

TOELICHTING

behorende bij het
BESTEMMINGSPLAN REMMERDEN

van de
GEMEENTE RHENEN

oktober 1987

HEIDEMIJ

ADVIESBUREAU

687/37770/R002

INHOUDBlz.

1.	INLEIDING	1
2.	BESTAANDE TOESTAND	2
2.1	Vigerende bestemmingsregeling	2
2.2	Structuurplan	3
2.3	Streekplan	3
2.4	Bebouwing	4
2.5	Terreinaspecten	5
2.6	Bedrijven	5
2.7	Woningen	5
2.8	Verkeer	6
2.9	Geluidszones langs wegen	7
2.10	Geluidszonering categorie A-inrichtingen	7
2.11	Straalpad	7
2.12	Gastransportleidingen	8
2.13	Landschappelijke aspecten	
3.	WENSELIJKE ONTWIKKELING	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Motivering van de uitbreiding	9
3.3	De wenselijke uitbreidingsrichting	11
3.4	De wenselijke grootte	13
3.5	De wenselijke ontsluiting	14
3.6	De wenselijke afscherming	14
3.7	De wenselijke bedrijfscategorieën	14
4.	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	15
4.1	De uitbreiding	15
4.2	De ontsluiting	15
4.3	De beplanting	15
4.4	De bestemmingen	16

INHOUD (vervolg)

	<u>Blz.</u>
5. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN	20
5.1 Economische uitvoerbaarheid	20
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6. RESULTATEN VAN HET VOOROVERLEG	24
6.1 Schriftelijk vooroverleg	24
6.2 Vooroverleg met de P.P.C.	35

Bijlage: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan Renmerden heeft betrekking op het bestaande bedrijventerrein en op de geprojecteerde uitbreiding daarvan.

Het bedrijventerrein valt qua bestemmingsregeling thans nog onder het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Daarvoor in de plaats geeft het onderhavige plan een nieuwe regeling.

De uitbreiding is geprojecteerd aan de noordoostzijde van het bestaande terrein. Het nieuwe terrein is bedoeld om te voorzien in de reeds bestaande en de verwachte vraag naar bedrijfsterreinen in Rhenen.

2. BESTAANDE TOESTAND

2.1 Vigerende bestemmingsregeling

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Landelijk Gebied dat op 28 november 1972 werd vastgesteld. Bij besluit van 30 januari 1974 werd dit plan gedeeltelijk goedgekeurd. Na beroep bij de Kroon volgde uitspraak op 24 maart 1980 en daarmee kreeg het plan rechtskracht.

De Kroon onthield goedkeuring aan enkele onderdelen van het plan. Voor zover het het onderhavige plangebied betreft, betrof dit slechts vrijstellings-, overgangs- en strafbepalingen. Deze zijn sindsdien herzien door de Partiële Herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, vastgesteld 30 november 1982, en goedgekeurd 24 januari 1984.

Binnen het onderhavige plangebied komen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied de volgende bestemmingen voor:

- a. Openbaar groen;
- b. Gebied van landschappelijke of natuurwetenschappelijke waarde met agrarisch gebruik;
- c. Bedrijfsgebied A.

De bepalingen voor Bedrijfsgebied A zijn het meest van belang. In hoofdzaak wordt daarin voorgeschreven dat:

- a. de gronden uitsluitend voor industriële bedrijven mogen worden gebruikt;
- b. het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 75;
- c. per bedrijf twee dienstwoningen zijn toegestaan;
- d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10,00 m.

Er is geen beperkende bepaling opgenomen ten aanzien van de toelaatbaarheid van verschillende soorten industriële bedrijven.

2.2 Structuurplan

Bij raadsbesluit van 7 juni 1983 is het structuurplan voor de gemeente Rhenen vastgesteld. In het plan wordt een uitbreiding van het bedrijfsterrein Remmerden met een strook aan de noordoostzijde aanvaardbaar geacht, hoewel wordt opgemerkt, dat het gebied tussen de Rijn en de boscomplexen van de Heuvelrug landschappelijk kwetsbaar is. De uitbreiding kan echter de mogelijkheid bieden om de landschappelijke inpassing van het terrein te verbeteren (blz. 42).

2.3 Streekplan

Het onlangs vastgestelde Streekplan Utrecht bevat de volgende voor dit bestemmingsplan relevante uitspraken.

Het provinciale bedrijfsvestigingsbeleid voor Utrecht-zuidoost kent aan Veenendaal een bovenregionale functie toe, aan Wijk bij Duurstede een regionale functie en aan de overige gemeenten, waaronder dus Rhenen een lokale taak (blz. 118). Een belangrijk beleidsuitgangspunt is dat voor alle Utrechtse gemeenten geldt dat de provincie in beginsel medewerking verleent aan binnengemeentelijke verplaatsing en uitbreiding van bedrijven, de vestiging van lokaal verzorgende bedrijven en de vestiging of uitbreiding van bedrijven die bijdragen aan het oplossen van werkloosheidsproblemen of het verbeteren van een zwakke of eenzijdige productiestructuur. Tot deze laatste categorie behoren ook kleinschalige innoverende bedrijven. (blz. 33).

Voor Utrecht-zuidoost wordt, uitgaande van de 3½%-groeivariant, over de planperiode een tekort aan bedrijfsterrein berekend van 30 ha. Voor dezelfde periode wordt ten aanzien van terreinen voor instituten een tekort van 6 ha geraamd. In de kantorensector is een tekort berekend van 3000 m² bruto vloeroppervlak (blz. 119).

Op de kaart van het streekplan wordt Remmerden aangegeven als bestaand bedrijfsterrein. Afronding van het bedrijfsterrein aan de noordzijde wordt aanvaardbaar geacht (blz. 119).

2.4 Bebouwing

De bebouwing bestaat voornamelijk uit bedrijfsgebouwen, soms met bijbehorende woning. Ook komt een enkele op zichzelf staande woning voor. De bebouwing is heterogeen van dichtheid. De gebouwen variëren sterk naar vorm en vooral naar hoogte. Opvallende bouwwerken zijn een hoge zendmast, enkele fabrieksschoorstenen, enkele silo's en enkele windgeneratoren. Een bijzonder gebouw is de schaapskooi die vlak bij de Utrechtsestraatweg ligt. Voor gebouwen is steeds een afstand van 10,00 m tot de perceelgrens aan de voorzijde aangehouden en van 3,00 m tot de zijdelingse perceelgrens.

2.5 Terreinaspecten

De oppervlakte van het bestaande bedrijventerrein bedraagt ca. 35 ha. Het bedrijventerrein is nog niet geheel in gebruik genomen. Er komen nog enkele braakliggende stukken voor, die gereserveerd zijn als uitbreidingsmogelijkheid voor reeds op het bedrijfsterrein gevestigde bedrijven. Midden door het terrein, ongeveer in oostwest-richting loopt een ondiep, maar toch duidelijk waarneembaar dal. Van uit het midden loopt het terrein naar weerszijden geleidelijk op. Het gaat hier om een hoogteverschil van circa 6,00 m tussen het hoogste en het laagste punt. Rondom het terrein komen groensingels voor. Ook binnen het terrein komen enkele beplantingsstroken en boomsingels voor. De groensingels langs de noordoost- en de zuidoostzijde zijn 10,00 m breed, tamelijk jong en gering van hoogte. Langs de noordzijde is een ruim 20,00 m brede strook van volwassen bomen aanwezig. Langs de Utrechtsestraatweg vertoont de groenstrook een afwisselend karakter. Over het grootste deel is zij ruim 10,00 m breed en is de beplanting volwassen, elders, ongeveer in het midden, ontbreekt zij of is zij gereduceerd tot een enkele bomenrij. De afscherpende werking van de groensingels laat hier en daar te wensen over. Ten noorden van het bestaande bedrijventerrein heeft een strook grond binnen de plangrenzen nog een agrarische functie. In het noordwestelijke deel hiervan komen sporen voor die behoren tot een prehistorisch akkercomplex. Alvorens hier werkzaamheden kunnen worden verricht zal de Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderdeel hiervan in kennis worden gesteld. Het is dan mogelijk desgewenst onderzoek te doen alvorens eventuele sporen worden uitgewist.

2.6 Bedrijven

Op het bedrijfsterrein Remmerden zijn ca. 25 bedrijven gevestigd. Zij lopen sterk uiteen naar soort en grootte. Zonder volledig te zijn worden hier genoemd steenbakkerij Over-Betuwe, betonsteenfabriek de Kroon, de rioolwaterzuiveringsinrichting, het depot elektrotechnisch luchtvaart materieel (DELM), enkele constructiebedrijven, een bouwmaterialenhandel, enkele aannemingsbedrijven, een machinefabriek en een fabriek voor windgeneratoren. Eén bedrijf, namelijk betonsteenfabriek de Kroon, is een zogenaamde categorie A-inrichting, dat wil zeggen dat het bedrijf geacht wordt zoveel geluidhinder te veroorzaken dat een zonering moet worden vastgesteld op basis van een akoestisch onderzoek ex artikel 62 van de Wet geluidhinder.

2.7 Woning

Binnen het plan komt een woning voor die geen of bijna geen relatie met een bedrijf heeft. Daarnaast bestaat een negental bedrijfswoningen binnen het plangebied. Enkele daarvan zijn reeds lang aanwezig en hebben oorspronkelijk tot agrarische bebouwing behoord. Ook de schaapskooi behoorde inderijd hiertoe.

