



Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2013;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening inzake de doorwerking van nationale belangen en voorts de Ruimtelijke Verordening Gelderland;

overwegende;

dat het gewenst is te voorzien in een aangepast planologisch kader voor het juridisch-planologische beheer van de bedrijventerreinen in de Kanaalzone;

dat het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPDS2-ON01, met de daarbij behorende stukken alsmede het ontwerpbesluit met ingang van 7 maart gedurende zes weken voor eenieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar was;

dat binnen die termijn met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan schriftelijke zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat in de Nota van zienswijzen behorende bij dit besluit de ingebrachte zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord, welke overwegingen geacht moeten worden deel uit te maken van dit besluit;

dat het ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is gewenst zoals aangegeven in de Nota van wijzigingen;

dat de zienswijzen en de ambtshalve overwegingen nopen tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerp van het plan, een en ander zoals is verwoord in de Nota van wijzigingen;

dat voor zover niet aan de zienswijze van reclamanten kan worden tegemoetgekomen, de bijzondere belangen zullen moeten wijken voor het algemeen belang;

overwegende voorts, dat geen enkele wijziging voortvloeit uit een zienswijze van Gedeputeerde Staten of de rijksdiensten belast met de directe belangen van het Rijk;

dat op grond van het Besluit ruimtelijke ordening geen exploitatieplan is opgesteld omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;

dat de Wet ruimtelijke ordening voorziet in de mogelijkheid om aan burgemeester en wethouders een tegemoetkoming te vragen voor schade die geleden wordt of zal worden geleden in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, die zijn oorzaak heeft in onderhavig plan voor zover die schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd;

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0275.BPDS2-VA01;

Raadsvergadering
19 juni 2013

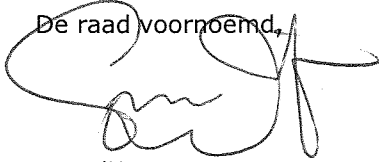
Agendapunt 4
RU

b e s l u i t :

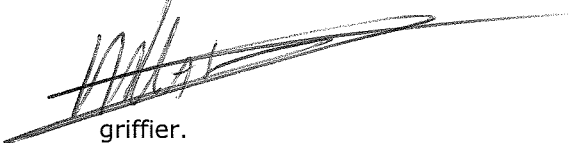
- a alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- b in te stemmen met de Nota van zienswijzen zoals opgenomen in bijlage I van dit besluit, en deels tegemoet te komen aan de zienswijzen;
- c dat aanleiding bestaat om daarnaast het plan ambtshalve te wijzigen;
- d in te stemmen met de Nota van wijzigingen zoals opgenomen in bijlage II bij dit besluit;
- e met inachtneming van het hiervoor gestelde langs elektronische weg, en met een volledige verbeelding daarvan op papier, gewijzigd vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kanaalzone', met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPDS2-VA01;
- f geen exploitatieplan vast te stellen.

De Steeg, 19 juni 2013

De raad voornoemd,



voorzitter.



griffier.



Raadsvoorstel

Portefeuillehouder
R.C. König

Begrotingsprogramma
4 Ruimtelijke Ontwikkeling

b en w-vergadering
21 mei 2013

agendapunt
6

bijlage(n) ter inzage
Vast te stellen bestemmings-
plan, zienswijzen, ontwerp-
bestemmingsplan

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

informatieavond
11 juni 2013

agendapunt
6 DS2

raadsvergadering
19 juni 2013

agendapunt
4

onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone.

INHOUD VOORSTEL

- Vaststellen Nota van zienswijzen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone;
- vaststellen Nota van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone;
- gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone conform bijgevoegd ontwerp- en ontwerpbesluit.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

2 Wat is de aanleiding?

Gemeenten dienen in gevolge de Wet ruimtelijke ordening zorg te dragen voor actuele bestemmingsplannen, waarbij momenteel wordt uitgegaan van een tienjarige actualisatieverplichting. De wettelijke overgangstermijn voor de actualisatieverplichting eindigt op 1 juli 2013. Dit betekent dat vóór deze datum het gehele grondgebied van de gemeente dient te zijn gedekt door een actueel juridisch kader volgens de criteria van de Wet ruimtelijke ordening (bestemmingsplan, beheersverordening dan wel verlengingsbesluit).

De gemeente Rheden heeft voor een groot deel van haar grondgebied haar bestemmingsplannen al geactualiseerd. Met het voorliggende bestemmingsplan worden de bestemmingsplannen in de Kanaalzone tussen Dieren en Spankeren geactualiseerd. Deze zone is voornamelijk in gebruik als bedrijventerrein. De vigerende bestemmingsplannen zijn op onderdelen verouderd en sluiten niet meer goed aan op nieuwe (maatschappelijke) ontwikkelingen en nieuwe inzichten ten aanzien van planmethodiek en bestemmingsplanregeling. Met de actualisatie wordt het mogelijk de juridisch-planologische regels af te stemmen op de huidige en toekomstige situatie, en deze te vervatten in een eigentijdse regeling.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Streekplan Gelderland 2005, Ruimtelijke Verordening Gelderland, Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties, Regionaal plan 2005-2020, Regionaal Programma bedrijventerreinen, Protocol Toepassing SER-ladder A-12 zone, beleidsnota 'De economische toekomst van de gemeente Rheden, actieprogramma; Werk in Uitvoering', notitie 'Ruimtebehoefte onderzoek bedrijfstreinen Dieren-Spankeren', notitie 'Detailhandel op bedrijventerreinen in de Kanaalzone Dieren-Spankeren'.

4 Wat willen wij bereiken?

Met het in procedure brengen van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt beoogd straks te kunnen beschikken over een actueel bestemmingsplan. Aldus wordt voldaan aan de actualisatieverplichting vanuit de Wro en vindt implementatie plaats van de huidige situatie, inzichten en regelgeving.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

4.1 Algemeen kader

Het voorliggende bestemmingsplan richt zich vooral op het beheren van de terreinen binnen eigentijdse kaders. Het voorziet niet in ingrijpende wijzigingen in de functionele en ruimtelijke structuur, maar wel heeft actualisatie van de planregeling plaatsgevonden waar nodig. Ontwikkelingen van de afgelopen decennia (tot stand gekomen door vrijstellingen, ontheffingen etcetera) zijn betrokken bij deze actualisatie. De bestaande mogelijkheden zijn als uitgangspunt genomen, vandaaruit is rekening gehouden met de feitelijke situatie en met de huidige (veranderde) inzichten en wet- en regelgeving.

4.2 Overwegingen bestemmingsplan

Aan de totstandkoming van het voorliggende bestemmingsplan liggen een aantal uitgangspunten en keuzes ten grondslag. Deze worden hierna samengevat weergegeven.

Aanpassen aan actuele landelijke regelgeving en landelijke inzichten

- *Aanpassen aan digitale standaarden*

Per 1 januari 2010 geldt de verplichting dat bestemmingsplannen volgens een landelijke digitale opzet (digitale standaarden) worden opgesteld. De Wet ruimtelijke ordening geeft voorts een aantal verplichtingen, die bij de totstandkoming van een bestemmingsplan gevolgd moeten worden. Het voorliggende plan is opgesteld conform deze vereisten.

- *Actuele regelgeving op het gebied van milieu*

Het bedrijfstrein is voorzien van een milieuzonering. Deze sluit aan bij de door de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' en voorziet in een ruimtelijke koppeling tussen milieukaders en ruimtelijke ordening. Voor de zonering zijn de afstanden tot woningen bepalend.

Voor de toelaatbaarheid van bedrijven wordt uitgegaan van deze zonering, welke is gekoppeld aan een bedrijvenlijst. Deze bedrijvenlijst heeft als bron de genoemde VNG-uitgave en is gescreend op activiteiten welke in het plangebied acceptabel en wenselijk worden geacht. Eerdere in de gemeente gehanteerde lijsten worden daarmee vervangen.

Verder zijn de gebruiksmogelijkheden die worden toegestaan afgestemd op (de vereisten uit) het Besluit externe veiligheid inrichtingen, de Wet milieubeheer en de Wet geluidhinder.

Respecteren bestaande rechten binnen actuele kaders

Uitgangspunt is dat bestaande rechten worden gerespecteerd, binnen de kaders van deze tijd. Zoals aangegeven, zal het plan voorzien in een eigentijdse regeling. Met eigentijds wordt bedoeld conform de huidige wet- en regelgeving en conform de huidige inzichten. Voor zover al bestaande situaties niet rechtstreeks binnen de nieuwe planopzet passen, zijn deze voorzien van een specifieke regeling. Op deze (legale) situaties is dus niet het overgangsrecht, met al zijn beperkingen, van toepassing maar een toegesneden planregeling.

Concreet betekent dit:

- Specifiek (positief) regelen van bedrijven en functies welke niet passen binnen de algemene planregeling. Het betreft bedrijven welke niet passen binnen de aangegeven milieuzonering en functies welke niet passen binnen het toegestane gebruik.
Het betreft uiteraard wel functies welke niet gesaneerd of geamoveerd hoeven te worden.
- Specifiek (positief) regelen van bestaande bedrijfswoningen. Het voorliggende plan voorziet niet in mogelijkheden voor nieuwe bedrijfswoningen. Gelet op de huidige milieuregelgeving gaat van bedrijfswoningen in toenemende mate een beperkende werking uit op de mogelijkheden voor omliggende bedrijven. Daarnaast is de noodzaak van een bedrijfswoning voor de huidige, moderne bedrijfsvoering nauwelijks meer aanwezig. Verder is de praktijk vaak dat bedrijfswoningen worden vervreemd en illegaal in gebruik worden genomen als burgerwoningen, met alle handhavingsproblematiek van dien. Daarom is besloten de mogelijkheden voor nieuwe bedrijfswoningen te schrappen. De rechten van bestaande bedrijfswoningen daarentegen worden gerespecteerd. Het schrappen daarvan zou leiden tot ongewenste planschade en uitvoeringsproblemen welke niet opwegen tegen de wens tot het terugdringen van bedrijfswoningen op de bedrijfsterreinen. Ook zijn er momenteel geen concrete situaties die daartoe aanleiding zouden geven.
- Specifiek (positief) regelen van bestaande woningen op de hoek Kanaalweg/ Geitenbergweg. Dit in overeenstemming met de feitelijke situatie ter plekke en de juridische situatie die ingevolge overgangsrecht en vergunningverlening is ontstaan.
- Het opnemen van een bovengrens voor nieuwe bedrijfskavels van 0,5 hectare. Voor bestaande kavels is geregeld dat bij een grotere bestaande oppervlakte, deze oppervlakte geldt als maximale maat. Daarnaast geldt een afwijkingsbevoegdheid voor grotere kavels mits het betreffende bedrijf aan de gemeente Rheden of aan de locatie is gebonden en de bedrijfsvoering een ruimere kavelgrootte noodzakelijk maakt. Daarmee wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de provincie Gelderland hieromtrent.
- Vangnetregeling voor bestaande (legale) afwijkingen in maten, percentages en afstanden. Dit om eventuele omissies en de daaruit voortvloeiende ongewenste juridisch consequenties te ondervangen, wordt voorzien in deze vangnetregeling.

In uitzondering op het bovenstaande zijn niet conserverend en verdergaand dan actualiserend bestemd:

- a een terrein tussen de Zutphensestraatweg en de spoorlijn Arnhem-Zutphen;
 - b een terrein aan de Dr. De Visserstraat;
- en conserverend bestemd met mogelijke toepassing van een wijzigingsbevoegdheid zijn:
- a enkele gronden rondom de sluis.

Ad a Terrein tussen de Zutphensestraatweg en de spoorlijn Arnhem-Zutphen

Dit terrein heeft in de vigerende planregeling nog een bedrijfsbestemming. De feitelijke situatie betreft echter een bosperceel met ecologische waarden. Een bedrijfsbestemming is niet reëel en niet gewenst voor deze gronden. De bestemming is daarom aangepast aan de feitelijke verschijningsvorm (bos). De gronden zijn in eigendom van de gemeente.

Ad b Terrein aan de Dr. De Visserstraat

Dit terrein ligt momenteel braak in afwachting van verdere potentiële ontwikkelingen. De vigerende planregeling voorziet ter plekke in mogelijkheden voor woningbouw. Deze mogelijkheden worden momenteel niet meer realistisch en niet meer gewenst geacht, onder meer met het oog op de gebruiksmogelijkheden van het achterliggende bedrijfsterrein. Het toekennen van een bedrijfsbestemming op deze gronden is in strijd met het beleid ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe bedrijfslocaties en alleen al daarom niet aan de orde. Gezocht is naar een passende functie voor het gebied. Gekozen is voor een mengbestemming welke voorziet in enkele functies van maatschappelijke/culturele/licht bedrijfsmatige aard. Het gebied kan op deze wijze als overgangs- c.q. buffergebied gaan functioneren tussen het woongebied aan de ene kant en het werkgebied aan de andere kant. De gronden zijn in eigendom van de gemeente.

