag en groothandel in gassen. De bestemming voorziet in een uitsluiting, waarbij bepaald is dat na een eventuele toekomstige functiewijziging, een functiewijziging terug naar opslag en groothandel in gassen niet meer is toegestaan.

Op deze wijze is in planologisch opzicht in voldoende mate gewaarborgd, dat er geen onacceptabele milieuhinder zal ontstaan voor omliggende woningen.

LPG-tankstation

Binnen het plangebied is een LPG-tankstation aanwezig. Het opstelpunt tankauto/vulpunt ligt westelijk buiten het plangebied en is informatief met een aanduiding op de plankaart aangegeven. Vanaf het opstelpunt is een hindercirkel van 80 m aangegeven. Binnen deze hindercirkel is ingevolge de Integrale Nota LPG geen woonbebouwing toegestaan. Tevens is vanaf de afleverzuil, die wel binnen het plangebied valt, een cirkel aangegeven met een straal van 20 meter. Deze toetsingsafstand wordt genoemd in het Besluit LPG-tankstations milieubeheer met betrekking tot de ligging van gevoelige objecten en de opstelling van LPG-tankwagens.

Omdat er alleen buiten deze cirkels milieugevoelige objecten zijn gelegen kan worden geconcludeerd dat het tankstation voldoet aan het gestelde in het Besluit LPG-tankstations milieubeheer en de Integrale nota LPG.

5.2

AKOESTISCH ONDERZOEK

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder ligt er in principe langs alle wegen een zogenaamde zone. De breedte van deze zone is afhankelijk van o.a. het aantal rijstroken, de ligging binnen of buiten de bebouwde kom en de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Zonering vindt niet plaats bij:

- Wegen in een woonerf.
- Wegen waarbij een maximum snelheid van 30 km/u geldt.
- Wegen waarbij 10 meter uit de as de geluidbelasting 50 dB(A) bedraagt.

Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op nieuwe situaties binnen een zone, moet de gemeenteraad de wettelijke geluidbelastingen binnen zones in acht nemen. Van een nieuwe situatie is sprake als een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de bouw van woningen of de aanleg of een reconstructie van een weg.

Dit bestemmingsplan maakt de aanleg mogelijk van een nieuw weggedeelte, namelijk de doorgetrokken Bertus Leendersweg. Deze weg wordt doorgetrokken in noordelijke richting, buigt daarna in oostwaartse richting en sluit vervolgens in zuidwaartse richting aan op de Industrierweg-Noord. Het bedrijventerrein Amerongen is aangewezen als 30 km zone. Ook het nieuwe weggedeelte zal worden aangewezen als 30 km zone. Hierom is er geen sprake van zones rondom de wegen op het bedrijventerrein en hoeft er geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Omdat er in de nabijheid van het bedrijventerrein een stiltegebied ligt, heeft er een berekening plaatsgevonden van de verwachte geluidsbelasting op de grens van het stiltegebied. Hiertoe heeft er in mei 2003 een telling plaatsgevonden van het aantal motorvoertuigen op de Bertus Leendersweg. Hieruit blijkt dat er per etmaal ongeveer 1369 motorvoertuigen gebruik maken van deze weg. Omdat er (vooralsnog) geen sprake is van een uitbreiding van het bedrijventerrein Amerongen, is er vanuit gegaan dat dit aantal in de toekomst slechts in zeer beperkte mate zal toenemen. Verder wordt aangenomen dat maximaal 40% van de voertuigen gebruik zal gaan maken van de doorgetrokken Bertus Leendersweg. Het overige deel zal gebruik blijven maken van de bestaande wegen op het bedrijventerrein. Uit de berekening blijkt, dat na de doortrekking van de Bertus Leendersweg de gemiddelde geluidsbelasting op de grens van het stiltegebied ongeveer 29 dB(A) zal bedragen. Er is daarom geen sprake van een overschrijding van de grenswaarde van 40 dB(A) voor geluidsbelasting in stiltegebieden.

Deze grenswaarde is overigens een richtlijn, die geldt als gemiddelde over de gehele dag. Omdat het een richtlijn is zullen wij, in het kader van de Wet milieubeheer, voor bedrijven streven naar deze normstelling op de grens van het stiltegebied.

5.3

MILIEUKUNDIG BODEMONDERZOEK

Bij de aanleg van de verlengde Bertus Leendersweg zal grondverzet plaatsvinden. Hiernaast zal de huidige bestemming van de betreffende gronden (Groen en Bedrijfsdoeleinden) worden gewijzigd in "Verkeersdoeleinden". Hierom is ter plaatse milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem. Uit de resultaten van het milieukundig onderzoek van 11 juni 2003 blijkt dat er op basis van de analyseresultaten kan worden gesteld dat de onderzochte percelen geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

5.4

WATER

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaand bedrijventerrein. Om die reden speelt het aspect "water" slechts een beperkte rol binnen de plannen. De inrichting van het terrein zal als gevolg van dit plan wel enkele wijzigingen ondergaan. De belangrijkste is het doortrekken van de Bertus Leendersweg. Op het terrein is al een gemengd rioolstelsel aanwezig. De nieuwbouw aan de Majoorsweg wordt hierop aangesloten.

Om verdroging tegen te gaan en om de rioolwaterzuivering niet te belasten met relatief schoon hemelwater, wordt de hemelwaterafvoer op het bedrijventerrein afgekoppeld van het rioleringsstelsel.

Hiertoe wordt er een infiltratieriool aangelegd onder de verlengde Bertus Leendersweg. Nieuwe bedrijfsgebouwen zullen op dit infiltratieriool worden aangesloten. Voor bestaande bedrijven bestaat er een subsidiemogelijkheid om deze aan te sluiten op het infiltratieriool.

5.5 LUCHTKWALITEIT

Op het bedrijventerrein Amerongen is geen sprake van een overschrijdingen van de normen voor Luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in het Besluit luchtkwaliteit. De verkeersintensiteit op de doorgetrokken Bertus Leendersweg zal naar verwachting uiterst klein zijn. De doortrekking van de Bertus Leendersweg zal dan ook niet leiden tot overschrijding van de geldende normen.

5.6 OVERIGE BELEMMERINGEN

Binnen het plangebied zijn belemmeringen, zoals hoofdleidingen, aanwezig. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij aanleg- en bouwwerkzaamheden. Omdat het leidingen betreft zonder verplichte planologische beschermingszones, zijn de betreffende leidingen niet aangegeven op de plankaart.

HOOFDSTUK

6 Economische haalbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet voor het grootste deel in herbestemming van een bestaande situatie. Dit heeft geen financiële consequenties. De aanleg van de Bertus Leendersweg, de voornaamste nieuwe ontwikkeling waarin dit plan voorziet, zal grotendeels door de gemeente worden bekostigd.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 13 januari 2003 een krediet beschikbaar gesteld van € 924.000,- incl. BTW. Hiervan wordt tevens bekostigd, de reconstructie van de Industrieweg zuid. Deze werkzaamheden zijn inmiddels voltooid. Daarnaast zijn nog de volgende maatregelen uit het actieprogramma in het gevoteerde raadskrediet opgenomen, t.w. de verbetering van de bewegwijzering en verbeteringen groenstroken.

De provincie Utrecht heeft bij besluit van 17 april 2002 een voorlopig subsidie toegekend in het kader van de TIPP regeling ter grootte van maximaal € 340.000,- en een aanvullende subsidie uit het provinciaal ETO fonds ter grootte van maximaal € 51.000,-

Tot op heden blijven de kosten van de werkzaamheden binnen de opgestelde ramingen.

HOOFDSTUK

7

Maatschappelijke
haalbaarheid

7.1

VOOROVERLEG

Provincie Utrecht

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciale ruimtelijke beleid, zoals neergelegd in het streekplan Utrecht 1994. Hoewel de provincie in grote lijnen instemt met de inhoud van het plan, zou het op de volgende punten nog kunnen worden aangescherpt:

Detailhandelsbeleid

Het perifere detailhandelsbeleid is correct verwoord. Wellicht zou e.e.a. nog kunnen worden aangevuld op basis van het nieuwe provinciale detailhandelsbeleid dat thans wordt ontwikkeld.

Reactie

Op 8 april 2003 is de Provinciale visie detailhandel vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Utrecht. In het voorliggende bestemmingsplan is de beschrijving van het beleid ten aanzien van (perifere) detailhandel hierom geactualiseerd.

Stiltegebied Boswachterij Leersum

In de plantoelichting dient aandacht te worden besteed aan de gevolgen die de doortrekking van de Bertus Leendersweg heeft op het stiltegebied. Ook bij verlening van milieuvergunningen voor bedrijven op het bedrijventerrein dient hiermee rekening te worden gehouden. Op de plankaart zou de begrenzing van het stiltegebied kunnen worden opgenomen.

Reactie

De wegen op het bedrijventerrein zijn aangewezen als 30-km zone. Ook de doorgetrokken Bertus Leendersweg zal worden aangewezen als 30-km zone. Er heeft een berekening plaatsgevonden van de geluidsbelasting op de grens van het nabijgelegen stiltegebied, ten gevolge van de bestaande en doorgetrokken Bertus Leendersweg. Deze geluidsbelasting bedraagt ongeveer 29 dB(A), zodat er geen sprake is van een overschrijding van de geldende grenswaarde van 40 dB(A). De paragraaf "Akoestisch onderzoek" is hieromtrent aangevuld.

Intensief ruimtegebruik

Aan het aspect intensief ruimtegebruik dient in de toelichting nader aandacht te worden besteed. Wellicht kan deze doelstelling ook in de voorschriften nader worden gereguleerd. Zo zouden bijvoorbeeld minimale bebouwingspercentages en bouwhoogten kunnen worden opgenomen.

Reactie

Het bestemmingsplan maakt intensief ruimtegebruik mogelijk door middel van een hoog bebouwingspercentage van 85%. Het opnemen van een minimum bebouwingspercentage is ongewenst, omdat het plan betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein waar slechts in zeer beperkte mate nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Door een regeling met betrekking tot minimale bebouwingspercentages zouden bestaande bedrijven al snel onder het overgangsrecht komen te vallen. Hierom is ook afgezien van een regeling met betrekking tot minimale bouwhoogtes.

Bestemming Bedrijfsdoeleinden

De werking van de Staat van bedrijfsactiviteiten dient in de plantoelichting nader te worden verduidelijkt. De provincie acht de stringente regeling ten aanzien van bedrijfswoningen aanvaardbaar. Zij stemt tevens in met de regeling ten aanzien van bestaande bedrijvigheid die afwijkt van de voorgestane milieuzonering. Het beleidsuitgangspunt om na bedrijfsbeëindiging van dergelijke bedrijven slechts bedrijven toe te staan die passen binnen de voorgestelde milieuzonering, zou nader kunnen worden geconcretiseerd in de planvoorschriften. Hiertoe zou een uitsterfconstructie kunnen worden opgenomen overeenkomstig die voor de sportschool c.q. praktijk voor fysiotherapie. Een dergelijke bepaling dient in ieder geval te worden opgenomen voor gassenhandel Van Veenendaal.

Reactie

In het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze bedrijvenlijst is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (versie 2001). Conform de aanbeveling van de provinciale diensten is de methodiek van milieuzonering nader verduidelijkt in de plantoelichting.

Op het bedrijventerrein zijn verscheidene bedrijven gevestigd die niet passen binnen de voorgestane, algemene milieuzonering. De meeste van deze bedrijven veroorzaken geen onacceptabele milieuhinder voor de omgeving, noch zijn ze anderszins ongewenst op het bedrijventerrein Amerongen. Op grond van jurisprudentie zijn deze bedrijven daarom voorzien van een specifieke, toegesneden bestemming. De sportschool/praktijk voor fysiotherapie is, vanwege de publiekaantrekkende werking en de zeer grote parkeerbehoefte, wel ongewenst op het bedrijventerrein. Hierom voorziet de bestemming van het betreffende perceel in een uitsterfconstructie. Rondom gassenhandel Van Veenendaal is -op basis van de huidige, specifieke bedrijfsactiviteiten- geen sprake van een onaanvaardbare milieuhygiënische situatie. Echter in het algemeen is een dergelijke inrichting in de directe nabijheid van woningen ongewenst. Hierom is besloten om de bestemmingsregeling van het betreffende bedrijf aan te passen, in die zin, dat deze nu voorziet in een uitsterfconstructie. Het bedrijf kan daarom in zijn huidige vorm voortbestaan, doch wanneer de functie wordt gewijzigd in een andere, krachtens het bestemmingsplan toegestane functie, dan is een functieverandering naar gassenhandel niet meer toegestaan. Voor de andere bedrijven die afwijken van de milieuzonering wordt de voorgestelde bestemmingsregeling met specifieke bestemmingen afdoende geacht.

Economische haalbaarheid

De provincie geeft aan dat de TIPP-subsidie inmiddels voorlopig is toegekend. Het plan is op basis van de huidige gegevens financieel haalbaar. De financiële onderbouwing van het ontwerp-bestemmingsplan dient geactualiseerd en aangevuld te worden.

Reactie

Het hoofdstuk "Economische haalbaarheid" is overeenkomstig de huidige stand van zaken aangepast. De economische haalbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan is daarmee voldoende aangetoond.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het ontwerp-bestemmingsplan dienen de resultaten van het vooroverleg en inspraak te worden opgenomen.

Reactie

De resultaten van vooroverleg en inspraak zijn vastgelegd in het hoofdstuk "Maatschappelijke haalbaarheid".

Begripsbepalingen

In de begripsbepalingen zou een omschrijving kunnen worden opgenomen van het begrip "detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen".

Reactie

Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen is de vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van brand- en explosiegevaarlijke stoffen uit de bestemmingsplanvoorschriften geschrapt. Het is daarom niet nodig om de bedoelde begripsbepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Bepalingen inzake prostitutie

Alleen vanuit het belang van een goede ruimtelijke ordening mogen seksinrichtingen en prostitutie in een bestemmingsplan gereguleerd worden. Hieraan dienen ruimtelijk relevante overwegingen en criteria ten grondslag te liggen. In het bestemmingsplan dient een dergelijke overweging te worden opgenomen. Straatprostitutie dient via de APV te worden gereguleerd. De omschrijving van het begrip seksinrichting dient te worden verduidelijkt; de huidige omschrijving is te ruim geformuleerd.