2.8 Verkeer

De ontsluiting vindt plaats vanaf de Utrechtsestraatweg. Enkele bedrijven zijn direct vanaf deze weg bereikbaar, de meeste echter via een intern wegenstelsel, dat door het bedrijfsterrein loopt.

Het intern wegenstelsel heeft een verhardingsbreedte van 10,00 m, behalve een gedeelte parallelweg nabij het DELM-complex, die een verhardingsbreedte van 5,00 m heeft.

Het DELM-complex heeft nog een inrit aan de Autoweg. Aan de noordoostzijde van het gebied is een toegang tot de aan die zijde gelegen landbouwgronden aanwezig.

2.9 Geluidszones langs wegen

Op grond van de Wet geluidhinder ligt langs de Utrechtstraatweg een geluidszone van 250 m.

Per 1 januari 1982 is hoofdstuk VI (Zones langs wegen, nieuwe situaties) van de Wet geluidhinder in werking getreden. Dit betekent, dat in nieuwe situaties (woningen en/of weg zijn nog niet geprojecteerd) wegen voorzien moeten worden van een geluidszone. Dit is een langs een geluidbron gelegen gebied, waarbinnen bijzondere aandacht aan het geluid moet worden besteed. Alleen wegen met een verwachte verkeersintensiteit over 10 jaar van 2450 motorvoertuigen of meer per etmaal, zijn zoneplichtig. De breedte van de zone is in de Wet geluidhinder vastgelegd en afhankelijk van het aantal rijstroken, de maximum snelheid en de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied. In buitenstedelijk gebied dient de zone bij een weg met twee rijstroken, in casu de Utrechtsestraatweg, een breedte te hebben van 250 m. De gemiddelde intensiteit op het wegvak tussen Rhenen en Elst (rijksweg 725) uitgedrukt in motorvoertuigen per werkdagemaal in 1984, bedroeg 7850 (bron: voorlopig jaarrapport verkeersgegevens 1984; RWS, oktober 1985). Hiervan was 15% vrachtverkeer. De toegestane maximum snelheid bij het bedrijfsterrein is 80 km/uur.

In het onderhavige geval is de geluidszone langs de Utrechtsestraatweg met name van belang met het oog op de eventuele vestiging van nieuwe dienstwoningen op het bedrijfsterrein. Voor nieuwe situaties in buitenstedelijk gebied bedraagt de normwaarde 50 dB(A) LAeq. Bij Gedeputeerde Staten kan ontheffing worden aangevraagd van de normwaarde tot maximaal 55 dB(A).

Uitgaande van voorgenoemde gegevens met betrekking tot het gebruik van de Utrechtsestraatweg en toename van de verkeersintensiteit met 1% per jaar, zijn de verwachte geluidsniveaus berekend voor de situatie 1995, op verschillende afstanden van de weg. Uit de berekeningen blijkt, dat de 50 dB(A)-contour (LAeq-waarde) ligt op 123 m van de as van de weg en de 55 dB(A)-contour (LAeq-waarde) op 56 m vanuit de as van de weg (zie bijlage 1). Ten behoeve van de eventuele bouw van bedrijfswoningen wordt geen

hogere grenswaarde aangevraagd. Binnen een afstand van 123 m vanuit de as van de weg mag een dergelijke woning slechts worden gebouwd, indien met een akoestisch onderzoek wordt aangetoond, dat de gevelbelasting in dat specifieke geval door afscherming de norm van 50 dB(A) niet overschrijdt.

2.10 Geluidszonering categorie A-inrichting

Op het bedrijfterrein is één categorie A-inrichting aanwezig: betonsteenfabriek de Kroon. Ingevolge artikel 62 van de Wet geluidhinder heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden ten behoeve van de zonering van het industrieterrein. Uit het onderzoek is gebleken dat de zone gemeente- en provinciegrens overschrijdend is. De zone zal door de Kroon moeten worden vastgesteld. De gemeten 50 dB(A)-contour overschrijdt niet of nauwelijks de grens van het industrieterrein. De vaststelling van de geluidscontouren heeft nog niet plaats gehad.

2.11 Straalpad

Boven een groot deel van het plangebied ligt een straalpad en een straalcirkel waarvan het middelpunt ligt op het DELM-terrein. Binnen dit pad c.q. deze cirkel mag niet hoger worden gebouwd dan ca. 70 m + N.A.P.

2.12 Gastransportleidingen

In het plangebied komen twee gastransportleidingen voor. Eén loopt er langs de Atoeweg. Hiervan splitst zich een leiding af, die over het bedrijventerrein heen loopt naar een gasontvangstation bij de steenfabriek Over Betuwe.

2.13 Landschappelijke aspecten

Vooral met het oog op de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein zijn ook de landschappelijke aspecten van belang. Voor inzicht daarin is gebruik gemaakt van de inventarisaties die zijn verricht ten behoeve van het bestemmingsplan buitengebied en van een landschapsonderzoek van de Universiteit van Amsterdam, uitgevoerd in opdracht van het streekverband Zuid-oost

Utrecht ("Landschapsonderzoek zuid-oost Utrecht, de effecten van bouwen op natuur en landschap", 1985). In dit laatste rapport zijn (onder andere) voor een tweetal uitbreidingsmogelijkheden van Remmerden, te weten aan de noordoostkant en aan de oostkant, de kwaliteiten van natuur en landschap beschreven en de effecten daarop van de beide uitbreidingsmogelijkheden geanalyseerd. Aan de vermelde bronnen is met betrekking tot natuur en landschap het volgende ontleend.

Het bedrijfsterrein Remmerden ligt aan de rand van een eng die de overgang vormt tussen de met bos begroeide heuvelrug enerzijds en het uiterwaardengebied met grasland anderzijds. De eng bestaat uit een grote, open ruimte, zonder begroeiingselementen, met afmetingen van ca. 500 tot 1000 m. Aan de noord- en oostkant ligt op ca. 500 m afstand van het bedrijfsterrein de bosrand met hoge begroeiing. Aan de zuidkant van het bedrijfsterrein wordt de industrie gedeeltelijk aan het oog onttrokken door een in dichtheid variërende groenstrook, waar hoge elementen (windturbines en schoorstenen) boven uit steken. Deze elementen zijn vanaf enige afstand, iets hoger op de helling, goed zichtbaar.

Het gebied ten noordoosten van het bedrijfsterrein is in gebruik voor akkerbouw. Een akkeronkruidvegetatie heeft zich nauwelijks ontwikkeld. De graslanden ten oosten van het bedrijfsterrein zijn zwaar bemest en beweiden zeer soortenarm. Op enige afstand ten noorden van het bedrijfsterrein zijn goed ontwikkelde houtwallen van zomereik aanwezig, evenals houtwallen die bestaan uit een combinatie van berk, lijsterbes en Amerikaanse vogelkers. Oostelijk van het terrein komt een half-open eikensingel voor.

Het terrein ligt op de smeltwaterafzettingen aan de voet van de stuwwal. De helling van deze afzettingen is flauw. De bodem bestaat uit enkeerdgronden met grindhoudend grof zand en grondwatertrap VII. Ten zuidoosten van het terrein wordt de overgang naar de rivier gevormd door een steilrand.

In het ontwerp-bestemmingsplan voor het buitengebied zijn de gronden ten noordoosten van het bedrijfsterrein bestemd tot agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke kenmerken. Deze kenmerken worden in dit gebied gevormd door openheid en reliëf.

3. WENSELIJKE ONTWIKKELING

3.1 Algemeen

De wenselijke ontwikkeling is tweeledig.

Ten eerste is het gewenst om een bestemmingsregeling op te stellen ter vervanging van de vigerende regeling waaraan door de Kroon gedeeltelijk goedkeuring is onthouden.

Ten tweede bestaat de wens tot uitbreiding van het bedrijfsterrein.

3.2 Motivering van de uitbreiding

Voor uitbreiding van het bedrijfsterrein is een aantal redenen aan te voeren.

- a. Binnen de gemeente Rhenen komen op verschillende plaatsen milieuhinderlijke bedrijven voor die conflicten (kunnen) opleveren met de woonomgeving. Deze situatie doet zich met name voor in het Grebbekwartier. In het bestemmingsplan voor dit gebied is dan ook aangegeven dat het gemeentelijke beleid er op is gericht, indien zich mogelijkheden voordoen, de betreffende milieuhinderlijke bedrijven te verplaatsen, zodat aanwezige conflicten verdwijnen en de woonfunctie kan worden versterkt. Dit beleid, dat overigens al een reeks van jaren wordt gevoerd, heeft er in geresulteerd dat diverse bedrijven uit de bebouwde kom zijn verplaatst. Gewezen kan worden op Keyser en Mackay, Kembo, Rebo, v.d. Scheur, Rosbag, die allen zijn verplaatst naar het bedrijventerrein Remmerden. Dit neemt niet weg, dat in de bebouwde kom nog steeds bedrijven gevestigd zijn, die voor verplaatsing in aanmerking komen. Van de zijde van de provincie is in het kader van discussies over woningbouw in Rhenen, herhaaldelijk gewezen op de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied. Deze mogelijkheden zijn echter ten dele afhankelijk van verplaatsing van bedrijven naar elders. Aangezien het gemeentebestuur nadrukkelijk op het standpunt staat dat dit niet ten koste mag gaan van de werkgelegenheid in Rhenen, geldt als voorwaarde voor het slagen van het beleid dat binnen de gemeente vervangende bedrijfsterreinen kunnen worden aangeboden. De uitbreiding van Remmerden beoogt daarin te voorzien.

