

# Raadsbesluit



Nr. 126-2011

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Kanaalzone Zuid - Kayersmolen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1003-ont1 met ingang van 11 juni 2009 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel van 5 december 2011, nr. 126-2011, met bijbehorende zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan de zienswijzen wel en niet tegemoet te komen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende zienswijzennota) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn en dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

overwegende dat er melding is gedaan is bij de Europese Commissie van staatssteunmaatregel voor het project en gelezen het besluit van de Europese Commissie d.d 5 oktober 2011 dat:

- de grondaankoop door de gemeente Apeldoorn en het verschaffen van algemene infrastructuur geen staatsteun vormen;
- de maatregel op grond van artikel 107, lid 3, onder c, Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VwEU) verenigbare staatsteun vormt voor zover het de compensatie van de reële verliezen van het project betreft;

overwegende dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o\_NL.IMRO.0200.bp1003-vas1.dgn;

overwegende dat met ingang van 11 juni 2009 het conceptbeeldkwaliteitplan Pilot zuidelijke Kanaalzone gedurende zes weken voor inspraak ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze termijn geen reacties zijn ingediend;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;

- een verzoek bij de VROM-inspecteur kan worden ingediend om het besluit eerder bekend te maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- het bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;

overwegende dat het bestemmingsplan opgesteld is in het kader van het binnenstedelijk herstructureringsproject Kanaalzone, welk project is geplaatst op Bijlage II Ruimtelijke en Infrastructurale Projecten als bedoeld in artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet, waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is,

overwegende dat het van toepassing zijn van de Crisis- en herstelwet betekent dat de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. In te stemmen met de de zienswijzennota.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Kanaalzone Zuid - Kayersmolen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1003-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Het beeldkwaliteitplan Pilot zuidelijke Kanaalzone vast te stellen.
6. De VROM-inspecteur te verzoeken het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 december 2011.

De raad voornoemd,

, voorzitter J.J.W. Esmeyer

, griffier drs. A. Oudbier



# Raadsvoorstel

Raadsvergadering  
8 december 2011

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan Kanaalzone Zuid -  
Kayersmolen en beeldkwaliteitplan



Aan de gemeenteraad

## Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan een aantal zienswijzen tegemoet te komen en aan een deel van de zienswijzen niet tegemoet te komen, alsmede een aantal zienswijzen buiten behandeling te verklaren, een en ander zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Het bestemmingsplan Kanaalzone Zuid – Kayersmolen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1003-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.
5. Het beeldkwaliteitplan Pilot zuidelijke Kanaalzone vast te stellen.
6. De VROM-inspecteur verzoeken het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken.

## Toelichting

### 1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Kanaalzone Zuid – Kayersmolen en het gebiedsgerichte welstandkader hebben ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan kan nemen.

Het gebied van het plangebied Kanaalzone Zuid – Kayersmolen wordt aan de noordzijde begrensd door de laan van de Mensenrechten en aan de zuidzijde door de Marchantstraat. Het Apeldoorns Kanaal en de Kayersdijk vormen de oost- en westgrens van het bestemmingsplangebied.

### 2. Achtergrond

Doel van het bestemmingsplan is het actualiseren van het verouderd planologisch-juridische regelingen (industriële bestemmingen). Het bestemmingsplan heeft dan ook in overwegende mate een beheerskarakter, waarbij het actualiseren/moderniseren van de bestemmingen en de omschrijvingen in samenhang met de bestaande situatie uitgangspunten zijn. Daarnaast maakt het plangebied deel uit van de Structuurvisie Kanaalzone (2005). In deze structuurvisie is de basis gelegd voor een omvangrijke stedelijke vernieuwing en geleidelijke transformatie. De visie onderscheidt een groot aantal deelprojecten, waaronder de (her)ontwikkeling van Kanaalzone Zuid vlek 2, 3A en 4 (Pilot Zuid). Voor dit gebied is onder de naam "Schatkamer van Zuid" een stedenbouwkundig plan opgesteld die voorziet in de bouw van 250 woningen. Het gebied is

gelegen tussen de Mezenweg in het noorden en grootschalige detailhandel in het zuiden en bevindt zich grofweg in het midden van het bestemmingsplangebied.

De procedure van tervisielegging van het ontwerpbeeldkwaliteitskader heeft geen inspraakreacties opgeleverd.

### **3. (Beleids)Inhoud voorstel**

Vanaf 11 juni 2009 heeft ontwerpbestemmingsplan voor een ieder gedurende zes weken terinzage gelegen. In onderdeel 6 van dit voorstel wordt het communicatieproces rond deze langlopende bestemmingsplanprocedure belicht. In de periode van tervisielegging zijn destijds 10 zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota wordt inhoudelijk hierop ingegaan. Het bestemmingsplan ondergaat ook een aantal ambtshalve aanpassingen. Op deze plaats de meest in het oog springende aanpassingen:

- Onderlegger voor het vast te stellen bestemmingsplan vormt het nieuwe stedenbouwkundige plan uit oktober 2011, als actualisatie van het plan uit 2008/2009. In hoofdopzet is sprake van hetzelfde plan. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het aantal woningen en de oppervlakte aan voorzieningen teruggebracht en wordt de hoogte van de zogeheten Woonfabriek II verlaagd van 25 naar 10 meter. Het plan is in ruimtelijk en programmatisch opzicht naar beneden bijgesteld, is goed ontvangen tijdens de bewonersavond en schaadt geen belangen van derden. Dit maakt dat de wijzigingen binnen de vervolgstap in de procedure (t.w. vaststelling) kunnen worden meegenomen.
- De Uit te werken woonbestemming op de zogeheten ontwikkelingslocatie Koldewijn (voorheen Bosbeton) aan de Mezeweg wordt in verband met de aanwezigheid van recyclingsbedrijf Vurec vervangen door een lichte Bedrijfsbestemming. De milieucirkels van dit bedrijf dienen eerst opgelost te worden, voordat deze locatie voor bebouwing in aanmerking kan komen. Tegen die tijd dat de woningbouwplannen weer ter hand kunnen worden genomen, zullen de in bestemmingsplan beschreven stedenbouwkundige uitgangspunten vertrekpunt vormen voor de nadere planuitwerking en een dan te voeren bestemmingsplanprocedure. De omwonenden worden tijdig in dit proces betrokken.
- Voor het terrein Kanaal Zuid 106 – 108 wordt, op verzoek van de directie van BASF, in toe te stane milieucategorie aansluiting gezocht bij de wijze van bestemmen zoals ook gehanteerd is voor het overige zuidelijk gelegen deel van bedrijventerrein Kayersmolen. Dit betekent een verhoging van milieucategorie 3.2 naar 4.1. Vanuit de omgeving zijn hiervoor geen belemmeringen. Ook wordt de bebouwingsgrens in overeenstemming gebracht met het vigerende bestemmingsplan.
- De panden Kanaal Zuid 54 en 66 worden in het kader van het nieuwe rijksbeleid rond de modernisering van de regelingen aangaande de bescherming van monumenten en beeldbepalende panden in het bestemmingsplan als 'Karakteristiek' opgenomen (Regeling Modernisering Monumentenzorg - MoMo).