Reactie

De bepalingen met betrekking tot seksinrichtingen en prostitutie zijn vooralsnog uit het bestemmingsplan geschrapt. Wanneer de gemeente op termijn haar beleid formuleert inzake seksinrichtingen en prostitutie wordt dit gebruik mogelijkserwijs alsnog uitgesloten, door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Vrijstellingsmogelijkheden

De vrijstellingsmogelijkheid voor de vestiging van kleinschalige zelfstandige kantoorbedrijven dient te worden begrensd. Hiertoe zijn verschillende methoden denkbaar. Zo zou een bedrijfsverzamelgebouw kunnen worden toegestaan met een vastgesteld maximum oppervlak. Ook zouden er op een bepaald gedeelte van het bedrijventerrein kantoren worden toegestaan tot een bepaalde maximum oppervlakte. Een derde mogelijkheid is het stellen van een maximum aan de totale oppervlakte van kantoorvestigingen op het bedrijventerrein. Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, zou de vrijstellingsmogelijkheid voor detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen moeten worden heroverwogen.

Reactie

In overleg met de provinciale diensten is besloten om een bepaling op te nemen in het plan, waardoor de totale bruto vloeroppervlakte van kleinschalige, zelfstandige kantoorbedrijven op het bedrijventerrein Amerongen wordt beperkt tot maximaal 10.000 m². Dit is ongeveer 10% van het planologisch mogelijk bedrijfsvloeroppervlak op het bedrijventerrein (3 bouwlagen op een oppervlak van ongeveer 41.000 m²). Hiermee wordt gewaarborgd dat de kantoorfunctie op het bedrijventerrein van ondergeschikte betekenis blijft.

Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen is de vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van brand- en explosiegevaarlijke stoffen uit de bestemmingsplanvoorschriften geschrapt.

VROM-inspectie**Watertoets**

In het kader van bestemmingsplannen dient een watertoets te worden uitgevoerd, waarbij o.a. het advies van de waterbeheerder moet worden meegenomen. De toelichting dient op dit punt te worden aangevuld.

Reactie

Op het bedrijventerrein Amerongen is geen sprake van oppervlaktewater, noch zijn er waterkeringen waarmee rekening moet worden gehouden. Wel is er in het kader van de revitalisering van het bedrijventerrein overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Dit overleg was met name gericht op de mogelijkheden voor afkoppeling van hemelwaterafvoerende voorzieningen van het rioleringsstelsel. De uitkomsten van het overleg zijn opgenomen in de paragraaf 'Water' van het hoofdstuk 'Milieu en belemmeringen'.

Handhaving

Als de gemeente nog geen algemeen beleid heeft ontwikkeld ten aanzien van handhaving op het gebied van de ruimtelijke ordening, dan dient in de plantoelichting aandacht te worden besteed aan dit aspect. Als er wel sprake is van dergelijk beleid dan dient hiernaar te worden verwezen.

Reactie

De gemeente Amerongen is bezig met het opstellen van een beleidsnota Handhaving. De handhaving van ruimtelijke plannen maakt deel uit van deze beleidsnota. De beleidsnota wordt in de loop van 2003 vastgesteld. Voordat het voorliggende bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld zal de plantoelichting op dit onderwerp worden aangevuld.

Milieudienst Zuidoost-Utrecht

De Milieudienst gaat akkoord met de planologische inpassing van het LPG-tankstation. Ten aanzien van gasflessenhandel Van Veenendaal wordt gewezen op de risico-analyse die in juli 2002 is uitgevoerd door DHV Milieu en infrastructuur. Hierbij is uitgegaan van twee soorten ongelukken, namelijk het vrijkomen van ammoniak en het explosiegevaar bij brand. Omdat het ammoniakvat inmiddels niet meer aanwezig is, is er geen sprake meer van groepsrisico. Het plaatsgebonden risico ligt ruim onder de grenswaarde zoals verwoord in het ontwerp-Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer. Teneinde het plaatsgebonden risico in ieder geval niet te laten toenemen, stelt de Milieudienst voor om binnen een straal van 80 meter rondom de inrichting Van Veenendaal geen nieuwe activiteiten toe te staan waarbij zich veel mensen buiten bevinden. Ten aanzien van het aspect geluid merkt de Milieudienst op, dat de zeer strenge voorwaarden bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor nieuwe bedrijfswoningen, zoals aangegeven in de toelichting, niet nader zijn omschreven. Verder geeft men aan dat naast burgerwoningen ook bedrijfswoningen moeten worden beschermd tegen milieuhinder. De milieudienst constateert dat er in het kader van milieuzonering anders wordt omgegaan met woningen op het bedrijventerrein dan met woningen buiten het bedrijventerrein. Er wordt namelijk een kleinere afstand aangehouden tussen bedrijven en woningen op het bedrijventerrein, dan tussen bedrijven en woningen buiten het bedrijventerrein. Men voorziet hierom problemen met woningen die zijn gelegen op 30 meter van categorie 3 bedrijven. De Milieudienst wijst erop, dat er in Amerongen geen sprake is van geluidbeleid, op basis waarvan soepeler kan worden omgegaan met woningen op een niet-gezoneerd bedrijventerrein. Men adviseert om dit eerst formeel vast te leggen, alvorens dit in het bestemmingsplan op te nemen.

Ten slotte adviseert men in het plan aandacht te besteden aan het aspect luchtkwaliteit. De Milieudienst verwacht geen overschrijdingen van de normen voor Luchtkwaliteit. Ook de verlenging van de Bertus Leendersweg zal hier niet toe leiden.

Reactie

De paragraaf 'Externe veiligheid' van het hoofdstuk 'Milieu en belemmeringen' is aangepast aan de actuele situatie op het perceel van gassenhandel Van Veenendaal. In de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen, dat er binnen een cirkel van 80 meter rondom Gassenhandel Van Veenendaal geen nieuwe activiteiten mogen worden ontplooid waarbij zich veel mensen buiten bevinden. Met deze beperking zal rekening worden gehouden wanneer zich in de toekomst nieuwe planologische ontwikkelingen voordoen in de omgeving van deze inrichting.

Het is correct dat er in het kader van milieuzonering zowel burgerwoningen en bedrijfswoningen moeten worden beschermd tegen milieuhinder. Om te voorkomen dat nieuwe woningen op het bedrijventerrein in milieuhygiënisch opzicht een beperking kunnen vormen voor omliggende bedrijven, is de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid om nieuwe bedrijfswoningen toe te staan gebonden aan strenge voorwaarden. Deze voorwaarden zijn verwoord in voorschriften. Ook in de toelichting op de voorschriften (hoofdstuk 8) wordt hiernaan aandacht besteed.

De toegepaste milieuzoneringsmethodiek is gebaseerd op de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Onderdeel van deze methodiek vormt het gegeven, dat de gevoeligheid van een gebied voor bedrijfsactiviteiten mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan aanleiding zijn om af te wijken van de afstanden in de basiszoneringsslijst, die zijn gebaseerd op een ligging in een rustige woonwijk. De woningen op het bedrijventerrein liggen in het omgevingstype 'bedrijvigheid'. Ten aanzien van verschillende milieuhinderaspecten, waaronder geluid, kan daarom een afstandsstap lager worden aangehouden. Dit betekent dat voor een licht categorie 3 bedrijf een hindercirkel van 30 meter in acht dient te worden genomen, in plaats van de 50 meter die geldt voor het (referentie-)omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Aan het hoofdstuk Milieu en belemmeringen is een paragraaf toegevoegd over luchtkwaliteit.

Ministerie van Economische Zaken

Uit de voorschriften van het bestemmingsplan wordt niet duidelijk hoe wordt omgegaan met burgerwoningen op het bedrijventerrein. Men gaat er vanuit, dat deze woningen geen beperkingen opleggen aan reeds aanwezige en nieuwe bedrijven.

Reactie

Het bestemmingsplan gaat uit van het principe van inwaartse milieuzonering. Hierbij wordt er rondom een milieugevoelige functie (zoals een woning) een beschermende bufferzone gecreëerd. De vestigingsmogelijkheden van bedrijven zijn aangepast aan de afstand tot aan de meest nabij gelegen milieugevoelige functie. Ook woningen op een bedrijventerrein dienen te worden aangemerkt als milieugevoelige functie. In het kader van milieuvergunningen of -meldingen kunnen dergelijke woningen zowel bestaande als nieuw te vestigen bedrijven in hun uitbreidings- c.q. vestigingsmogelijkheden beperken. Hierbij gelden er binnen de milieuregelgeving soms minder stringente normen voor bedrijfswoningen dan voor burgerwoningen. Om bestaande en toekomstige bedrijven op het bedrijventerrein zo min mogelijk te beperken zijn alle woningen op het bedrijventerrein -conform hun oorspronkelijke bedoeling- bestemd als bedrijfswoning. Om nieuwe beperkingen zoveel mogelijk te voorkomen, is de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van nieuwe bedrijfswoningen aan strenge criteria verbonden.

Kamer van Koophandel Utrecht

Perifere detailhandel

Men raadt aan om op de plankaart een zone aan te geven waar –na vrijstelling- perifere detailhandel is toegestaan. Verder dient in de toelichting te worden gemotiveerd, waarom niet alle vormen van perifere detailhandel is toegestaan. Het nieuwe provinciale pdv-beleid dient in de toelichting te worden opgenomen.

Reactie

Op 8 april 2003 is de Provinciale visie detailhandel vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Utrecht. In het voorliggende bestemmingsplan is de beschrijving van het beleid ten aanzien van (perifere) detailhandel dan ook geactualiseerd.

Op basis van het voorliggende bestemmingsplan is detailhandel op het bedrijventerrein Amerongen niet toegestaan, met uitzondering van productiegebonden detailhandel. Bestaande (perifere) detailhandelsfuncties zijn voorzien van een specifieke bestemming. Door middel van een vrijstellingsbevoegdheid kunnen ook andere vormen van perifere detailhandel op het bedrijventerrein worden gevestigd. Op deze wijze is een beoordeling van geval tot geval mogelijk. De beperking van de toegestane pdv-branches waarin het voorontwerp-bestemmingsplan voorzag is komen te vervallen, in die zin, dat door middel van vrijstelling alle vormen van pdv op het bedrijventerrein kunnen worden gevestigd. In het kader van zo'n vrijstellingsprocedure wordt de mogelijkheid tot vestiging van dergelijke functies planologisch beoordeeld.

Bedrijfswoningen

Men gaat er vanuit, dat de (bedrijfs)woningen op het bedrijventerrein geen beperkingen opleggen aan reeds aanwezige en nieuwe bedrijven.

Reactie

Het bestemmingsplan gaat uit van het principe van inwaartse milieuzonering. Hierbij wordt er rondom een milieugevoelige functie (zoals een woning) een beschermende bufferzone gecreëerd. De vestigingsmogelijkheden van bedrijven zijn aangepast aan de afstand tot aan de meest nabij gelegen milieugevoelige functie. Ook woningen op een bedrijventerrein dienen te worden aangemerkt als milieugevoelige functie. In het kader van milieuvergunningen of –meldingen kunnen dergelijke woningen zowel bestaande als nieuw te vestigen bedrijven in hun uitbreidings- c.q. vestigingsmogelijkheden beperken. Hierbij gelden er binnen de milieureggeving soms minder stringente normen voor bedrijfswoningen dan voor burgerwoningen. Om bestaande en toekomstige bedrijven op het bedrijventerrein zo min mogelijk te beperken zijn alle woningen op het bedrijventerrein –conform hun oorspronkelijke bedoeling- bestemd als bedrijfswoning. Om nieuwe beperkingen zoveel mogelijk te voorkomen, is de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van nieuwe bedrijfswoningen aan strenge criteria verbonden.

Bedrijfs categorie

De Kamer van Koophandel vraagt de gemeente om te bezien of er op het bedrijventerrein ook zwaardere bedrijven kunnen worden toegestaan, naast de in het voorontwerp-bestemmingsplan toegestane categorie 2 bedrijvigheid. De noordwesthoek van het bedrijventerrein is hiervoor mogelijk geschikt.

Reactie

Bij milieuzonering wordt er een beschermende zone geprojecteerd rondom hindergevoelige objecten. De mate waarin een object als hindergevoelig moet worden beschouwd is afhankelijk van de omgeving waarin het is gelegen. Zo zijn woningen in een rustige woonwijk gevoeliger voor milieuhinder dan bedrijfswoningen op een bedrijventerrein. In dit bestemmingsplan is met dit gegeven rekening gehouden.

Ten aanzien van woningen in de nabijgelegen woonwijk zijn de afstanden in acht genomen zoals die zijn opgenomen in de basiszoneringslijst van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering". Hierom is de bedrijvigheid in het oostelijke deel van het plangebied beperkt tot de milieucategorieën 1 en 2. Ten aanzien van de bedrijfswoningen op het bedrijventerrein is een correctie toegepast op de afstanden in de zoneringslijst. Ten aanzien van de verschillende hinderfactoren is één afstandsstap (10 – 30 – 50 meter etc.) lager in acht genomen. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om een categorie 3 bedrijf met een hindercirkel van 50 meter te vestigen op een afstand van 30 meter van een woning op een bedrijventerrein. Op basis van deze methodiek zijn de maximale vestigingsmogelijkheden voor bedrijvigheid bepaald.

Intensief ruimtegebruik

Om intensief ruimtegebruik te stimuleren zou een minimaal bebouwingspercentage kunnen worden opgenomen. Hiernaast wordt voorgesteld om het voorschrift aan te passen waarin bepaald is, dat gebouwen op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens moeten worden gebouwd.

Reactie

Het bestemmingsplan maakt intensief ruimtegebruik mogelijk door middel van een hoog bebouwingspercentage van 85%. Het opnemen van een minimum bebouwingspercentage is ongewenst, omdat het plan betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein waar slechts in zeer beperkte mate nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Door een regeling met betrekking tot minimale bebouwingspercentages zouden bestaande bedrijven al snel onder het overgangsrecht komen te vallen. Overigens is hierom ook afgezien van een regeling met betrekking tot minimale bouwhoogtes. Het voorschrift met betrekking tot het bouwen op minimaal 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens is aangepast. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet er in dat er tot op de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd. Hierbij geldt als voorwaarde dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende terreinen niet onevenredig worden aangetast. Tevens mogen er geen bezwaren bestaan met betrekking tot de (brand)veiligheid c.q. de brand- en rampenbestrijding.

Revitalisering

De Kamer van Koophandel raadt aan om de ondernemers op het bedrijventerrein bij het planproces te betrekken. Tevens wordt aandacht gevraagd voor het beheersvraagstuk na voltooiing van de revitalisering.

Reactie

Tijdens de totstandkoming van het revitaliseringsplan heeft de gemeente een aantal malen overlegd met de ondernemers op het bedrijventerrein. Ook tijdens de uitvoering van de geplande werkzaamheden zal de gemeente de ondernemers op de hoogte houden van de vorderingen. Hierbij zal onder andere aandacht worden besteed aan het beheer van het bedrijventerrein.