- b. In het buitengebied van Rhenen ligt een behoorlijk aantal niet-agrarische bedrijven van allerlei soort. In het thans in een ver gevorderd stadium van voorbereiding verkerende bestemmingsplan voor het buitengebied zijn deze bedrijven (merendeels) positief bestemd. Dit impliceert dat aan deze niet-agrarische bedrijven ook de mogelijkheid geboden moet worden om uit te breiden. Het provinciaal bestuur stelt zich daarbij op het standpunt dat uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied in beginsel in ruimtelijk opzicht beperkt dient te blijven tot 15 à 20% van de huidige oppervlakte. Bij nogal wat bedrijven is dit evenwel onvoldoende om in de behoefte aan uitbreiding te kunnen voorzien. Om deze bedrijven een alternatief te kunnen bieden is voorwaarde dat vervangende bedrijfsterreinen aanwezig zijn. Door uitbreiding van Remmerden kan hieraan worden voldaan.
- c. De gemeente Rhenen neemt samen met de gemeenten Wageningen, Ede en Veenendaal deel aan bestuurlijk overleg waarin ook de Landbouwhogeschool en de eveneens in Wageningen gevestigde Directie Landbouwkundig Onderzoek is vertegenwoordigd. Doel van dit overleg is ondermeer, te bezien op welke wijze de betrokken partijen gezamenlijk het best kunnen inspelen op de potenties van het gebied rond Wageningen voor het aantrekken van bedrijven. Deze potenties bestaan hieruit dat de concentratie van know-how aan de Landbouwhogeschool en andere in Wageningen gevestigde onderzoeksinstituten en instellingen in combinatie met het zeer aantrekkelijke woonklimaat in de omgeving, bij uitstek een goede basis vormen voor het aantrekken van technologisch hoogwaardige bedrijvigheid ("high-tech-industries"). Hoewel Rhenen geenszins de pretentie heeft de voortrekkersrol hierbij te kunnen vervullen, moet wel geconstateerd worden, dat met name in Rhenen door de fraaie landschappelijke ligging, sprake is van een attractief woonklimaat. Dit maakt Rhenen aantrekkelijk als woonplaats voor hogeschoolde professionals en kan in combinatie met de nabijheid van de genoemde instellingen in Wageningen ook een positieve vestigingsfactor zijn voor bedrijven waar deze professionals werken. Om ook vanuit Rhenen in voldoende mate aan de gewenste ontwikkeling te kunnen bijdragen is het wenselijk tenminste over enig terrein te beschikken voor de vestiging van nieuwe bedrijvigheid.

- d. Het spreekt haast vanzelf, dat het gemeentebestuur van Rhenen het, in deze tijd waarin de werkloosheid op een onaanvaardbaar hoog niveau ligt, tot haar taak rekent de werkgelegenheid binnen de gemeente zoveel mogelijk te bevorderen. Regelmatig komen bij de gemeente verzoeken binnen van al dan niet reeds op het industrieterrein gevestigde gegadigden voor, veelal niet zo grote, bedrijfsterreinen. Momenteel kunnen deze verzoeken niet gehonoreerd worden. De uitbreiding van Remmerden moet de mogelijkheid bieden op deze verzoeken een passend antwoord te geven.

De voorgaande punten overziend, is duidelijk dat het bij de uitbreiding van Remmerden niet gaat om het creëren van faciliteiten voor nieuwe grootschalige industriële ontwikkelingen. De uitbreiding is primair bedoeld om ruimte te bieden aan bedrijven die al op het industrieterrein zijn gevestigd of vanuit elders in de gemeente worden verplaatst en geeft daarnaast de mogelijkheid om op verzoeken tot nieuwvestiging te kunnen inspelen en zo de werkgelegenheid in Rhenen op peil te houden.

3.3 De wenselijke uitbreidingsrichting

Voor het bepalen van de wenselijke uitbreidingsrichting is gebruik gemaakt van het hiervoor reeds genoemde "Landschapsonderzoek Zuid-oost Utrecht" (Universiteit van Amsterdam, 1985). In dit onderzoek zijn twee alternatieven bekeken op hun effecten voor natuur en landschap: uitbreiding in noord-oostelijke richting (langs de weg Remmerden) en uitbreiding in oostelijke richting (langs de Utrechtsestraatweg). De effecten zijn onderzocht ten aanzien van de volgende aspecten van natuur en landschap:

- cultuurhistorie
- ruimtelijke structuur
- landschapsbeeld
- fysiografie + grondwater
- vegetatie
- fauna

Als sprake is van een meer dan minimale verandering van een aspect tengevolge van de ingreep, is de betekenis van de effecten gebaseerd op de waardering die aan het betreffende aspect van natuur en landschap is toegekend. Als bijvoorbeeld tengevolge van een ingreep bestaande vegetatie verdwijnt, is de betekenis van dit effect groter naarmate de vegetatie een grotere soortenrijkdom bezit en/of zeldzamer is.

Wat de uitbreiding aan de noordoostzijde betreft, worden de belangrijkste effecten verwacht met betrekking tot cultuurhistorie en fauna. Door de uitbreiding verdwijnt een klein deel van een grote eng langs de rand van de stuwwal. De betekenis van dit effect is echter slechts matig aangezien het maar om een klein deel van de eng gaat en de oorspronkelijkheid van de eng weliswaar groot is, maar de regionale zeldzaamheid matig. Het voorkomen van een eng langs de rand van de stuwwal is in deze streek een vrij algemeen verschijnsel. Ook het effect op de fauna is van matige betekenis. De uitbreiding heeft tot gevolg dat een klein deel van het fourageerterrein van vogels uit het aangrenzende bosgebied verdwijnt. Uitwijkmogelijkheden in de omgeving zijn echter in voldoende mate aanwezig. Overige noemenswaardige effecten zijn van geringe betekenis. Dit heeft enerzijds te maken met het geringe oppervlak van het bouwland dat bij bebouwing zal verdwijnen, waardoor een groot gebied met soortgelijke kwaliteiten overblijft. Anderzijds komt dit door de hoedanigheid van de aspecten van natuur en landschap, die of een geringe regionale zeldzaamheid hebben (fysiografie) of reeds zijn aangetast door het huidige industrieterrein (landschapsbeeld).

Op basis van het voorgaande wordt in het meergenoemde onderzoeksrapport geconcludeerd dat uitbreiding aan de noordoostkant "weinig bezwaarlijk is voor natuur en landschap. Hierbij kan de kanttekening worden gemaakt, dat een bredere en hogere afwerking van de noordrand van het toekomstige industrieterrein, die beter past bij het karakter van het landschap dan de huidige afwerking, de identiteit van het landschapsbeeld kan verhogen".

Bij uitbreiding aan de oostkant hebben de belangrijkste effecten op natuur en landschap betrekking op de ruimtelijke structuur. Door bebouwing in dit gebied wordt de overgang van uiterwaardengebied via eng naar heuvelrij doorbroken. De betekenis van dit effect is groot, aangezien het gaat om een overgangssituatie die ook in de regio zeldzaam is. Het effect op het land-

schapsbeeld is groter dan bij uitbreiding aan de noordoostkant aangezien de visuele relatie tussen de Rijn en de eng wordt verstoord. De betekenis van dit effect wordt enigszins afgezwakt door de reeds aanwezige industrie. Voor het overige zijn de effecten vergelijkbaar met die bij uitbreiding aan de noordoostkant. Gesteld kan worden, dat uitbreiding aan de oostkant, met name vanwege het belang van instandhouding van de ruimtelijke structuur, op meer bezwaren stuit vanuit natuur en landschap dan uitbreiding aan de noordoostzijde.

De conclusie die uit het voorgaande kan worden getrokken is, dat uitbreiding aan de noordoostkant vanuit natuur en landschap weinig bezwaren oproept en de voorkeur heeft boven uitbreiding aan de oostkant. Uitbreiding aan de noordoostzijde heeft bovendien als voordeel dat direct gebruik gemaakt kan worden van de ontsluitingsmogelijkheden van de weg Remmerden, die langs een zeer lang deel van de noordoostzijde van het bestaande bedrijfsterrein loopt.

3.4 De wenselijke grootte

Gelet op hetgeen in paragraaf 3.2 is gesteld omtrent de functie van de uitbreiding van het bedrijfsterrein, dient deze tenminste ettelijke hectaren groot te zijn. Daarnaast moet de omvang van de uitbreiding worden afgestemd op de ruimtelijke mogelijkheden die aanwezig zijn. Dit resulteert in een oppervlakte van de uitbreiding van circa 6 ha waarvan een deel als niet te grote kavels, tot bijvoorbeeld 2500 m², kan worden uitgegeven.

3.5 De wenselijke ontsluiting

De ontsluiting van het nieuwe bedrijfsterrein dient zoveel mogelijk vanaf de weg Remmerden plaats te vinden. Nieuwe ontsluitingswegen dienen zo min mogelijk te worden aangelegd. Gedacht kan worden over een weg die loodrecht aantakt op de weg Remmerden en doorloopt over de volle diepte van het nieuwe bedrijfsterrein.

3.6 De wenselijke afscherming

Het is gewenst rondom het bedrijfsterrein een afschermdende groensingel aan te brengen van voldoende breedte en van zo groot mogelijke hoogte. Rekening dient te worden gehouden met de opmerking in het structuurplan om gelijktijdig met de uitbreiding van het bedrijfsterrein de landschappelijke inpassing ervan te verbeteren.