### **4. Beoogd resultaat**

Een vastgesteld bestemmingsplan met welstandskader. Daarmee kunnen de beoogde ontwikkelingen worden gerealiseerd.

### **5. Financiële paragraaf**

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro en er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, maar het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat:  
- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en



- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is.

Aan de afspraken over verhaalbare kosten die zijn opgenomen in de grondexploitatie-overeenkomst is uitvoering gegeven.

Bij de Europese Commissie is in het kader van de Pilot Zuid met goed gevolg een procedure melding staatssteun doorlopen. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid verzekerd.

## **6. Betrokkenen/draagvlak**

Er zijn 10 zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld.

Geruime tijd is verstreken tussen het moment van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan (juni 2009) en uiteindelijk het vaststellen van het bestemmingsplan (december 2011). Directe oorzaak van het verlengde planproces is de tussentijds ontstane 'economische tegenwind' in plan- en besluitvorming rond de ontwikkellocatie Pilot-Zuid. Economische terugval en stagnerende vastgoedmarkt noodzaakten tot een herbezinning op het (woning)bouwprogramma. De in november 2008 gesloten samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente, provincie en de woningbouwcoöperaties is op basis van de vernieuwde plannen in februari 2011 geactualiseerd. Aansluitend heeft het project in het kader van staatssteun bij de Europese Unie een meldingsprocedure met goed gevolg doorlopen.

In de aanloop naar vaststelling is aandacht besteed aan het informeren van betrokkenen en belanghebbenden in de klankbordgroep en via nieuwsbrieven en gesprekken. Zo konden de indieners van de zienswijzen zich op 21 september 2011 persoonlijk bij laten praten over de laatste wijzigingen. Eerder was er een algehele informatie-avond voor een ieder in de foyer van het gemeentehuis. Zowel uit de gevoerde gesprekken als uit de reacties van die avond kan worden opgemaakt dat het aangepaste plan op maatschappelijk draagvlak mag rekenen.

## **7. Gevolgde en nog te volgen procedure**

Het ontwerp van bovengenoemd plan is met ingang van 11 juni 2009 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt; ook heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen.

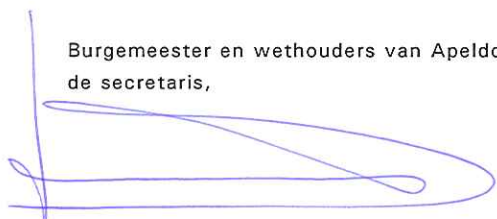
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Ook staat beroep open voor degenen die door de wijzigingen in hun belangen zijn aangetast.

Omdat het bestemmingsplan mede tot stand komt in het kader van het binnenstedelijk herstructureringsproject Kanaalzone, welk project is geplaatst op Bijlage II Ruimtelijke en Infrastructurele Projecten als bedoeld in artikel 1.1. van de Crisis- en herstelwet, is afdeling 2 van deze wet van toepassing. Op grond van artikel 1.6 van deze wet dient een eventueel beroepschrift direct bij indiening de beroepsgronden te bevatten en kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet moeten deze bepalingen bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van

binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten de VROM-inspecteur dan kunnen verzoeken om het besluit eerder bekend te mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen, mits de raad dat verzoek met zoveel woorden in het vaststellingsbesluit heeft opgenomen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Omwille van de vlotte voortgang van het bestemmingsplan stellen wij u daarom voor de VROM-inspecteur te verzoeken het besluit eerder bekend te mogen maken.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,  
de secretaris,



drs. K.N.H. Dekker

de burgemeester,



J.J.W. Esmeijer

raad d.d. 8 DEC. 2011

voorstel van b. en w. zonder  
beraadslaging en zonder hoofdelijke  
stemmingen aangenomen

**Bestemmingsplan zienswijzennota Kanaalzone Zuid -  
Kayersmolen**

## Inhoudsopgave



## Zienswijzennota's

## Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Kanaalzone Zuid – Kayersmolen.

### 1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 11 juni 2009 tot en met 22 juli 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 10 brieven met zienswijzen ingediend. Drie zienswijzen worden buiten beschouwing gelaten. Twee zienswijzen worden wegens termijnoverschrijding buiten beschouwing gelaten. De zienswijze van OMA Apeldoorn is buiten de termijn ontvangen en wel op 27 juli 2009. De zienswijze van W. Hofman, Kayersdijk 63 is eveneens te laat (op 30 juli 2009) ontvangen. Bovendien ontbreekt in deze zienswijze een motivering. De zienswijze van Architectenbureau Plug namens H.J. Kleiboer, Aalscholverweg 7, is slechts per e-mail ingediend. Ook deze zienswijze wordt buiten beschouwing gelaten.
- c. De zienswijze Van Dommerholt Advocaten namens Vigilat Vastgoed B.V. c.a. is ingetrokken; dit perceel is in eigendom verworven.
- d. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op 14 oktober 2010. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt.
- e. In paragraaf 2 van deze nota worden de zeven resterende zienswijzen inhoudelijk beoordeeld.
- f. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

Geruime tijd is verstreken tussen het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (juni 2009) en uiteindelijk het vaststellen van het bestemmingsplan (december 2011). Directe oorzaak van het verlengde planproces is de tussentijds ontstane 'economische tegenwind' in plan- en besluitvorming rond de ontwikkellocatie Pilot-Zuid. Economische terugval en stagnerende vastgoedmarkt noodzaakten tot een herbezinning op het (woning)bouwprogramma. De in november 2008 gesloten samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente, provincie en de woningbouwcoöperaties is op basis van de vernieuwde plannen in februari 2011 geactualiseerd. Aansluitend heeft het project in het kader van staatssteun bij de Europese Unie een meldingsprocedure met goed gevolg doorlopen. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid verzekerd en kan het bestemmingsplan thans worden vastgesteld.

In de aanloop naar vaststelling is aandacht besteed aan het informeren van betrokkenen en belanghebbenden in de klankbordgroep en via nieuwsbrieven en gesprekken. Zo konden de indieners van de zienswijzen zich op 21 september 2011 persoonlijk bij laten praten over de laatste wijzigingen. Eerder was er op 25 januari 2011 een algehele informatie-avond voor een ieder in de foyer van het gemeentehuis. Zowel uit de gevoerde gesprekken als uit de reacties van die avond kan worden opgemaakt dat het aangepaste plan op maatschappelijk draagvlak mag rekenen.

Op deze plaats wordt ingegaan op de officiële zienswijzen zoals deze zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan in juni 2009.

### 2 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

## 2.1 (.....)

### *Datum zienswijze*

De zienswijze is per e-mail ingediend op 12 juni 2009. Omdat het niet mogelijk is een zienswijze per elektronische weg in te dienen, wordt deze zienswijze buiten beschouwing gelaten.