Veiligheid

In het kader van de revitalisering van het bedrijventerrein dient ook aandacht te worden besteed aan het aspect veiligheid, bijvoorbeeld bij de plaatsing van gebouwen en bouwwerken, de ontsluiting, mogelijkheden tot afsluiting van het bedrijventerrein en collectieve beveiliging.

Reactie

Genoemde aspecten worden meegenomen bij de uitwerking van de geplande revitaliseringsmaatregelen. Bepaalde aspecten spelen tevens een rol in het beeldkwaliteitplan dat voor het bedrijventerrein wordt ontwikkeld.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Op het bedrijventerrein bevinden zich geen oppervlaktewater, persleidingen of waterkeringen. De belangrijkste waterhuishoudkundige aspecten zijn de afkoppeling van riolering en het infiltreren van hemelwater. Het Waterschap streeft ernaar om rioolwaterzuiveringsinstallaties zo min mogelijk te belasten met relatief schoon hemelwater. Hiernaast dient op de Utrechtse heuvelrug de infiltratie te worden hersteld. De gemeente en het Hoogheemraadschap hebben overleg gevoerd in hoeverre afkoppeling mogelijk is. In de paragraaf "Waterhuishouding" dient te worden aangegeven welke intenties de gemeente heeft met betrekking tot het afkoppelen van riolering. Hemelwater van wegen kan bijvoorbeeld via wadi's worden afgevoerd. De groenstroken in het plangebied bieden hiervoor voldoende ruimte. Het realiseren van infiltratievoorzieningen dient dan mogelijk te worden gemaakt in de voorschriften van de bestemming Groenvoorzieningen.

Reactie

Door middel van een infiltratieriool wordt de hemelwaterafoer afgekoppeld van het rioleringsstelsel. Dit infiltratieriool wordt aangelegd in een deel van de nieuw aan te leggen groenstrook langs de Bertus Leendersweg. De waterparagraaf in de plantoelichting is op dit punt aangevuld. Hiernaast is de doeleindenomschrijving van de bestemming "Groenvoorzieningen" aangepast, zodat de aanleg van wadi's binnen deze bestemming mogelijk is.

KPN

KPN heeft geen opmerkingen met betrekking tot de infrastructurele telecommunicatievoorzieningen in het plangebied. In het algemeen dienen straalverbindingsspaden te worden vrijgehouden van hoge objecten.

Reactie

Uit navraag bij de afdeling straalverbindingen van KPN is gebleken, dat er geen sprake is van straalverbindingen boven het plangebied.

7.2**INSPRAAK****Amerongse Ondernemersvereniging (Amon)**

Amon pleit ervoor om de milieuzonering uit het huidige bestemmingsplan te behouden. Inspreker wil graag dat de volledige VNG-bedrijvenlijst wordt toegepast. Hierbij dienen alle vormen van perifere detailhandel te worden toegestaan. Amon wil dat de huidige regeling ten aanzien van bedrijfswoningen gehandhaafd blijft, zonder beperkende bepalingen. Verder betwijfelt Amon het nut en de noodzaak van de doortrekking van de Bertus Leendersweg. Ten slotte wenst Amon meer duidelijkheid ten aanzien van het gemeentelijke standpunt van de gemeente Leersum.

Reactie

De milieuzonering zoals die in het huidige bestemmingsplan is toegepast, is gebaseerd op een inmiddels verouderde systematiek. Hierbij is destijds nagelaten om een planologische selectie toe te passen op de bedrijvenlijst, zoals thans vereist is op grond van jurisprudentie. Gedurende de jaren zijn de inzichten inzake milieuzonering en bedrijfsprocessen voortgeschreden. Daarom is ervoor gekozen om het nieuwe bestemmingsplan te baseren op de -algemeen toegepaste- systematiek uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2^e druk, 2001). De nieuwe bedrijvenlijst is gebaseerd op 'gemiddelde', moderne bedrijven. Op basis van het ruimtelijke beleid op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau is er een planologische selectie toegepast op de bedrijvenlijst.

Bedrijfs categorieën die -op basis van de milieuhinder die zij veroorzaken en/of het ruimtelijk beleid- niet zijn gewenst op het bedrijventerrein zijn uit de algemene lijst geschrapt. Hierbij dient echter het volgende te worden opgemerkt. De VNG bedrijvenlijst gaat uit van een worst case scenario-benadering en biedt daarom slechts een grove indruk van de milieuhinder die (gemiddelde) bedrijven kunnen veroorzaken. De praktijk leert echter dat bedrijven, bijvoorbeeld vanwege een specifiek productieproces of hinderbeperkende maatregelen, soms minder milieuhinder veroorzaken dan op basis van de VNG-lijst wordt verondersteld. In deze gevallen is een meer gedetailleerde, individuele beoordeling gewenst. Het bestemmingsplan bevat hiertoe een vrijstellingsbevoegdheid, waardoor bedrijven in een zwaardere bedrijfs categorie dan bij recht is toegestaan of bedrijven die niet in de lijst voorkomen (waaronder de geschrapte bedrijfs categorieën) van geval tot geval kunnen worden beoordeeld. Op basis van een dergelijke beoordeling kan zo'n bedrijf zich soms alsnog vestigen op het bedrijventerrein. De beperking van de toegestane p.d.v.-branches waarin het voorontwerp-bestemmingsplan voorzorg is komen te vervallen, in die zin, dat door middel van vrijstelling nu alle vormen van p.d.v. op het bedrijventerrein kunnen worden gevestigd. Hierbij zal een planologische beoordeling van geval tot geval plaatsvinden.

Het bestemmingsplan gaat uit van het principe van inwaartse milieuzonering. Hierbij wordt er rondom een milieugevoelige functie (zoals een woning) een beschermende bufferzone gecreëerd. De vestigingsmogelijkheden van bedrijven zijn afgestemd op de afstand van het bedrijfsperceel tot aan de meest nabij gelegen milieugevoelige functie. Ook woningen op een bedrijventerrein dienen te worden aangemerkt als milieugevoelige functie. In het kader van milieuvergunningen of -meldingen kunnen dergelijke woningen zowel bestaande als nieuw te vestigen bedrijven in hun uitbreidings- c.q. vestigingsmogelijkheden beperken. Hierbij gelden er binnen de milieuregeling soms minder stringente normen voor bedrijfswoningen dan voor burgerwoningen. Om bestaande en toekomstige bedrijven op het bedrijventerrein zo min mogelijk te beperken, zijn alle woningen op het bedrijventerrein -conform hun oorspronkelijke bedoeling- bestemd als bedrijfswoning. Om nieuwe beperkingen zoveel mogelijk te voorkomen, is de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van nieuwe bedrijfswoningen aan strenge criteria verbonden.

De doortrekking van de Bertus Leendersweg draagt bij aan een duidelijke verkeersstructuur op het bedrijventerrein. Na doortrekking van de weg ontstaat een circuit, waarna de Industrieweg Noord aan de zijde van de aangrenzende woonwijk kan worden afgesloten. Het verkeer dat in de huidige situatie het bedrijventerrein via de aangrenzende woonwijk verlaat, wordt hierdoor aanzienlijk beperkt.

In het kader van vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan bedrijventerrein Amerongen toegezonden aan de gemeente Leersum. Omdat deze gemeente hier niet op heeft gereageerd, is er geen inzicht in het officiële standpunt van de gemeente ten aanzien van dit bestemmingsplan.

Vereniging voor Dorp en Natuur Amerongen-Leersum

De beschrijving van de zuidelijke plangrens in de toelichting op het bestemmingsplan dient te worden verduidelijkt. Inspreker stelt voor om in de groenstrook langs de westzijde van de Bertus Leendersweg een opgaande eiken hakhoutwal in te planten of een groenblijvende onderbegroeiing met een breedte van drie meter. Inspreker mist een voorstel voor een groene begrenzing langs de zuidwestzijde van het bedrijventerrein. Men stelt voor om ook hier een groenblijvende laurier- of taxushaag in te planten. Voorts geeft inspreker aan, dat er in tegenstelling tot wat is vermeld in de plantoelichting, wel degelijk sprake is geweest van klachten over milieuhinder. Deze klachten hadden betrekking op garagebedrijf Reede en gassenhandel Van Veenendaal. Men is bang dat het voortbestaan van gassenhandel Van Veenendaal op het bedrijventerrein Amerongen zal leiden tot een gevaarlijke situatie. Dit bedrijf heeft volgens de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering een hindercirkel van 200 meter.

Vervolgens merkt inspreker op, dat de milieucirkel rondom de bovengrondse LPG-installatie 100 meter bedraagt in plaats van de in het plan opgenomen 80 meter. Men heeft de indruk dat het nieuwe bestemmingsplan op het gebied van milieuzonering soepeler is dan het huidige bestemmingsplan. Een plaatwerkerij en een autospuitinrichting maken deel uit van het autobedrijf Reede aan de Koningin Wilhelminaweg. Deze functies dienen op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering te worden beschouwd als categorie 3 bedrijf, met een hindercirkel van 100 meter c.q. 50 meter. Omdat genoemde functies niet met name worden benoemd in de van toepassing zijnde gebruiksbepaling, vraagt inspreker zich af of deze functies worden wegbestemd. Anders dienen deze functies alsnog te worden opgenomen in de gebruiksbepalingen. Inspreker heeft bezwaar tegen de vrijstellingsbevoegdheid met betrekking tot bedrijvigheid die niet in de bedrijvenlijst voorkomt, dan wel wordt genoemd in één categorie hoger dan toegestaan. Ten slotte adviseert men de routing op het bedrijventerrein te laten terugkomen in het wegdek. Het moet duidelijk zijn dat het bedrijventerrein geen uitgang heeft aan de Bernhardlaan.

Reactie

De beschrijving van de zuidelijke begrenzing van het bedrijventerrein is verduidelijkt.

De inrichting van de groenstrook langs de Bertus Leendersweg wordt bepaald tijdens de uitwerking van het revitaliseringsplan. Ook in het op te stellen beeldkwaliteitplan wordt hieraan aandacht besteed. Er zal worden onderzocht in hoeverre de ideeën van de Vereniging voor Dorp en Natuur Amerongen-Leersum hierbij kunnen worden meegenomen.

De gronden langs de zuidwestzijde van het plangebied zijn in particulier bezit. Dit geldt ook voor de bedrijfskavels op het bedrijventerrein. Omdat de gemeente over deze gronden geen beschikkingsrecht heeft, is het helaas niet mogelijk om hier de gesuggereerde groene begrenzing te realiseren.

Navraag bij de Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft uitgewezen, dat er geen sprake is van (geregistreerde) klachten over milieuhinder veroorzaakt door garagebedrijf Reede. Wel is er beroep ingesteld tegen de milieuvergunning die op 13 juni 2000 aan het garagebedrijf is verleend. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 6 februari 2002 dit beroep echter ongegrond verklaard. Met betrekking tot gassenhandel van Veenendaal zijn er in 1993 en 1995 klachten geuit met betrekking tot geurhinder. Sindsdien zijn er echter geen klachten meer geregistreerd over milieuhinder door dit bedrijf. Uit het ontbreken van recente milieuklachten kan worden opgemaakt dat er thans geen sprake is van onacceptabele milieuhinder rondom autobedrijf Reede en gassenhandel Van Veenendaal.

Hoewel op het eerste gezicht gassenhandel Van Veenendaal op basis van de VNG-bedrijvenlijst moet worden beschouwd als niet-passend binnen de voorgestane milieuzonering, blijkt uit gedegen onderzoek dat er geen sprake is van onaanvaardbare veiligheidsrisico's rondom deze inrichting. Op basis hiervan is besloten om het bedrijf een specifieke, positieve bestemming te geven. Het bedrijf kan hierdoor in zijn huidige vorm voortbestaan. Wijziging of uitbreiding van bedrijfsactiviteiten is echter alleen toegestaan als hierdoor geen onaanvaardbare veiligheidsrisico's ontstaan voor de omgeving. Verder is -op aanraden van de provinciale diensten- alsnog een uitsterfconstructie binnen de juridische regeling opgenomen, zodat op termijn nieuwe knelpunten worden vermeden. Ten slotte kan wat dit betreft nog worden opgemerkt, dat dit bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO o.a. is voorgelegd aan de VROM-inspectie. Uit hun reactie, die in de paragraaf "vooroverleg" is samengevat, blijkt dat de VROM-inspectie geen opmerkingen heeft gemaakt met betrekking tot de gassenhandel, noch tot de gehanteerde bestemmingssystematiek.

De VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering omvat indicatieve afstanden die zijn gebaseerd op een worst-case benadering. Voor LPG-installaties bestaan echter ook wettelijke afstandsnormen, die in dit geval prevaleren boven de indicatieve VNG-normen.

De bedoelde wettelijke normen zijn opgenomen in het Besluit LPG-tankstations. Op basis hiervan dient er vanaf het bedoelde tankstation een afstand van 80 meter in acht te worden genomen tot aan gevoelige bestemmingen.

De milieuzonering in het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op de nieuwste editie van de VNG-uitgave. Er is echter geen sprake van een versoepeling van de milieuregels ten opzichte van de huidige situatie. In het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein zijn bedrijven die destijds afweken van de voorgestane milieuzonering (waaronder ook garagebedrijf Reede) positief bestemd door middel van een algemene bepaling voor afwijkend gebruik. Net als het geldende bestemmingsplan voorziet ook het voorliggende bestemmingsplan in een beperking van de bij recht toegestane bedrijfsactiviteiten. Hiernaast wordt een aantal bedrijven, waaronder autobedrijf Reede, specifiek bestemd. Omdat er –zoals eerder al is aangegeven– geen sprake is van onacceptabele milieuhinder rondom het autobedrijf, bestaat er geen aanleiding om dit bedrijf 'weg te bestemmen'. Om uitbreiding van milieuhinderlijke activiteiten te voorkomen is de specifieke bestemming in dit bestemmingsplan gebaseerd op de huidige activiteiten van het bedrijf. Ook de plaatwerkerij en autospuitinrichting maken deel uit van deze bedrijfsactiviteiten. De specifieke bestemming "autobedrijf" voorziet dan ook, naast detailhandel in auto's, tevens in reparatie en service ten behoeve van auto's. De door inspreker bedoelde plaatwerkerij en spuitinrichting (voor spuitplamuur) zijn vormen van reparatie en service ten behoeve van auto's. Naast een specifieke bestemming waarborgt de milieuvergunning van het autobedrijf in voldoende mate dat er geen onacceptabele milieuhinder zal optreden.