3.7 De wenselijke bedrijfscategorieën

Gezien de functie van het bedrijventerrein in groter verband, zoals deze ook in het Streekplan tot uiting komt, is het niet gewenst dat alle categorieën bedrijven zich zonder meer op Remmerden kunnen vestigen. Met name grote milieuhinderlijke bedrijven worden uitgesloten. Voor al gevestigde grote bedrijven, met name de gevestigde categorie-A-richting dient een uitzondering gemaakt te worden.

In beginsel zijn detailhandelsbedrijven uitgesloten. Wel dienen mogelijkheden aanwezig te zijn om detailhandelsbedrijven die niet in winkelgebieden c.q. de bebouwde kom thuis horen of inpasbaar zijn, alsnog via een vrijstellingsprocedure op het bedrijfsterrein toe te laten. Dit beleid is in overeenstemming met het standpunt van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer inzake perifere detailhandelsvestigingen (Tweede Kamer, vergaderjaar 1984-1985, 18786, nrs. 1-2).

4. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

4.1 De uitbreiding

De uitbreiding van het bedrijfsterrein is geprojecteerd in een strook langs de noordoostgrens van het bestaande bedrijfsterrein. De breedte van de strook is aan de oostzijde 80 m en aan de westzijde 120 m. Door het kiezen van deze vorm wordt zo min mogelijk inbreuk gemaakt op het aangrenzende agrarische gebied en de open ruimte waaruit dit gebied bestaat.

In de 80 m brede strook zijn onder andere kleine kavels uit te geven. Uitgaande van een lengte-breedteverhouding van de kavels van 2 op 1 kunnen hier kavels komen van $80 \times 40 = 3200 \text{ m}^2$.

In de 120 m brede strook kunnen uiteraard de grotere kavels komen bijvoorbeeld $120 \times 60 = 7200 \text{ m}^2$. Ook nog grotere kavels zijn mogelijk.

4.2 De ontsluiting

De bestaande ontsluiting is gehandhaafd. Het nieuwe bedrijfsterrein kan grotendeels vanaf de bestaande weg Remmerden ontsloten worden.

Dit geldt voor de 80 m brede strook met uitzondering van het meest oostelijke deel. Indien op die plaats een kavel van $80 \times 120 \text{ m}$ kan worden uitgegeven is geen extra ontsluitingsweg nodig.

Binnen de 120 m brede strook is wel een nieuwe ontsluitingsweg geprojecteerd. Deze weg takt aan op het einde van de weg Remmerden en staat hier loodrecht op. Deze weg maakt het mogelijk de 120 m brede strook in kleinere kavels uit te geven.

4.3 De beplanting

De bestaande groensingel aan de noordoostzijde van het bedrijfsterrein is uit het plan verdwenen. De desbetreffende gronden zijn aan het nieuwe bedrijfsterrein toegevoegd. Een nieuwe groensingel van 10 m breed is geprojecteerd aan de noordoost- en zuidoostzijde van het nieuwe bedrijfsterrein. Hier dient een dusdanig beplantingsassortiment te worden gekozen dat een zo goed mogelijke afscherming en inpassing verkregen wordt.

4.4 Bestemmingen

Bedrijven B

Al het voor bedrijven beschikbare terrein heeft de bestemming "Bedrijven B" gekregen. De bestemming laat industriële, ambachtelijke, handels- en opslagbedrijven toe voorzover deze niet voorkomen in de categorieën 5 en 6 van de basiszoneringslijst, die bij de voorschriften is opgenomen. Deze basiszoneringslijst is ontleend aan de VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering" (Groene reeks, nr. 80, 1986). Het beoordelingscriterium voor de categorieën is de veroorzaakte hinder; om bedrijfsvormen toe te kunnen laten, die genoemd worden onder categorie 5 of 6, maar die qua hinder vergelijkbaar zijn met de categorieën 1 t/m 4, is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

Hoewel formeel niet vallend onder de typering industrieel of ambachtelijk bedrijf, is de bedrijfsvoering van de voorkomende nutsbedrijven (zoals de rioolzuiveringsinstallatie) en het militaire depot van een vergelijkbare aard. Deze inrichtingen zijn dan ook expliciet toegestaan. Op het militaire terrein wordt materieel opgeslagen en gerepareerd; het is ook een knooppunt van communicatieverbindingen. De aanwezige belangen vragen om permanente bewaking. Hiervoor is enige legeringsaccommodatie nodig, blijkens mededeling van militaire zijde voor niet meer dan ten hoogste 40 personen. Om deze reden is in de voorschriften ook een legeringsaccommodatie van ondergeschikte betekenis toegestaan. Het is echter niet de bedoeling en niet in overeenstemming met de bestemming, dat hier een kazerne zou ontstaan.

Bedrijven vallende onder het Besluit categorie A-inrichtingen Wet geluidhinder zijn alleen toegestaan op de daarvoor aangewezen plaats. Gezien de huidige situatie is dat alleen het perceel van de betonsteenfabriek de Kroon.

Binnen de bestemming is geen zoneringsaangebracht naar soorten bedrijvigheid. Dit is niet gebeurd omdat er vanuit de omgeving nauwelijks goede argumenten aanwezig zijn om verdere beperkingen op te leggen aan de vestiging van bedrijven. Dat neemt overigens niet weg dat in het kader van het uitgiftebeleid sturend kan worden opgetreden ten aanzien van de plaatskeuze van bedrijven, afhankelijk van de dan aanwezige omstandigheden.

Detailhandelsbedrijven zijn in beginsel niet toegestaan. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van industrie en ambacht is wel toegestaan,

mits het gaat om in het betreffende bedrijf vervaardigde of bewerkte producten. Via vrijstelling kunnen detailhandelsbedrijven worden toegelaten, die in bestaande winkelgebieden niet thuishoren of niet inpasbaar zijn. Daartoe worden gerekend:

- detailhandelsbedrijven in brandgevaarlijke, explosiegevaarlijke of milieuverstorende goederen;
- detailhandelsbedrijven in nader gedefinieerde volumineuze goederen, te weten auto's, boten, caravans en landbouwwerktuigen, alsmede grove bouwmaterialen;
- bouwmarkten, indien is aangetoond dat die ruimtelijk niet inpasbaar zijn in winkelgebieden.

Gezien de in de kom van Rhenen aanwezige mogelijkheden voor (grootschalige) meubeldetailhandel, is deze categorie buiten de vrijstellingsbepaling gelaten. Ten aanzien van de via vrijstelling eventueel toe te laten detailhandel in auto's, boten en caravans kan worden gesteld dat de verkoop van accessoires en benodigdheden ter inrichting en onderhoud van deze goederen, alsmede vervangingsonderdelen, inherent is aan de bedrijfsvoering en derhalve toelaatbaar is. Wel moet worden voorkomen dat als gevolg van branchevervaging detailhandel ontstaat die niet op het bedrijfsterrein thuis hoort.

De bebouwingsgrenzen zijn gewoonlijk getrokken op 10,00 m van de perceelgrens aan de wegzijde en op 3,00 m van een perceelgrens langs een geprojecteerde of bestaande groensingel.

De toegestane bouwhoogte is 10,00 m met uitzondering van de terreinen langs de noordoost- en zuidoostzijde waar de bouwhoogte op maximaal 8,00 m is gesteld. Daardoor wordt een minder abrupte overgang naar het aangrenzende agrarische gebied verkregen.

Buiten 123 m van de Utrechtsestraatweg (waar de geluidsbelasting minder dan 50 dB(A) LAeq bedraagt) is de bouw van één dienstwoning per bedrijf mogelijk. Binnen 123 m van de weg is de bouw van een dienstwoning gekoppeld aan een vrijstellingsprocedure. Dit is gebeurd om te kunnen vaststellen of de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer de normwaarde van 50 dB(A) LAeq niet overschrijdt. Indien dat wel het geval is, zullen maatregelen getroffen moeten worden om beneden deze normwaarde te blijven.

Het wordt niet bij voorbaat uitgesloten, dat incidenteel binnen het bestaande bedrijvengebied of binnen de uitbreiding een extra wegontsluiting, bijvoorbeeld als een insteekstraat, nodig kan zijn. Mocht dit het geval zijn, dan kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de afstand van gebouwen uit zo'n extra weg. In ieder geval dient daarbij voldoende uitzicht en manoeuvreerruimte voor in- en uitrijdend verkeer verzekerd te worden (zie artikel 3, lid 9).

Woondoeleinden W

Deze bestemming is gegeven aan de bestaande woning. De voorschriften zijn op dezelfde wijze geredigeerd als in andere bestemmingsplannen van de gemeente Rhenen.

Schaapskooi

De bestaande schaapskooi wordt gebruikt voor autostalling en berging. De bestemmingsregeling laat alleen dat gebruik toe.

Straalpad

Het plangebied ligt voor een groot deel in de zone rond de straalzender van de Koninklijke Luchtmacht op het DELM-terrein en onder de straalpaden van deze zender. In verband daarmee mag binnen deze zone en deze straalpaden niet hoger gebouwd worden dan 70,00 m.

Gastransportleidingen

Deze dubbelbestemming betreft de bestaande gastransportleidingen. Deze leidingen hebben een invloedzone van 2 x 4 m, waarbinnen het niet is toegestaan zonder toestemming van de leidingbeheerder bouwwerken op te richten, ontgravingen te verrichten, bomen of diep wortelende struiken te planten, een gesloten verharding aan te brengen, en dergelijke. Tot de leidingen behoort ook een gasontvangststation. Ter plaatse van dit station, met eveneens een invloedzone, is de bestemmingsstrook breder dan 8 m.