Ad c Gronden rondom de sluis

Voor de gronden rondom de sluis is de mogelijkheid opgenomen om na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid door burgemeester en wethouders enkele voorzieningen ten behoeve van de waterrecreatie te realiseren. Het gaat dan om een kleine passantenhaven, een tweetal camperplekken, enkele sanitaire voorzieningen, voorzieningen voor beheer en onderhoud (bijvoorbeeld opslag van materialen) en daaraan gerelateerde dagrecreatieve voorzieningen. Deze mogelijkheden zijn nog niet verder geconcretiseerd, vandaar dat wordt volstaan met een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening. Ten aanzien van de gronden gelden restricties vanuit de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht, waarmee bij een verdere invulling rekening zal moeten worden gehouden. Dit zal vooral betekenen dat inpassing op een zorgvuldige manier zal dienen plaats te vinden.

Aanpassen aan inzichten omtrent perifere detailhandel

In augustus 2009 stelde het college de notitie 'Detailhandel op bedrijventerrein in de Kanaalzone Dieren-Spankeren' vast. In deze notitie wordt een visie geformuleerd over het al of niet toestaan van bepaalde vormen van detailhandel op bedrijventerreinen binnen de Kanaalzone. Daarbij zijn deelgebieden aangewezen die (beperkt) beschikbaar zijn voor detailhandel en welke branches zich daar dan mogen vestigen. De notitie geeft inzicht in de voorwaarden waaraan voldaan moet worden.

De notitie is in 2013 op onderdelen geactualiseerd naar de huidige inzichten. De keuzes uit de oorspronkelijke notitie zijn daarbij uitgangspunt gebleven. Perifere detailhandel (PDV) is mogelijk onder voorwaarden zoals voorwaarden ter bescherming van bestaande bedrijven en het voorzieningenniveau in het winkelcentrum. Deze voorwaarden zijn geïmplementeerd in de planregeling. Om een nadere toets te kunnen uitvoeren ten aanzien van de wenselijkheid van een PDV-vestiging, zal de vestiging daarvan pas mogelijk zijn nadat hiertoe bij omgevingsvergunning is afgeweken. Rechtstreekse mogelijkheden voor PDV en PDV+ worden dus niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Verder is in de notitie aandacht besteed aan het aspect internetdetailhandel. Gelet op de actuele ontwikkelingen op dit gebied en de toenemende behoefte hieraan, is het gewenst om op dit onderdeel beleid te formuleren en in juridische kaders te gieten. De notitie hanteert de volgende uitgangspunten:

Medewerking kan pas worden verleend, indien:

- de voorziene vorm van detailhandel qua aard of vorm niet past in de bestaande winkelstructuur;
- binnen de bestaande winkelstructuur geen geschikte locatie voorhanden of te realiseren is;
- de voorziene vorm van detailhandel niet in strijd is met de detailhandels-structuurvisie voor de kern Dieren van de gemeente Rheden.

Voor internetbedrijven met afhaalmogelijkheid en mogelijkheid de goederen ter plaatse te bekijken worden geen mogelijkheden opgenomen.

Ook voor internetdetailhandel geldt dat deze pas mogelijk is nadat hiertoe bij omgevingsvergunning is afgeweken.

4.3 (Voor)overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform het bepaalde in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening ter vooroverleg aangeboden aan de provincie Gelderland, het waterschap Rijn en IJssel, het waterschap Vallei en Veluwe, de Veiligheidsregio Gelderland Midden en Prorail. Daarnaast heeft nog informeel overleg plaatsgevonden met de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

Officiële reacties zijn ontvangen van de provincie, de beide waterschappen en de Veiligheidsregio. Van Prorail is geen reactie ontvangen.

De beide waterschappen hebben aangegeven zich te kunnen vinden in het plan. De Veiligheidsregio heeft advies uitgebracht. Dit advies is verwerkt in de plantoelichting.

De reactie van de provincie heeft geleid tot enkele aanpassingen in de toelichting. Verder is van belang dat de provincie kanttekeningen heeft geplaatst bij het gebruik van het terrein aan de Dr. De Visserstraat voor zelfstandige kantoren. Dit heeft echter niet geleid tot aanpassingen van het plan.

Verder heeft de provincie aangegeven zich te kunnen vinden in de algemene uitgangspunten welke worden gehanteerd voor het toekennen van (perifere) detailhandel. Zij vindt niettemin de totale oppervlakte die het plan aan detailhandel toestaat vrij fors. Gevraagd is de geplande ruimtebehoefte nader te motiveren en daarbij tevens aandacht te besteden aan regionale afstemming. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van de planregeling. De toegestane perifere detailhandel is afgestemd op de reeds aanwezige detailhandelsoppervlakte in het gebied en past binnen de daarvoor geldende afspraken. Verder is nadere afstemming gezocht met de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Daaruit kan worden geconcludeerd dat de Stadsregio niet afwijzend staat ten opzichte van het plan.

In een later stadium, na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, heeft naar aanleiding van ingekomen zienswijzen nog nader overleg plaatsgevonden met de provincie over de toepassing van het provinciaal beleid omtrent de maximale kavelgroottes. Daarbij heeft de provincie nadrukkelijk aangegeven een grotere kavelgrootte dan 0,5 ha voor nieuwe bedrijven/uitbreidingen niet te zullen accepteren, ook niet op bestaande bedrijventerreinen. Wel kan zij akkoord gaan met het aanmerken van reeds bestaande kavelgroottes als maximale kavelgrootte, zodat bestaande kavels niet alleen kunnen worden gehandhaafd maar ook gesplitst in kavels groter dan 0,5 ha. Daarnaast heeft de provincie aangegeven akkoord te gaan met een afwijkingsbevoegdheid voor bedrijven als bedoeld in artikel 4.4.1 Ruimtelijke Verordening Gelderland. Dit houdt in dat een afwijkingsbevoegdheid kan worden toegepast voor ruimere kavelgroottes voor bedrijven indien sprake is van een aan de gemeente Rheden dan wel aan de betreffende locatie gebonden bedrijf waarbij de bedrijfsvoering een ruimere kavelgrootte noodzakelijk maakt. De planregeling is aldus aangevuld.

Opgemerkt wordt, dat de provincie geen zienswijzen heeft ingediend naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

4.4 Overleg met de bevolking

Er is een informatiebijeenkomst georganiseerd inzake het ontwerp van het plan. Deze bijeenkomst is gecombineerd met de informatiebijeenkomst voor het ontwerp-bestemmingsplan voor het Vitatronterrein.

Daarnaast heeft nog overleg plaatsgevonden met de ondernemers aan de Rinaldostraat. Dit overleg heeft zich toegespitst op de gebruiksmogelijkheden van het gebied en op de ontsluitingsmogelijkheden van het gebied in relatie tot het inpassingsplan voor de Traverse. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan. Zo al maatregelen ten aanzien van de ontsluiting wenselijk en mogelijk zijn, is dit aan de orde in het traject inzake het inpassingsplan voor de Traverse. De betreffende ondernemers zijn hierover geïnformeerd.

4.5 Procedure: terinzagelegging en zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid geweest voor eenieder om zijn/haar zienswijze tegen het bestemmingsplan in te dienen. De binnengekomen zienswijzen zijn beoordeeld en -indien van toepassing- verwerkt in het bestemmingsplan. Hierop wordt in onderdeel 8 van dit voorstel nader ingegaan.

6 Wat gaat het kosten?

Het bestemmingsplan brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee.

7 Wat zijn de risico's?

Altijd bestaat het risico dat degene die een zienswijze heeft ingebracht in beroep gaat bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan altijd een verzoek tot het vergoeden van planschade worden ingediend. Het bestemmingsplan heeft zowel een conserverend als een actualiserend karakter en er is gezocht naar een goede balans tussen actuele kaders en inzichten enerzijds en bestaande rechten en verwachtingen anderzijds. Eventuele planschade kan evenwel nooit worden uigesloten.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn 10 zienswijzen naar voren gebracht. Zij liggen voor u bij de stukken ter inzage.

In de Nota van zienswijzen, bijlage bij het ontwerpbesluit, zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

De zienswijzen betreffen grote hoofdlijnen de volgende onderwerpen:

- a De aangebrachte milieuzonering. Aangegeven wordt dat de vigerende plannen hierin niet voorzien en dat de milieuzonering beperkend werkt. Het plan is op dit onderdeel –op een kleine ambtshalve aanpassing na– echter niet aangepast. Naar huidige inzichten en jurisprudentie is een milieuzonering noodzakelijk. Het instrument van milieuzonering voorziet in een afstemming tussen het ruimtelijke spoor en het milieuspoor. In het plan wordt hieraan op zorgvuldige wijze invulling gegeven. Een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de locaties wordt tegengegaan door een opgenomen afwijkingsbevoegdheid. Daarnaast is voor afwijkende, reeds bestaande situaties voorzien in een positieve planregeling/ maatbestemming. Er worden dus geen situaties onder het overgangsrecht geplaatst.
- b De implementatie van het beleid voor perifere detailhandel. Verzocht wordt om verruiming. De betreffende verzoeken worden niet gehonoreerd gelet op de gemaakte beleidskeuzes op dit onderwerp.

- c Het inperken van de mogelijkheden voor bedrijfswoningen. Verzocht wordt om hiertoe (weer) mogelijkheden op te nemen. De betreffende verzoeken worden niet gehonoreerd. Ingevolgde de huidige (milieu)regelgeving gaat van bedrijfswoningen een beduidend beperkende wering uit voor omliggende bedrijven. Dit staat op zeer gespannen voet met de prioriteit die in dit plan bij de bedrijven is gelegd. Daarnaast staat voor een bedrijfswoning de noodzaak vanuit de bedrijfsvoering centraal en is deze noodzaak in de moderne bedrijfsvoeringen nog maar zeer beperkt aanwezig. Verder dient ook voor bedrijfswoningen een goed woon- en leefklimaat te worden gegarandeerd hetgeen andere afwegingen met zich mee zou brengen ten aanzien van de aan te brengen milieuzonering. Tot slot verandert het feitelijke gebruik van een bedrijfsvoering in de loop van de tijd veelal in een gebruik als burgerwoning, hetgeen leidt tot een ingewikkelde en ongewenste handhavingsproblematiek. Deze verzoeken worden daarom niet gehonoreerd.
- d De conserverende uitgangspunten van het plan. Aangegeven wordt dat het plan niet conserverend is. De betreffende verzoeken worden grotendeels niet gehonoreerd. Op enkele onderdelen worden ze wel gehonoreerd. Uitgelegd is dat het plan weliswaar een beheerskarakter heeft, maar dat ook is aangegeven dat het plan op diverse (genoemde) onderdelen is geactualiseerd naar huidige regelgeving en inzichten. Benadrukt wordt dat geen bestaande situaties onder het overgangsrecht zijn geplaatst, maar dat het plan is voorzien van maatwerk. Op onderdelen is de toelichting verduidelijkt. Verder zijn de planregels op onderdelen aangepast. Dit betreft het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid voor bebouwingspercentages hoger dan 60, het aanmerken van grotere bestaande kavelgroottes als maximale maat, het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid voor grotere kavels dan 0,5 ha, het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid voor opslagtanks en opslagsilo's tot een bouwhoogte van 15 m, en het aanmerken van grotere bestaande oppervlaktes van bijbehorende bouwwerken bij woningen als maximale maat (in plaats van alleen het accepteren van de bestaande oppervlaktes als enige maat).
- e De implementatie van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi). Het betreft een gewenste vergroting van de veiligheidszone, een gewenste inperking van de detailhandelsmogelijkheden binnen de zone en verruiming mogelijkheden voor opslagtanks. Het betreffende verzoek wordt op een klein onderdeel gehonoreerd. De veiligheidszone van Bevi-inrichtingen en de mogelijkheden binnen deze zone dienen in bestemmingsplannen te worden gereguleerd. In het voorliggende plan is conform de kaders van het Bevi geregeld dat binnen de zone geen (beperkt) kwetsbare objecten kunnen worden toegestaan alsmede dat de veiligheidszone niet zonder meer mag worden vergroot. Vergroting van de veiligheidszone tast de rechten van de belendende percelen aan. Daarom is de betreffende zone alleen daar conform het verzoek iets vergroot waar van een dergelijke aantasting geen sprake kan zijn. Ook is verduidelijkt dat binnen de zone geen afwijkingsbevoegdheid voor perifere detailhandel kan worden toegepast. De mogelijkheden voor opslagtanks zijn in het plan generiek verruimd.
- f Mogelijkheden voor woningbouw op het Albanyterrein. In de zienswijze wordt (onder meer) verzocht om mogelijkheden voor (bedrijfs)woningen in een strook langs de Loohof. Hierover heeft nader overleg met verzoeker plaatsgehad. Van gemeentezijde is geconcludeerd, dat het verzoek dusdanig ingrijpt op de situatie ter plekke, waaronder ook de situatie buiten het plangebied, dat dit niet meegenomen kan worden in het voorliggende plan. Wel wil de gemeente graag meewerken aan het onderzoeken van mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw ter plekke, alsmede van het draagvlak hiervoor. Dit zal echter plaats moeten vinden in een separaat traject, hetgeen aldus aan reclamant is meegedeeld.