De vrijstellingsbevoegdheid voor bedrijvigheid die niet in de bedrijvenlijst voorkomt, dan wel wordt genoemd in één categorie hoger dan toegestaan, is een algemeen toegepaste regeling. Bij het gebruik van een bedrijvenlijst is een dergelijke vrijstellingsregeling op grond van jurisprudentie zelfs verplicht. De reden hiervoor is, dat de VNG-bedrijvenlijst is gebaseerd op gemiddelde bedrijven en uitgaat van een worst-case benadering. Het is daarom wenselijk om ten opzichte van bedrijven die niet zondermeer voldoen aan de milieuzonering de nodige flexibiliteit te betrachten.

Bij de verdere uitwerking van de geplande revitaliseringsmaatregelen zal worden onderzocht, in hoeverre het idee om de routing op het bedrijventerrein te laten terugkomen in het wegdek kan worden verwezenlijkt.

Carrosseriebedrijf Campa

De omschrijving van de "toegesneden" bestemming van het bedrijf dient te worden aangepast aan de feitelijke bedrijfsuitoefening, namelijk de fabricage en reparaties van auto's, vrachtauto's, aanhangwagens en carrosserieën, alsmede de fabricage van andere metaalconstructies.

Inspreker maakt zich zorgen over de geruchten over de mogelijke verplaatsing van bedrijven uit Leersum naar het bedrijventerrein Amerongen.

Reactie

Op verzoek van inspreker is de betreffende gebruiksbepaling aangepast aan de feitelijke bedrijfsuitoefening.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in een uitbreiding van het bedrijventerrein Amerongen, noch is het plan specifiek gericht op het mogelijk maken van de verplaatsing van bedrijven uit de gemeente Leersum. Nieuwe bedrijven die zich op het bedrijventerrein willen vestigen dienen in principe te voldoen aan de milieuzonering die deel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

Families Sonneveld en Smit

Een plaatwerkerij en een autospuitinrichting maken deel uit van het autobedrijf Reede aan de Koningin Wilhelminaweg.

Deze functies dienen op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering te worden beschouwd als categorie 3 bedrijf, met een hindercirkel van 100 meter c.q. 50 meter. Omdat genoemde functies niet met name worden benoemd in de van toepassing zijnde gebruiksbeplanning, vraagt inspreker zich af of deze functies worden wegbestemd. Anders dienen deze functies alsnog te worden opgenomen in de gebruiksbeplanningen.

Wordt de functie "autobedrijf" begrensd door de bestemmingsgrens of door de aanduidingsscheidingslijn? Het lijkt alsof het gehele gebied ten zuiden van de Industrieweg-Zuid de bestemming "autobedrijf" krijgt. Is er in dit gebied sprake van andere aanduidingen, die het aanbrengen van de aanduidingsscheidingslijn noodzakelijk maken? In de toelichting wordt gesteld dat er geen sprake is van klachten ten gevolge van bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein. Dit is onjuist, er is in ieder geval sprake geweest van klachten ten aanzien van het garagebedrijf Reede (geluid, parkeren langs Bertus Leendersweg) en gassenhandel Van Veenendaal. Inspreker vraagt zich af, of de milieuhinder rondom het garagebedrijf Reede aanleiding is om in het nieuwe bestemmingsplan de omgeving hier beter tegen te beschermen.

Kunnen de autoplaatwerkerij en de spuitinrichting op basis van het nieuwe bestemmingsplan worden voortgezet? Inspreker vraagt zich af hoe zich dit verhoudt tot de hinderafstanden in de VNG-brochure.

Inspreker is van mening dat het garagebedrijf Reede geen uitbreidingsmogelijkheden dient te krijgen achter de woningen aan de zuidzijde van het bedrijventerrein, omdat dan de milieuhinder voor deze woningen zou toenemen. Dit is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan, in geval van bedrijven die afwijken van de voorgestane milieuzonering.

Voorts merkt men op dat de zuidelijke begrenzing van het bedrijventerrein in de plantoelichting onduidelijk wordt omschreven. In dit kader vraagt men zich af, wat er bedoeld wordt met de term "verweven". Inspreker is van mening dat er meer zorg moet worden besteed aan de afbakening van het bedrijventerrein aan de zuidzijde. Hierbij zou het principe van inwaartse milieuzonering invulling kunnen krijgen door een grotere afstand van bebouwing tot aan de perceelsgrens, een beperkte bouwhoogte en een beperking van toegestane bedrijfsactiviteiten.

Inspreker merkt op dat het bestemmingsplan voorziet in een afwijking in de rooilijn ter plaatse van de schuur aan de achterzijde van het perceel Koningin Wilhelminaweg 109b, terwijl deze, volgens inspreker, illegaal gebouwd is.

Ten slotte merkt inspreker op, dat de milieucirkel rondom de bovengrondse LPG-installatie 100 meter bedraagt in plaats van de in het plan opgenomen 80 meter.

Reactie

De plaatwerkerij en spuitinrichting (voor spuitplamuur) maken deel uit van autobedrijf Reede. De specifieke bestemming "autobedrijf" voorziet dan ook, naast detailhandel in auto's, tevens in reparatie en service ten behoeve van auto's. De bedoelde plaatwerkerij en spuitinrichting zijn vormen van reparatie en service ten behoeve van auto's.

De functie "autobedrijf" wordt begrensd door de aanduidingsscheidingslijn. Een dergelijke lijn geeft aan, op welk gedeelte van het gebied met een algemene (bedrijfs)bestemming een aanduiding (autobedrijf) van toepassing is. Het gedeelte van de aanduidingsscheidingslijn dat doorloopt tot aan de Industrieweg Zuid is abusievelijk op de plankaart opgenomen en zal worden verwijderd. Alleen het meest zuidwestelijk gelegen deel van het bestemmingsvlak krijgt de bestemming "autobedrijf". Binnen het overige gedeelte zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2.

Volgens de Milieudienst Zuidoost-Utrecht is er geen sprake van (geregistreerde) klachten over milieuhinder veroorzaakt door garagebedrijf Reede. Wel is er beroep ingesteld tegen de milieuvergunning die op 13 juni 2000 aan het garagebedrijf is verleend.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 6 februari 2002 dit beroep echter ongegrond verklaard. Met betrekking tot gassenhandel van Veenendaal zijn er in 1993 en 1995 klachten geuit met betrekking tot geurhinder. Sindsdien zijn er echter geen klachten meer geregistreerd over milieuhinder door dit bedrijf. Uit het ontbreken van (recente) milieuklachten kan worden opgemaakt dat er thans geen sprake is van onacceptabele milieuhinder rondom garagebedrijf Reede en gassenhandel Van Veenendaal. Om in de toekomst milieuhinder te voorkomen zijn beide bedrijven voorzien van een specifieke bestemming. Hiernaast waarborgt de milieuvergunning in voldoende mate dat er geen onacceptabele milieuhinder zal optreden.

Het garagebedrijf Reede is al geruime tijd op het bedrijventerrein Amerongen gevestigd. Op basis van vaste jurisprudentie dient een dergelijke functie dan in beginsel positief te worden bestemd. Omdat in dit geval mogelijke milieuhinder middels de milieuvergunning voldoende kan worden ondervangen, bestaat er geen aanleiding om het betreffende bedrijf weg te bestemmen. In een dergelijk concreet geval prevaleert de daadwerkelijke milieusituatie rondom een bedrijf boven de indicatieve afstanden die worden genoemd in de VNG-uitgave. De specifieke bestemming "autobedrijf" voorziet, naast detailhandel in auto's, tevens in reparatie en service ten behoeve van auto's. De bedoelde plaatwerkerij en spuitinrichting zijn vormen van reparatie en service ten behoeve van auto's. Het bedrijf kan op basis van het voorliggende bestemmingsplan dan ook voortbestaan binnen het gebied dat is voorzien van de aanduiding "autobedrijf" en omgeven door een aanduidingsscheidslijn. Het bestemmingsplan voorziet niet in een uitbreiding van het garagebedrijf. Zo is het bouwvlak op de bestemmingsplankaart min of meer "strak" rondom de bestaande bebouwing van het garagebedrijf gelegd.

De beschrijving van de zuidelijke begrenzing van het bedrijventerrein is verduidelijkt. Met de term verweven wordt bedoeld dat de erven van bedrijven en woningen niet middels een eenduidige, rechtlijnige kavelgrens van elkaar zijn gescheiden, maar dat er sprake is van verspringende erfgrenzen.

Op het gehele bedrijventerrein is het principe van inwaartse zonering toegepast. Hierbij is langs de woningen aan de rand van het bedrijventerrein alleen de lichtste vorm van bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) toegestaan. Bedrijfsgebouwen zijn alleen toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Bij de begrenzing van het bouwvlak langs de Koningin Wilhelminaweg is uitgegaan van de ligging van bestaande bedrijfsgebouwen. De begrenzing van het bouwvlak komt hiernaast overeen met die in het geldende bestemmingsplan. De afstand van het bouwvlak tot aan de perceelsgrens bedraagt in veel gevallen ongeveer 5 meter. Ook de bouwhoogte van maximaal 9,5 meter komt overeen met de maximum bouwhoogte volgens het geldende bestemmingsplan en sluit aan bij de huidige situatie ter plaatse.

In het voorontwerp-bestemmingsplan is de begrenzing van het meest zuidelijke bouwvlak abusievelijk afgestemd op de schuur aan de achterzijde van het perceel Koningin Wilhelminaweg 109b. In het voorliggende bestemmingsplan is deze omissie hersteld, waarbij de begrenzing van het bouwvlak is "rechtgetrokken" langs de bedrijfsgebouwen ter plaatse.

De VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering omvat indicatieve afstanden die zijn gebaseerd op een worst-case benadering. Voor LPG-installaties bestaan echter ook wettelijke afstandsnormen, die in dit geval prevaleren boven de indicatieve VNG-normen. De bedoelde wettelijke normen zijn opgenomen in het Besluit LPG-tankstations. Op basis hiervan dient er vanaf het bedoelde tankstation een afstand van 80 meter in acht te worden genomen tot aan gevoelige bestemmingen.

M.J. Frenk

Inspreker is van mening dat de woningen langs de Koningin Wilhelminaweg beter beschermd moeten worden ten aanzien van milieuhinder. De begrenzing van bestemmingsvlakken en bebouwing op de plankaart is onduidelijk.

Voorts is inspreker van mening dat de samenstelling van de bedrijvenlijst moet worden herzien, omdat er nog sprake is van bedrijven die als niet-passend moeten worden beschouwd op het bedrijventerrein Amerongen. De bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen langs de Koningin Wilhelminaweg dient te worden beperkt.

Reactie

Op het gehele bedrijventerrein is het principe van inwaartse zonering toegepast. Hierbij is langs de woningen aan de rand van het bedrijventerrein alleen de lichtste vorm van bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) toegestaan. Bedrijfsgebouwen zijn alleen toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Bij de begrenzing van het bouwvlak langs de Koningin Wilhelminaweg is uitgegaan van de ligging van bestaande bedrijfsgebouwen. De begrenzing van het bouwvlak komt hiernaast overeen met die in het geldende bestemmingsplan. De afstand van het bouwvlak tot aan de perceelsgrens bedraagt in veel gevallen ongeveer 5 meter. Ook de bouwhoogte van maximaal 9,5 meter komt overeen met de maximum bouwhoogte volgens het geldende bestemmingsplan en sluit aan bij de huidige situatie ter plaatse.

Bouwvlakken zijn op de plankaart aangeduid met een dikke zwarte lijn. Bestemmingsvlakken zijn voorzien van een paarse kleur. Bestaande topografie is aangeduid met dunne lijnen.

Het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op de -algemeen toegepaste- systematiek uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2^e druk, 2001). Het is vereist om een planologische selectie toe te passen op de bedrijvenlijst, op basis van het ruimtelijke beleid op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hierbij worden bedrijfscategorieën die -op basis van de milieuhinder die ze veroorzaken en/of het ruimtelijk beleid- niet zijn gewenst op het bedrijventerrein uit de lijst geschrapt. De toegepaste planologische selectie wordt in het ontwerp-bestemmingsplan nader gemotiveerd. Op nagenoeg het gehele bedrijventerrein is (bij recht) bedrijvigheid toegestaan in milieucategorieën 1 en 2. Dit geldt ook voor het gedeelte van het bedrijventerrein dat grenst aan de tuin van inspreker. De gevreesde bedrijfsactiviteiten die inspreker noemt in zijn brief zijn hier niet toegestaan. Alleen op het speciaal daartoe aangeduide differentiatievak "bedrijfscategorie 1 t/m 3" zijn bij recht bedrijven toegestaan in milieucategorie 3, en wel met een hindercirkel van 50 meter. Overigens voorziet het plan wel in een vrijstellingsbevoegdheid voor bedrijven die niet zijn genoemd in de bedrijvenlijst, dan wel zijn genoemd in één categorie hoger dan bij recht is toegestaan. Dergelijke bedrijven dienen dan wel naar aard en invloed op de omgeving gelijk te kunnen worden gesteld met direct toegelaten bedrijven.

De maximale bouwhoogte langs de zuidzijde van het bedrijventerrein komt overeen met de maximale bouwhoogte zoals vastgelegd in het (voorheen) geldende bestemmingsplan.

Van Es Bed en Badmode

Inspreker is enthousiast over de doortrekking van de Bertus Leendersweg. Men brengt praktische ideeën naar voren over de grondruil die nodig is om deze weg aan te kunnen leggen.

Voorts geeft inspreker aan het bestaande bedrijfspand te willen uitbreiden. Over de ontsluiting ten behoeve van het laden en lossen wil men graag met de gemeente overleggen.

Reactie

De ideeën die inspreker naar voren brengt over de grondruil zullen bij de verdere uitwerking van de revitaliseringsmaatregelen worden overwogen.

De uitbreidingsplannen van inspreker passen niet zondermeer binnen het bouwvlak dat is aangegeven op de plankaart. Aan de noordwestzijde is namelijk sprake van een overlapping met de bestemming "Groenvoorzieningen". Over deze kwestie en over de gewenste ontsluiting van het bedrijfskavel zal worden overlegd met inspreker.

Grepu Vastgoed BV

Verkeersaspecten

Inspreker maakt bezwaar tegen het doortrekken van de Bertus Leendersweg. Men twijfelt aan het nut en de noodzaak van het parkeren van vrachtwagens langs deze weg, vooral ter hoogte van de kantoren van inspreker. Indien het uiteindelijk toch komt tot de doortrekking van de Bertus Leendersweg, dan verzoekt men de gemeente om in overleg met inspreker te komen tot de nodige in- en uitritten en parkeervoorzieningen voor de aanwezige kantoren en bedrijven. Men adviseert het parkeren langs de Bertus Leendersweg te verbieden, in verband met de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling.