Groenvoorzieningen

De bestemming betreft de bestaande en geprojecteerde groensingels langs de randen van het plangebied. Binnen het plangebied liggen enkele groensingels en bomenrijen. Deze mogen natuurlijk behouden worden maar zij zijn niet alle als zodanig bestemd.

Verkeersdoeleinden

De bestemming betreft de bestaande en geprojecteerde wegen. De geprojecteerde weg in het nieuwe bedrijfsterrein heeft dezelfde breedte gekregen als de weg Remmerden namelijk 10,00 m.

5. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van dit plan is een exploitatie-opzet gemaakt. De uit deze exploitatie-opzet voortvloeiende kostprijs maakt de realisatie ruimschoots mogelijk.

Gezien de betrekkelijk geringe omvang van de kostprijsberekening is deze hieronder opgenomen.

A. Grondverwerving

De geprojecteerde uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Remmerden is geheel gesitueerd op het kadastrale perceel H 3896, eigendom van "Beheer- en Exploitatiemaatschappij Addenshoeve B.V." te Rhenen.

De aankoopprijs wordt op grond van vergelijkbare aankopen in de laatste tijd geraamd op f 7,50 per m². Van het gehele perceel, groot 230.369 m², zal 70.270 m² moeten worden aangekocht.

De totale aankoopprijs zal bedragen:

70.270 m ² à f 7,50	f 527.025,--
bijkomende aankoopkosten, te ramen op	<u>f 7.975,--</u>
totale verwervingskosten	f 535.000,--
	=====

B. Bouwrijpmaken

De kosten van bouwrijpmaken zijn door de Dienst Gemeentewerken als volgt geraamd:

sloopwerken	f 92.700,--
grondwerk	f 155.200,--
verharding	f 129.300,--
riolering	f 160.410,--
groenaanleg en afrasteringen	f 143.200,--
lichtmasten en brandkranen	f 8.400,--
kosten gas- en electriciteitsvoorziening	f 105.000,--
diversen, onvoorzien	<u>f 41.345,--</u>
	f 835.555,--
voorbereiding, toezicht en administratie gemeentewerken	<u>f 104.445,--</u>
totale kosten bouwrijpmaken	f 940.000,--

C. Indirecte kosten

Kosten externe adviseur	f 46.000,--
Doorberekening administratiekosten grondbedrijf	<u>f 60.000,--</u>
Totale indirecte kosten	f 106.000,--
	=====

D. Renteverliezen

Gezien de betrekkelijk geringe omvang van het exploitatiegebied en de geringe diversiteit van de werken van bouwrijpmaken is het niet wenselijk het geheel gefaseerd uit te voeren.

Bij een gemiddelde uitgifte van ongeveer 8.000 m² per jaar kan de exploitatieduur worden gesteld op 8 jaar.

Bij een rentevoet van 8% moet derhalve rekening worden gehouden met een opslag van 36% wegens samengestelde interest over de gemiddelde uitgifte-duur.

De hierboven genoemde kosten A tot en met C bedragen in totaal f 1.581.000,--. De geschatte renteverliezen bedragen 36% hiervan ofwel:

f 569.160,--
=====

E. Totale kosten

De totale kosten bedragen:

a. verwerving	f 535.000,--
b. bouwrijpmaken	f 940.000,--
c. indirecte kosten	f 106.000,--
d. renteverliezen	<u>f 569.160,--</u>
Totaal	f 2.150.160,--

de kosten per m² verkoopbare grond zijn $\frac{f2.150.160,--}{66.200} = f 32,48$

F. Opbrengsten

Voor redelijk gunstig gelegen bedrijfsterreinen wordt momenteel een prijs van f 55,-- per m² gehanteerd. Op de voorgenomen uitbreiding zijn een aantal kavels ongunstig gesitueerd tegenover de Rioolwaterzuiveringsinstallatie en het overlaadstation voor huisvuil. Aanwending van deze terreinen voor opslagdoelen is mogelijk omdat de prijs per m² hier lager kan worden

gesteld met handhaving van een dekkende kostprijs. Wanneer de gemiddelde verkoopprijs wordt gesteld op f 45,-- per m², bedraagt de opbrengst f 2.979.000,--.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 6 mei 1986 is een hoorzitting over het voorontwerp gehouden. Het plan kreeg een gunstig onthaal. Tijdens de zitting werden geen opmerkingen gemaakt die tot aanpassingen noopten. Het verslag volgt hierna.

Verslag van de hoorzitting over het voorontwerp-bestedingsplan Remmerden, gehouden op 6 mei 1986 in het Oude Raadhuis.

Aanwezig: de heren Schoonderbeek (burgemeester, voorzitter), Visser, Dal-
mijn en 15 belangstellenden.

De voorzitter opent de zitting om 20.00 uur en heet de aanwezigen hartelijk welkom.

Hij stelt dat een uitbreiding van het industrieterrein in voorbereiding is genomen, aangezien het huidige industrieterrein nagenoeg vol is en er toch geregeld om bedrijfsterrein gevraagd wordt. Tot voor kort had de provincie landschappelijke bezwaren tegen een uitbreiding. Nu wil zij aan een beperkte vergroting meewerken. Na een landschappelijk onderzoek is gekozen voor een uitbreiding aan de noordoostelijke kant.

Het streekplan denkt aan Rhenen lokaal verzorgende industrie toe. Het ligt dan ook niet in de bedoeling dat een wervend beleid wordt gevoerd. De uitbreiding is m.n. bedoeld voor de verplaatsing van ongunstig gevestigde bestaande bedrijven en voor uitbreiding van bestaande op het industrieterrein gevestigde bedrijven.

De heer Bijl vraagt hoeveel tijd de totstandkoming van dit plan in beslag zal nemen.

De voorzitter legt uit dat de grond nog moet worden verworven en dat alle procedures nog moeten worden doorlopen. Tervisielegging zal op zijn vroegst begin volgend jaar te verwachten zijn.

De heer Van der Pol informeert naar de hoogte van de grondprijs.

De voorzitter antwoordt dat de grondprijs in elk geval de kosten moet goedmaken. Er bestaat echter nog geen duidelijkheid over alle kostenfactoren. De gebruikelijke prijs voor bedrijfsgrond in de omgeving ligt op f 55,-- tot f 60,--.

De heer Van der Pol vraagt of er een andere uitrit op de Utrechtsestraatweg komt, of de bestaande uitrit wordt verbeterd en of doortrekking van de weg Remmerden naar de Autoweg geen oplossing zou bieden.

De voorzitter beantwoordt de eerste vraag ontkennend. Over een verbetering van de bestaande uitrit wordt met Rijkswaterstaat onderhandeld. Er is goede hoop op resultaat. Doortrekking van de weg Remmerden zou zeer duur en onrendabel zijn. Bovendien zou het geen goede zaak zijn als het vrachtverkeer gebruik zou gaan maken van de Autoweg.

De heer Bijl vraagt of er al belangstellenden voor grond zijn.

De voorzitter antwoordt dat zowel bestaande als nieuwe bedrijven in grond geïnteresseerd zijn. Vervolgens sluit hij de zitting met de mededeling dat de gemeente zich gaarne aanbevolen houdt voor verdere suggesties.

6. RESULTATEN VAN HET VOOROVERLEG

6.1 Schriftelijk vooroverleg

Op 8 juli 1986 is het voorontwerp aan een aantal instanties om commentaar gezonden in het kader van het vooroverleg als bedoeld in art. 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

De volgende instanties hebben meegedeeld dat zij geen opmerkingen hebben:

- de Inspecteur van de Volkshuisvesting;
- Rijkswaterstaat, directies Utrecht en bovenrivieren;
- Centraal Nederland;
- de Directeur Landbouw en Voedselvoorziening;
- het Economisch Technologisch Instituut;
- de Gewestelijke raad van het Landbouwschap;
- de Provinciale Utrechtse Elektriciteitsmaatschappij;
- de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Hierna worden de overige reacties kort samengevat en becommentarieerd.

1. Rijksverkeersinspectie

De verdere ontwikkeling van Remmerden wordt uit het oogpunt van behoud en versterking van de werkgelegenheid in Rhenen positief beoordeeld. Enige groei van het aantal arbeidsplaatsen kan de evenwichtige woon-werk balans verbeteren.

De vraag wordt gesteld of het goederenvervoer goed uit de weg kan, gelet op de gegeven boogstralen van de ontsluitingswegen.

Commentsaar.

De eerste opmerking vormt een onderstreping van de wenselijkheid van de uitbreiding.

Boogstralen van 10 m in combinatie met een wegbreedte van 10 m waarborgen een goede bereikbaarheid voor alle vormen van goederentransport.

2. Nederlandse Gasunie

De gasleiding parallel aan de Atoeweg dient op de plankkaart te worden aangegeven. Het beloop van de andere leiding is nabij het gasontvangststation iets anders.

De medebestemming gastransportleiding zou zich over een strook van 4 meter ter weerszijden van de leiding moeten uitstrekken.

Ook voor terreinafscheidingen e.d. moet het vrijstellingsvereiste gelden (art. 7, lid 2).

De opsomming in art. 7, lid 4, zou als volgt moeten luiden:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- b. het aanbrengen van gesloten wegdek;
- c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- e. het indrijven van voorwerpen in de grond.