Voorts is relevant dat contact heeft plaatsgehad met de eigenaren van perceel Kanaalweg 21B te Dieren. Dit aangaande de verkoop van een strook grond welke deze eigenaren momenteel als tuin in gebruik hebben. In onderling overleg is besloten de betreffende strook grond te verkopen en de plangrens ter plekke aan te passen. De betreffende strook grond wordt bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone betrokken en krijgt aldus een woonbestemming (zonder bouwvlak met mogelijkheden voor bijgebouwen).

Verder worden nog enige overige ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Dit betreft het toevoegen van een begripsomschrijving, het aanmerken van bestaande percentages en oppervlaktes van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen als maximale maat, en het vervangen van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' ter hoogte van de hoek Zutphensestraatweg/IJsselsteyn' door de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Dit omdat gelet op de ligging langs de drukke weg en in de directe nabijheid van het bedrijfsterrein niet meer kan worden gesproken van een rustig woongebied en een beperking tot categorie 1 ter plekke derhalve niet als doelmatig wordt gezien.

Tevens zijn enige discrepanties geconstateerd tussen het papieren renvooi en het ontwerpbestemmingsplan zoals dat digitaal ter beschikking is en juridisch bindend is. Deze discrepanties zijn hersteld, waarbij tevens de aanduiding 'wonen', welke op het papieren renvooi is weggevallen, alsnog ook analoog is weergegeven. Ook is de op de verbeelding weergegeven bouwhoogte voor de bestemming 'gemengd' alsnog vertaald in de planregels.

Tot slot is de toelichting door de aanpassingen van de regels en verbeelding aangepast, en heeft op onderdelen verduidelijking plaatsgevonden.

De exacte aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn weergegeven in de Nota van wijzigingen welke eveneens is bijgevoegd als bijlage bij het ontwerpraadsbesluit.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal geschieden conform het bepaalde in de Wro. De indieners van een zienswijze ontvangen rechtstreeks bericht. De aard van de ambtshalve wijziging is niet zodanig dat zes weken met de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan hoeft te worden gewacht om Gedeputeerde Staten en het Rijk in de gelegenheid te stellen hierover een standpunt in te nemen.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee.

De Steeg, 21 mei 2013

Burgemeester en wethouders van Rheden,

P.M. van Wingerden-Boers,
burgemeester.

J.W. Kettelerij,
secretaris.

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
1	Zienswijze nr. 1	Regels	Artikel 4.1 onder c sub 7 komt als volgt te luiden: <i>de kaveloppervlakte niet meer dan 0,5 ha mag bedragen, met dien verstande dat bij grotere kaveloppervlaktes welke legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp geldt dat deze grotere oppervlaktes worden aangemerkt als maximale maat.</i> Aan artikel 4.4 onder a wordt toegevoegd een nieuw sub 2 luidende als volgt: <i>2. lid 4.2.1 onder c en ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied bouwhoogte' een verhoging van de bouwhoogte tot niet meer dan 12 m toestaan, indien dit aantoonbaar noodzakelijk is uit hoofde van de bedrijfsvoering en indien hiervoor geen alternatieven voorhanden zijn;</i> Artikel 4.4 onder a sub 2, 3 en 4 worden vernummerd tot sub 3, 4 en 5. Aan artikel 4.6 onder a wordt toegevoegd een nieuw sub 4 luidende als volgt: <i>4. lid 4.1 onder c sub 7 ten behoeve van een grotere kaveloppervlakte, indien:</i> <i>• het betreffende bedrijf aangemerkt kan worden als aan de locatie dan wel aan de gemeente Rheden gebonden én</i> <i>• de bedrijfsvoering een ruimere kavelgrootte noodzakelijk maakt.</i>

Verbeelding

De verbeelding aanpassen conform bijgevoegd kaartfragment, waarin de

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
'wetgevingszone – afwijkingsgebied bouwhoogte' wordt opgenomen ter plaatse van het aangegeven deel van het plangebied.			
2	Zienswijze nr. 1, 4 en 7	Regels	Artikel 4.2.1 onder d komt als volgt te luiden: <i>d. afwijkingen in percentages, maten en afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen:</i> <i>1. voor zover het betreft grotere percentages en oppervlaktes gehandhaafd worden waarbij tevens geldt dat het bestaande percentage/de bestaande oppervlakte geldt als maximale maat;</i> <i>2. voor zover het betreft overige gevallen, gehandhaafd worden.</i> Aan artikel 4.4 onder a wordt toegevoegd een nieuw sub 1 luidende als volgt: <i>'1. lid 4.2.1 onder a en een verhoging van het bebouwingspercentage tot niet meer dan 75 toestaan, indien dit noodzakelijk is uit oogpunt van bedrijfsvoering en onverminderd het bepaalde in 18.2 respectievelijk 18.3;</i>
2	Zienswijze nr. 4	Regels	Aan artikel 1 wordt toegevoegd een nieuw sub 47 luidende als volgt: <i>1.47 opslag:</i> <i>het opbergen van goederen - inclusief (vloeï)stoffen en materialen - met de bedoeling en op een dergelijke wijze, dat men later weer over de goederen kan beschikken;</i> <i>Artikel 1 sub 63 (voorheen 1.62) voorste bouwgrens komt als volgt te luiden:</i> <i>1.63 voorste bouwgrens:</i> <i>elke naar de openbare weg gekeerde bouwgrens;</i>

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
3	Zienswijze nr. 5	Verbeelding	De aanduiding 'bijgebouwen' wordt gelegd op 3 meter achter de voorste bouwgrens van het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijventerrein'.
		Bijlage	Een deel van het perceel Zuiderparallelweg 59A wordt bestemd als 'Wonen' (zonder bouwvlak). Op de lijst overige functies worden de activiteiten van Pos-Modern B.V., Zuider Parallelweg 59 aangemerkt als PDV+
4	Zienswijze nr. 6	Regels	Aan artikel 4.4 onder a wordt toegevoegd een nieuw sub 4 luidende als volgt: <i>4. lid 4.2.4 onder d en ten behoeve van opslagtanks en opslagsilo's welke onlosmakelijk verbonden zijn met de betreffende bedrijfsactiviteit een verhoging van de bouwhoogte tot niet meer dan 15 m toestaan.</i> Aan artikel 4.6 onder a sub 2 wordt toegevoegd een nieuw onderdeel luidende als volgt: • <i>deze bevoegdheid niet kan worden toegepast ter plaatse van de aanduiding ' veiligheidszone - bevi';</i>
		Verbeelding	De aanduiding 'veiligheidszone-bevi- wordt aan de noordoostzijde van perceel Kanaalweg 4 ^E verruimd conform ingediende aanvraag provincie Gelderland
5	Zienswijze nr. 8	Regels	Aan artikel 11.2.3 wordt toegevoegd een nieuw sub h, luidende als volgt: <i>a. afwijkingen in percentages, maten en afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen:</i>

1. voor zover het betreft grotere percentages en oppervlaktes gehandhaafd worden

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			<i>waarbij tevens geldt dat het bestaande percentage/de bestaande oppervlakte geldt als maximale maat;</i> 2. <i>voor zover het betreft overige gevallen, gehandhaafd worden.</i>
6	Ambtshalve	Regels	Artikel 1.25 bouwwerk wordt aangevuld met de volgende omschrijving: <i>een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;</i> Aan artikel 4.2.3 wordt toegevoegd een nieuw sub d luidende als volgt: <i>d. afwijkingen in percentages, maten en afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen:</i> 1. <i>voor zover het betreft grotere percentages en oppervlaktes gehandhaafd worden waarbij tevens geldt dat het bestaande percentage/de bestaande oppervlakte geldt als maximale maat;</i> 2. <i>voor zover het betreft overige gevallen, gehandhaafd worden.</i> Aan artikel 6.2.1 wordt toegevoegd een nieuw sub c luidende als volgt: <i>c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.</i> Artikel 21 lid a onder 4 sub b komt als volgt te luiden:

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			<i>b. niet meer dan 4 camperplaatsen;</i>
	Verbeelding		Aanpassen plangrens ter plaatse van perceel Kanaalweg 21B te Dieren, betreffende de gronden welke feitelijk in gebruik zijn als achtertuin, en toekennen van de bestemming 'Wonen' en aanduiding 'bijgebouwen', echter zonder bouwvlak, aldaar. Verwijderen aanduiding 'bedrijf t/m categorie 1' ter plaatse van de gronden ter hoogte van de hoek Zuthpensestraatweg/IJsselsteyn en vervangen van deze aanduiding door de aanduiding 'bedrijf t/m categorie 2'.

Overig:

Aanpassingen in papieren legenda:

Discrepanties van de papieren legenda ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat digitaal beschikbaar is gesteld worden hersteld en de aanduiding 'wonen' wordt tevens op de papieren legenda weergegeven.

Aanpassingen in de toelichting:

Daar waar door de aanpassingen van regels en verbeelding discrepanties zijn ontstaan tussen toelichting enerzijds en verbeelding en regels anderzijds, is dit aangepast. Daarnaast is de toelichting op enkele onderdelen verduidelijkt, onder meer ten aanzien van het actualiserende karakter van het plan (zie paragraaf 2.2 van de toelichting).

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
-----	------------	------	-----

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
-----	------------	------	-----



13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
1

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
1	Eigenaar gronden Albanylocatie	
1a	In artikel 2.1 wordt perifere detailhandel uitgesloten. In het huidige bestemmingsplan is deze toegestaan. Het opnemen van deze mogelijkheid is ruimtelijk mogelijk en kan positief bijdragen aan de uitstraling van het gebied. Verzocht wordt om de mogelijkheden uit het vigerende plan over te nemen.	Op basis van het vigerende plan is detailhandel op deze locatie mogelijk na vrijstelling. Echter in 2009 is door het college de notitie 'detailhandel op bedrijventerreinen in de Kanaalzone Dieren – Spankeren' vastgesteld. In deze notitie is het gemeentelijke beleid ten aanzien van PDV en PDV+ locaties vastgelegd. In de notitie is onder meer onderzocht voor welke gebieden de vestiging van PDV(+) gewenst is. De keuze voor de gebieden waar PDV(+) mogelijk wordt gemaakt is gelegen in aanknopingspunten in de huidige functiestructuur, zichtbaarheid vanaf en bereikbaarheid via de hoofdinfrastructuur. De voorliggende locatie valt hier niet onder één van de in de beleidsnotitie aangewezen gebieden. Het voorliggende plan voorziet in een implementatie van het beleid en perifere detailhandel is daarom niet meer mogelijk in dit gebied. <i>Het plan wordt derhalve niet aangepast op dit onderdeel.</i>
1b	In de toelichting wordt aangegeven dat het plan een beheerskarakter heeft en dat bestaande mogelijkheden conserverend zijn overgenomen. Aan deze uitgangspunten is geen vervolg gegeven. Verzocht wordt de geldende regels onverkort van kracht te laten dan wel de vigerende bestemmingsplannen buiten de herziening te houden.	Deze weergave is niet volledig. Het plan heeft inderdaad een beheerskarakter en voorziet niet in ingrijpende nieuwe ontwikkelingen. Echter ook is aangegeven dat het plan voorziet in een actualisering. De actualisatie heeft betrekking op nieuwe inzichten en regelingen op ruimtelijk, stedenbouwkundig, milieutechnisch en juridisch gebied. In het plan is ook beschreven op welke onderdelen deze actualisatie betrekking heeft. Gelet op de zwaar verouderde status van de plannen in het plangebied, is het niet reëel om vast te houden aan de regelingen uit de vigerende plannen. Wel zijn bestaande situaties als gegeven geaccepteerd hetgeen