Reactie

De doortrekking van de Bertus Leendersweg leidt tot een duidelijker verkeersstructuur op het bedrijventerrein. Hierdoor ontstaat een circuit, zodat het bestemmingsverkeer het bedrijventerrein gemakkelijk via de hoofdontsluiting (aantakking Bertus Leendersweg op de N225) kan verlaten. Het verkeer dat in de huidige situatie het bedrijventerrein via de aangrenzende woonwijk verlaat, wordt hierdoor aanzienlijk beperkt. Enige tijd na realisatie van het nieuwe wegvak zal de gemeente evalueren of het vrachtverkeer door de woonwijk in voldoende mate is verminderd. Eventueel kan de gemeente dan besluiten tot het nemen van aanvullende verkeermaatregelen, zoals het afsluiten van de Industrieweg Noord aan de zijde van de aangrenzende woonwijk.

Op het bedrijventerrein is al geruime tijd sprake van overlast ten gevolge van geparkeerde vrachtwagens. Om te voorkomen dat het probleem zich verplaatst naar andere, wellicht nog ongewenste plaatsen in de kern, is besloten om een parkeervoorziening voor deze vrachtwagens te realiseren. De doorgetrokken Bertus Leendersweg heeft een dermate breed profiel dat hier eenvoudig een dergelijke parkeervoorziening kan worden gerealiseerd. Elders op het bedrijventerrein bestaat deze mogelijkheid niet. Het revitaliseringsplan voorziet daarom in de aanleg van parkeerplaatsen aan de westzijde van de doorgetrokken Bertus Leendersweg. Met uitzondering van het perceel Industrieweg zijn er geen ontsluitingen van bedrijven voorzien op de Bertus Leendersweg. De bedrijven aan de oostzijde van deze weg worden ontsloten via de Industrieweg Noord, conform de huidige situatie.

Milieuzonering en bedrijfswoningen

Inspreker adviseert om het nieuwe bestemmingsplan te baseren op het huidige plan, omdat nieuwe beperkingen tot planschade zullen leiden. Men doelt hierbij o.a. op de toegestane bedrijfscategorieën. Volgens inspreker zijn er, in tegenstelling tot wat blijkt uit de toelichting op het nieuwe bestemmingsplan, op het bedrijventerrein Amerongen voornamelijk bedrijven gevestigd in de milieucategorieën 3 en 4.

Voorts is inspreker van mening dat de huidige regeling voor bedrijfswoningen moet worden gehandhaafd. Hierbij dienen objectieve criteria ten aanzien van het woord "noodzakelijk" te worden toegevoegd. Op het bedrijventerrein zijn meer woningen aanwezig dan die zijn aangegeven op de plankaart. Deze woningen moeten worden bestemd als burgerwoning en niet als bedrijfswoning.

Inspreker is van mening dat de afstanden van 10 en 30 meter, zoals genoemd in de toelichting, geen rechtkracht hebben omdat deze niet zijn opgenomen in de voorschriften. Men geeft aan dat de opslag en handel in gassen, volgens de Milieudienst, moet worden aangemerkt als een bedrijf met SBI-code 51512.3.

Reactie

De milieuzonering zoals die in het huidige bestemmingsplan is toegepast, is gebaseerd op een inmiddels verouderde systematiek. Hierbij is destijds nagelaten om een planologische selectie toe te passen op de bedrijvenlijst, zoals thans vereist is op grond van jurisprudentie. Gedurende de jaren zijn de inzichten inzake milieuzonering en bedrijfsprocessen voortgeschreden.

Daarom is ervoor gekozen om het nieuwe bestemmingsplan te baseren op de -algemeen toegepaste- systematiek uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2^e druk, 2001). De nieuwe bedrijvenlijst is gebaseerd op 'gemiddelde', moderne bedrijven. Op basis van het ruimtelijke beleid op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau is er een planologische selectie toegepast op de bedrijvenlijst. Bedrijfscategorieën die -op basis van de milieuhinder die zij veroorzaken en/of het ruimtelijk beleid- niet zijn gewenst op het bedrijventerrein zijn uit de algemene lijst geschrapt. Hierbij dient echter het volgende te worden opgemerkt. De VNG bedrijvenlijst gaat uit van een worst case scenario-benadering en biedt daarom slechts een grove indruk van de milieuhinder die (gemiddelde) bedrijven kunnen veroorzaken. De praktijk leert echter dat bedrijven, bijvoorbeeld vanwege een specifiek productieproces of hinderbeperkende maatregelen, soms minder milieuhinder veroorzaken dan op basis van de VNG-lijst wordt verondersteld. In deze gevallen is een meer gedetailleerde, individuele beoordeling gewenst. Het bestemmingsplan bevat hiertoe een vrijstellingsbevoegdheid, waardoor bedrijven in een zwaardere bedrijfs categorie dan bij recht is toegestaan of bedrijven die niet in de lijst voorkomen (waaronder de geschrapte bedrijfs categorieën) van geval tot geval kunnen worden beoordeeld. Op basis van een dergelijke beoordeling kan zo'n bedrijf zich soms alsnog vestigen op het bedrijventerrein.

Bestaande bedrijven die afwijken van de voorgestelde milieuzonering zijn voorzien van een specifieke bestemming. Naast de specifiek omschreven bedrijfsactiviteiten zijn de betreffende gronden mede bestemd voor bedrijfsactiviteiten die wel zouden passen binnen de milieuzonering. Hoewel deze bedrijven dus in principe gewoon kunnen voortbestaan, wordt op de lange termijn gestreefd naar een juiste inpassing binnen de milieuzonering.

Het bestemmingsplan gaat uit van het principe van inwaartse milieuzonering. Hierbij wordt er rondom een milieugevoelige functie (zoals een woning) een beschermende bufferzone gecreëerd. De vestigingsmogelijkheden van bedrijven zijn afgestemd op de afstand van het bedrijfsperceel tot aan de meest nabij gelegen milieugevoelige functie. Ook woningen op een bedrijventerrein dienen te worden aangemerkt als milieugevoelige functie. In het kader van milieuvergunningen of -meldingen kunnen dergelijke woningen zowel bestaande als nieuw te vestigen bedrijven in hun uitbreidings- c.q. vestigingsmogelijkheden beperken. Hierbij gelden er binnen de milieureggeving soms minder stringente normen voor bedrijfswoningen dan voor burgerwoningen. Om bestaande en toekomstige bedrijven op het bedrijventerrein zo min mogelijk te beperken, zijn alle woningen op het bedrijventerrein -conform hun oorspronkelijke bedoeling- bestemd als bedrijfswoning. Om nieuwe beperkingen zoveel mogelijk te voorkomen, is de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van nieuwe bedrijfswoningen aan strenge criteria verbonden. Zo dient de noodzaak van een nieuwe bedrijfswoning te worden aangetoond. De strekking van deze bepaling sluit aan bij de algemeen toegepaste modelvoorschriften uit de NIROV- uitgave "Op dezelfde leest" en is in de jurisprudentie herhaaldelijk goedgekeurd.

De afstanden van 10 en 30 meter, zoals genoemd in de toelichting, zijn afkomstig uit de staat van bedrijfsactiviteiten, ook wel bedrijvenlijst genoemd. In de bedrijvenlijst is de mate waarin een bedrijf milieuhinder kan veroorzaken vertaald in de vorm van indicatieve afstanden tot aan milieugevoelige functies (zoals een woning). Op basis van de mate waarin bedrijven milieuhinder veroorzaken, wordt een aantal bedrijfs categorieën onderscheiden. Zo hebben bedrijven in milieucategorie 1 een hindercirkel van 10 meter en bedrijven in milieucategorie 2 een hindercirkel van 30 meter. Op basis van dit principe is bepaald, welk type bedrijvigheid zich op welke locaties op het bedrijventerrein kan vestigen, zonder dat er onacceptabele milieuhinder ontstaat voor omliggende gevoelige functies. In de gebruiksvoorschriften van de bestemming Bedrijfsdoeleinden wordt verwezen naar de staat van bedrijfsactiviteiten. De daarin genoemde bedrijfs categorieën hebben derhalve wel degelijk rechtskracht. De opslag en handel in gassen moet inderdaad worden aangemerkt als een bedrijf met SBI-code 5151.2.3 in milieucategorie 4. Omdat dit bedrijf afwijkt van de voorgestane milieuzonering is het voorzien van een specifieke bestemming "gassenhandel".

Voorschriften

Met betrekking tot de voorschriften heeft inspreker de volgende opmerkingen:

- Perifere detailhandel niet limiteren.
- Definitie zelfstandige kantoorruimte toevoegen.
- Verschil zakelijke dienstverlening en dienstverlening onduidelijk.
- Maximum bouwhoogte verhogen tot 10 meter.
- Vergroten van woningen toestaan tot 500 m².
- Nadere eisenregeling wellicht onjuist toegepast.
- De vrijstellingsbevoegdheid voor kleinschalige, zelfstandige kantoren moet komen te vervallen.
- Hoe wordt bepaald of een bedrijf niet in de bedrijvenlijst voorkomt, danwel wordt genoemd in één categorie hoger?
- De wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van nieuwe bedrijfswoningen dient komen te vervallen.
- De uitzondering op het overgangsrecht is onduidelijk.
- Het maximale bebouwingspercentage moet per kavel gelden en niet worden gebaseerd op het bouwvlak.

Voorts verzoekt inspreker om de bestemmingsgrens van de bestemming Bedrijfsdoeleinden langs het perceel Industrieweg Zuid 30a over de volle breedte van de kavel 6 meter in de richting van de weg te verplaatsen.

Ten slotte verzoekt men om de noord-westelijke bestemmingsgrens van de bestemming Bedrijfsdoeleinden ter plaatse van het perceel Industrieweg Noord 6-10 6 meter in noordwestelijke richting te verplaatsen. In plaats van de groenstrook die in het nieuwe plan langs de Bertus Leendersweg is geprojecteerd, dienen parkeerplaatsen te worden aangebracht voor de aanliggende bedrijven. In genoemde groenstrook dient in ieder geval geen hoogopgaande beplanting te worden aangebracht.

Reactie

De beperking van de toegestane pdv-branches waarin het voorontwerp-bestemmingsplan voorzag is komen te vervallen, in die zin, dat door middel van vrijstelling nu alle vormen van pdv op het bedrijventerrein kunnen worden gevestigd. Hierbij zal een planologische beoordeling van geval tot geval plaatsvinden.

Onder zelfstandige kantoorruimte moet worden verstaan: kantoorruimte die geen onderdeel uitmaakt van een meeromvattende bedrijfsfunctie die ter plaatse wordt uitgeoefend, maar wordt gebruikt ten behoeve van een op zichzelf staande kantoorfunctie. Dit in tegenstelling tot kantoren als onderdeel van de bedrijfsfunctie, zoals bedoeld in artikel 4 lid 1. Omdat het begrip 'zelfstandige kantoren' in de jurisprudentie herhaaldelijk wordt gebruikt, wordt het voldoende duidelijk geacht, zodat een nadere begripsomschrijving niet nodig is.

De begrippen zakelijke dienstverlening en dienstverlening komen niet in de planvoorschriften voor. Om verwarring te voorkomen zijn de betreffende begripsomschrijving verwijderd.

De maximum bouwhoogte op het bedrijventerrein sluit aan bij de bouwhoogte die was opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De minimum verdiepinghoogte voor de functies industrie en kantoren, zoals bepaald in het Bouwbesluit, bedraagt 2,40 meter. Nieuwbouw in drie bouwlagen is dan ook mogelijk.

Binnen gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "bedrijfswoning toegestaan" mag per aanduiding ten hoogste één bedrijfswoning worden opgericht met een inhoud van maximaal 500 m³. Op basis van dit voorschrift mogen bestaande bedrijfswoningen worden vergroot tot maximaal 500 m³. Het realiseren van woningen met een oppervlakte van 500 m² is ongewenst; zeker op een bedrijventerrein waar het primaat ligt bij de bedrijfsfunctie.

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om nadere eisen te stellen ten aanzien van bedrijfsgebouwen, -percelen en parkeervoorzieningen. Deze regeling sluit aan bij de modelvoorschriften uit de NIROV-uitgave "Op dezelfde leest" en is in de jurisprudentie herhaaldelijk goedgekeurd.

Het bedrijventerrein Amerongen moet worden aangemerkt als een locatie met een zogenaamd C-profiel. Een dergelijke locatie is veelal gelegen aan de rand van de stad, kent een directe aansluiting op het hoofdwegennet en is met het openbaar vervoer minder goed bereikbaar. Volgens het locatiebeleid van rijk en provincie komen voor vestiging op C-locaties alleen bedrijven en voorzieningen in aanmerking met een mobiliteitsprofiel C. Dergelijke bedrijven en voorzieningen trekken niet veel woon-werkoerkeer aan en zijn (vracht)autoafhankelijk (bijvoorbeeld geautomatiseerde productiebedrijven en distributiebedrijven). Zelfstandige kantoren kennen juist een hoge arbeids- en/of bezoekersintensiteit en zijn daarom alleen toegestaan op A/B-locaties. In het bestemmingsplan is daarom bepaald dat –na vrijstelling– alleen kleinschalige zelfstandige kantoren kunnen worden gevestigd. Wel zijn –bij recht– kantoren toegestaan die inherent en ondergeschikt zijn aan het productieproces van bedrijven.

Wanneer een bedrijf dat niet past binnen de bestemmingsregeling zich op het bedrijventerrein wil vestigen, dan kan het besluiten tot het aanvragen van vrijstelling van de betreffende gebruiksbeplanning. De gemeente onderzoekt dan of de vestiging van het bedrijf, in verband met mogelijke milieuhinder, wenselijk is. Milieutechnisch onderzoek, waarbij met name het bedrijfsproces wordt onderzocht, kan hierbij noodzakelijk zijn. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek bepaalt de gemeente of vestiging al dan niet wenselijk is.

De uitzondering op het overgangsrecht moet worden beschouwd als een vangnetregeling, waardoor illegale situaties niet zondermeer worden gelegaliseerd in het nieuwe bestemmingsplan. Deze regeling sluit aan bij de modelvoorschriften uit de NIROV-uitgave "Op dezelfde leest".

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een maximum bebouwingspercentage van 85%. Dit percentage voorziet in eventueel benodigde onbebouwde ruimte ten behoeve van laden en lossen en parkeren. Om bijvoorbeeld rechtsongelijkheid te voorkomen is er nu in het voorliggende plan een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het maximum bebouwingspercentage kan worden verhoogd tot 100%. Hiervoor geldt als voorwaarde dat de (brand)veiligheid gewaarborgd blijft en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast.