Verder wordt erop gewezen dat rekening moet worden gehouden met de richtlijn voor gasdrukregel- en meetstations 1972 van het Directoraat-Generaal van de Arbeid en de circulaire "Zonering rond hogedruk aardgastransportleidingen" van het ministerie van VROM.

Commentaar.

Deze opmerkingen zijn in de voorschriften en de plankaart verwerkt.

3. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek

In het noordelijke gedeelte van het plangebied bevinden zich sporen die behoren tot een prehistorisch akkercomplex. De aan dit terrein gegeven bestemming ontmoet geen bezwaren mits voor grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm een aanlegvergunning wordt geëist met de ROB als adviesinstantie.

Commentaar.

De bedrijfsbestemming maakt bebouwing tot 80% mogelijk. Dit betekent dat een groot deel van de akker door de realisering van gebouwen blijvend kan worden verstoord. Dit wordt door de ROB kennelijk geaccepteerd. Klaarblijkelijk gaat het dus niet zo zeer om het behoud van een bepaalde toestand, alswel om een soort alarmeringsstelsel dat de ROB in staat moet stellen sporen in kaart te brengen, voordat deze worden vernietigd. De wet op de ruimtelijke ordening biedt geen ruimte voor het gewenste aanlegvergunningstelsel, zeker niet in samenhang met de bedrijfsbestemming. Bovendien is dit stelsel niet sluitend, aangezien het niet ziet op de realisering van bouwwerken. De invoering van een aanlegvergunningstelsel wordt dan ook afgewezen.

Niettemin bestaat wel begrip voor de geuite wensen. De bereidheid bestaat om de ROB tijdig in te lichten over ontwikkelingen. Voor de duidelijkheid is dit in de plantoelichting opgenomen.

4. Ministerie van Defensie

De bedrijfsvoering van Defensie wordt veelal gekenmerkt door veranderingen op zeer korte termijn door bijv. materieel, hetgeen kan leiden tot verandering van infrastructuur. Om nieuwe activiteiten goed en snel te kunnen inpassen is een flexibele bestemming "Militaire doeleinden" gewenst voor het onderhavige militaire object. In dit verband wordt meegedeeld dat wordt overwogen om legeringsfaciliteiten op het terrein te realiseren, omdat militair personeel vaak niet in de omgeving is gehuisvest en het complex niet optimaal met openbaar vervoer is te bereiken.

Commentaar.

Een ongeclausuleerde bestemming militaire doeleinden laat ruimte voor een grote variëteit aan gebruiksmogelijkheden. In het belang van een goede ruimtelijke ordening is het echter niet gewenst deze op voorhand op Remmerden toe te laten. Het is ook maar de vraag of er gelet op het bestaande bedrijfsmatige gebruik en bedrijfsbebouwing, zo veel behoefte bestaat aan een zo ruime bestemming.

Niettemin wordt de bijzondere, militaire aard van het Depot Elektronisch Materieel Koninklijke Luchtmacht onderkend. Er bestaat dan ook begrip voor de wens om ten behoeve van de bedrijfsvoering de oprichting van bepaalde legeringsfaciliteiten mogelijk te maken. Een en ander is in de voorschriften vertaald.

5. Rijksconsulent voor Handel, Ambachten en Diensten

- I. De noodzaak tot vestiging van detailhandelsvormen is onvoldoende gemotiveerd:
 - a. onduidelijk is waarom meubelzaken wel en bouwmarkten niet inpasbaar zijn in de kom, gelet op het veelal kleinere bedrijfsvloeroppervlak van laatstgenoemde categorie;
 - b. zouden door verplaatsing vrijkomende bedrijfspanden niet eerder hiervoor in aanmerking komen?
 - c. de ruimte voor verplaatsters en nieuwkomers is aan de krappe kant;
 - d. vooral a-b-c goederen en bouwmarkten kunnen elders terecht;

- e. het karakter van het bedrijfsterrein is gezien de bestaande bedrijvigheid, niet geschikt;
 - f. Remmerden is qua verzorging/bereikbaarheid ongunstig gelegen.
2. De vrijstelling voor detailhandel in d.h.z.-artikelen (bouwmarkten) dient gekoppeld te zijn aan een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten.
 3. Aangedrongen wordt op een ruime zonering en bestemmingsregeling t.a.v. A-inrichtingen.
 4. Rekening ware te houden met energiebesparing bij het nog uit te werken plandeel.

Commentaar.

- Ad.1a: voor bouwmarkten is een opening gelaten, omdat op Remmerden reeds een bouwmaterialenhandel is gevestigd die ook aan particulieren levert;
- b: Als gevolg van bedrijfsverplaatsingen vrijkomende ruimte in de kernen zal als regel voor woningbouw worden gebruikt. Vrijkomende bedrijfspanden in het buitengebied komen hiervoor evenmin in aanmerking;
- c: met belangstelling is kennisgenomen van de onder c weergegeven opvatting, die in elk geval de noodzaak van de uitbreiding onderstreept.

De instandhouding en versteviging van het hoofdwinkelapparaat is een belangrijk beleidsuitgangspunt van het bestemmingsplan "Binnenstad" voor de kern Rhenen. In eerste instantie zal dan ook steeds worden bekeken of vestiging binnen het kernwinkelapparaat mogelijk is. Vestigingsmogelijkheden voor bedoelde detailhandelsbedrijven aldaar of in de rest van de gemeente zijn echter afwezig. Daat staat tegenover dat er sprake is van een aantal bedrijven die minder gunstig zijn gesitueerd en waarvan de verplaatsing zou worden toegejuicht.

De aantrekkelijkheid van het industrieterrein voor de bovenbedoelde bedrijven dient genuanceerd te worden beoordeeld. In het algemeen kan worden gezegd dat Remmerden door zijn ligging aan de

N 225 tussen Rhenen en Elst zeker voor de lokale vraag goed bereikbaar is. Toegegeven kan worden dat de noordwestelijke hoek van het terrein inderdaad minder geschikt lijkt. Daarentegen biedt de noordoostelijke zijde al meer mogelijkheden. Het gebied langs de Utrechtsestraatweg is in principe zeker geschikt. Het ligt overigens niet in de rede dat het ruimtebeslag van zich na verlening van een vrijstelling vestigende detailhandelsbedrijven omvangrijk zal zijn. Ook door middel van de gronduitgifte zal een vinger aan de pols worden gehouden.

Ad.2: Deze opmerking is in de voorschriften verwerkt.

Ad.3: Aangezien de zone provinciegrensoverschrijdend is, zal deze door de Kroon moeten worden vastgesteld. Bevorderd zal worden dat in het kader van de zonering voldoende geluidruimte wordt toegekend. De vestiging van verdere A-inrichtingen is uitgesloten, gelet op de functie van het industrieterrein, de aard van de omgeving en het streekplan Utrecht. Nieuwe ruimte vergende uitbreidingsplannen van de bestaande A-inrichting zijn niet bekend.

Ad.4: De voorschriften en de plankkaart laten voldoende ruimte om energiebesparende maatregelen te nemen.

6. Recreatieschap Utrechtse Heuvelrug en Valleigebied

Verzocht wordt uiterste voorzichtigheid te betrachten bij het verder doordringen van industriegebieden in landschappelijk en natuurwetenschappelijk waardevolle gebieden.

Commentaar.

In de toelichting is al aangegeven dat aan de uitbreiding van Remmerden dringend behoefte bestaat. Bij de keuze van de uitbreidingsrichting en de inpassing hebben de belangen van natuur en landschap zwaar gewogen. De gewenste voorzichtigheid is en zal ook in de toekomst worden betracht.

7. Provinciale Griffie, Waterstaat en Planologische Dienst

1. Een voorbehoud ten aanzien van de aanvaardbaarheid wordt gemaakt i.v.m. de vaststelling van het Streekplan Utrecht.

2. Verzocht wordt de toelating van alle bedrijven uit de categorieën 5 en 6 uit de staat van inrichtingen nog eens te bezien, omdat:
 - a. het de vraag is of het vanuit de lokale behoefte gezien noodzakelijk is om voor dergelijke bedrijven ruimte te reserveren;
 - b. vestiging van zware industrie gepaard moet gaan met een terughoudend beleid t.a.v. bedrijfswoningen mede gelet op geluidhinderaspecten;
 - c. zware industrieën zodanige geluidseffecten kunnen hebben, dat afbreuk wordt gedaan aan m.n. de recreatieve kwaliteiten van de omgeving.
3. Aard en beplanting zijn belangrijker dan hoogte van de groensingel. Te denken valt aan laanbeplanting en voor zover mogelijk enige variatie in de breedte van de singel.
4. Een voorbehoud wordt gemaakt t.a.v. de te zoneren A-inrichting.
5. Gewezen wordt op de noodzaak van een verklaring ex artikel 74 van de Wet geluidhinder.
6. De vrijstelling voor de woningen binnen de zone langs de Utrechtsestraatweg kan slechts worden verleend als wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder .
Artikel 3, lid 8 ware als volgt te wijzigen: "mits voldaan is aan de Wet geluidhinder" in plaats van de nu gestelde voorwaarden.
7. Plankaart en toelichting dienen voor wat betreft het voorkomen van gasleidingen met elkaar in overeenstemming te worden gebracht. In de voorschriften dient rekening te worden gehouden met bepaalde veiligheidszone.
8. Artikel 3, lid 4 sub 3, punt 2: waarschijnlijk wordt een goothoogte van 6 m bedoeld.