### *Inhoud van de zienswijze*

In de beantwoording op de inspraak geeft de gemeente aan dat het goed mogelijk is om één woning te realiseren indien de beeldbepalende schuur gehandhaafd blijft en de aanbouwen worden gesloopt. Dit wordt evenwel pas gezien als hiervoor serieuze plannen bestaan. De vraag is hoe wordt dit nu in het bestemmingsplan verwerkt? Welke ruimte en randvoorwaarden worden opgenomen, zodat later hierover geen discussie kan ontstaan.

### *Beoordeling*

*Op de inspraakreactie is het volgende geantwoord:*

***Het is goed mogelijk om bij sloop van de latere aanbouw en onder handhaving van de schuur als hoofdvolume ter plaatse één woning bij te bouwen. Van u is begrepen dat de realisatie van de woning op korte termijn niet speelt. Indien inspreker op termijn alsnog wil overgaan tot het serieus overwegen van deze optie, zal als dan gezien worden of en onder welke randvoorwaarden concretisering van de optie om een woning te bouwen, mogelijk is c.q. kan worden gemaakt.***

*In aanvulling op de eerdere beantwoording kan worden gemeld, dat dit bestemmingsplan deze door reclamant op langere termijn gewenste mogelijke ontwikkeling nu niet faciliteert. Daarom kent het bestemmingsplan dan ook geen randvoorwaarden of ontwerpuitsgangspunten. Mocht het initiatief concreet gaan spelen, dan zijn wij ten volle bereid met u mee te denken op welke wijze inpassing van de nieuw te bouwen woning met oog op de omgeving en de beeldbepalende schuur kan plaatsvinden. Ten behoeve van het bouwplan zal dan tegen die tijd een afzonderlijke planologische procedure worden ingezet. Op dat moment wordt met u een overeenkomst afgesloten omtrent kostenverhaal en de te verrichten (milieu-)onderzoeken.*

### *Conclusie*

De zienswijze wordt buiten beschouwing gelaten.

## 2.2 (.....)

### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 20 juli 2009.

### *Inhoud van de zienswijze*

a. Ten onrechte gaat de gemeente uit van 'gemengd gebied'. Het Groene Boekje (GB) geeft een uiteindelijke beperking aan hetgeen mag worden aangeduid als *gemengd gebied*. Zoals bijlage 4 van het GB aangeeft gaat het alleen om bedrijven uit de categorieën 1, 2 en voor geluid categorie 3.1. Ter plaatse zijn echter meerdere bedrijven uit de categorie 4.2 gevestigd. Het is niet toegestaan om te corrigeren op afstand, zodat de beoogde woningbouw nu ontoelaatbaar dichtbij komt. De door de gemeente gehanteerde gecorrigeerde voorkeursafstand van 200 meter (zou 300 meter moeten zijn) geeft een vertekening van de werkelijkheid en een onderschatting van de daadwerkelijke hinder. Dit knelt des te meer daar het GB uit gaat van een gemiddeld modern bedrijf, terwijl Eurocast uit 1974 stamt.



b. De gemeente legt de bedoeling van het GB verkeerd uit. Op blz. 28 valt te lezen dat "binnen gemengde gebieden (..) de richtafstanden uit bijlage 1 dan niet toepasbaar" zijn. Voor de vraag of binnen een gemengd gebied realisering van bedrijvigheid naast wonen mogelijk is, dient bijlage 4 van het GB te worden gehanteerd (A, B, C functies). Het bedrijf Eurocast milieucategorie 4.2 past totaal niet in een gemengd gebied omdat het bedrijf ruim uitsteekt boven het maximaal toelaatbare.

c. Er is geen rekening gehouden met de cumulatie van hinder. Er is geen enkel onderzoek verricht wat de bedrijfseffecten bij elkaar voor gevolgen hebben en of er dan nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het nieuwe woongebied.

d. Het GB is niet bedoeld voor sanering van bestaande functies. Het bestemmen tot maximaal milieucategorie 2 is in strijd met het GB dat op blz. 13 duidelijk stelt dat het GB met de bijbehorende voorkeursafstanden niet bedoeld is om te gebruiken om de aanvaardbaarheid van bestaande bedrijven te toetsen of deze weg te bestemmen. De gekozen dubbelbestemming is in strijd met de Wro. Vaste jurisprudentie is dat legaal gevestigde bestemmingen in het nieuwe plan positief moeten worden bestemd indien niet met zekerheid vaststaat dat het bestaande gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd.

#### *Beoordeling*

*a en b. In de inspraaknota is uitgebreid stilgestaan bij de wijze van milieuzonering en het bestemmen van de bedrijven. De VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" vormt een handreiking voor het aanbrengen van milieuzonering in bedrijfsbestemmingen. Bedrijfssoorten zijn in een bij de brochure behorende tabel gerangschikt op SBI-code en hebben een in afstanden uitgedrukte indicatie van hun hinderlijkheid op een aantal ruimtelijke relevante hindersoorten (geur, stof, geluid, gevaar) toegekend gekregen, waarbij een rustige woonwijk het uitgangspunt is. Een rustige woonwijk is een gebied waar de woonfunctie overheerst en waar het achtergrondniveau van milieuhinder laag is.*

*Er zijn uiteraard niet alleen rustige woonwijken. Een in het milieubeleid algemeen aanvaardbaar uitgangspunt is dat in gebieden waar het achtergrondniveau (referentieniveau) wat hinder betreft hoger is dan in een rustige woonwijk, ook meer hinder toelaatbaar is. Op basis van dit uitgangspunt is in de plantoelichting een analyse van het plangebied gemaakt met gebiedstyperingen. Wij hebben hierbij de vrijheid genomen een andere gebiedstypering te introduceren dan de VNG-brochure die alleen het onderscheid kent tussen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' en 'gebied met functiemenging'.*

*Bijlage 4 uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering ziet toe op gebieden met functiemenging. Bij gebieden met functiemenging moet gedacht worden aan stadscentra, winkelcentra en woon-werkgebieden, waarbinnen kortere afstanden gehanteerd kunnen worden tussen woningen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Hier is ter hoogte van Eurocast zeker geen sprake van, zoals reeds is aangegeven in de toelichting op het bestemmingsplan. Bij de samenstelling van de bedrijvenlijst voor onder andere het terrein van Eurocast is dan ook als vertrekpunt bijlage 1 genomen en niet bijlage 4.*

*Voor de directe omgeving van het bedrijf Eurocast kan gesteld worden dat het bedrijf gelegen is aan de rand van het noordelijk bedrijvengedeelte Kayersmolen direct grenzend aan de Kayersdijk. Aan de overzijde van de Kayersdijk staan op 20 meter woningen. Deze woningen aan de drukke Kayersdijk bevinden zich in een 'stedelijke woonomgeving'. De VNG-brochure spreekt in dit verband over omgevingstype 'gemengd gebied'. Echter de term stedelijke woonomgeving wordt door ons passender gevonden, omdat aan de overzijde van de Kayersdijk er slechts één type bestemming op rust, namelijk wonen.*