De bestemmingsgrenzen zijn afgestemd op de (kadastrale) eigendomssituatie ter plaatse.

De bestemmingsgrens van de bestemming Bedrijfsdoeleinden langs het perceel Industrieweg Zuid 30a is in de richting van de weg verschoven. De nieuwe bestemmingsgrens sluit aan bij het pand van Technovorm. Het is –met het oog op beeldkwaliteit en verkeersveiligheid– niet wenselijk om de bestemmingsgrens nog dicht langs de weg te leggen.

Het verschuiven van de bestemmingsgrens van de bestemming Bedrijfsdoeleinden langs het perceel Industrieweg Noord 6-10 is niet mogelijk. Dit zou namelijk betekenen dat gemeenschappelijke grond met de bestemming Groenvoorzieningen zou worden bestemd voor privaat gebruik in de vorm van Bedrijfsdoeleinden. Hiernaast zou het resterende profiel langs het bedrijfsperceel te smal worden om de verlengde Bertus Leendersweg te kunnen realiseren. Het revitaliseringsplan voorziet wel in de aanleg van parkeerplaatsen aan de westzijde van de Bertus Leendersweg. Aan de oostzijde van de Bertus Leendersweg is ter hoogte van de percelen Industrieweg Noord 6-10 geen opgaande beplanting voorzien. Langs de westzijde van de weg wordt een enkele rij eiken aangeplant.

Handtekeningen groenstrook Koningin Wilhelminaweg

Middels een handtekeningenactie hebben diverse bewoners van woningen langs de Koningin Wilhelminaweg verzocht om de realisatie van een groenstrook langs de grens van het bedrijventerrein. Volgens de bewoners kan het uitzicht vanuit de tuinen van de betreffende woningen op deze wijze aanzienlijk worden verbeterd.

Reactie

De gronden langs de zuidwestzijde van het plangebied zijn in particulier bezit. Dit geldt ook voor de bedrijfskavels op het bedrijventerrein. Omdat de gemeente over deze gronden geen beschikkingsrecht heeft, is het helaas niet mogelijk om hier de gesuggereerde groene begrenzing te realiseren.

Cash Beheer b.v.**Milieuzonering**

Inspreker pleit ervoor om de milieuzonering uit het huidige bestemmingsplan te handhaven. Hij verwijst hierbij naar een advies van de Provinciale Planologische Commissie uit 1990. De PPC adviseerde toen om de milieuzonering die werd voorgesteld in het toenmalige ontwerp-bestemmingsplan aan te passen. Hierbij diende het oostelijke gedeelte van het bedrijventerrein (in de nabijheid van woningen) te worden bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 en het overige deel voor milieucategorie 1 tot en met 3 en na vrijstelling 4. Voorts wijst inspreker erop dat de provincie destijds haar voorkeur uitsprak voor het gebruik van de bedrijvenlijst uit de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* en adviseerde om een vrijstellingsbevoegdheid op te nemen voor bedrijven die niet in de bedrijvenlijst voorkomen, maar naar aard en invloed gelijk zijn aan de toegelaten bedrijven.

Reactie

De milieuzonering zoals die in het huidige bestemmingsplan is toegepast, is gebaseerd op een verouderde systematiek. Hierbij is destijds nagelaten om een planologische selectie toe te passen op de bedrijvenlijst, zoals nu wel gebruikelijk is. Gedurende de jaren zijn de inzichten inzake milieuzonering en bedrijfsprocessen echter voortgeschreden. Daarom is ervoor gekozen om het nieuwe bestemmingsplan te baseren op de -algemeen toegepaste- systematiek uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2^e druk, 2001). Op basis van het ruimtelijke beleid op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau is er vervolgens een planologische selectie toegepast op de bedrijvenlijst. Hierbij zijn bedrijfscategorieën die op basis van de milieuzonering of het ruimtelijk beleid niet zijn toegestaan op het bedrijventerrein uit de lijst geschrapt. Hierbij moet het volgende worden opgemerkt. De VNG bedrijvenlijst gaat uit van een worst case scenario-benadering en biedt daarom slechts een grove indruk van de milieuhinder die (gemiddelde) bedrijven kunnen veroorzaken. De praktijk leert echter dat bedrijven, bijvoorbeeld vanwege een specifiek productieproces of hinderbeperkende maatregelen, soms minder milieuhinder veroorzaken dan op basis van de VNG-lijst wordt verondersteld. In deze gevallen is een meer gedetailleerde, individuele beoordeling gewenst. Het bestemmingsplan bevat hiertoe een vrijstellingsbevoegdheid, waardoor bedrijven in een zwaardere bedrijfscategorie dan bij recht is toegestaan of bedrijven die niet in de lijst voorkomen (waaronder de geschrapte bedrijfscategorieën) van geval tot geval kunnen worden beoordeeld. Op basis van een dergelijke beoordeling kan zo'n bedrijf zich soms alsnog vestigen op het bedrijventerrein.

Toegelaten gebruik

Inspreker vindt dat de nieuwe bestemmingsregeling -met specifieke bestemmingen voor "vreemd" gebruik en bedrijven die van de milieuzonering afwijken- moet worden geschrapt. Volgens inspreker dient, op basis van het PPC-advies uit 1991, de volledige VNG-lijst in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Cash Beheer vindt dat er onvoldoende onderbouwd is waarom bepaalde typen bedrijvigheid zijn geschrapt uit de VNG-bedrijvenlijst. Er zou hierdoor sprake zijn van een beperking van het meest doelmatig gebruik die niet door dringende redenen is ingegeven. Inspreker is van mening dat er in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van een standaard-milieuzonering en dat het plan niet voorziet in een vrijstellingsmogelijkheid om bedrijven toe te staan die niet zijn genoemd in de bedrijvenlijst.

Voorts pleit Cash Beheer ervoor om in het plan een bepaling op te nemen waarmee een eventuele toekomstige, herziene VNG-bedrijvenlijst kan worden meegewogen bij de beoordeling van een vestigingsverzoek.

Inspreker is van mening dat de sportschool op het bedrijventerrein, horeca en de door inspreker aangevraagde zalenverhuur moeten worden aangemerkt als "meest doelmatig gebruik, dat slechts door dringende redenen beperkt mag worden" (art. 10 WRO). Inspreker pleit ervoor om de omschrijving van het begrip detailhandel aan te passen aan de omschrijving zoals opgenomen in de Bedrijfsindeling van Kamers van Koophandel (BIK) en de VNG-bedrijvenlijst. Cash Beheer is van mening dat de aanwezigheid van het gasflessendepot Van Veenendaal onevenredige belemmeringen met zich meebrengt voor bedrijven op het bedrijventerrein in het algemeen en het naburige pand van Cash Beheer in het bijzonder. Het bedrijf zou moeten worden wegbestemd.

Ten slotte pleit inspreker ervoor om in het bestemmingsplan objectieve normen op te nemen ten aanzien van (te weren) verkeersaantrekkende functies.

Reactie

Bestaande bedrijven die afwijken van de voorgestelde milieuzonering zijn voorzien van een specifieke bestemming. Naast de specifiek omschreven bedrijfsactiviteiten zijn de betreffende gronden mede bestemd voor bedrijfsactiviteiten die wel zouden passen binnen de milieuzonering. Hoewel deze bedrijven dus in principe gewoon kunnen voortbestaan, wordt op de lange termijn gestreefd naar een juiste inpassing binnen de milieuzonering. Het is niet mogelijk om ten behoeve van deze afwijkende bedrijven in het algemeen een zwaardere milieucategorie toe te staan, omdat daardoor onaanvaardbare milieuhinder zou kunnen ontstaan voor omliggende milieugevoelige bestemmingen.

Zoals al eerder is aangegeven, is er een planologische selectie toegepast op de bedrijvenlijst, op basis van het ruimtelijke beleid op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hierbij zijn bedrijfscategorieën die op basis van de milieuzonering of het ruimtelijk beleid niet zijn toegestaan op het bedrijventerrein uit de lijst geschrapt. Het toepassen van een dergelijke selectie is gebruikelijk en wordt zelfs aangeraden in de uitgave "Bedrijven en milieuzonering". Het opnemen van de complete bedrijvenlijst zou kunnen leiden tot allerlei ongewenste situaties, bijvoorbeeld vanuit het oogpunt van milieu of verkeer. Het maken van een selectie uit de bedrijvenlijst heeft dan ook een ruimtelijk-relevante reden, zodat er geen sprake is van de door inspreker veronderstelde 'beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen is ingegeven'. Overigens zal er in de toelichting op het bestemmingsplan extra aandacht worden besteed aan de gemaakte planologische selectie, o.a. ten aanzien van het aspect verkeer.

Zoals eerder al werd aangegeven, is de milieuzonering wel degelijk gebaseerd op de basiszoneringslijst, die deel uitmaakt van "Bedrijven en milieuzonering". Het bestemmingsplan omvat tevens een vrijstellingsbevoegdheid, met behulp waarvan de vestiging kan worden mogelijk gemaakt van bedrijven die niet zijn genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel zijn genoemd in een categorie hoger. In het bestemmingsplan zal niet worden geanticipeerd op mogelijk toekomstige hernieuwde uitgaven van de VNG-bedrijvenlijst, temeer omdat de genoemde vrijstellingsbevoegdheid in voldoende mate voorziet in flexibiliteit ten aanzien van de bedrijvenlijst. Op basis van o.a. het rijks- en provinciaal locatiebeleid is de vestiging van publieksaantrekkende functies zoals een sportschool, horeca en zalenverhuur niet gewenst op het bedrijventerrein Amerongen. Dergelijke arbeids- en/of bezoekersintensieve functies dienen zich te vestigen in centrummilieus, dichtbij openbaar vervoersknooppunten. Het niet toestaan van de genoemde functies op het bedrijventerrein Amerongen heeft dan ook een ruimtelijk-relevante reden, zodat er geen sprake is van de door inspreker veronderstelde 'beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen is ingegeven'.

De omschrijving van het begrip 'detailhandel' is gebaseerd op de standaardbepalingen uit de NIROV-uitgave "Op dezelfde leest". Bedoelde omschrijving is weer overgenomen uit de uitgave "Bestemmen met beleid" (Ministerie van VROM, 1989) en is in recente jurisprudentie tot standaard verheven. Uit gedegen onderzoek blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare veiligheidsrisico's rondom Van Veenendaal. Op basis hiervan is besloten om het bedrijf een specifieke, positieve bestemming te geven. Het bedrijf kan hierdoor in zijn huidige vorm voortbestaan. Wijziging of uitbreiding van bedrijfsactiviteiten is echter alleen toegestaan als hierdoor geen onaanvaardbare veiligheidsrisico's ontstaan voor de omgeving. Verder is op aanraden van de provinciale diensten alsnog een uitersterconstructie binnen de juridische regeling opgenomen, zodat op termijn nieuwe knelpunten worden vermeden.

Aanvulling inspraakreactie

Op 7 februari 2003 heeft Cash Beheer per fax zijn eerdere inspraakreactie aangevuld. Inspreker geeft aan dat het perceel Industrieweg 9 wordt verhuurd aan steeds wisselende gebruikers, die het pand voor verschillende doeleinden gebruiken. De verhuurtermijn bedraagt volgens Cash Beheer maximaal een maand. Het perceel wordt soms ook voor privé-doeleinden gebruikt. Inspreker wil dat het bedrijfspand voor verschillende typen bedrijvigheid wordt bestemd. Hij is van mening dat op het gebruik voor privé-doeleinden niet de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan van toepassing zijn. Volgens Cash Beheer zijn de begripsbepalingen "detailhandel" en "zakelijke dienstverlening" onjuist omschreven. Voorts vindt inspreker dat de gebruiksmogelijkheden ernstig worden beperkt door de specifieke bestemming op zijn percelen. Een dergelijke specifieke bestemming, alsmede de beperking van de gebruiksmogelijkheden ten gevolge van het positief bestemmen van gassenhandel Van Veenendaal kan aanleiding zijn voor het claimen van planschade.

Ten slotte verzoekt inspreker om:

- De kadastrale sectie D 4404 kadastraal te splitsen in de adressen Industrieweg 7 (Huibers b.v.) en Industrieweg 9 (Cash Beheer b.v.).
- Toekenning van postadresnummers Industrieweg Noord 1aa (sectie D 4404) en 1ab (sectie D 4403).

Reactie

Het perceel van inspreker heeft de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". De gebruiksbepalingen van deze bestemming maken het mogelijk om het perceel te gebruiken voor verschillende bedrijfsactiviteiten, mits deze behoren tot milieucategorie 1 en 2 zoals genoemd in de bedrijvenlijst. Op alle vormen van gebruik van het betreffende perceel zijn de bepalingen uit het voorliggende bestemmingsplan van toepassing. Het plan voorziet daartoe, naast het gebruik voor bedrijfsdoeleinden, tevens in het gebruik als woning, ter plaatse van de daartoe op de plankaart aangebrachte aanduidingen.

Voor wat betreft de opmerking over de begripsbepaling van "detailhandel" wordt verwezen naar een vorige reactie. Omdat het begrip "zakelijke dienstverlening" niet in de voorschriften van dit bestemmingsplan voorkomt, is het niet nodig om hiervan een begripsbepaling op te nemen. De bedoelde begripsbepaling zal dan ook worden verwijderd.

Voor wat betreft de opmerking over milieuzonering en de bestemming van het perceel van Cash Beheer wordt verwezen naar een vorige reactie.

Het verzoek tot kadastrale splitsing en het toekennen van postadressen is niet relevant in het kader van dit bestemmingsplan. Betrokkene dient hiertoe een separate aanvraag in te dienen bij de gemeente.

HOOFDSTUK

8

Juridische planopzet

8.1

ALGEMEEN

Een bestemmingsplan bestaat uit voorschriften, een plankaart en een toelichting. De voorschriften en de plankaart vormen samen het juridische bindende deel, voor zowel burgers als overheid. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing en beschrijving van het plan en bij de uitleg van de voorschriften.

8.2

PLANKAART

De plankaart geeft de geografische ligging weer van de verschillende bestemmingen en aanduidingen. Voorts zijn in de bestemmingsplanvoorschriften verschillende voorwaarden opgenomen voor de inrichting van het gebied, zoals de maximale bouwhoogten en de bebouwingspercentages.

8.3

VOORSCHRIFTEN

8.3.1

ALGEMEEN

De voorschriften van dit bestemmingsplan zijn verdeeld in vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 de "Inleidende voorschriften", zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, wordt de wijze van meten aangegeven en is de dubbeltelbepaling opgenomen. De "Bestemmingsvoorschriften" zijn opgenomen in hoofdstuk 2. Het derde hoofdstuk, "Aanvullende voorschriften", bestaat uit een algemene gebruiksbepalings, overgangsbepalingen, algemene vrijstellingsbevoegdheden en een wijzigingsbevoegdheid. In de slotbepalingen (hoofdstuk 4) zijn een strafbepaling en de beschrijving van de titel van het bestemmingsplan opgenomen.