9. Artikel 3, lid 7: voorwaarden voor het verlenen van de vrijstelling voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning worden node gemist, met name indien dienstwoningen in het plan worden gehandhaafd.
10. Afgezien van de financiële gevolgen van eventuele aanpassingen a.g.v. eerdere opmerkingen, wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht. De gehanteerde verkoopprijzen per m² zijn vrij laag genomen. Gedeputeerde staten zullen bij de goedkeuring van grondtransacties uitgaan van de marktwaarde.

Commentaar.

- Ad.1: Het uiteindelijk vastgestelde streekplan is (evenals het ontwerp) positief ten aanzien van de uitbreiding van Remmerden.
- Ad.2: Het heeft van meet af aan niet in de bedoeling gelegen om de vestiging van grootschalige, zware industrie te bevorderen. Getracht is dit d.m.v. de uitsluiting van A-inrichtingen en inrichtingen, vallend onder de Wet luchtverontreiniging, onder woorden te brengen. Op deze wijze is een aantal bedrijven uit de categorie 4 en zijn de tot de categorieën 5 en 6 behorende bedrijven praktisch uitgesloten.
Er bestaat geen bezwaar tegen een en ander in de voorschriften te regelen met gebruikmaking van de door de VNG gepropageerde lijst. In de nieuwe redactie worden A-inrichtingen uitgesloten en bedrijven uit de categorieën 1 - 4 en daarmee qua hinder vergelijkbare bedrijven uit de categorie 5 toegelaten.
- Ad.3: Deze opmerking zal bij de feitelijke inrichting van de groenstrook aan de orde komen.
- Ad.4: Inmiddels is akoestisch onderzoek ten behoeve van de zonering verricht. Bij de begeleiding van dat onderzoek zijn ook provinciale diensten betrokken. De zone zal uiteindelijk door de Kroon moeten worden vastgesteld. Niet alleen de gevestigde A-inrichting, maar het totale industrieterrein Remmerden zal worden gezoneerd.

- Ad.5: Bedoelde verklaring zal t.z.t. worden afgelegd.
- Ad.6: Artikel 3, lid 8 is overeenkomstig de opmerking aangepast.
- Ad.7: Plankaart en voorschriften zijn aangepast.
- Ad.8: Het vermoeden is juist. Het voorschrift is gecorrigeerd.
- Ad.9: De vrijstellingsbevoegdheid t.b.v. een tweede bedrijfswoning is geschrapt.
- Ad.10: De verwerking van de gemaakte opmerkingen heeft nauwelijks financiële gevolgen. Van de opmerking over de gehanteerde verkoopprijzen is met belangstelling kennis genomen. Zij ondersteunt in elk geval de stelling dat het plan in financieel opzicht uitvoerbaar is.

8. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening

1. Geen inzicht wordt gegeven in de vraag in hoeverre de verplaatsing van bedrijven in regionaal kader haar beslag kan krijgen en in het ruimtebeslag voor verplaatsing uit de kern in aanmerking komende bedrijven.
2. Een nadere onderbouwing van de noodzaak van de uitbreiding is onmisbaar, gelet op de ligging aan de rand van de Heuvelrug, welk gebied in het kader van het rijksbeleid de "hoofd functie natuur"-aanduiding heeft.
3. Het beleid wint kracht indien kan worden geadstrueerd op welke wijze greep wordt gehouden op ongewenste ontwikkelingen.

Commentaar.

- Ad.1: Gelet op de belangen van te verplaatsen bedrijven en hun werknemers en de werkgelegenheidssituatie binnen de gemeente, is het ongewenst dat deze bedrijven door het ontbreken van nieuw bedrijventerrein op lokaties buiten de gemeente zijn aangewezen. Gezien het onlangs vastgestelde streekplan Utrecht is het provinciale bestuur van mening dat elke gemeente de ruimtelijke voorwaarden moet kunnen scheppen voor bedrijfsverplaatsingen.

In de toelichtingen op de (ontwerp)bestemmingsplannen Grebbekwartier, De Driehoek, Binnenstad en Bruine Eng is de wenselijkheid van de verplaatsing van een aantal bedrijven uitgesproken. Het huidige ruimtebeslag van deze bedrijven belooft ca. 4 ha. Daarnaast wordt nogmaals gewezen op de niet-agrarische bedrijven in het buitengebied met hun beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Ad.2: Op dit moment heeft de gemeente geen bedrijfsterrein meer ter beschikking. De lokatie Remmerden biedt de enige mogelijkheid om tot aanvullende ruimte voor bedrijven te komen. In de toelichting is een viertal redenen voor de noodzaak van de uitbreiding van Remmerden genoemd. Ad. 1 is al een onderbouwing gegeven van het argument dat betrekking heeft op bedrijfsverplaatsingen. Verder wordt erop gewezen dat het gehele (buiten)gebied van de gemeente Rhenen genoemde aanduiding heeft, die kennelijk een globaal karakter draagt. Als tweede argument is aangedragen de beperkte uitbreidingsmogelijkheid voor in het buitengebied gevestigde niet-agrarische bedrijven. De vergroting van Remmerden biedt dergelijke bedrijven de mogelijkheid om hun groeiplannen in de eigen omgeving te verwezenlijken. Hieraan wordt zeer veel waarde gehecht vanuit de behartiging van niet alleen de betrokken bedrijfsbelangen, maar ook de belangen van de Rhenense gemeenschap als geheel. Bovendien zou de verplaatsing naar Remmerden van verspreid in het buitengebied voorkomende niet-agrarische bedrijven ook de natuur-functie van het totale buitengebied per saldo ten goede komen.

Voor de twee overige argumenten (aantrekken hoogwaardige bedrijvigheid en ruimte bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven i.v.m. de hoge werkloosheid) geldt - evenals voor de eerder genoemde - dat zij binnen het kader van het in het streekplan Utrecht geschetste beleid passen. In dit verband wordt erop gewezen dat het werkloosheidscijfer van Rhenen duidelijk boven dat van de regio Veenendaal ligt en in Rhenen nauwelijks werk wordt aangeboden. Een drietal op Remmerden gevestigde bedrijven heeft al schriftelijk te kennen gegeven te willen onderhandelen over de aankoop van ten minste 1,2 ha. Van andere bedrijven is bekend dat zij overwegen om tot verdere aankoop over te gaan. Daarnaast heeft

zich een kleiner constructiebedrijf voor vestiging aangemeld. Zowel uit het oogpunt van de gevestigde bedrijven als dat van bevordering van de werkgelegenheid is uitbreiding van Remmerden dus dringend gewenst.

De conclusie kan zijn dat er legitieme belangen zijn gemeoid met de uitbreiding van Remmerden.

Overigens hebben de belangen van natuur en landschap veel gewicht in de schaal gelegd bij de gemeentelijke besluitvorming over de uitbreiding van Remmerden. Op grond van het rapport "Landschapsonderzoek Zuid-oost Utrecht" van de Universiteit van Amsterdam is gekozen voor de uitbreiding in de noordoostelijke richting omdat deze is aangemerkt als weinig bezwaarlijk voor natuur en landschap. In het licht van het voorgaande en het hierna te stellen mag worden beweerd dat het plan binnen de geciteerde aanduiding past.

- Ad.3: Het heeft van meet af aan niet in de bedoeling gelegen om de vestiging van grootschalige, milieuonvriendelijke bedrijven op Remmerden toe te laten. De aan de hand van opmerkingen van de provincie aangepaste bedrijfsbestemming sluit dan ook vestiging van nieuwe bedrijven uit de categorieën 5 en 6 en A-inrichtingen uit. Daarnaast kan regulerend worden opgetreden via de gronduitgifte. Tenslotte kan nog worden gewezen op het vergunningstelsel van de Hinderwet, in het kader waarvan ook natuurwetenschappelijke, landschappelijke, recreatieve en ecologische belangen aan bod dienen te komen.

9. Directeur Landelijke gebieden en Kwaliteitszorg

1. De voorgestelde uitbreiding in noordoostelijke richting is uit landschappelijke overwegingen ongewenst. Indien het vast te stellen streekplan echter een beperkte afronding van Remmerden toelaat, kunnen de bezwaren als vervallen worden beschouwd.
2. De omvang van de uitbreiding is in de toelichting onvoldoende onderbouwd. De motivering dient te worden gekwantificeerd.

3. Gelet op de landschappelijke waarden en de opvangfunctie van Veenendaal is het aantrekken van nieuwe bedrijven van buiten de gemeente op deze lokatie ongewenst.

Commentaar.

- Ad.1: In het vastgestelde streekplan wordt de beperkte afronding inderdaad aanvaardbaar geacht.
- Ad.2: In het antwoord op de opmerkingen 1 en 2 van de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening is reeds een nadere onderbouwing gegeven. Gelet op de onzekerheden die altijd rond de (her)vestiging of uitbreiding van bedrijven bestaan, zal een cijfermatige onderbouwing nauwelijks een hard karakter kunnen hebben. Van het geven van een zodanige onderbouwing wordt dan ook afgezien, te meer daar contacten met het bedrijfsleven de verwachting wettigen dat de uitbreiding van Remmerden in een reële behoefte voorziet.
- Ad.3: Zie het antwoord op de tweede opmerking van de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening.

10. Kamer van Koophandel te Utrecht

Voorgesteld wordt een groter deel van het industrieterrein mede de bestemming A-inrichting te geven, omdat aard en ligging van het terrein zich hiervoor lenen en de vestigingsmogelijkheden voor A-inrichtingen in het zuid-oosten van de provincie Utrecht beperkt zijn.