*Omdat de eerstelijns woonbebouwing zich aan een drukke doorgaande verkeersweg bevindt en tegenover een bedrijfsgebied is gelegen, is het achtergrondniveau voor geluid hoger dan in het basisomgevingstype 'rustige woonwijk'. Dit rechtvaardigt een correctie op afstand in de lijst toe te laten bedrijfsactiviteiten. Door deze correctie wordt ruimere vestiging van 'lawaaige' bedrijvigheid mogelijk en kan wat betreft het aspect geluid volstaan worden met een kortere afstand (correctie met één stap).*



*Aan de overzijde van de Kayersdijk ligt op ca. 20 meter van het bedrijfsperceel een woning.*

*Nu de omgeving bepaald en aangeduid is als 'binnenstedelijke woonomgeving', is het van belang te kijken welke basisbestemming aan de gronden kan worden toegekend. Bij de toe te laten bedrijfsactiviteiten is bepalend de nabije ligging van woningen op circa 20 meter. Dit betekent dat als basisbestemming maximaal categorie 2 toegestaan kan worden. Hierbij hoort een (na correctie aan te houden) afstand van 10 meter (ongecorrigeerd 30 meter). Vestiging en het uitoefenen van dergelijke bedrijfsactiviteiten binnen deze basisbestemming ondervinden naar verwachting geen problemen met de milieuwetgeving.*

*Echter: met deze wijze van bestemmen alleen wordt geen recht gedaan aan reeds uit het verleden gevestigde zware bedrijven die niet passen binnen de basisbestemming categorie 2. Dat het bedrijf Eurocast niet geschaard kan worden binnen deze basiscategorie wordt onderkend. Daarom is het bedrijf bij wijze van uitzondering toegestaan via een specifieke aanduiding op de plankaart en beschrijving in de regels (maatbestemming). Een indicatieve inschaling van het bedrijf Eurocast volgens de VNG brengt een afstandsmaat van 200 meter met zich mee (categorie 4.2). De dichtstbijzijnde woningen zijn daarentegen op ca. 20 meter gelegen.*

*Het zonder meer toestaan van activiteiten categorie 4.2 (200 meter) behoort daarom niet tot de mogelijkheden. De woningen liggen te dicht bij om vanuit het bestemmingsplan zware bedrijfsvestiging toe te staan. Dergelijke bedrijfsvestiging zou dan kunnen rekenen op zware aanvullende milieueisen vanwege de naastgelegen woningen, daar waar categorie 2 bedrijven naar verwachting zonder veel problemen inpasbaar zijn. En hierop is dan ook de bestemming ingericht. Het feit dat voor Eurocast in een maatbestemming wordt voorzien, betekent dat dit bedrijf ter plaatse gevestigd mag zijn; de planregeling biedt daarnaast mogelijkheden voor uitbreidingen.*

*Uiteraard hangt de daadwerkelijke hinder van een bedrijf af van de omstandigheden van het geval en van het concrete bedrijf. En zoals reclamant terecht opmerkt, hebben wij te maken met een bestaand bedrijf en bedrijventerrein. Nader onderzoek naar geluid van het bedrijf Eurocast heeft plaatsgevonden. Voldaan wordt ter plaatse van de nieuwbouw aan de geluidsnorm van 50dB(A). De milieuzones van de overige milieu-aspecten op basis van de richtafstandenlijst bedragen 30 tot 100 meter. Deze milieuzones reiken niet tot aan de nieuwe woningen. De nieuwe ontwikkelingen vormen geen bedreiging voor het functioneren van het bedrijf, en andersom.*

*c. Voor de bepaling of ter hoogte van het nieuwe woongebied een goed woon- en leefklimaat heerst, is de milieubelasting van de in de omgeving gelegen relevante bedrijven onderzocht (cumulatie). Ten aanzien van het aspect veiligheid kan gesteld worden dat de opslag van gevaarlijke stoffen bij de bedrijven beperkt is en niet zorgt voor een (cumulatief) relevant risico ter hoogte van de planlocatie. Zie hiervoor ook de paragraaf ten aanzien van Externe Veiligheid uit de toelichting op het bestemmingsplan. De aspecten stof en geur spelen bij de meeste bedrijven in zijn geheel niet of slechts in beperkte mate een rol, waardoor deze aspecten geen relevante invloed hebben op de planlocatie en cumulatie ook niet aan de orde is. Uit de akoestische onderzoeken komt echter naar voren, dat ter hoogte van de Koldewijnlocatie de geluidbelasting in geval van hoogbouw hoger is dan de hiervoor geldende norm. Het betreft hier de geluidbelasting als gevolg van de activiteiten van het bedrijf Vurec B.V. Woningbouw op de Koldewijnlocatie kan daarom ook niet worden gerealiseerd zolang deze geluidbelasting niet is afgenomen. Het bestemmingsplan zal dan ook niet voorzien in woningbouw op deze locatie.*

*In het kader van cumulatie van hinder is de afzonderlijk bepaalde geluidbelasting van de onderzochte akoestisch relevante bedrijven (Vurec, Eurocast en Toriel) in één rekenmodel samengevoegd. Uit de uitgevoerde cumulatieberekeningen, waarvan de resultaten zijn opgenomen in bijlagen, blijkt dat de bijdrage van de bedrijven Eurocast en Toriel op de totale geluidbelasting ter hoogte van de woningbouwlocatie verwaarloosbaar is. De geluidbelasting als gevolg van de activiteiten van Vurec blijven maatgevend. Cumulatie van de milieubelasting verandert de uiteindelijke conclusies dus niet.*



- g. *Er is geen sprake van een sanering van bestaande functies. Met reclamant wordt de mening gedeeld dat de VNG-brochure primair bedoeld is voor beoordeling van nieuwe situaties dus (aanvaardbaarheid van) nieuwbouw van woningen nabij bestaande bedrijven en vice versa, respectievelijk nieuwbouw van woningen nabij nieuwbouw van bedrijven.*

*Kijkend naar de locatie, het noordelijk deel van het bedrijventerrein Kayersmolen, dient gezien de nabijheid van woningen aan de overzijde van de Kayersdijk terughoudend omgegaan te worden met toe te laten zware bedrijfsfuncties op de percelen. Het toestaan van bedrijven categorie 4.2 (300 meter ongecorrigeerd; 200 meter na correctie) achten wij gezien de directe nabijheid van woningen (vanaf 20 meter) planologisch gezien onaanvaardbaar. Onderkend wordt dat ter plaatse van oudsher bedrijven zijn gevestigd die naar de hedendaagse normen vanuit de milieuwetgeving niet meer gevestigd zouden kunnen worden. Deze bedrijven zijn beoordeeld en bij wijze van uitzondering (maatbestemming) naast de basismilieucategorie toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet in uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven, zodat de continuïteit van deze bedrijven niet in gevaar is en deze binnen de marges van de milieuwetgeving wijzigingen en veranderingen in hun bedrijfsvoering kunnen aanbrengen.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## 2.3 (.....)