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
2

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
1c	Nieuwe dienstwoningen worden niet toegestaan. Het vigerende plan laat 2 dienstwoningen per bedrijf toe. Op de Albanylocatie kunnen woon-werkwoningen goed ruimtelijk worden ingepast en er is een groeiende behoefte naar dit soort combinatiefuncties. Met name aan de zijde van Spankeren is de mogelijkheid hiervoor aanwezig. Verzocht wordt om een zone aan te wijzen waar dit mogelijk is , hetzij rechtstreeks hetzij middels wijzigingsbevoegdheid.	heeft geresulteerd in maatwerk waar nodig. Er zijn geen (legale) situaties onder het overgangsrecht geplaatst. Actualisatie heeft plaatsgevonden waar dit gelet op bestaande inzichten en regelgeving noodzakelijk is geacht en dit is zoals aangegeven beschreven in de toelichting. Niettemin kan een en ander in de toelichting nog nader worden verduidelijkt. <i>Om hierover geen onduidelijkheid te laten bestaan, is de toelichting aangescherpt cq nader verduidelijkt op dit onderdeel.</i> Nieuwe dienstwoningen zijn in de Kanaalzone niet meer toegestaan. Vanuit de huidige milieuregelgeving gaat in toenemende mate vanuit dienstwoningen een belemmerende werking uit naar de omliggende bedrijven, anders dan ten tijde van de totstandkoming van het vigerende plan het geval was. Dit staat op zeer gespannen voet met de prioriteit die op het bedrijfsterrein bij de bedrijven is gelegd. Daarnaast dient ook voor (nieuwe) dienstwoningen een goed woon- en leefklimaat te worden gegarandeerd. Dit zou betekenen dat ook in de bestemmingsplanfase van de mogelijkheid voor nieuwe dienstwoningen al een beperkende werking voor bedrijven uit zou gaan. Verder is van belang dat inherent aan een dienstwoning is dat de noodzaak hiervan vanuit de bedrijfsvoering centraal staat. In de huidige bedrijfsvoeringen is deze noodzaak nog maar in een beperkt aantal gevallen daadwerkelijk aanwezig, anders dan tientallen jaren geleden (zoals ten tijde van het vigerende plan) het geval was. Verder is de praktijk vaak dat bedrijfswoningen worden vervreemd en illegaal in gebruik worden genomen als burgerwoningen, met alle handhavingsproblematiek van dien. Deze aspecten hebben ertoe geleid dat bij deze actualisatie geen nieuwe

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
3

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
1 d	Het vigerende bestemmingsplan ken geen milieuzonering. Verzocht wordt om ruimere milieucategorieën toe te staan en de gebruiksmogelijkheden van de locatie niet te beperken.	dienstwoningen meer zijn toegestaan. De bestaande dienstwoningen zijn bij rechte toegestaan waardoor volledige herbouw mogelijk is, anders dan onder het overgangsrecht, dit vanuit de conserverende gedachte van het plan. Los van het bovenstaande heeft met reclamant overleg plaatsgevonden omtrent de wenselijke invulling van de Albanylocatie. Reeds in het verleden is sprake geweest van woningbouw aan de zuidzijde ter afronding van het dorp Spankeren. De gemeente staat hier nog steeds positief tegenover, zij het dat dit moet worden afgezet tegen de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het Albanyterrein enerzijds, en anderzijds tegen de gewenste ontwikkelingen en belangen van het dorp Spankeren. Dit vereist een zorgvuldige benadering van de te maken keuzes welke niet past binnen de reikwijdte van het voorliggende actualisatieplan. <i>Gelet op het bovenstaande is besloten om het ontwerpbestemmingsplan niet aan te passen op dit onderdeel.</i> Echter, ook is besloten om de mogelijkheden en het draagvlak voor woningbouw ter plekken nader te onderzoeken, waarbij aangetekend wordt dat de gemeente hier in beginsel positief tegenover staat. Dit is inmiddels schriftelijk aan reclamant medegedeeld. Naar huidige inzichten en jurisprudentie is het aanbrengen van een milieuzonering noodzakelijk. Als hulpmiddel hiervoor is de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd. De in deze brochure genoemde richtafstanden hebben gediend als hulpmiddel bij de zonering, waarbij ten aanzien van 'gemengde' gebieden een ruimere benadering is aangehouden dan ten aanzien van de zuivere woongebieden. Op deze wijze is geprobeerd om op zorgvuldige wijze invulling te geven aan de vereiste milieuzonering. De milieuzonering is geen star

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
4

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
		gegeven. Daar waar bedrijven qua daadwerkelijke milieuhinder ten opzichte van gevoelige functies acceptabel moeten worden geacht, kan en zal een afwijkingsbevoegdheid worden toegepast. Op deze wijze wordt een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de locatie tegengegaan. Verder zijn situaties welke niet passen binnen de opgenomen zonering bij rechte geregeld en aldus niet onder het overgangsrecht gebracht. De gemeente is van mening dat de opgenomen zonering op deze wijze bijdraagt aan een adequaat beheer van het terrein, geen onevenredige beperkingen oplegt en recht doet aan bestaande situaties. <i>Het plan wordt derhalve niet aangepast op dit onderdeel.</i>
1 e	Verzocht wordt het woongebied naast de Albanylocatie als 'gemengd gebied' aan te merken. Dit gelet op de aanwezige industrie in Spankeren en de huidige mogelijkheden van de Albanylocatie. In de toelichting is de beschreven classificatie niet onderbouwd.	Het betreffende woongebied vormt een aaneengesloten gebied van woonbebouwing en sluit aan bij het dorp Spankeren. Het maakt geen deel uit van het bedrijfsterrein en ook overigens is er geen sprake van verregaande functiemenging. Daarbij is van belang, dat bij het bestemmingsplan Spankeren, waarin het woongebied is geregeld, een milieuzoneringskaart is opgenomen. Het dorp is op deze kaart eveneens geclassificeerd als 'woongebied'. Een classificatie als 'gemengd gebied' is daarom niet op zijn plaats. <i>Het plan wordt derhalve op dit onderdeel niet aangepast.</i>
1 f	Verzocht wordt om het bebouwingspercentage te laten vervallen conform vigerend plan. Het plan beperkt uitgiftemogelijkheden en een goede terreininvulling en verkoopbaarheid en hergebruik. In het vigerende plan geldt een minimale kavelgrootte van 2000	Bij het bepalen van het bebouwingspercentage (van het bouwperceel, dus niet slechts van het bouwvlak) is aansluiting gezocht bij de bestaande situaties en bij de feitelijke gebruiksmogelijkheden van de terreinen, waarbij wordt uitgegaan van parkeermogelijkheden op het eigen erf. Verdere verdichting is niet alleen niet

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
5

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	m2 en geen maximum.	gewenst, maar ook nauwelijks realiseerbaar of aan de orde. Niettemin kan het in enkele voorkomende gevallen gewenst zijn om toch medewerking te verlenen aan een hoger bebouwingspercentage. Dit zal dan moeten worden gezien in onder meer het licht van de stedenbouwkundige situatie ter plekke en de bedrijfsbelangen in het specifieke geval. Hiertoe is het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid tot een bebouwingspercentage van 75% in de planregels gewenst. <i>Deze afwijkingsbevoegdheid zal aan de planregels worden toegevoegd.</i> Verder is het zo dat bestaande afwijkende bebouwingspercentages en kavelgroottes worden gerespecteerd en zullen gelden als maximale maat. Verduidelijken van de planregels op dit punt is wenselijk. Daarnaast kan alsnog voor aan de gemeente of locatie gebonden bedrijven een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen voor een grotere kavelgrootte als dat nodig is voor de bedrijfsvoering. <i>De planregels worden in deze zin aangepast respectievelijk verduidelijkt en de genoemde afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd aan de regels.</i>
1 g	In hoofdstuk 6 wordt gesteld dat het plan conserverend is en dat er geen nadelige financiële consequenties zijn. Bij ongewijzigde vaststelling wordt Bouwfonds Ontwikkeling B.V. financieel geschaad. Verzocht wordt om het plan in overeenstemming te brengen met het geldende plan dan wel in overleg te treden over een herziening.	Gelet op de zeer verouderde status van het vigerende plan is het binnen de context van de huidige regelgeving en de huidige inzichten niet reëel te verwachten dat de bestaande mogelijkheden ongewijzigd kunnen worden overgenomen. Daarbij speelt een rol dat deze mogelijkheden ook al die jaren niet ten volle zijn benut. Daar waar dit wel het geval is, is dit positief geregeld in het voorliggende plan, ook waar dit afwijkt van de huidige inzichten. Mocht niettemin toch geoordeeld worden dat er nadelige financiële consequenties zijn welke voor laste van de gemeente dienen te komen, dan kan reclamant een verzoek tot het

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
6

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
		vergoeden van planschade indienen. <i>De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van het plan.</i>
1 h	Door de regeling in artikel 4.1 c bedraagt de maximale kavelgrootte dus tussen de minimaal 0,2 ha en de oppervlakte van de Albanylocatie ten tijde van de tervisielegging.	De maximale kavelgrootte bedraagt in beginsel 0,5 ha. Dit in aansluiting op het provinciaal beleid in deze. Met de provincie heeft overleg plaatsgevonden over hoe om te gaan met de kavelgroottes van bestaande bedrijven met een grotere kavel dan 0,5 ha. Overeengekomen is, dat deze niet alleen worden gerespecteerd, maar ook dat de bestaande kavelgrootte zal gelden als maximale kavelgrootte. Splitsing van een grotere kavel in twee kleinere kavels, echter na splitsing wel nog steeds per stuk groter dan 0,5 ha, is daardoor mogelijk. De planregeling, welke in ontwerp uitsluitend voorzag in het respecteren van de bestaande maat maar niet in het aanmerken van de bestaande grootte als maximale maat, is op dit onderdeel aangevuld. <i>Artikel 4.1 onder c sub 7 van de planregels wordt aldus aangepast.</i>
1 i	Verzocht wordt om geen bebouwingspercentage op te nemen conform vigerend plan dan wel het bebouwingspercentage automatisch te laten beperken door de vereiste van parkeren op eigen erf. Verder wordt verzocht om een hoogteregeling conform vigerend plan (10 m goothoogte en 15 m bouwhoogte). Deze hoogte is gewenst door bedrijven voor hallen en magazijnen.	Voor wat betreft het bebouwingspercentage wordt verwezen naar de reactie onder 1f. Voor wat betreft de bouwhoogte geldt, dat in de regel een bouwhoogte van 10 m voor hallen en bedrijven in het algemeen ruimschoots voldoende en reëel wordt geacht. Een goothoogte van 10 m en een hoogte van 15 m, dus een hal met een kap, biedt niet veel toegevoegde waarde voor hallen en magazijnen. De stedenbouwkundige en landschappelijke impact van een dergelijke bouwhoogte is echter zeer groot. Momenteel is echter sprake van een serieuze kandidaat. Inmiddels is gebleken dat het niet verruimen van de goot- en bouwhoogte tot 12 m de verkoopbaarheid van

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
7

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
2	Advocaat namens eigenaar perceel Edyweg 29	het terrein op dit moment zwaar in de weg staat. Gelet op de uitgifteproblematiek van het terrein is daarom besloten om middels een afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid voor een verhoging van de bouwhoogte op deze locatie op te nemen. Daarbij wordt aangetekend dat de concrete aanvraag zal moeten voldoen aan de aangegeven kaders waaronder inpassing in het straat en bebouwingsbeeld en voldoen aan de milieuregelgeving. Als specifieke vereiste zal gelden dat de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering moet zijn aangetoond en dat er geen alternatieven voorhanden zijn. <i>Het plan wordt op dit onderdeel aangepast.</i>
2a	Het ontwerpbestemmingsplan gaat verder dan slechts een actualisatieplan. Cliënten zijn op nagenoeg ieder punt slechter af dan voorheen. De bouwhoogte wordt gehalveerd tot 10m, voorheen waren 2 dienstwoningen mogelijk nu geen, er zijn geen mogelijkheden voor perifere detailhandel en de mogelijke bedrijfsbestemmingen zijn in vergelijking tot de rest van het plan zeer beperkt.	Het plan voorziet niet in ingrijpende nieuwe ontwikkelingen en is zowel conserverend als actualiseren. De actualisatie heeft betrekking op nieuwe inzichten en regelingen op ruimtelijk, stedenbouwkundig en juridisch gebied. In het plan is ook beschreven op welke onderdelen deze actualisatie betrekking heeft. Gelet op de zwaar verouderde status van de plannen in het plangebied, is het niet reëel om vast te houden aan de regelingen uit de vigerende plannen. Wel zijn bestaande situaties als gegeven geaccepteerd hetgeen heeft geresulteerd in maatwerk waar

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
8

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
		nodig. Er zijn geen (legale) situaties onder het overgangsrecht geplaatst. Actualisatie heeft plaatsgevonden waar dit gelet op bestaande inzichten en regelgeving noodzakelijk is geacht en dit is zoals aangegeven beschreven in de toelichting. <i>Om hierover geen onduidelijkheid te laten bestaan, is de toelichting aangescherpt cq nader verduidelijkt op dit onderdeel.</i> Specifiek ten aanzien van de genoemde punten wordt het volgende opgemerkt. Voor wat betreft de bouwhoogte geldt, dat in de regel een bouwhoogte van 10 m voor hallen en bedrijven ruimschoots voldoende en reëel wordt geacht. Een goothoogte van 10 m en een hoogte van 15 m, dus een hal met een kap, biedt niet vele toegevoegde waarde voor hallen en magazijnen. De stedenbouwkundige en landschappelijke impact van een dergelijke bouwhoogte is echter zeer groot. Om deze reden is de bouwhoogte ter plekke teruggebracht naar 10 m. Ook daarbij geldt dat de insteek van het plan is dat hogere bestaande hoogtes als gegeven zijn gerespecteerd. In het voorliggende geval is dit overigens niet aan de orde en zijn de maximale bouwmogelijkheden van het vigerende plan niet benut. <i>Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.</i> Nieuwe dienstwoningen zijn in de Kanaalzone niet meer toegestaan. Vanuit de huidige milieuregelgeving gaat in toenemende mate vanuit dienstwoningen een belemmerende werking uit naar de omliggende bedrijven, anders dan ten tijde van de totstandkoming van het vigerende plan het geval was. Dit staat op zeer gespannen voet met de prioriteit die op het bedrijfsterrein bij de bedrijven is gelegd. Daarnaast dient ook voor (nieuwe) dienstwoningen een goed woon- en leefklimaat te worden gegarandeerd. Dit zou betekenen dat ook in de bestemmingsplanfase van de mogelijkheid voor nieuwe dienstwoningen al een