Ook de Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage is toegevoegd, maakt onderdeel uit van de bestemmingsplanvoorschriften.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de revitalisering mogelijk van het bedrijventerrein Amerongen. Het uitgangspunt voor de juridische regeling is, dat de elementen die bepalend zijn voor de toekomstige ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein zo veel mogelijk worden vastgelegd.

Door het vastleggen van datgene dat in ruimtelijke zin belangrijk is, hoeven er minder stringente eisen te worden gesteld aan de overige aspecten van de invulling van het plangebied.

Hierdoor is er toch sprake van een flexibele bestemmingsregeling.

8.3.2

BESTEMMINGEN

Algemeen

De bestemmingsvoorschriften omvatten regels voor het gebruik van de gronden in het plangebied. Daarnaast bevatten de voorschriften regels voor het bouwen op de gronden in het plangebied.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn directe (eind)bestemmingen opgenomen. Het is hierdoor mogelijk om te bouwen of verbouwen nadat er door Burgemeester en Wethouders een bouwvergunning is verleend.

Aan de gronden in het plangebied zijn de volgende bestemmingen toegekend:

- Bedrijfsdoeleinden (artikel 4).
- Verkeersdoeleinden (artikel 5).
- Groenvoorzieningen (artikel 6).

Bedrijfsdoeleinden

De bestemming "Bedrijfsdoeleinden" is toegekend aan alle gronden waarop bedrijven zich kunnen vestigen. De gebruiksbepalingen van deze bestemming verwijzen naar de Staat van bedrijfsactiviteiten. Een beschrijving van de Staat van bedrijfsactiviteiten is opgenomen in de volgende subparagraaf.

Doeleinden

De gronden met de bestemming Bedrijfsdoeleinden zijn bestemd voor bedrijven die vallen binnen de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Hiernaast zijn binnen gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "bedrijfs categorie 1 t/m 3" tevens bedrijven toegestaan die vallen binnen milieucategorie 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Na vrijstelling zijn eveneens bedrijven toegestaan die niet in de bedrijvenlijst voorkomen, mits deze naar hun aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met toegelaten bedrijven. Bij recht zijn binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden alleen kantoren toegestaan als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsfunctie. Na vrijstelling zijn tevens kleinschalige kantoorbedrijven toegestaan. Op specifiek aangeduide plaatsen zijn tevens toegestaan: tien bedrijfswoningen, twee autobedrijven, een autoschade reparatiebedrijf, een carrosseriebedrijf, een groothandel in gassen, de fabricage van koffiezetapparatuur, het kantoor van een woningbouwvereniging, de fabricage van verwarmingsapparatuur, een sportschool c.q. praktijk voor fysiotherapie en een tankstation (inclusief LPG). Ten slotte zijn de gronden mede bestemd voor toegangs- en ontsluitingswegen, calamiteitenroutes, kleine nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.

Op het bedrijventerrein zijn, behoudens op de speciaal hiertoe aangeduide gronden en in sommige gevallen na vrijstelling, de volgende activiteiten en vormen van grondgebruik niet toegestaan: detailhandel, bedrijfswoningen (alleen toegestaan na planwijziging ex artikel 11 WRO), zelfstandige kantoren en horeca. In het geheel niet toegestaan zijn geluidzoneringplichtige inrichtingen.

Bouwvoorschriften

In het algemeen worden er aan de invulling van het terrein zo weinig mogelijk eisen gesteld, omdat het gewenst is dat de gronden zo flexibel mogelijk kunnen worden ingericht.

Om een zo intensief mogelijk ruimtegebruik mogelijk te maken bedraagt het maximum bebouwingspercentage 85% van de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. De maximale bouwhoogte van (bedrijfs)gebouwen bedraagt 9,5 meter. Bebouwing mag tot op de zijdelingse perceelsgrens worden opgericht, mits hier tegen geen bezwaar bestaat vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid, c.q. de brand- en rampenbestrijding. De maximale bouwhoogte van erfscheidingen bedraagt 2 meter, van licht en cameramasten 9 meter en van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, 7 meter.

Vrijstellingen

In het bestemmingsplan is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om het maximaal toegestane bebouwingspercentage te verhogen tot 100%. Verder is het mogelijk om door middel van vrijstelling de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen te verhogen tot 3 meter. Het plan voorziet tevens in een vrijstellingsbevoegdheid met betrekking tot perifere detailhandelsbedrijven, zoals detailhandel in auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair. Hierbij gelden als voorwaarden dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet mogen worden aangetast en dat de parkeerbehoefte op het eigen terrein wordt opgevangen.

Het bestemmingsplan omvat voorts een vrijstellingsbevoegdheid met betrekking tot kleinschalige, zelfstandige kantoorbedrijven. Het bruto vloeroppervlak van dergelijke kleinschalige kantoorbedrijven bedraagt niet meer dan 250 m². In totaal mag het oppervlak aan kleinschalige kantoorbedrijven op het bedrijventerrein niet meer bedragen dan 10.000 m². Verder gelden als voorwaarden, dat de parkeerbehoefte op het eigen terrein moet worden opgevangen en dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet mogen worden aangetast.

Tenslotte omvat het plan, met betrekking tot de bestemming Bedrijfsdoeleinden, een vrijstellingsbevoegdheid met betrekking tot bedrijven die niet in de bedrijvenlijst voorkomen, dan wel zijn vermeld in één hogere categorie dan de bij recht toegestane categorieën. Als voorwaarde hiervoor geldt, dat de bedrijven ten aanzien van elk van de milieuhindercomponenten geur stof, geluid en gevaar gelijk kunnen worden gesteld met bedrijven die bij recht zijn toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om nieuwe bedrijfswoningen te realiseren op het bedrijventerrein. Een bedrijfswoning dient echter noodzakelijk te zijn voor het betreffende gebruik binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Hiernaast dient een bedrijfswoning inpandig te worden gerealiseerd. Per bedrijf mag maximaal één bedrijfswoning aanwezig zijn. De oppervlakte van het betreffende bedrijfsperceel dient minimaal 1500 m² te bedragen. De bedrijfswoning mag niet leiden tot een milieuhygiënisch ongewenste situatie ten opzichte van omliggende bedrijven, noch tot onevenredige aantasting van aangrenzende gronden.

Verkeersdoeleinden

Doeleinden

De gronden binnen de bestemming Verkeersdoeleinden zijn primair bedoeld voor de wegen, voet- en fietspaden op het bedrijventerrein. Tevens zijn parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut toegestaan.

Bouwvoorschriften

Binnen de bestemming Verkeersdoeleinden zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan en kleine gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van bewegwijzering, lichtmasten en cameramasten waarvan de hoogte maximaal 9 meter mag bedragen. De oppervlakte van een gebouw van openbaar nut bedraagt ten hoogste 6 m², met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Groenvoorzieningen

Doeleinden

De bestemming Groenvoorzieningen is toegekend aan de groene zone langs de Bertus Leendersweg en de groene zone tussen de oostgrens van het bedrijventerrein en de aangrenzende woningen. De gronden zijn primair bestemd voor groenvoorzieningen, fiets en voetpaden, calamiteitenroutes en nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

Binnen de bestemming Groenvoorzieningen zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan en kleine gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van bewegwijzering, lichtmasten en cameramasten waarvan de hoogte maximaal 9 meter mag bedragen. De oppervlakte van een gebouw van openbaar nut bedraagt ten hoogste 15 m², met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

8.3.3

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

De Staat van bedrijfsactiviteiten (ook wel bedrijvenlijst genoemd) maakt deel uit van de bestemmingsplanvoorschriften. De bedrijvenlijst is gebaseerd op de basiszoneringslijst, die is opgenomen in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". In deze basiszoneringslijst zijn vrijwel alle, algemeen voorkomende bedrijfstypen ondergebracht volgens de Standaard Bedrijfsindeling 1993 (SBI) van het Centraal Bureau van de Statistiek.

Van de bedrijfstypen zijn kenmerken weergegeven over de milieuhinder die ze kunnen veroorzaken. Zo worden voor elk van de hinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar afstanden aangegeven die moeten worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige bestemmingen, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Het betreft "gemiddelde" bedrijven met gangbare voorzieningen binnen het gedefinieerde bedrijfstype.
- Het betreft woningen in een rustige woonwijk met weinig verkeer.
- De afstand geldt in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de gevel van de woning.

Op basis van de grootste afstand die dient te worden aangehouden tot hindergevoelige bestemmingen worden verschillende bedrijfscategorieën onderscheiden:

- Categorie 1: grootste afstand 0 of 10 meter.
- Categorie 2: grootste afstand 30 meter.
- Categorie 3: grootste afstand 50 of 100 meter; etc.

De opeenvolgende afstanden worden ook wel afstandsstappen genoemd.

Hiernaast worden indices weergegeven over de verkeersaantrekkende werking en de mate waarin een bedrijf leidt tot visuele hinder, bijvoorbeeld door de hoogte van bouwwerken en installaties, kunstmatige verlichting etc.

Tot slot bieden de indices B, D en L inzicht in respectievelijk het gevaar voor bodemverontreiniging, de mate van diversiteit die bestaat binnen de betreffende bedrijfspategorie en het gevaar voor luchtverontreiniging.

Zoals gebruikelijk heeft er een inhoudelijke selectie plaatsgevonden van alle bedrijfstypen die zijn genoemd in de basiszoneringslijst uit de VNG-uitgave. Alle bedrijfsactiviteiten die vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet (zonder meer) op het bedrijventerrein Amerongen zijn gewenst, zijn uit de lijst geschrapt, waaronder:

- * Bedrijvigheid die vanwege de geografische gesteldheid van het plangebied niet voorkomt, zoals aardolie- en gaswinning, delfstofwinning, land- en tuinbouw etc..
- * Bedrijven die zijn ingedeeld in de milieucategorieën met een hinderafstand van 100 meter en groter.
- * Ten aanzien van het locatiebeleid van de provincie kan worden opgemerkt dat het bedrijventerrein is onder te brengen in de categorie "bedrijvenmilieu algemeen". In deze categorie zijn alleen kantoren als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf toegestaan. Zelfstandige kantoren vallen hier dus niet onder. Bedrijfsactiviteiten die hiermede samenhangen zijn daarom niet opgenomen.

Andere functies, zoals ziekenhuizen, onderwijs- en zorginstellingen, discotheken, sportcomplexen vallen in de categorie "specifiek Voorzieningsmilieu". Het bedrijventerrein van Amerongen valt dus niet in deze categorie. Bedrijfsactiviteiten die hiermede samenhangen zijn daarom niet opgenomen. In het verlengde hiervan hanteert de gemeente wel het beleid zoals dat geformuleerd is met betrekking tot C-locaties. Dat wil zeggen dat hier alleen bedrijven worden toegelaten met een lage arbeids- en/of bezoekersintensiteit en een hoge auto-afhankelijkheid en/of een hoge afhankelijkheid van het goederenvervoer over de weg. Om deze reden zijn bedrijven die zijn gericht op verstrekking van logies, maaltijden en dranken (met uitzondering van cateringbedrijven) en instellingen gericht op sport, cultuur en recreatie geschrapt uit de basiszoneringslijst. Inmiddels heeft de Provincie Utrecht het 'ontwerp streekplan Utrecht' ter inzage gelegd. In dit ontwerp worden de profielen (A, B of C) min of meer losgelaten en wordt een nieuwe indeling gegeven. In totaal zijn er zeven bedrijvenmilieus omschreven. Voor het bedrijventerrein Amerongen geldt het "Algemene bedrijvenmilieu". De Provincie omschrijft in het ontwerp streekplan het "algemene bedrijvenmilieu", waaronder naar onze mening het bedrijventerrein valt als volgt:

"Het algemene bedrijvenmilieu is bedoeld voor bedrijven die qua schaal of functioneren (milieuhinder of onveiligheid) niet passen in de directe woonomgeving. Het gaat om bedrijventerreinen aan de rand of op afstand van de stad. Terreinen aan de rand van de stad zijn geschikt voor lichtere bedrijfstypen uit de milieucategorie 2 en 3 en in specifieke gevallen categorie 4. (...)

Mengen met andere functies dient beperkt te blijven tot detailhandel in volumineuze goederen (zoals auto's, boten, caravans en bouwmarkten) die in het stedelijk gebied moeilijk inpasbaar zijn.

Mengen met wonen is uitgesloten; dit geldt ook voor bedrijfswoningen. (...)

Het mobiliteitsprofiel van de bedrijven dient aan te sluiten bij het bereikbaarheidsprofiel van de locatie. (...)

Mogelijkheden voor intensief ruimtegebruik dienen te worden benut om te komen tot een gemiddelde reductie van vijftien procent van het grondgebruik. (...)

- * Bedrijvigheid die is gericht op detailhandel.

Overigens voorziet het bestemmingsplan wel in de nodige flexibiliteit ten aanzien van de Staat van bedrijfsactiviteiten en, op basis daarvan, de toegelaten vormen van bedrijvigheid.

Binnen de bedrijfstypen kunnen zich immers grote verschillen voordoen in milieuhinder, door bijvoorbeeld schaalgrootte en productieproces. In deze situaties verdient de concrete milieu-informatie over een bedrijf de voorkeur boven de indicatieve informatie in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Om deze reden is er in de voorschriften een vrijstellingsbepaling opgenomen, waardoor ook bedrijven die in één categorie hoger zijn genoemd en bedrijven die niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten toch kunnen worden gevestigd op het bedrijventerrein. Deze vrijstellingsregeling is geen unicum, maar dient volgens constante jurisprudentie in bestemmingsplannen te worden opgenomen, indien in dat plan sprake is van een staat van bedrijfsactiviteiten. Wanneer een bedrijf volgens de staat van bedrijfsactiviteiten niet zondermeer is toegestaan, dan dient van geval tot geval te worden beoordeeld of hiervoor vrijstelling kan worden verleend. Voorwaarde voor vrijstelling is, dat voor elk van de milieuhindercomponenten geur, stof, geluid en gevaar kan worden aangetoond dat het betreffende bedrijf kan worden gelijkgesteld met een ter plaatse bij recht toegelaten bedrijf. De bedoelde vrijstellingsbevoegdheid kan op twee manieren worden toegepast:

Voorbeeld 1: een milieucategorie 3-bedrijf (dat *wel* voorkomt in de staat van bedrijfsactiviteiten) wil zich vestigen op een perceel dat is bestemd voor milieucategorie 2. Op grond van de vrijstellingsbevoegdheid (m.b.t. bedrijven die zijn genoemd in één milieucategorie hoger) kan worden beoordeeld of dit specifieke bedrijf qua milieuhinder gelijk te stellen is aan de ter plaatse toegestane categorie 2 bedrijven. Hierbij wordt gekeken naar elk van de hinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Indien door de schaal van het bedrijf of vanwege een specifiek, minder milieuhinderlijk productieproces de hinderafstanden van het bedrijf kunnen worden vergeleken met dat van een milieucategorie 2-bedrijf (d.w.z. deze bedragen minder dan 30 meter, of -bij reductie vanwege de omgevingscategorie- 10 meter), dan kan het betreffende bedrijf zich na vrijstelling alsnog vestigen.