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 22 juli 2009.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De milieuruimte van het bedrijf wordt niet terug gezien in het ontwerpbestemmingsplan. Remeha is al jaren bezig met een transitie van een traditionele kachelfabriek naar een hightech assemblagebedrijf. Investerings in gebouwen en faciliteiten staan komende jaren voor de deur. Door de voorgenomen beperkingen komen deze onder druk te staan. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de gemeente bij revisie van het bestemmingsplan rekening moet houden met de voorgenomen wijzigingen.
- b. Remeha vraagt zich af welke wijzigingen hebben plaatsgevonden, waardoor Remeha in categorie 3.1. geplaatst dient te worden (i.p.v. 4.1).
- c. De waarde van het onroerend goed neemt af bij terugplaatsing van 4.1. naar 3.1. Met name bedrijven die een groter oppervlak nodig hebben, vallen vaker in zwaardere milieucategorieën. De milieuvergunning regelt hoe e.e.a ingepast kan worden. De gemeente heeft zich te houden aan bestaande rechten van het bedrijf.

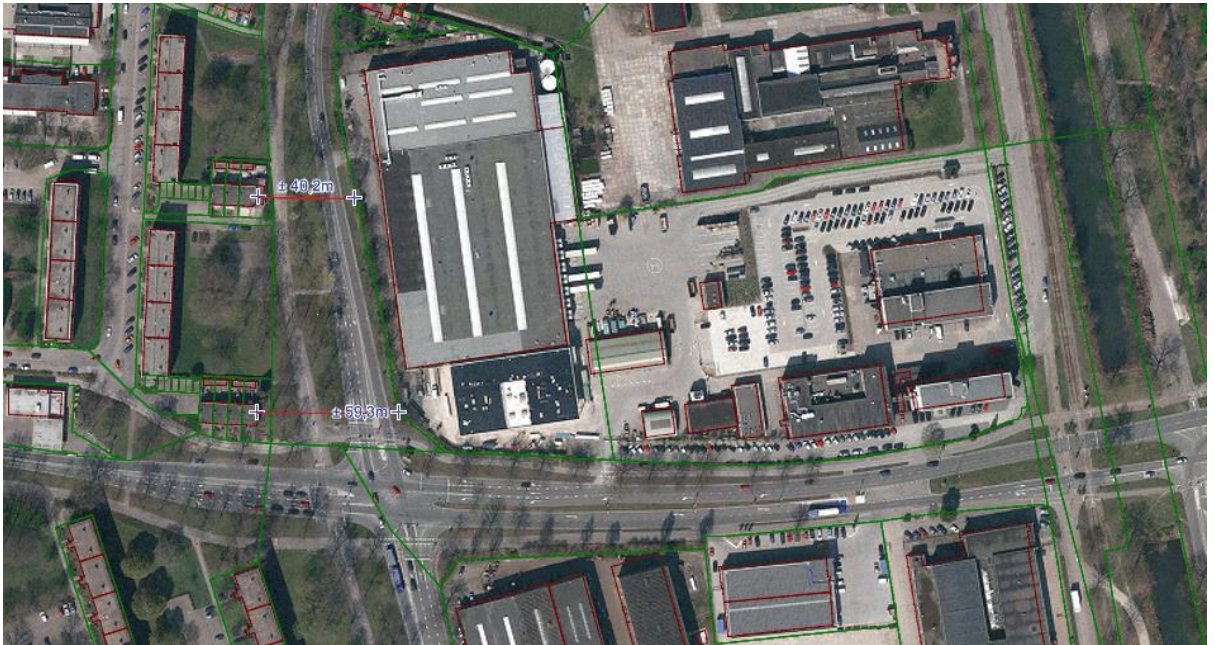
#### *Beoordeling*

a t/m c.

*Voor dit deel van het bestemmingsplangebied wordt op basis van de Structuurschets Kanaalzone sterk ingezet op revitalisering van de huidige functies met een verbeterde uitstraling. Dit wordt nog eens onderstreept door een hoog welstandsniveau aan het kanaal, de ring en de Kayersdijkzijde.*

*Voor het zuidelijk deel van het bedrijventerrein Kayersmolen is eveneens een nieuw*

*bestemmingsplan Malkenschoten –Kayersmolen in procedure. Dit bestemmingsplan grenst ter hoogte van de Marchantstraat aan het bestemmingsplan Kanaalzone Zuid – Kayersmolen. Het ligt in de lijn de wijze van bestemmen voor het noordelijk deel van Kayersmolen, gelegen in het bestemmingsplan Kanaalzone Zuid – Kayersmolen, door te trekken. Dit betekent dat voor het perceel van Remeha de toe te stane milieucategorie wordt verhoogd van 3.2 naar 4.1. Vanwege de nabijheid van woningen kunnen alleen die 4.1-bedrijven ter plaatse worden toegestaan die op basis van geluid in deze categorie zijn ondergebracht. De aanwezige geluidszone rond het bedrijventerrein fungeert als waarborg voor de aangrenzende woonomgeving aan de Kayersdijk en De Maten. Voor een deel van het Remehaterrein gelegen direct gelegen aan de Kayersdijk wordt de maximaal toe te laten milieucategorie gehandhaafd op 3.1.*



*Ondanks dat er geen reden is om voor Remeha als categorie 4.1-bedrijf een specifieke functieaanduiding op te nemen, wordt hier door reclamant wel om verzocht en is aangegeven hier wel prijs op te stellen. Er zijn geen redenen aanwezig om niet aan dit verzoek tegemoet te komen, hoewel – zoals is gesteld – het bedrijf Remeha binnen de thans opgenomen milieucategorie 4.1 past. Het bedrijf kan hiermee zowel vanuit de bestemming als specifiek toe te laten bedrijfsactiviteit ter plaatse blijvend functioneren en ontwikkelen. De omschrijving wordt op verzoek aangepast in ‘specifieke vorm van bedrijf – vervaardigingsbedrijf van verwarmings- en energiesystemen’.*

#### *Conclusie*

Als resultaat van het gevoerde overleg met reclamant wordt aan de zienswijze als volgt tegemoet gekomen:

- (deels)verhoging van de basiscategorie bestemming van 3.2 naar 4.1;
- aanpassing van de omschrijving specifieke vorm van bedrijf – ‘verwarmingssketel en radiatorfabriek’ in ‘vervaardigingsbedrijf van verwarmings- en energiesystemen’.

#### **2.4** (.....)

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op (per fax) 22 juli 2009.