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
9

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
		beperkende werking voor bedrijven uit zou gaan. Verder is van belang dat inherent aan een dienstwoning de noodzaak hiervan vanuit de bedrijfsvoering centraal staat. In de huidige bedrijfsvoering is deze noodzaak nog maar in een beperkt aantal gevallen daadwerkelijk aanwezig, anders dan tientallen jaren geleden (zoals ten tijde van het vigerende plan) het geval was. Dit heeft ertoe geleid dat bij deze actualisatie geen nieuwe dienstwoningen meer zijn toegestaan. De bestaande dienstwoningen zijn bij rechte toegestaan waardoor volledige herbouw mogelijk is, anders dan onder het overgangsrecht, dit vanuit de conserverende gedachte van het plan. Voor perifere detailhandel geldt, dat in 2009 door het college de notitie 'detailhandel op bedrijventerreinen in de Kanaalzone Dieren – Spankeren' is vastgesteld. In deze notitie is het gemeentelijke beleid ten aanzien van PDV en PDV+ locaties vastgelegd. In de notitie is onder meer onderzocht voor welke gebieden de vestiging van PDV(+) gewenst is. De keuze voor de gebieden waar PDV(+) mogelijk wordt gemaakt is gelegen in aanknopingspunten in de huidige functiestructuur, zichtbaarheid vanaf en bereikbaarheid via de hoofdinfrastructuur. De voorliggende locatie valt hier niet onder één van de in de beleidsnotitie aangewezen gebieden. Het voorliggende plan voorziet in een implementatie van het beleid en perifere detailhandel is daarom niet meer mogelijk in dit gebied. <i>Het plan zal daarom niet worden aangepast.</i> Ten aanzien van de mogelijkheden voor bedrijfsbestemmingen geldt, dat naar huidige inzichten en jurisprudentie het aanbrengen van een milieuzonering noodzakelijk is. Als hulpmiddel hiervoor is de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd. De in deze brochure genoemde richtafstanden

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
10

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
		hebben gediend als hulpmiddel bij de zonering, waarbij ten aanzien van 'gemengde' gebieden een ruimere benadering is aangehouden dan ten aanzien van de zuivere woongebieden. Op deze wijze is geprobeerd om op zorgvuldige wijze invulling te geven aan de vereiste milieuzonering. De milieuzonering is geen star gegeven. Daar waar bedrijven qua daadwerkelijke milieuhinder ten opzichte van gevoelige functies acceptabel moeten worden geacht, kan en zal een afwijkingsbevoegdheid worden toegepast. Op deze wijze wordt een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de locatie tegengegaan. Verder zijn situaties welke niet passen binnen de opgenomen zonering bij rechte geregeld en aldus niet onder het overgangsrecht gebracht. De gemeente is van mening dat de opgenomen zonering op deze wijze bijdraagt aan een adequaat beheer van het terrein, geen onevenredige beperkingen oplegt en recht doet aan bestaande situaties. <i>Het plan wordt derhalve niet aangepast op dit onderdeel.</i>
2b	Voorheen was sprake van diverse functies op het perceel en was er dus een gemengde bestemming wonen/perifere detailhandel/overige bedrijvigheid. Ook is in 2006 bouwvergunning verleend voor een bedrijfswoning.	Zie de reactie onder 2a. Verder wordt opgemerkt dat een verleende bouwvergunning welke nog geldig is kan worden geëffectueerd. Om opgenomen te worden op de lijst van bedrijfswoningen dient echter wel daadwerkelijk gebruik te zijn gemaakt van deze mogelijkheid dan wel dient het vooruitzicht te bestaan dat dit gaat plaatsvinden, hetgeen gelet op de datum van vergunningverlening niet het geval is. <i>Het plan wordt derhalve niet aangepast op dit onderdeel.</i>

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
11

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
2c	Op het perceel van reclamant komen twee visies samen. Het vervallen van de mogelijkheden voor nieuwe bedrijfswoningen wegens het negatieve effect en het creëren van een overgangszone rondom de woonbebouwing waarin slechts lichtere bedrijvigheid is toegestaan. De gebruiksmogelijkheden van het perceel worden hierdoor beperkt evenals de mogelijkheden voor wonen en perifere detailhandel. Dit is niet reëel.	Zie de reactie onder 2a.
2d	Het perceel van reclamanten wordt door de categorie-indeling zwaarder beperkt dan enig ander perceel in het plangebied. Temeer daar zich aan de noordzijde van het bedrijventerrein sprake is van dezelfde afstand tot woonbebouwing en daar geen beperking tot categorie 2 is doorgevoerd.	De categorie-indeling is gebaseerd op aan te houden afstanden ten opzichte van gevoelige functies. De gevoeligheid van een woongebied is groter dan de gevoeligheid van een gemengd gebied (met woningen). Daarom zijn woningen welke liggen in een 'gemengd gebied' anders benaderd dan woningen in een woongebied, waaraan een hoger beschermingsniveau is toegekend. Niet alleen de afstand tot de woonbebouwing, maar ook de classificatie van het gebied waarin de woning zich bevindt, is daarom bepalend geweest voor de categorie-indeling. In het geval van reclamant is er dus geen sprake van een gelijke situatie aan de noordzijde. <i>Het plan wordt derhalve niet aangepast op dit onderdeel.</i>
2e	Bedrijfswoningen zijn in het algemeen wegbestemd omdat zij belemmerend werken ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven. In casu gaat dit niet	De bedrijfswoningen werken niet belemmerend voor de bedrijfsvoering van het bijbehorende bedrijf. De belemmerende werking is extern. Daarom kunnen verderop gelegen bedrijfswoningen wel degelijk een belemmering vormen. <i>Het</i>

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
12

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	op. Aan de west- en oostzijde staan al bedrijfswoningen. Eigenaren van die locaties zullen zich bij beperkingen eerder laten leiden door hun eigen woonhuizen dan door verderop gelegen bedrijfswoningen van reclamanten.	<i>plan wordt derhalve niet aangepast op dit onderdeel.</i>
2 f	Niet de bedrijfswoningen maar de echte woonbebouwing aan de oostzijde van het perceel van cliënten vormen een mogelijke belemmering. Een bedrijfswoning kan in een soort overgangszone positief werken, zowel stedenbouwkundig als uit oogpunt van hinder. Want wie zelf bij zijn bedrijf woont zal ook in eigen belang rekening houden met hinder. Vanuit de gedachte overgangszone moeten bedrijfswoningen mogelijk blijven. Daarnaast worden bedrijfswoningen wegbestemd om bedrijven niet te beperken terwijl anderzijds beperkingen worden ingebakken door in de richting van de randen van het bedrijfsterrein beperktere bedrijfsmogelijkheden toe te staan.	Voor wat betreft het weren van bedrijfswoningen wordt verwezen naar het gestelde daarover in de reactie onder 2a. De aangevoerde toegevoegde waarde weegt naar het oordeel van de gemeente niet op tegen de nadelige belemmerende werking en het ontbreken van de noodzaak voor bedrijfswoningen. De beperkingen aan de randen van het bedrijfsterrein zijn noodzakelijk vanuit het oogpunt van milieuzonering. Voor de onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de reactie onder 2a.
2 g	Gevraagd wordt naar de gemeentelijke visie op perifere detailhandel. Deze hoort juist in een overgangsgebied thuis.	Verwezen wordt naar de reactie ten aanzien van perifere detailhandel onder 2a.
2 h	Reclamanten zijn teleurgesteld over de reductie van de bouwhoogte.	Verwezen wordt naar de reactie ten aanzien van de toegestane bouwhoogte onder 2a.
2 i	Verzocht wordt de bouwmogelijkheden voor twee	Gelet op de overwegingen zoals weergegeven onder 2a tot en met 2h wordt dit

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
13

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	bedrijfswoningen ter plaatse te handhaven evenals de mogelijkheid om ter plekke perifere detailhandel uit te oefenen. Verder wensen reclamanten een categorie-indeling van 3.2 en eventueel(deels) 3.1 mits dat ook elders gebeurt. Dit conform de indeling aan de noordzijde.	verzoek niet gehonoreerd. <i>Het plan wordt derhalve niet aangepast op dit onderdeel.</i>
3	Eigenaar bedrijf geïnteresseerd in vestiging in Kanaalzone	
3a	Het bedrijf van reclamant produceert websites, webapplicaties en andere webgerelateerde producten. Het bedrijf is geschikt voor het pand in kwestie, verandert de bestemming/het gebruik van het pand niet en geeft geen enkele overlast aan de omgeving. Daarnaast is de verhouding tussen industrieterrein en kantoorbestemming scheef, waardoor het moeilijk is om geschikte panden te vinden. Het pand is juist uitermate geschikt voor het bedrijf van reclamant.	Aangenomen wordt, dat het gaat om de locatie Kanaaldijk 92. Wat daar ook van zij, het toestaan in bestemmingsplannen van nieuwe zelfstandige kantoorfuncties op industrieterreinen is in strijd met de provinciale verordening. Het bestemmingsplan dient hiermee in overeenstemming te zijn en zal daarom niet worden aangepast. In het kader van een eventuele aanvraag om omgevingsvergunning zal worden beoordeeld of deze al dan niet kan worden verleend. <i>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.</i>

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
14

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
4	Advocaat namens bedrijf aan IJsselsteijn 1	
4a	Op de locatie is geen PDV toegelaten. Gelet op de volumineuze aard van de ter plaatse verhandelde goederen had dat wel gekund. Dit zou geen strijd opleveren met de provinciale verordening.	Voor perifere detailhandel geldt, dat in 2009 door het college de notitie 'detailhandel op bedrijventerreinen in de Kanaalzone Dieren – Spankeren' is vastgesteld. In deze notitie is het gemeentelijke beleid ten aanzien van PDV en PDV+ locaties vastgelegd. In de notitie is onder meer onderzocht voor welke gebieden de vestiging van PDV(+) gewenst is. De keuze voor de gebieden waar PDV(+) mogelijk wordt gemaakt is gelegen in aanknopingspunten in de huidige functiestructuur, zichtbaarheid vanaf en bereikbaarheid via de hoofdinfrastructuur. De voorliggende locatie valt hier niet onder één van de in de beleidsnotitie aangewezen gebieden. Het voorliggende plan voorziet in een implementatie van het beleid en perifere detailhandel is daarom niet meer mogelijk in dit gebied. <i>Het plan zal daarom niet worden aangepast.</i>
4b	De mogelijkheid voor onzelfstandige ondergeschikte detailhandel is gewenst. Dit ligt ook in lijn met hetgeen is beoogd aangezien in de toelichting is opgenomen dat bij alle bedrijven ondergeschikte detailhandel zal worden toegestaan. Een en ander is niet in strijd met beleid of regelgeving en aanvaardbaar gelet op de volumineuze aard van de ter plaatse verhandelde goederen.	Er is gekozen voor ondergeschikte detailhandel in de vorm van productiegebonden detailhandel. Enige detailhandel in ter plaatse vervaardigde/bewerkte/toegepaste goederen wordt, mits ondergeschikt aan het productieproces, acceptabel geacht. Het verder oprekken van deze definitie echter werkt een oneigenlijk gebruik in de hand en wordt niet gewenst en niet handhaafbaar geacht. <i>De regeling wordt daarom op dit onderdeel niet aangepast.</i>