Commentaar.

Gelet op de functie van het industrieterrein, de aard van de omgeving en het streekplan Utrecht, is ervoor gekozen de verdere vestiging van A-inrichtingen op het industrieterrein uit te sluiten. Noch in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan, noch in het kader van de geluids-zonering van het industrieterrein is iets gebleken van een behoefte aan extra ruimte van de aanwezige A-inrichting.

6.2 Vooroverleg met de PPC

Bij brief van 2 juli 1987 reageert de PPC op het haar om commentaar toegezonden voorontwerp-bestemmingsplan. Haar standpunt kan als volgt worden samengevat:

- a. de uitbreiding van het industrieterrein dient beschikbaar te worden gesteld voor de uitbreiding c.q. verplaatsing van bedrijven uit de bebouwde kom en het landelijk gebied van Rhenen. De mogelijkheid om ook nieuwvestiging (high tech industries) toe te laten wordt ongewenst geacht.
- b. In de plantoelichting ware aan te geven van welke bedrijven de verplaatsing wenselijk wordt geacht, hoeveel ruimte per bedrijf nodig is en in welke prioriteitsvolgorde de verplaatsingen zouden moeten gebeuren.
In de toelichting hoort verder een passage over het beleid ten aanzien van bedrijven waarvan bekend is dat ze vanwege hinder voor de woonomgeving of anderszins verplaatsing behoeven.
- c. Alle vormen van detailhandel dienen te worden uitgesloten. Detailhandel dient uit de staat van inrichtingen te worden geschrapt.
De al aanwezige bouwmaterialenhandel en bedrijven in een hogere categorie dan 4 dienen een aparte regeling te krijgen om te voorkomen dat zij onder het overgangarecht vallen.
- d. Voor bedrijfswoningen in een gebied met meer dan 50 dB(A) dient ontheffing te worden aangevraagd.
- e. In artikel 3, onder 3.e.3. "hoogte" vervangen door "gothoogte".

Commentaar

Ad a:

Het hoofdmotief achter de voorgestane uitbreiding is het mogelijkheden scheppen voor uitbreiding c.q. verplaatsing van in Rhenen gevestigde bedrijven. De enige wervingsactiviteit die wordt ontplooid, is deelname aan

het zgn. Bio science business center, een gezamenlijk initiatief van de LU Wageningen en de gemeenten Ede, Veenendaal, Wageningen en Rhenen. Op deze manier wordt geprobeerd de voordelen van vestiging in de nabijheid van de LU onder de aandacht van ondernemers uit de geavanceerde biotechnologische sector te brengen. In deze context speelt de gemeente Rhenen een bescheiden rol.

De vestiging van een enkel kleinschalig innovatief bedrijf zou een welkome diversificatie van de vraag naar arbeid betekenen. In deze zin past het geschetste initiatief binnen het kader van het voor bedrijfsterreinen met een lokale functie in het streekplan geformuleerde beleid (zie pag. 35 van de Beschrijving).

Ad b:

De verplaatsing van bedrijven kan om meerdere redenen gewenst zijn. Ten eerste kan er sprake zijn van een uit milieuhygiënisch, stedebouwkundig of landschappelijk oogpunt ongewenste situatie. Ook kan verplaatsing worden nagestreefd met het oog op de realisatie van woningbouw. Tenslotte kan een bedrijf zo in zijn ontplooiingsmogelijkheden zijn beperkt, dat verplaatsing naar een gunstigere lokatie moet worden overwogen. In dit laatste geval zal het initiatief in de regel van de betrokken onderneming uitgaan. In de andere gevallen zal de gemeente gewoonlijk het voortouw nemen.

Hierna volgt een overzicht van bedrijven die voor verplaatsing in aanmerking komen. Aansluiting is gezocht bij hetgeen over dit onderwerp in de toelichtingen op de verschillende bestemmingsplannen wordt gesteld. In het algemeen gaat het om bedrijven die zijn ingepast, maar waarvan verplaatsing wenselijk is. Deze vormen immers - in tegenstelling tot de toelichting op het onderhavige plan - het kader bij uitstek om een visie te ontvouwen over de verplaatsing van individuele bedrijven. De drie motieven voor verplaatsing bieden ook aanknopingspunten voor een prioriteitstelling. Het gemeentebestuur richt zich vooral op gevallen, waarin bedrijfsverplaatsing leidt tot het beschikbaar komen van een woningbouwlokatie. Gewezen wordt op de ontwikkelingen in het plangebied Grebbekwartier, waarvoor gelden uit het stads- en dorpsvernieuwingsfonds zijn aangewend. Verder geldt dat gevallen van bedrijven, die zelf de wens tot verplaatsing te kennen geven, met de nodige voortvarendheid worden behandeld.

Overigens moet ter voorkoming van misverstanden worden opgemerkt dat het beleid inzake de gronduitgifte op Remmerden door meer elementen wordt bepaald. Er zijn immers meer argumenten (met daarbij behorende belangen) die pleiten voor de uitbreiding van Remmerden. Bovendien moet er voor worden gezorgd dat de beperkte extra ruimte optimaal wordt benut. Daar moet o.m. ook worden gelet op de invloed van een kandidaat-bedrijf op het bedrijfsklimaat van het industrieterrein in zijn totaliteit en in de directe omgeving van de vestigingsplaats en op werkgelegenheidseffecten.

Na deze kanttekeningen volgt het al aangekondigde overzicht per bestemmingsplangebied. Aangegeven is wat het huidige ruimtebeslag is en waarom verplaatsing wenselijk is (de letters S, M, L en W staan voor resp. stedenbouwkundige, milieuhygiënische en landschappelijke redenen en woningbouw).

A. Rhenen

Bestemmingsplan Binnenstad

Schuilenburg, 3300, M, S.

Bestemmingsplan De Driehoek

Gebr. De Kruijf (Oude Dijksestraat, Boslandweg), 600 M, L.

Bestemmingsplan Grebbekwartier

Fa. Boot, 1500, W; Gieneta/Luvema, 3250, W; Alpha/3P, 1800, W; Wiener en Co, 4000, W; Dikkenberg en V.d. Kraats, 2100, W; Van Wijngaarden, 7600, W; Nezolid, 1400, W; Rhenus, 7200, M, W; Van Dolderen, 300, M.

In het verlengde van het bestemmingsplan Radboudweg ligt m.n. verplaatsing van het eerste en het derde bedrijf. Het terrein van Wiener en Co vergroot de mogelijkheden van het eerder aangekochte Kembo-terrein. De gedeeltelijke beëindiging van bedrijfsactiviteiten op het Rhenus-terrein vormt een aanleiding om te bezien of omzetting van werken in wonen, een hoofdlijn uit het bestemmingsplan, kan worden gerealiseerd.

B. Achterberg (voorontwerp-bestemmingsplan Achterberg I)

Van Kreel, 2300, S, L, M; J. van Laar, 2500, S, M.

C. Elst (voorontwerp-bestemmingsplan Kern Elst)

Ten behoeve van het HUP zijn de in Elst gevestigde bedrijven ingedeeld in 4 in hinderlijkheid oplopende categorieën. Enkele bedrijven vallen in categorie 3. Voorzover deze tevens in de VNG-categorie 3 of hoger vallen, in een woonomgeving liggen en enige omvang hebben, zijn ze opgenomen.

Transrijn, 2000, M; Rustenhoven, 3700, M; Timmer, 2000, M; Marwi, 2500, M; Duke en Roks, 2000, M.

D. Buitengebied (bestemmingsplan Buitengebied)

In het buitengebied komt een relatief groot aantal niet-agrarische bedrijven voor. Te denken valt aan verschillende vormen van groothandel, een goederentransportbedrijf en enkele opslagbedrijven. Uitgangspunt voor het gemeentelijke beleid is het streven naar concentratie van bedrijfsvestigingen op een gemeentelijk bedrijventerrein. Sanering of verplaatsing van genoemde bedrijven door de gemeente is niet haalbaar. Daarom is in het bestemmingsplan Buitengebied aan de betrokken terreinen een op het gevestigde bedrijf toegesneden bestemming gegeven.

Een bijzondere positie nemen enkele ongewenst geachte autohandelsbedrijven in.

Ad.c:

In principe wordt ingestemd met de beleidslijn om detailhandel uit te sluiten. Niettemin is toch een opening geboden om een alternatief te hebben voor bijv. autohandelsbedrijven die in het buitengebied of een kom minder gewenst zijn.

Wordt deze mogelijkheid teniet gedaan, dan wordt daarmee ieder uitzicht op het nog eens rechtekken van dit soort situaties verspeeld. Bovendien is een en ander in overeenstemming met het regeringsstandpunt inzake perifere detailhandelsvestigingen. Daarom wordt toch vastgehouden aan vestigingsmogelijkheden voor bepaalde vormen van detailhandel. Overigens is de vestiging van bouwmarkten gebonden aan een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten.

Uit onderzoek is verder gebleken dat er op dit ogenblik geen bedrijven op het industrieterrein zijn gevestigd, die in een hogere categorie dan 4 vallen.

Ad. d:

Het ligt niet in de bedoeling bedrijfswoningen met een gevelbelasting tengevolge van het wegverkeer van meer dan 50 dB(A) toe te laten.

Het betrokken planvoorschrift is in overleg met de provinciale griffie aangepast.

Ad. e:

Akkoord. Het voorschrift is aangepast.