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De bedrijfsactiviteiten van J. Verwoert kunnen worden omschreven als groothandel in stoffen en het verrichten van koeriersdiensten. Op het perceel Aalscholverweg 16 staan een bedrijfspand en dienstwoning. In het bestemmingsplan wordt op geen enkele manier rekening gehouden met de aanwezigheid van dit bedrijf.
- b. Reclamant is niet uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst voor de bedrijven, noch heeft hij zitting in de klankbordgroep. De gemeente heeft gehandeld in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
- c. De bedrijfspanden komen niet terug in het bestemmingsplan ten gunste van de aanleg van een openbare weg. Dit is juridisch niet toelaatbaar. Niet is gesproken met reclamant over eventuele verplaatsing naar een andere locatie. De uitoefening van het bedrijf wordt onmogelijk gemaakt. Het bedrijf komt voor op de lijst van toegelaten bedrijfstypen onder SBI-code 51 en 64 van bijlage 1 van het bestemmingsplan.
- d. De beoogde woningbouw is op een te korte afstand van het woonhuis, maar ook van het bedrijfspand gesitueerd. Deze afstand dient minimaal 8 meter te bedragen. De bedrijfspanden zijn niet meer bereikbaar. Volgens het bestemmingsplan zou reclamant van zijn huidige op- en afrit ongeveer 1 ½ meter overhouden van de ruim 15 meter. De op- en afrit dient minimaal 5 meter te bedragen.
- e. De beoogde parkeerplaatsen maken een te grote en directe inbreuk op privacy en woongenot.
- f. De bomen direct achter de erfafscheiding, net als het eekhoornbos, dienen behouden te blijven.
- g. In het geval de bedrijfspanden verplaatst moeten worden, dan kan als alternatief worden gekozen voor het situeren van een nieuw bedrijfspand aan de achterzijde van het perceel, dat wil zeggen voor de beoogde woningbouw.

### *Beoordeling*

*a t/m g. Met reclamant, de heer Verwoert, heeft overleg plaatsgevonden. Ook heeft reclamant tijdens het inloopspreekuur met tevredenheid kennis genomen van de aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van het nieuwe stedenbouwkundige plan. Met dit plan wordt tegemoet gekomen aan de zienswijzen.*

*De beroepen aan huis regeling binnen de bestemming Wonen volstaat ten aanzien van de opslag in de schuur voor het bedrijf in stoffen en het verrichten van koeriersdiensten. Deze regeling is met de heer Verwoert doorgenomen. Na bezoek ter plaatse is gebleken dat er geen afzonderlijke bedrijfsbestemming benodigd is om ter plaatse de bedrijfsactiviteiten uit te oefenen; daarbij komt dat de hoofdfunctie Wonen is.*

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- de aanwezige (bedrijfs-)bebouwing komt binnen de erfbestemming bij Wonen te vallen;
- de parkeerplaatsen (aanvankelijk achter het terrein van Aalscholverweg 160) komen in de definitieve stedenbouwkundige opzet te vervallen.
- de nieuw te bouwen zuidelijk gelegen woningen komen op een grotere afstand te liggen en nemen nu een afstand van 8 meter ten opzichte van de erfgrans in acht. Hierdoor kunnen de bomen direct achter de erfafscheiding gehandhaafd blijven.

## 2.5 (.....)

### *Datum zienswijze*



De zienswijze is ingediend op 23 juli 2009.

*Inhoud van de zienswijze*

- a. Er zit discrepantie tussen planvoorschrift 3.1 sub a-2 en planvoorschrift 18.2, sub e-1. Enerzijds kan opgemaakt worden dat mocht het bedrijf Vurec van de huidige locatie vertrekken dan kan er een ander recyclingsbedrijf terugkomen. Verzocht wordt om de redactie van planvoorschrift 18.2 sub e-1 zodanig te wijzigen dat deze in overeenstemming is met het planvoorschrift 3.1 en de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
- b. De hoofdbestemming van de vlek aan de Mezenstraat/hoek Kanaal Zuid, gelegen tegenover Vurec, is 'Wonen'. Het is zeer de vraag of deze hoofdbestemming kan worden gerealiseerd binnen de planperiode nu wonen niet is toegestaan, zolang Vurec of een ander recyclingsbedrijf gevestigd is.

*Beoordeling*

*a en b. De aanwezige milieucirkels vanuit het bedrijf Vurec dienen eerst opgelost te worden, voordat deze locatie voor bebouwing in aanmerking kan komen. De Uit te werken woonbestemming (artikel 18) voor de locatie Koldewijn, zoals is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, komt dan ook te vervallen. Voor de betreffende locatie komt hiervoor in de plaats een lichte bedrijfsbestemming (milieucategorie 1). Het laten vervallen van de uitwerkingsregeling naar woningbouw op de hoek Mezenweg/Kanaal Zuid wil geenszins veronderstellen dat de ambitie om de betreffende locatie te bebouwen wordt verlaten. Met het bedrijf Vurec zijn gesprekken gaande.*

*Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen door de Uit te werken bestemming naar woningbouw te laten vervallen, en deze te vervangen door een bedrijfsbestemming.

**2.6** (.....)

*Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 22 juli 2009.

*Inhoud van de zienswijze*

De woning van reclamant ligt op ca. 40 meter afstand van het te realiseren appartementengebouw locatie Koldewijn. Overlast wordt ervaren door vermindering van uitzicht, privacy schending (inkijk in tuin/woning) en verminderde bezonning. Door bouwwerkzaamheden dicht bij de woning wordt voor schade gevreesd. Op basis van de Hoog Bouw Effect Rapportage (HER) zou blijken dat de nadelen ten gevolge van windhinder, bezonning of privacyvermindering niet te verwachten zouden zijn. Dit wordt ten stelligste bestreden.

*Beoordeling*

*In reactie op de eerder ingediende inspraakbrief is het volgende geantwoord:*

*Met het vaststellen van de Structuurschets Kanaalzone heeft de gemeenteraad de ambitie vastgelegd om een mix van woon-, maar ook woonwerkmilieus mogelijk te maken in een gevarieerde dichtheid. De Structuurschets toont op de plek waar nu de toren is gedacht al een hoogte accent. Bovendien heeft de gemeenteraad onlangs ingestemd met de hoogbouwnota waarin deze locatie (en de Kanaalzone als geheel) onderdeel uitmaakt van een strook, waarbinnen hoogbouw tot de mogelijkheden behoort. Door op deze plaats een hogere dichtheid mogelijk te maken, wordt elders (lees: Het Dorp) ruimte gecreëerd op maaiveld voor een semi-urbaan woonmilieu. Eén van de pijlers/thema's binnen de Pilot Zuid is de combinatie van groot versus klein, wat zich uit in bebouwing zoals op de locatie Koldewijn (hoogbouw) enerzijds en anderzijds in de laagbouw aan de Lepelaarweg. Het laagbouwdeel van de Koldewijn locatie vormt de overgang tussen de woontoren en de bestaande woonbebouwing. Er is een studie naar de effecten van de hoogbouw gemaakt (Hoogbouw Effect Rapportage: HER). Op basis van dit HER is gebleken dat nadelen ten gevolge van windhinder, bezonning of privacyvermindering niet op uw woning te verwachten zijn. Niet ontkend wordt dat de toren wordt ervaren; de toren zal zeker zichtbaar zijn vanaf het perceel.*

*Met betrekking tot de zienswijze kan worden gemeld dat ruim één jaar na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan dat de herontwikkeling van de stedenbouwkundig plan heeft geleid tot een aanzienlijke aanpassing in hoogte die grotendeels ook tegemoet komt aan de bezwaren van de bewoners aan de Lepelaarweg. De aanvankelijke hoogte van het appartementengebouw van 45 meter wordt verlaagd naar 24 meter. Bij een toren van deze afmeting is een onderzoek naar de hoogbouweffecten niet meer nodig. De verrichte HER die uitging van een hoger gebouw toonde aan dat voor windhinder en vermindering bezonning niet voor hoeft te worden gevreesd.*