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
15

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
4c	De betekenis van 'productiegebonden detailhandel' is mogelijk te rigide. Aangenomen wordt dat het leveren van maat- en zaagwerk ten aanzien van de materialen van reclamant onder deze definitie valt en anders graag aanpassing van de definitie. Reclamant verwijst daarbij naar een andere veelgebruikte definitie.	Het is toegestaan om de ter plaatse vervaardigde/bewerkte/toegepaste goederen aan particulieren te leveren. Dat betekent in feite dat de goederen als eindproducten aan de eindgebruikers kunnen worden aangeboden, mits ter plekke vervaardigd/bewerkt/toegepast en mits de levering aan de eindgebruikers (dus detailhandel) ondergeschikt blijft in de bedrijfsvoering. Het ter plekke geleverde maat- en zaagwerk valt onder de definitie van het bestemmingsplan, immers de goederen worden ter plekke vervaardigd, bewerkt en toegepast. Verder wordt de door reclamant aangeleverde definitie niet overgenomen. Deze definitie geeft te veel interpretatieruimte en voldoet niet aan hetgeen de gemeente ermee wil bereiken. De opgenomen definitie voldoet aan de door de gemeente gewenste ruimte en wordt daarom niet aangepast. Wel zal in de toelichting nog iets worden verduidelijkt in bovenstaande zin. Dat wil zeggen dat ook in de toelichting benoemd zal worden dat eindproducten aan de eindgebruikers kunnen worden aangeboden. <i>De toelichting wordt op dit onderdeel iets verduidelijkt.</i>
4d	Het bestemmingsplan staat internetdetailhandel niet bij recht toe. In elk geval zou internetverkoop zonder toonzaal, afhalen en afrekenen bij recht mogelijk moeten zijn. Vooral omdat reclamant deze activiteiten rechtstreeks wil gaan ontplooiën.	Het bestemmingsplan voorziet in een afwijkingsbevoegdheid op dit onderdeel. Indien reclamant een concrete aanvraag indient en hij voldoet aan de gestelde criteria, zal internetdetailhandel ter plekke mogelijk zijn. Er bestaat geen aanleiding om af te zien van een toets aan de generiek gestelde eisen. <i>Het plan</i>

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
<i>wordt daarom op dit onderdeel niet aangepast.</i>		
4 e	Artikel 4.6 onder c sub 6 van de planregels is niet duidelijk. De opslag van goederen vóór de voorste bouwgrens is niet toegestaan. Het begrip 'opslag' is echter niet gedefinieerd en buiten twijfel moet staan dat de bestaande (tijdelijke) buitenopslag van Jongeneel gedurende de openingstijden niet onder het specifieke gebruiksverbod valt.	De term 'opslag' kan worden omschreven als 'het opbergen van goederen met de bedoeling en op een dergelijke wijze dat men later weer over de goederen kan beschikken'. Deze is niet gewenst vóór de voorste bouwgrens aan de openbare wegzijde. <i>De regels worden aangevuld met aangehaalde definitie van de term 'opslag'. Daarnaast zal de begripsomschrijving van de voorste bouwgrens worden beperkt tot de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens.</i> In het geval van reclamant grenst de bouwgrens niet aan de openbare weg. Ter plekke is immers sprake van een afsluitbaar particulier terrein. Opslag aan die zijde is daarom ingevolge de aangepaste definitie toegestaan.
4 f	Het maximale bebouwingspercentage van 60 wordt nu al door Jongeneel overschreden. Onder d van de afwijkingsregels wordt gesproken over 'maten en afmetingen', niet duidelijk is of dit ook bebouwingspercentages betreft. Daarnaast betekent dit dat er geen redelijke uitbreidingsmogelijkheid bestaat.	In het voorliggende geval wordt het percentage van 60 nog niet bereikt. Berekend wordt immers het bebouwingspercentage van het bouwperceel en niet slechts van het bouwvlak. Verdere verdichting is in beginsel niet alleen niet gewenst, maar ook nauwelijks realiseerbaar of aan de orde. Niettemin kan het in enkele voorkomende gevallen gewenst zijn om toch medewerking te verlenen aan een hoger bebouwingspercentage dan 60. Dit zal dan moeten worden gezien in onder meer het licht van de stedenbouwkundige situatie ter plekke en de bedrijfsbelangen in

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
17

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
4 g	Artikel 18.2.1 is rechtsonzeker, een open norm die een beperking kan vormen voor het bestaande legale gebruik. Temeer omdat in artikel 18.2.2 jo. 23.1 van de planregels is verwezen naar de normen (?) van de bouwverordening. Verzocht wordt om verduidelijking.	het specifieke geval. Hiertoe is het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid tot een bebouwingspercentage van 75% in de planregels gewenst. <i>Deze afwijkingsbevoegdheid zal aan de planregels worden toegevoegd.</i> Verder is het zo dat bestaande afwijkende bebouwingspercentages worden gerespecteerd en zullen gelden als maximale maat. Verduidelijken van de planregels op dit punt is wenselijk. <i>De planregels worden in deze zin aangepast respectievelijk verduidelijkt.</i> Parkeren, laden en lossen dient plaats te vinden op het eigen terrein. Artikel 18.3 biedt een mogelijkheid voor situaties waarin anderszins een oplossing voorhanden is dan wel voor situaties waarin het naleven van deze norm onevenredig bezwarend is. Daarmee wordt voorzien in een alleszins redelijke regeling. Niet ingezien wordt, waarom deze regeling rechtsonzeker is. Uitgangspunt is dat deze problematiek op het eigen terrein wordt opgelost en dit staat duidelijk omschreven. De normen bij de bouwverordening betreffen gemeentelijke regelgeving welke als zodanig is vastgesteld en gepubliceerd. <i>Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.</i>

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
18

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
5 a	perceel Zuiderparallelweg 53/54, 55-58 en bouwstroken Reclamant wil de aldaar aanwezige woningen vernieuwen en aanpassen. Ten behoeve van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt verzocht om bouwstroken in plaats van individuele bouwvlakken. Dit geeft meer mogelijkheden.	Bij de keuze voor de te volgen plansystematiek voor het bestemmen van de woningen zijn de bestaande situaties bestemmingsplanbreed als uitgangspunt genomen. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat hiervoor een specifieke afweging gewenst wordt gevonden. Daarom zullen de individuele bouwvlakken in tact blijven en zullen daarvan afwijkende bouwplannen afzonderlijk worden beoordeeld. Overigens laat dit onverlet de mogelijkheden voor al dan niet aangebouwde bijbehorende bouwwerken buiten de bouwvlakken.
5 b	perceel Zuiderparallelweg 59A, grens bouwaanduiding 'bijgebouwen' De wijze waarop de aanduiding 'bijgebouwen' is gelegd beperkt de mogelijkheden voor bijgebouwen en overkappingen. De woning is op een bijzondere manier gesitueerd. Verzocht wordt de aanpassingen zoals weergegeven in bijlage II van de zienswijze over te nemen. Eventueel met een afwijkingsbevoegdheid bij de voorste bouwgrens aangevuld met stedenbouwkundige criteria.	Gelet op de ligging op het binnenterrein bestaan hiertegen geen bezwaren. De aanduiding 'bijgebouwen' kan worden gelegd op 3 meter achter de voorste bouwgrens van het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijventerrein'. De uiteindelijke bouwmogelijkheden (in m2) blijven ongewijzigd. <i>De verbeelding wordt aldus aangepast.</i>

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
19

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
5 c	perceel Zuiderparallelweg 59A, oppervlakte bijbehorende bouwwerken Dit perceel heeft een oppervlakte van 3000 m2 en gelet op deze omvang zijn er meer bijbehorende bouwwerken en overkappingen nodig dan 50 m2 ten behoeve van opslag tuinmaterialen en dergelijke. Verzocht wordt om bij percelen vanaf 2500 m2 een grotere oppervlakte toe te staan, bij voorkeur 150 m2 a 200 m2.	Bij woonbestemmingen bestaan bij een maximale oppervlakte van 50 m2 per woning, eventueel te vermeerderen met circa 30 m2 aan vergunningsvrije bouwwerken, voldoende gebruiksmogelijkheden voor opslag en dergelijke bij woningen. Verdergaande mogelijkheden worden niet geboden omdat deze niet noodzakelijk zijn en omdat verdichting en verstening wordt tegengegaan binnen de grenzen van wat redelijk is. Bij de kleinere percelen kan de maximale maat van 50 m2 niet altijd worden bereikt door het maximale bebouwingspercentage 40. Dit als vangnet voor een te vergaande verdichting. Dit wil echter niet zeggen dat omgekeerd evenredig voor grotere percelen meer verstening mogelijk moet zijn. Juist op grotere percelen bestaat in dit opzicht een beter evenwicht tussen gebruiksmogelijkheden enerzijds en ruimtelijke kwaliteit anderzijds. Verruiming van de regeling wordt dan ook niet gewenst gevonden. Overigens laat dit onverlet het gegeven dat grotere oppervlaktes welke reeds aanwezig zijn worden gerespecteerd in de planregeling.
5 d	perceel Zuiderparallelweg 59A, aanwijzing bestemming 'wonen' en 'bedrijventerrein' Een deel van het perceel is bestemd als 'bedrijventerrein' echter in gebruik als tuin bij Zuiderparallelweg 59. Verzocht wordt dit	Het ontwerpbestemmingsplan komt inderdaad niet overeen met de situatie ter plekke. Er bestaan geen bezwaren tegen een woonbestemming (zonder bouwvlak). <i>De verbeelding zal in die zin worden aangepast.</i>

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
20

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	gedeelte te bestemmen als 'wonen'.	
5 e	Zuiderparallelweg 59, PDV en PDV+ Verzocht wordt om in de lijst overige functies ter plekke ook PDV+ te noemen, dit gelet op de aanwezige activiteiten aldaar.	Geconstateerd is dat ter plekke inderdaad sprake is van detailhandel in de categorie PDV+. <i>De regels worden in die zin aangepast dat de lijst overige functies op dit onderdeel wordt aangepast.</i>
6	Adviseur namens bedrijf Kanaalweg 4^E	
6 a	Het bestemmingsplan heeft volgens paragraaf 2.2 van de toelichting een overwegend conserverend karakter. Uit de ingediende zienswijze zal blijken, dat dit geldt voor Lindegaas.	In zijn algemeenheid kan worden gesteld, dat het plan inderdaad een beheerskarakter heeft en niet voorziet in ingrijpende nieuwe ontwikkelingen. Echter, ook is aangegeven dat het plan voorziet in een actualisering. De actualisatie heeft betrekking op nieuwe inzichten en regelingen op ruimtelijk, stedenbouwkundig, milieutechnisch en juridisch gebied. In het plan is ook beschreven op welke onderdelen deze actualisatie betrekking heeft. Gelet op de zwaar verouderde status van de plannen in het plangebied, is het niet reëel om vast te houden aan de regelingen uit de vigerende plannen. Wel zijn bestaande situaties als gegeven geaccepteerd hetgeen heeft geresulteerd in maatwerk waar nodig. Dat geldt ook voor Lindegas. Er zijn geen (legale) situaties onder het overgangsrecht geplaatst. Actualisatie heeft plaatsgevonden waar dit gelet op bestaande inzichten en regelgeving noodzakelijk is geacht en dit is zoals

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
21

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
		aangegeven beschreven in de toelichting. Niettemin kan een en ander in de toelichting nog nader worden verduidelijkt. <i>Om hierover geen onduidelijkheid te laten bestaan, is de toelichting aangescherpt cq nader verduidelijkt op dit onderdeel.</i>
6 b	In het ontwerpbestemmingsplan zij op de gronden van Lindegas bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.1 respectievelijk 3.2, en Lindegas is vermeld op de lijst specifieke bedrijven. Lindegas is een bedrijf uit categorie 5.1. In het vigerende plan zijn de gronden bestemd als industrieterrein c. Daarvan is Lindegas bij de aankoop uitgegaan. Krachtens de planregels wordt het huidige gebruik toegestaan, echter dit is een sterfhuisconstructie. Het gebruik kan uitsluitend worden voortgezet door Lindegas en gelijksoortige bedrijven; bij verkoop zijn slechts de categorieën 3.1 en 3.2 toegestaan. Dit betekent een vermindering van groeimogelijkheden en van marktwaarde. Het bestemmingsplan is niet conserverend in het geval van Lindegas.	Naar huidige inzichten en jurisprudentie is het aanbrengen van een milieuzonering noodzakelijk. Als hulpmiddel hiervoor is de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd. De in deze brochure genoemde richtafstanden hebben gediend als hulpmiddel bij de zonering, waarbij is geprobeerd om op zorgvuldige wijze invulling te geven aan de vereiste milieuzonering. De milieuzonering is geen star gegeven. Daar waar bedrijven qua daadwerkelijke milieuhinder ten opzichte van gevoelige functies acceptabel moeten worden geacht, kan en zal een afwijkingsbevoegdheid worden toegepast. Op deze wijze wordt een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de locatie tegengegaan. Dit betekent bij de vestiging van een ander bedrijf, dat de daadwerkelijke milieuhinder bepalend zal zijn. Anders dan ten tijde van het opstellen van het vigerende plan, komt dit vraagstuk nu al bij het ruimtelijke spoor in beeld. En eveneens anders dan tijde van het opstellen van het vigerende plan, is het nu ook gebruikelijk en vereist om hieraan bij het opstellen van het bestemmingsplan aandacht te besteden en bestemmingsplantechnisch maatregelen te treffen. Niet alleen het voorliggende bestemmingsplan, maar in