Voorbeeld 2: een milieucategorie 4-bedrijf (dat *niet* voorkomt in de staat van bedrijfsactiviteiten) wil zich vestigen op een perceel dat is bestemd voor milieucategorie 3. Op grond van de vrijstellingsbevoegdheid (m.b.t. bedrijven die niet in de staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen) kan worden beoordeeld of dit specifieke bedrijf qua milieuhinder gelijk te stellen is aan de ter plaatse toegestane categorie 3 bedrijven. Hierbij wordt gekeken naar elk van de hinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Indien door de schaal van het bedrijf of vanwege een specifiek, minder milieuhinderlijk productieproces de hinderafstanden van het bedrijf kunnen worden vergeleken met dat van een milieucategorie 3-bedrijf (d.w.z. deze bedragen minder dan 100 meter, of -bij reductie vanwege de omgevingscategorie- 50 meter), dan kan het betreffende bedrijf zich na vrijstelling alsnog vestigen. Hierbij moet worden opgemerkt, dat het in principe mogelijk is om alle bedrijfscategorieën die niet voorkomen in de staat van bedrijfsactiviteiten op deze wijze van geval tot geval te beoordelen. Daarom dient bij het beoordelen van een mogelijke vrijstelling de grootst mogelijke zorgvuldigheid te worden betracht.

HOOFDSTUK 9 PPC

9.1 PPC-ADVIES

In de vergadering van 19 november 2003 heeft de Provinciale Planologische Commissie het ontwerp-bestemmingsplan bedrijventerrein behandeld. Het plan geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen:

Provinciaal beleid

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het streekplan 1994 alwaar het plangebied de aanduiding "bedrijventerrein en kantoorruimte" heeft.

Reactie

Deze constatering nemen wij voor kennisgeving aan.

Planbeoordeling

Met het ontwerpplan kan de PPC in grote lijnen instemmen. Het voorziet over het geheel genomen in een actueel en voldoende adequaat juridisch-planologisch kader voor de voorgestane herstructurering en revitalisering van dit bestaande bedrijventerrein. De verwachting wordt uitgesproken dat het actieprogramma in nauwe samenwerking met ondernemers voortvarend tot uitvoering wordt genomen. Het merendeel van de reacties die in het artikel 10 BRO overleg naar voren zijn gebracht is op een passende in het bestemmingsplan verwerkt. Met de aangebrachte wijzigingen en toevoegingen kan dan ook grotendeels worden ingestemd.

Reactie

Van deze opmerkingen nemen wij met instemming kennis.

Met de uitvoering van het actieprogramma is reeds een aanvang gemaakt. De verbeteringen aan de Industrieweg-Zuid zijn inmiddels voltooid. Binnen enkele maanden verwachten wij met de doortrekking van de Bertus Leendersweg te kunnen beginnen.

Plantoelichting

De tekst van paragraaf 3.1. dat handelt over het streekplan Utrecht behoeft enige nuancering en aanvulling voor wat betreft de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden op Leersums grond gebied. In paragraaf 3.7 wordt dit aspect wel genoemd.

Reactie

De toelichting in paragraaf 3.1 wordt als volgt aangevuld:

In het ontwerp van het streekplan Utrecht is aan gegeven dat direct grenzend aan het bedrijventerrein op Leersums grondgebied, een landschappelijk ingepaste, kleinschalige uitbreiding (2 ha) mogelijk is ten behoeve van uit te plaatsen bedrijven uit met name Leersum. De hervestiging van deze bedrijven kan gelet op de benodigde omvang niet worden gerealiseerd op het bestaande bedrijventerrein. Voor de gemeente Amerongen dienen vooraf nut en noodzaak van de uitbreiding vast te staan.

Stiltegebied Boswachterij Leersum

Er is wel ingegaan op de invloed van het verkeerslawaaï van het bedrijventerrein op het nabij gelegen stiltegebied, maar er is niet ingegaan op de geluidsbelasting van de bestaande bedrijven in relatie tot het stiltegebied.

Reactie

De toelichting in paragraaf 5.2. wordt als volgt aangevuld:

Deze grenswaarde is overigens een richtlijn, die geldt als gemiddelde over de gehele dag.

Omdat het een richtlijn is zullen wij, in het kader van de Wet milieubeheer, voor bedrijven streven naar deze normstelling op de grens van het stiltegebied.

Milieukundig bodemonderzoek

Er wordt vanuit gegaan dat de resultaten van milieukundig bodemonderzoek nog voor de terinzage-legging van het ontwerp-bestemmingsplan worden toegevoegd.

Reactie

De toelichting in paragraaf 5.3. wordt als volgt gewijzigd.

De laatste zin wordt verwijderd en gewijzigd in: Uit de resultaten van een milieukundig onderzoek van 11 juni 2003 blijkt dat er op basis van de analyse resultaten kan worden gesteld dat de onderzochte percelen voldoen aan de eisen voor "schone grond" en daarmee multifunctioneel toepasbaar zijn.

Watertoets

In overweging wordt gegeven om in paragraaf 5.4 meer expliciet tot uiting te brengen dat over de waterhuishoudkundige aspecten nadrukkelijk overleg is gevoerd met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Overigens zijn de resultaten van dit overleg nl. het afkoppelen van hemelwaterafvoer van het rioleringsstelsel door middel van infiltratieriool op passende wijze verwerkt.

Reactie

In het kader van het artikel 10 BRO overleg heeft het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden een uitgebreide reactie doen toekomen. In deze reactie ondersteunen zij het beleid van de gemeente met betrekking tot het afkoppelen/niet aankoppelen van hemelwater van de doortrekking van de Bertus Leendersweg en eventueel de bestaande wegen.

De mogelijkheden hiertoe zijn wadi's in de groenstrook, dan wel infiltratie in de bodem met behulp van infiltratievoorzieningen.

Het waterschap prefereert wadi's boven infiltratievoorzieningen vanwege de betere onderhoudsmogelijkheden.

Doordat de groenstrook op verschillende plaatsen wordt onderbroken met een verkeersbestemming is er onvoldoende ruimte om een wadi mogelijk te maken en is het idee opgevat voor een infiltratieriool, die dan onder het wegdek van de verlengde Bertus Leendersweg wordt aangelegd.

De zinsnede in artikel 5.4: "hiertoe wordt er een infiltratieriolering aangelegd in een deel van de nieuw aan te leggen groenstrook langs de Bertus Leendersweg" wordt gewijzigd in: Hiertoe wordt een infiltratieriool aangelegd onder de verlengde Bertus Leendersweg.

De in artikel 6 van de bestemmingsplanvoorschriften onder groenvoorziening opgenomen "watergangen en wadi's" moeten naar onze mening gewijzigd worden in "watergangen en infiltratievoorzieningen", om eventuele toekomstige afkoppelingen van hemelwater van bedrijven mogelijk te (blijven) maken.

In het traject van de verlengde Bertus Leendersweg is bij de dimensionering van het infiltratieriool rekening gehouden met toekomstige afkoppeling van hemelwaterafvoer van dakoppervlakken.

In het overige plangebied is dan via bijv infiltratievoorzieningen in de groenstroken afkoppeling mogelijk.

Intensief ruimtegebruik

In het vooroverleg is de suggestie naar voren gebracht om minimale bouwpercentages en bouwhoogten in de planvoorschriften op te nemen met het oog op een zo intensief mogelijk gebruik van de ruimte. Voor het afwijzende standpunt van de gemeente ten aanzien van deze aangedragen suggestie kunnen wij begrip opbrengen. Desalniettemin geeft de PPC de gemeente in overweging als nog te bezien in hoeverre voor nieuwe bouwobjecten een specifieke regeling met minimale bouwhoogtes en bouwpercentages mogelijk toch de voorkeur verdient. Daarbij vragen wij, meer in algemene zin, tevens aandacht voor de toegankelijkheid van (nieuwe) gebouwen. De ARBO wetgeving geeft aan dat bedrijven voor minimaal 40% toegankelijk moeten zijn.

Reactie

Gelet op een zo intensief mogelijk gebruik van de ruimte zullen wij voor nieuwe hoofdgebouwen een specifieke minimum regeling in het bestemmingsplan opnemen. In artikel 4 wordt derhalve toegevoegd lid 4 sub c. Het bebouwingspercentage bedraagt minimaal 60% van de gronden binnen de bebouwingsgrenzen. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt minimaal 5,5 meter.

Ten aanzien van de toegankelijkheid voor nieuwe gebouwen merken wij op dat dit aspect uitvoerig is geregeld in het nieuwe bouwbesluit. Bij de toetsing van bouw aanvragen komt de toegankelijkheid van gebouwen dan ook aan de orde. Een regeling of verwijzing is in dit verband derhalve niet noodzakelijk.

Staat van bedrijfsactiviteiten/locatiebeleid

In paragraaf 8.3.3 van de toelichting wordt ondermeer gerefereerd aan het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, waarbij zogenoemde A-, B- en C-locaties kunnen worden onderscheiden. Dit locatiebeleid heeft primair betrekking op stadsgewesten en is strikt genomen niet van toepassing op de kleinen kernen buiten deze stadsgewesten. Het nieuwe locatiebeleid is overigens opgenomen in het ontwerp streekplan van de provincie.

Reactie

In het ontwerp streekplan zoals dat ter visie is gelegd is een paragraaf opgenomen omtrent detailhandel en het locatiebeleid.

Het terzake geformuleerde beleid geeft aanleiding tot de volgende tekstwijzigingen in paragraaf 8.3.3. van de toelichting.

De tekst achter het 3^e aandachtspunt die begint met "bedrijvigheid die" wordt verwijderd en gewijzigd als volgt: Ten aanzien van het locatiebeleid van de provincie kan worden opgemerkt dat het bedrijventerrein is onder te brengen in de categorie "bedrijvenmilieu algemeen". In deze categorie zijn alleen kantoren als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf toegestaan. Zelfstandige kantoren vallen hier dus niet onder. Bedrijfsactiviteiten die hiermede samenhangen zijn daarom niet opgenomen. Andere functies, zoals ziekenhuizen, onderwijs- en zorginstellingen, discotheken, sportcomplexen vallen in de categorie "specifiek Voorzieningsmilieu". Het bedrijventerrein van Amerongen valt dus niet in deze categorie. Bedrijfsactiviteiten die hiermede samenhangen zijn daarom niet opgenomen. In het verlengde hiervan hanteert de gemeente wel het beleid zoals dat geformuleerd is met betrekking tot C-locaties. Dat wil zeggen dat hier alleen bedrijven worden toegelaten met een lage arbeids- en of bezoekersintensiteit en een hoge auto-afhankelijkheid en/of een hoge afhankelijkheid van het goederenvervoer over de weg. Om deze reden zijn bedrijven die zijn gericht op verstrekking van logies, maaltijden en dranken (met uitzondering van cateringbedrijven) en instellingen gericht op sport, cultuur en recreatie geschrapt uit de basiszoneringslijst.

Handhaving

De in ontwikkeling zijnde beleidsnotitie "handhaving" zal overeenkomstig de toezegging van de gemeente op een passende wijze worden aangevuld.

Reactie

Zoals reeds eerder is opgemerkt zullen wij er voor zorgdragen dat de paragraaf handhaving wordt opgenomen voordat het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal worden vastgesteld.

Economische uitvoerbaarheid

Naar aanleiding van de reactie van de provincie Utrecht zou hoofdstuk 6 economische haalbaarheid overeenkomstig de huidige stand van zaken worden aangepast en geëlementeerd. Dit blijkt niet te zijn gebeurd.

Met name wordt aandacht gevraagd voor de financiële gevolgen, aangezien de toekenning van de TIPP subsidie hierop mede is gebaseerd.

Reactie

Inderdaad is verzuimd om deze aanpassing in het PPC advies-exemplaar op te nemen. Dit verzuim wordt als volgt gewijzigd: Na de zinsnede "zal grotendeels door de gemeente worden bekostigd" wordt het overige verwijderd en vervangen door:

De gemeenteraad heeft bij besluit van 13 januari 2003 een krediet beschikbaar gesteld van € 924.000,- - incl. BTW. Hiervan wordt tevens bekostigd, de reconstructie van de Industrieweg zuid. Deze werkzaamheden zijn inmiddels voltooid. Daarnaast zijn nog de volgende maatregelen uit het actieprogramma in het gevoteerde raadskrediet opgenomen, t.w. de verbetering van de bewegwijzering en verbeteringen groenstroken.

De provincie Utrecht heeft bij besluit van 17 april 2002 een voorlopig subsidie toegekend in het kader van de TIPP regeling ter grootte van maximaal € 340.000,- en een aanvullende subsidie uit het provinciaal ETO fonds ter grootte van maximaal € 51.000,-

Tot op heden blijven de kosten van de werkzaamheden binnen de opgestelde ramingen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van het inspraakverslag kan worden geconstateerd dat het plan in grote lijnen uitvoerbaar kan worden bevonden.

De provincie gaat er voorts van uit dat de revitalisering en herstructurering in goed overleg en nauwe samenwerking met alle betrokken ondernemers ter hand zal worden genomen.

Reactie

Van deze opmerkingen nemen wij met instemming kennis.

Planvoorschriften

In artikel 4, lid 10 wordt verwezen naar lid 2 onder c. dit moet zijn artikel 2 onder b.

Er is discrepantie tussen artikel 6 van de voorschriften die de bestemming "groenvoorzieningen" heeft en de plankaart die de bestemming "groen en water" heeft.

Reactie

De planvoorschriften worden aangepast. Gekozen wordt voor de bestemming "groen en water".

Toepassing artikel 19, lid 2 van de Wet op de ruimtelijke Ordening

Op grond van een positieve planbeoordeling wordt Gedeputeerde Staten van Utrecht verzocht om een algemene verklaring van geen bezwaar af te geven, als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Reactie

Hieraan nemen wij met instemming kennis.