*Het aangepaste stedenbouwkundige plan wordt echter voor nu niet vertaald in dit bestemmingsplan.*

*Voor de locatie Koldewijn wordt de Uit te werken woonbestemming uit het ontwerpbestemmingsplan vervangen door een lichte bedrijfsbestemming. De aanwezigheid van Vurec en de milieucirkels van dit bedrijf dienen eerst opgelost te worden, voordat deze locatie voor bebouwing in aanmerking kan komen. Tegen die tijd dat de woningbouwplannen weer ter hand kunnen worden genomen, zullen genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten vertrekpunt vormen voor de nadere planuitwerking. Op basis van het dan actuele gebouwontwerp zal dan een vervolgonderzoek worden gedaan naar de meest gunstige situering waarbij aspecten als bezonning en privacy meegenomen zullen worden. De omwonenden worden tijdig in dit proces betrokken.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen, door in dit bestemmingsplan de herontwikkeling naar woningbouw van de Koldewijnlocatie in planologisch-juridische zin niet te regelen. Dit laat onverlet de ambitie om op het moment dat de milieucirkels van Vurec dat toelaten, de locatie voor woningbouw in aanmerking te laten komen. Hieraan gaat een procedure vooraf, waarbij de omwonenden zullen worden betrokken. Voor de betrokken locatie wordt tot dat moment een lichte bedrijfsbestemming opgevoerd.

## 2.7 (.....)

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 22 juli 2009.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Direct achter de woning Lepelaarweg 17 is de bestemming 'Wonen uit te werken' opgenomen die een maximale bouwhoogte mogelijk maakt van 45 meter en voor het overige 11 meter. De huizen die grenzen aan dit te ontwikkelen terrein zijn aanmerkelijk lager en kennen een bouwhoogte van 8 meter. Het verschil in bouwhoogte staat in geen enkele verhouding tot elkaar; de bestaande omgeving kent overwegend eengezinshuizen. Er is niet gekeken naar de bestaande omgeving en de aansluiting daarop.
- b. Gevreesd wordt voor een grote mate van inbreuk op de privacy.

#### *Beoordeling*

*Zie beantwoording zienswijze 2.6.*

#### *Conclusie*

Zie beantwoording zienswijze 2.6.

## **2.8 (.....)**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 24 juli 2009 en dient derhalve buiten beschouwing te worden gelaten.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De eerder ingediende inspraakreactie dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd. De vestiging van een bouwmarkt op het perceel Kayersdijk 109 is niet goed geregeld in het bestemmingsplan. De bestemming 'Bedrijventerrein' dient een detailhandelsbestemming 'specifieke vorm van bedrijf - bouwmarkt' te verkrijgen. Weliswaar is in het bestemmingsplan deze omschrijving opgenomen, echter er wordt verwezen naar een verkeerde SBI-code die van toepassing is op *groothandel in hout en bouwmaterialen*. Nu middels planregel 4.1. onder b, detailhandelsactiviteiten worden uitgesloten, is per abuis de vestiging van een bouwmarkt planologisch niet mogelijk.
- b. De Inspraaknota Kanaalzone Zuid - Kayersmolen is niet integraal opgenomen in het document bij het ontwerpbestemmingsplan dat door de gemeente is aangeduid als 'Inspraaknota'. Er is een tijdslimiet in het bestemmingsplan opgenomen nu in de beantwoording van de inspraakreactie gesteld is dat aangetoond moet worden dat het hier om een te verplaatsen bouwmarkt moet gaan anders zou wellicht teruggevallen worden op de normale bedrijfsbestemming.
- c. Verzocht wordt om voor het gehele perceel Kayersdijk 109 de detailhandelsbestemming 'Specifieke vorm van bedrijf - Bouwmarkt' vast te stellen door vermelding op de plankaart van de aanduiding "detailhandel (dh)" op de plankaart

#### *Beoordeling*

*Belanghebbenden dienen er in beginsel voor te zorgen dat hun zienswijze binnen de gestelde termijn van zes weken is ingediend. Als uitgangspunt geldt dus de ontvangsttheorie; binnen de termijn moet de zienswijze zijn ontvangen. Als bewijs dat*

*tijdig per post is bezorgd, geldt de datumstempel van het postkantoor. De datumstempel op de enveloppe geeft aan 24 juli 2009. De mogelijkheid tot het indienen van zienswijze liep op 23 juli 2009 af. De jurisprudentie van de Raad van State rond de termijnen van tervisielegging bieden op dit punt geen ruimte van concessies, mede gelet op een mogelijke derde belanghebbende die door het coulant omgaan met de termijnen wellicht benadeeld wordt.*

*Wij hebben wel kennis genomen van de inhoud van de zienswijze en zien hierin aanleiding ambtshalve de sbi-code te corrigeren. Ook zal de omschrijving "specifieke vorm van bedrijf - bouwmarkt" worden vervangen door "specifieke vorm van detailhandel – bouwmarkt. Hiermee wordt binnen de bestemming bedrijventerrein een functie toegevoegd. Een en ander wordt ook vertaald naar de regels en verbeelding (plankaart).*

#### *Conclusie*

De zienswijze is niet-ontvankelijk wegens termijnoverschrijding. De zienswijze wordt dan ook buiten beschouwing gelaten. Ambtshalve wordt tot een tweetal aanpassingen overgaan:

- de sbi-code van de bouwmarkt wordt vervangen door code 4752;
- de omschrijving "specifieke vorm van bedrijf - bouwmarkt" worden vervangen door "specifieke vorm van detailhandel – bouwmarkt.

## 2.9 (.....)

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 31 juli 2009 en dient derhalve buiten beschouwing te worden gelaten. De termijn liep af op 23 juli 2009. Bovendien ontbreken er in deze zienswijze concrete bezwaren.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Teleurstelling wordt uitgesproken in de communicatie met de diensten die betrokken zijn bij de verwerving en Makelaardij Hunink & Holtrigter.
- b. Het is reclamant niet duidelijk wat nu de bedoeling is met het perceel Kayersdijk 63.
- c. Indien niet tot aankoop wordt overgegaan, is dan inspraak mogelijk over de inrichting van het openbare gebied.

#### *Beoordeling*

*De zienswijze wordt buiten beschouwing gelaten. Wel hebben wij kennis genomen van de inhoud.*

*Betreurd wordt de bij reclamant klaarblijkelijk ontstane onduidelijkheid over wat er nu rond zijn perceel Kayersdijk 63 staat te gebeuren. Afgelopen periode is via periodieke nieuwsbrieven, een informatie-avond en een inloopspreekuur getracht een ieder zo veel mogelijk op de hoogte te houden. Vanwege de opgetreden vertraging rond de Pilot is het punt van grondverwerving voor een parkeerstrook enigszins naar achteren geschoven. Nu het project definitief doorgaat, is onlangs opnieuw contact gezocht. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt dit perceel een passende woonbestemming.*

#### *Conclusie*

De zienswijze wordt buiten beschouwing gelaten (zie onder 2.8) wegens



termijnoverschrijding en het ontbreken van een motivering.