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
22

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
6 c	In hoofdstuk 6 van de toelichting staat dat er geen financiële consequenties zijn omdat het plan conserverend is. Het plan is niet conserverend voor Lindegas en er ontstaat voor Lindegas planschade. Met de voorgestane regeling is geenszins zeker dat het plan financieel uitvoerbaar is en het bestemmingsplan is daarom niet zorgvuldig voorbereid.	combinatie daarmee de milieubelasting van de bedrijven ingevolge de relevante milieuregelgeving zal een beperkende factor (kunnen) vormen bij de toelaatbaarheid van nieuwe bedrijven. Ook de milieuregelgeving is immers in de loop van de jaren aangescherpt ten opzichte van nu. Verder zijn situaties welke niet passen binnen de opgenomen zonering bij rechte geregeld en aldus niet onder het overgangsrecht gebracht. Voor Lindegas betekent dit, dat de groeimogelijkheden niet worden beperkt door de categorie-indeling als zodanig, aangezien het bedrijf op de lijst specifieke bedrijven is geplaatst. De gemeente is van mening dat de opgenomen zonering op deze wijze bijdraagt aan een adequaat beheer van het terrein, geen onevenredige beperkingen oplegt en recht doet aan bestaande situaties. Voor wat betreft de opmerking ten aanzien van het conserverend zijn wordt daarnaast verwezen naar de reactie onder 6 a. <i>Het plan wordt niet aangepast op dit onderdeel.</i> Gelet op de zeer verouderde status van het vigerende plan is het binnen de context van de huidige regelgeving en de huidige inzichten niet reëel te verwachten dat de bestaande mogelijkheden ongewijzigd kunnen worden overgenomen. Daar waar de situatie afwijkt van de huidige regelgeving /inzichten, is dit positief geregeld in het voorliggende plan. Dit is ook het geval bij Lindegas. Mocht niettemin toch geoordeeld worden dat er nadelige financiële consequenties zijn welke voor laste van de gemeente dienen te komen, dan kan reclamant een verzoek tot het vergoeden van planschade indienen. <i>De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van het plan.</i>

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
23

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
6 d	In december 2012 heeft Lindegas een conceptvergunningaanvraag voor uitbreiding ingediend bij de provincie Gelderland en daarin is de gemeente Rheden gekend. De aanvraag is op 29 maart 2013 definitief ingediend. DE PR-6 contour verandert door de aanvraag. Verzocht wordt minimaal de aangevraagde contour over te nemen. Deze sluit aan bij categorie 5.1 conform artikel 4.1a lid 4 jo. Bijlage 2 van de regels.	De contour zoals die is aangevraagd strekt zich aan de zuidwestzijde uit over toegestane beperkt kwetsbare objecten. Benadrukt wordt dat deze beperkt kwetsbare objecten in het vigerende bestemmingsplan 'Bouwmarkt Spankerenseweg 1982' ook al zijn toegestaan. Ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen, in werking getreden op 28 oktober 2004, zal enerzijds in het nieuwe bestemmingsplan moeten worden geborgd, dat zich in de PR-6 contour geen beperkt kwetsbare objecten meer kunnen gaan bevinden. Anderzijds moet worden geborgd, dat de PR-6 contour zich niet zal kunnen uitbreiden over kwetsbare objecten. Een en ander heeft tot gevolg, dat de PR-6 contour aan de zuidzijde alleen zou kunnen worden verruimd in het bestemmingsplan, wanneer de bestaande mogelijkheden voor kwetsbare objecten (in casu betreft het gronden bij een bouwmarkt) van het belendende perceel worden verwijderd. Dit is naar het oordeel van de gemeente niet reëel en onzorgvuldig, immers de rechten van het belendende perceel zijn reeds bestaand. Verder wordt opgemerkt dat de gevaarsafstanden uit de bedrijvenlijst geen relatie hebben met het Besluit externe veiligheid inrichtingen en derhalve niet in dat licht moeten worden meegenomen. Verder strekt de aangevraagde contour zich aan de nooroostzijde uit over de bestemmingen Groen en Water. Deze bestemmingen laten geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten toe. Er bestaan daarom geen bezwaren tegen aanpassing van de contour aan de noordoostzijde. <i>De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan in zoverre, dat de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' aan de noordoostzijde zal worden verruimd zoals gevraagd door reclamant. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het plan op dit onderdeel.</i>

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
24

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
6 e	Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor PDV en PDV+ binnen de veiligheidszone van Lindegas. Zowel op het eigen perceel als daarbuiten. Dit is niet gewenst. Gevraagd wordt om de aanduiding PDV 2 te verwijderen voor de terreinen aan de westzijde van Lindegas, waarop praktisch gezien geen ruimte daarvoor bestaat gelet op de vereiste oppervlaktetaten. Verder is de aanduiding PDV 2 in strijd met artikel 19.1.2 en wordt verzocht deze te verwijderen.	Specifiek ten aanzien van het verwijderen van de aanduiding PDV 2 op de gronden buiten de veiligheidszone wordt verwezen naar de reactie onder 6 d. Verder wordt opgemerkt dat de regeling voor PDV(+) een afwijkingsbevoegdheid betreft. Eén van de weigeringsgronden voor toepassing van deze bevoegdheid is onevenredige aantasting van de externe veiligheid (zie artikel 4.6 onder b sub 6). Bezien in samenhang met artikel 19.1, betekent dit dat zolang de veiligheidszone over de betreffende gronden van kracht is, de afwijkingsbevoegdheid ter plekke niet kan worden toegepast. Echter het plan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor eventuele verwijdering/aanpassen van de veiligheidszone. In dat geval is de afwijkingsbevoegdheid weer mogelijk. Verwijderen van de aanduiding PDV 2 zou betekenen dat bij het vervallen/aanpassen van de veiligheidszone ter plekke de mogelijkheden voor PDV 2 verloren zijn gegaan. Deze oplossing is daarom niet gewenst. Echter ter bevordering van de rechtszekerheid van Lindegas bestaat er geen bezwaar tegen aanpassing van de planregeling in die zin, dat expliciet bepaald kan worden dat de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 4.6 lid a onder 2 niet kan worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi'. <i>De planregels zullen aldus worden aangepast.</i>
6 f	Niet duidelijk is waarop het aantal van 500 personen in het	Het aantal van 500 personen is gebaseerd op een aanname van de

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
25

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	invloedsgebied voor het groepsrisico gebaseerd is. Ook niet duidelijk is of de toegestane detailhandel in deze berekening is meegenomen, hoeveel personen er nu in de zone zitten en hoeveel er door het bestemmingsplan zijn toegestaan.	bestemmingsplancapaciteit. De afwijkingsbevoegdheid voor PDV is daarbij buiten beschouwing gelaten, omdat bij het toepassen van deze bevoegdheid getoetst moeten worden aan het aspect externe veiligheid en daarmee dus aan het onderdeel verantwoording groepsrisico.
6 g	Artikel 4.7 onder a bepaalt dat de PR-6 contour binnen het perceel van de Bevi-inrichting moet liggen dan wel binnen de bestemming 'Verkeer', 'Groen' en/of 'Water'. De nieuwe contour valt buiten de inrichting en deels binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. Daarmee belemmert het bestemmingsplan de voorgenomen uitbreiding van Lindegas. Een andere optie van artikel 4.7 onder b is dat de veiligheidszone wordt opgenomen voor een kleiner gebied mits geen toename plaats vindt van beperkt kwetsbare en/of kwetsbare objecten in de zone. Dit betreft gronden buiten de inrichtingsgrens van Lindegas. Lindegas heeft geen invloed op het gebruik van de gronden; de voorgenomen uitbreiding van Lindegas is mogelijk wanneer de mogelijkheid voor beperkt kwetsbare objecten in deze zone vervalt. Verzocht wordt om de bestemmingen en functieaanduidingen zodanig te wijzigen dat de voorgenomen uitbreiding van Lindegas mogelijk is.	Artikel 4.7 voorziet in een wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van Bevi-inrichtingen, niet in het wijzigen van de contour. Lindegas is een al aanwezige Bevi-inrichting en het betreffende artikel ziet dus niet op Lindegas. De wijzigingsbevoegdheid voor de PR-6 – en dus ook de uitbreiding van deze contour – is geregeld in artikel 19.1.4. De borging van de veiligheidssituatie in de PR-6 contour is geregeld in de artikelen 19.1.1, 19.1.2 en 19.1.3. Nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn niet toegestaan binnen de zone (dus kunnen niet worden gevestigd) en het gebruik mag niet zodanig wijzigen dat de veiligheidszone wordt vergroot. Bestaat toch die wens dan kan het plan worden gewijzigd echter dan dient de externe veiligheid te worden geborgd. Essentieel is daardoor de weergave van de PR-6 contour op de verbeelding. Ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen, in werking getreden op 28 oktober 2004, zal zoals in de reactie onder 6 d al is aangegeven, enerzijds in het nieuwe bestemmingsplan moeten worden geborgd, dat zich in de PR-6 contour geen beperkt kwetsbare objecten meer kunnen gaan bevinden. Anderzijds moet worden geborgd, dat de PR-6 contour zich niet zal kunnen uitbreiden over kwetsbare objecten. Een en

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
26

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
6 h	Voor overige bouwwerken geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter. De aanwezige tanks zijn hoger en mogen gehandhaafd blijven. Vergroting is echter slechts eenmalig mogelijk wel met een inhoud van 5% (artikel 24.1 onder 2). In artikel 24.1 onder 2 wordt niets gezegd over de bouwhoogte en verzocht wordt dit aan te passen. Verder wordt verzocht de bouwhoogte van overige bouwwerken te verhogen naar 12 m zodat alle huidige tanks daarin passen en wordt verzocht meer ruimte verzocht voor het vervangen, vergroten en bijplaatsen van tanks.	ander heeft tot gevolg, dat de PR-6 contour aan de zuidzijde alleen zou kunnen worden verruimd in het bestemmingsplan ten koste van de mogelijkheden voor kwetsbare objecten van de belendende gronden. Dit is naar het oordeel van de gemeente niet reëel en onzorgvuldig. <i>De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van het plan.</i> In artikel 4.2.4 is onder e geregeld dat bestaande maten en afmetingen gehandhaafd mogen blijven. De mogelijkheden voor de bestaande tanks zijn daarmee geborgd en het overgangsrecht ex artikel 24 is niet van toepassing. Overigens is het niet mogelijk om artikel 24.1 aan te assen zoals gevraagd, omdat deze tekst is voorgeschreven ingevolge 3.2.1 Bro. Niettemin bestaan geen bezwaren tegen een generieke verhoging voor opslagtanks. Wel is het wenselijk dit aan een afwijkingsbevoegdheid te koppelen zodat de aanvaardbaarheid onder meer in het kader van externe veiligheid kan worden beoordeeld. <i>De planregels zullen dusdanig worden aangepast, dat voor opslagtanks en opslagsilo's een generieke afwijkingsbevoegdheid tot 15 m wordt opgenomen.</i>

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
27

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
6 i	Verzocht wordt om te voorkomen dat bouwwerken en gebruik van Lindegas onder het overgangsrecht (artikel 24) gaan vallen. Hiertoe wordt verzocht de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde te vergroten.	Zie de reactie onder 6 h. Overigens valt ook het bestaande gebruik van Lindegas niet onder het overgangsrecht gelet op de vermelding op de lijst overige bedrijven.
6 j	Concluderend wordt verzocht minimaal de verzochte uitbreidingsplannen mee te nemen. Lindeas is een grote werkgever in Dieren. Het voorliggende bestemmingsplan lijkt vooral beperkend voor bedrijven, verzocht wordt de aangevraagde PR-6 contour op te nemen en de mogelijkheid tot het realiseren van beperkt kwetsbare objecten te beperken.	Verwezen wordt naar de reacties onder 6 a tot en met 6 i.
7	Adviseur namens bedrijf Edyweg 26	
7 a	In het vigerende plan zijn twee bedrijfswoningen mogelijk, het ontwerpbestemmingsplan staat dit niet toe. Het aanwezige bebouwingspercentage bedraagt 60,9%, in het vigerende plan is	Voor het bestemmingsplan voor de Kanaalzone is de keuze gemaakt om nieuwe dienstwoningen in de Kanaalzone niet meer toe te staan. Vanuit de huidige milieuregelgeving gaat in toenemende mate vanuit dienstwoningen een