## 2.10 (.....)

### *Datum zienswijze*

Op 22 juli 2009 is door reclamanten mondeling aangegeven een zienswijze in te willen dienen. Op 18 augustus 2009 is de motivering mondeling ingebracht.

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Ondanks herhaaldelijk aandringen geeft de gemeente geen informatie wanneer nu eindelijk iets gedaan wordt aan de verloedering en het achterstallig onderhoud van wegen, bermen en open terreinen. Het onkruid schiet hoog op en groeit weelderig. Liever in het nieuwe plan geen grindpaden juist vanwege het slordige en lage onderhoudsniveau. Er mag toch van de Woonmensen en de gemeente worden verwacht dat men ook oog heeft voor de mensen uit het gebied zelf.
- b. Wat betreft de beantwoording van de inspraak wordt voorbijgegaan aan het feit dat er juist geen nadelige beïnvloeding optreedt omdat de zon precies tussen die gebouwen doorvalt waardoor de platte aanbouw zonlicht blijft behouden. Hierdoor is de zuidelijk gelegen aanbouw zeer geschikt voor het plaatsen van een zonnecollector. Helaas kan er om onduidelijke redenen niet meegegaan worden in het project van warmte en koude opslag dat nog steeds de voorkeur heeft boven het plaatsen van een zonnecollector. Bovendien treedt schaduwwerking op door de bouw van een nieuwe woning aan de oostzijde (= kanaalzijde) van het huis Lepelaarweg 30.
- c. Met de makelaar Hunink & Holtrigter is in het verleden contact geweest over aankoop. Daarna werd het stil en is niets meer vernomen. Onduidelijk is verder waarom het voorkeursrecht nog steeds op het perceel rust. Is het nog zo dat de gemeente delen van het perceel nog steeds wil verwerven?
- d. Het gevoel van ruimte vervalst door de naastgelegen nieuwbouw. Het zicht op het kanaal gaat geheel verloren. Dat wordt betreurd.

### *Beoordeling*

- a. *Het punt van achterstallig onderhoud valt buiten de orde van het bestemmingsplan, maar blijft een punt van zorg en aandacht. Met de familie Bossenbroek is op een positieve wijze gesproken tijdens het inloopspreekuur van 21 september 2011. De klachten zijn bekend bij de wijkmanager, met wie men ook bekend is.*

*In de inrichting voor het openbaar gebied wordt ervan uitgegaan dat de grindbermen doorlopen en er geen onderbrekingen zijn ter hoogte van de inritten. Wel is het zo dat in ieder geval de bermen ter plaatse van de inritten voorzien worden van zogeheten ritterplaten of vergelijkbaar. Dit zijn kunststofplaten die gebruikt worden als fundering. De platen zorgen ervoor dat je niet wegzakt in het grind en dat het grind nagenoeg op zijn plaats blijft. Hiermee is goede ervaring opgedaan.*

- b. *Naar aanleiding van de inspraak in het volgende geantwoord:  
**De nieuwbouw kent een bouwhoogte van 5/10. Gezien de draaiing van de zon zal de nieuwbouw geen groot effect hebben op de bezonning. Het perceel ondervindt al de invloed van de huidige bebouwing van het perceel Aalscholverweg 28 en de schuur op het perceel Aalscholverweg 7. In de regels is bepaald dat de hoofdbouwmassa van de nieuw te bouwen woning tenminste 2.50 meter vanuit de erfgrans moet liggen. Dit betekent dat de minimale afstand tussen beide woningen 5 meter zal***

**bedragen. De dan optredende nadelige effecten qua bezonning zijn verwaarloosbaar.**

*Aanvullend wordt het volgende opgemerkt. Besproken is of er meer inzicht kan worden verschaft rond het bezonningsaspect. Bovendien zal – gezien het enthousiasme van de familie Bossenbroek - gekeken worden of meegedaan kan worden in één van de twee projecten met betrekking tot energieneutrale bestaande woningen. Hiertoe zal door de gemeentelijk adviseur energieneutraliteit contact worden opgenomen.*

- c. Vanwege de opgetreden vertraging rond de Pilot is het punt van grondverwerving enigszins naar achteren geschoven. Nu het project definitief doorgaat, is opnieuw contact gezocht. Het is de bedoeling een strook aan de achterzijde van het op perceel (zijde Aalscholverweg) te verwerven tbv het parkeren. Dit is ook medegedeeld tijdens het inloopspreekuur.*
- d. Op basis van het geldende bestemmingsplan kon ter plaatse zelfs bedrijfsbebouwing worden gebouwd. Dat er nu gebouwd zal worden, zal zich vanzelfsprekend laten voelen. Rond de toe te laten bebouwing is aansluiting gezocht bij de directe omgeving. Met de komst van het nieuwe bestemmingsplan voor Het Dorp komt de nadruk op wonen te liggen. De kracht van dit plan ligt in de kwaliteitsimpuls van het gebied als totaal, daar waar nu de omgeving een achtergebleven en enigszins verrommelde indruk maakt.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **3 Ambtshalve wijzigingen**

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

- Onderlegger voor het vast te stellen bestemmingsplan vormt het nieuwe stedenbouwkundige plan uit oktober 2011. In hoofdopzet is sprake van hetzelfde plan. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het aantal woningen en de oppervlakte aan voorzieningen teruggebracht en wordt de hoogte van de zogeheten Woonfabriek II verlaagd van 25 naar 10 meter. Het plan is in ruimtelijk en programmatisch opzicht naar beneden bijgesteld, is goed ontvangen tijdens de bewonersavond en schaaft geen belangen van derden. Dit maakt dat de wijzigingen binnen de vervolgstap in de procedure (t.w. vaststelling) kunnen worden meegenomen.
- Voor het terrein Kanaal Zuid 106 – 108 wordt (op verzoek van de directie van BASF) in toe te stane milieucategorie aansluiting gezocht bij de wijze van bestemmen voor het overige zuidelijk gelegen deel van bedrijventerrein Kayersmolen. Dit betekent een verhoging van milieucategorie 3.2 naar 4.2. vanuit de omgeving zijn hiervoor geen belemmeringen. Ook wordt de bebouwingsgrens in overeenstemming gebracht met het vigerende bestemmingsplan.
- De panden Kanaal Zuid 54 en 66 worden in het kader van het nieuwe rijksbeleid rond de modernisering van de regelingen aangaande de bescherming van monumenten en beeldbepalende panden in het bestemmingsplan als 'Karakteristiek' opgenomen (Regeling Modernisering Monumentenzorg - MoMo).
- In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsregeling opgenomen vanwege de milieubelemmeringen van het bedrijf Birze, Kayersdijk 49. De belemmeringen hebben te maken met de aan die zijde in het bedrijfspand aanwezige opslag van autobanden. Woningbouw wordt niet eerder mogelijk dan nadat de belemmeringen opgeheven zijn. Het bedrijf Birze heeft geen zienswijze ingediend.