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
28

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	dit 50% met een vrijstelling naar maximaal 75%. Voorgesteld wordt om de mogelijkheid voor bedrijfswoningen te laten vervallen maar het bebouwingspercentage voor dit perceel te verhogen naar 75% of een wijzigingsbevoegdheid voor verhoging van het bebouwingspercentage in incidentele gevallen op te nemen. Dit is noodzakelijk voor de verdere ontwikkeling van het bedrijf.	belemmerende werking uit naar de omliggende bedrijven, anders dan ten tijde van de totstandkoming van het vigerende plan het geval was. Dit staat op zeer gespannen voet met de prioriteit die op het bedrijfsterrein bij de bedrijven is gelegd. Daarnaast dient ook voor (nieuwe) dienstwoningen een goed woon- en leefklimaat te worden gegarandeerd. Dit zou betekenen dat ook in de bestemmingsplanfase van de mogelijkheid voor nieuwe dienstwoningen al een beperkende werking voor bedrijven uit zou gaan. Verder is van belang dat inherent aan een dienstwoning is dat de noodzaak hiervan vanuit de bedrijfsvoering centraal staat. In de huidige bedrijfsvoeringen is deze noodzaak nog maar in een beperkt aantal gevallen daadwerkelijk aanwezig, anders dan tientallen jaren geleden (zoals ten tijde van het vigerende plan) het geval was. Deze aspecten hebben ertoe geleid dat bij deze actualisatie geen nieuwe dienstwoningen meer zijn toegestaan. De bestaande dienstwoningen zijn bij rechte toegestaan waardoor volledige herbouw mogelijk is, anders dan onder het overgangsrecht, dit vanuit de conserverende gedachte van het plan. Bij het bepalen van het bebouwingspercentage is aansluiting gezocht bij de bestaande situaties en bij de feitelijke gebruiksmogelijkheden van de terreinen, waarbij wordt uitgegaan van parkeermogelijkheden op het eigen erf. Verdere verdichting is in beginsel niet gewenst. Niettemin kan het in voorkomende gevallen gewenst zijn om toch medewerking te verlenen aan een hoger bebouwingspercentage. Dit zal dan moeten worden gezien in onder meer het licht van de stedenbouwkundige situatie ter plekke en de bedrijfsbelangen in het specifieke geval. Hiertoe is het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid tot een bebouwingspercentage van 75% in de planregels gewenst. <i>Deze</i>

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
29

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
		<i>afwijkingsbevoegdheid zal aan de planregels worden toegevoegd. Verder is het zo dat bestaande afwijkende bebouwingspercentages worden gerespecteerd en zullen gelden als maximale maat. Verduidelijken van de planregels op dit punt is wenselijk. De planregels worden in deze zin aangepast respectievelijk verduidelijkt.</i>
8	Bewoner Overweg 33	
8 a	Reclamant vraagt waarom nu nog maar 50 m2 aan bijgebouwen bij woningen wordt toegestaan. Voorheen werd 75 m2 gehanteerd.	Op dit punt is sprake van gewijzigde regelgeving. Momenteel bestaat ingevolge het Besluit omgevingsrecht en bijbehorende bijlage II de mogelijkheid om vergunningsvrij en zonder nadere bestemmingsplantoets 30 m2 aan bijbehorende bouwwerken te bouwen. Vandaar dat de oppervlakte naar beneden is bijgesteld. Omdat aan de vergunningsvrije bouwwerken situeringseisen zijn gesteld, is de oppervlakte naar boven 'afgerond'.
8 b	Momenteel bestaat op zijn perceel ongeveer 278 m2 aan bijgebouwen. Wat betekent de regeling van het bestemmingsplan voor reclamant. Hij wil een bijbehorend bouwwerk van 60 m2 vervangen en anders situeren. Kan dat.	Bestaande afwijkende oppervlaktes worden gerespecteerd en zullen gelden als maximale maat. Verduidelijken van de planregels op dit punt is wenselijk. Ten aanzien van de situering geldt, dat een bijbehorend bouwwerk moet worden geplaatst binnen de daarvoor aangewezen zone. Verder zijn er geen situeringseisen gesteld aan de bijbehorende bouwwerken. Ook voor de vervanging van bestaande, grotere bijbehorende bouwwerken gelden geen nadere situeringseisen. Geconstateerd wordt, dat de planregels deels niet duidelijk zijn.

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
30

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
		Duidelijk moet zijn, dat de grotere oppervlakte zal gelden als maximale maat. <i>De planregels worden op dit punt aangepast c.q. verduidelijkt.</i>
9	Gebruiker Edyweg 6	
9 a	De gemeentelijke keuzes voor het nieuwe bestemmingsplan zijn onder meer gebaseerd op het ruimtebehoefteonderzoek uit 2012. Dit hebben reclamanten overigens nog niet kunnen inzien.	Het ruimtebehoefteonderzoek betreft openbare informatie en reclamanten kunnen dit in komen zien. Ten behoeve van dit onderzoek zijn de bedrijven, gevestigd op bedrijventerreinen in Dieren, gevraagd naar hun ruimtelijke plannen voor de korte en langere termijn. De uitkomsten hiervan zijn in het onderzoek verwerkt.
9 b	De provinciale structuurvisie 'Bedrijventerreinen en werklocaties' geeft aan dat er behoefte is aan voldoende ruimte op het juiste moment (beknopte samenvatting, red.). Samengevat: regeren is vooruitzien. Het kan dat bedrijven in een ruimtebehoefteonderzoek aangeven behoefte te hebben, echter de praktijk is weerbarstiger. Er is leegstand en verpaupering.	Het ruimtebehoefteonderzoek is verricht om inzicht te krijgen in de behoefte op de korte en middellange termijn. Gebleken is, dat het behoud van uitbreidings- of verplaatsingsmogelijkheden wenselijk is. Daarom blijft de bestaande juridisch-planologische ruimte op het bedrijfsterrein behouden, ook op kavelniveau. Overigens zou het verlaten van dit uitgangspunt niet automatisch betekenen dat op elke plek functiemenging kan worden toegestaan. Ook daar zou dan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening in een breder verband naar moeten worden gekeken. Gelet op de gemaakte keuze voor behoud en reservering van de bestaande ruimte is dit momenteel niet aan de orde.

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
9 c	Gevraagd wordt om een flexibeler gebruik van de bedrijfsruimten opdat het bestemmingsplan voor de lange termijn actueel zou moeten blijven. Dit gezien vanuit de praktijk en niet de theorie.	Verder is ook in regionaal verband (Regionaal Plan 2005-2020) gezien welke terreinen 'op slot' worden gezet en op welke terreinen de bestaande juridisch planologische uitlegruimte nog mag worden benut. Voor de Kanaalzone geldt, dat de bestaande juridisch-planologische ruimte nog mag worden ingevuld en voortbestaan. Ook in regionaal verband zijn dus geen signalen afgegeven dat het wenselijk is de bedrijfsgebouwen voor andere doeleinden te gaan gebruiken. Sterker nog, regionale afspraken staan nieuwe locaties voor bedrijfsterreinen niet toe, reden waarom selectief wordt omgegaan met de nog bestaande voorraad. <i>Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.</i> Het eerder aangehaalde ruimtebehoefteonderzoek uit 2012 is verricht om inzicht te krijgen in de wensen vanuit de praktijk. <i>Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast/aangevuld.</i>
9 d	Gevraagd wordt om praktisch mee te denken. DE EGD veroorzaakt geen overlast, er zijn ook andere functies aanwezig welke belemmerend werken voor zware industrie, de EGD zorgt voor inkomsten voor de verhuurder, er is leegstand en een nieuwe huurder niet gauw gevonden, functiemening daar waar dit geen problemen oplevert vanuit milieuzonering past binnen de provinciale structuurvisie, er is een maatbestemming mogelijk, er zijn in Nederland meerdere voorbeelden van kerken op industrieterreinen, bedrijventerreinen moeten worden gezien als	De tijdelijke huisvesting van de EGD in het onderhavige pand is in 2008 toegestaan om een tijdelijke oplossing te bieden voor het huisvestingsprobleem van de EGD. In de tussentijd zou de EGD dan naar een permanente oplossing zoeken. De tijdelijkheid van de oplossing is daarbij nadrukkelijk aan de orde geweest. Verder is de gemeente momenteel met de EGD in gesprek over de mogelijke huisvesting op een andere locatie welke bij de gemeente in eigendom is. Beide partijen staan hier in beginsel positief in. De gemeente denkt derhalve zeker mee met de EGD en spant zich in om ook van haar zijde een bijdrage te leveren aan een oplossing. De door de EGD gewenste oplossing van permanente

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
32

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	onderdeel van stad en landschap.	huisvesting op het bedrijfsterrein is echter nog steeds ongewenst. Zoals aangegeven inde reactie onder 9 a en 9 b past dit niet binnen de visie die van toepassing is op het gehele terrein. <i>Genoemde argumenten leiden daarom niet tot aanpassing van het plan.</i>
9 e	De EGD heeft zich ingespannen om een andere locatie te vinden, maar dat is tot op heden niet betaalbaar dan wel haalbaar gebleken.	De tijdelijke huisvesting van de EGD in het onderhavige pand is in 2008 toegestaan om een tijdelijke oplossing te bieden voor het huisvestingsprobleem van de EGD. In de tussentijd zou de EGD dan naar een permanente oplossing kunnen zoeken. De tijdelijkheid van de oplossing is daarbij nadrukkelijk aan de orde geweest. Verder is de gemeente momenteel met de EGD in gesprek over de mogelijke huisvesting op een andere locatie welke bij de gemeente in eigendom is. Beide partijen staan hier in beginsel positief in. De gemeente denkt derhalve zeker mee met de EGD en spant zich in om ook van haar zijde een bijdrage te leveren aan een oplossing. De door de EGD gewenste oplossing van permanente huisvesting op het bedrijfsterrein is echter nog steeds ongewenst. Zoals aangegeven inde reactie onder 9 a en 9 b past dit niet binnen de visie die van toepassing is op het gehele terrein. <i>Genoemde argumenten leiden daarom niet tot aanpassing van het plan.</i>
10	Bedrijf Edyweg 12 tevens eigenaar Edyweg 6	
10 a	De Evangelische Gemeente Dieren (EGD) huurt al bijna 5 jaar een deel van het pand van reclamant voor kerkelijke activiteiten. De EGD is een zeer goede huurder gebleken om een aantal redenen:	Er is mede zorgvuldig gekeken naar de huisvestingsproblematiek van de EGD. Echter ook met de verdere ontwikkelingen van het bedrijfsterrein moet zorgvuldig worden omgegaan. De gemeentelijke conclusie is dat het nu geen verstandige

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
33

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	betrouwbaar, veroorzaakt geen overlast, geen parkeerproblemen, goede uitstraling in het weekend met het oog op veiligheid, geen enkele klacht over hen ontvangen.	keuze zou zijn om de tijdelijke constructie om te zetten in een permanente mogelijkheid. Wel worden momenteel de mogelijkheden van een ander pand, buiten het bedrijfsterrein, onderzocht en uitgewerkt. De gemeente is hierover in gesprek met de EGD. <i>Genoemde argumenten leiden daarom niet tot aanpassing van het plan.</i>
10 b	Wethouder Ron König heeft een half jaar geleden opgemerkt dat het gelet op de leegstand van diverse panden in de omgeving eigenlijk niet uit te leggen is dat het gebouw niet door de EGD zou mogen worden gebruikt.	Zie de reactie onder 10 a en onder 10 d.
10 c	Reclamanten sluiten zich aan bij de zienswijze van de EGD	De gemeente neemt hier kennis van. Voor de inhoudelijke beantwoording van de zienswijze van de EGD wordt verwezen naar het gestelde in onderdeel 9 van deze zienswijzennota.
10 d	Reclamant bezit nog andere units waarvoor geen enkele belangstelling bestaat. Ook staan op de Edyweg 9 panden leeg.	In 2012 is er een ruimtebehoefteonderzoek verricht om inzicht te krijgen in de behoefte op de korte en middellange termijn. Gebleken is, dat het behoud van uitbreidings- of verplaatsingsmogelijkheden wenselijk is. Daarom blijft de bestaande juridisch-planologische ruimte op het bedrijfsterrein behouden, ook op kavelniveau. Overigens zou het verlaten van dit uitgangspunt niet automatisch betekenen dat op elke plek functiemenging kan worden toegestaan. Ook daar zou

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
34

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
		dan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening in een breder verband naar moeten worden gekeken. Gelet op de gemaakte keuze voor behoud en reservering van de bestaande ruimte is dit momenteel niet aan de orde. Verder is ook in regionaal verband (Regionaal Plan 2005-2020) gezien welke terreinen 'op slot' worden gezet en op welke terreinen de bestaande juridisch planologische uitlegruimte nog mag worden benut. Voor de Kanaalzone geldt, dat de bestaande juridisch-planologische ruimte nog mag worden ingevuld en voortbestaan. Ook in regionaal verband zijn dus geen signalen afgegeven dat het wenselijk is de bedrijfsgebouwen voor andere doeleinden te gaan gebruiken. Sterker nog, regionale afspraken staan nieuwe locaties voor bedrijfsterreinen niet toe, reden waarom selectief wordt omgegaan met de nog bestaande voorraad. <i>Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.</i>
10 e	Het gemis aan inkomsten door huurderving zal de problemen van het bedrijf van reclamant verergeren.	De huurinkomsten zijn door de tijdelijke aard van de gebruiksvergunning van tijdelijke aard. Dit is ook steeds duidelijk geweest. De gemaakte keuzes voor de toekomst van het bedrijfsterrein staan hier in feite los van. <i>Genoemd argument leidt derhalve niet tot aanpassing van het plan.</i>

13.44

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 4
RU
35

Gewijzigd exemplaar d.d. 18 juni 2013

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kanaalzone

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
-----	-------------------------	---------------------------
