

**Zienswijzennotitie en ambtshalve wijzigingen  
Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Nijverheid – 't Belt, Twello**

**Gemeente Voorst**

## **1. Inleiding**

Vanaf 31 januari 2013 heeft voor een periode van zes weken het ontwerp van het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Nijverheid – ’t Belt, Twello” ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan zorgt voor een actueel planologisch regime voor het bedrijventerrein. Het plan is grotendeels conserverend van aard. Ook de Beleidsvisie Bedrijventerreinen Nijverheid - ’t Belt en Engelenburg in Twello is hierin verwerkt. Daarnaast worden enkele ontwikkelingsmogelijkheden geboden met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid en afwijkingen. De terinzagelegging van de stukken is bekendgemaakt in de Staatscourant en het huis-aan-huis-blad “Het Voorster Nieuws” van 30 januari 2013. Daarnaast is op 14 februari 2013 een informatieavond gehouden in het gemeentehuis.

Tijdens de inzagetermijn is iedereen in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling hun zienswijze kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Gedurende de inzagetermijn zijn 6 zienswijzen ingediend.

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Hoofdstuk 3 gaat in op de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden doorgevoerd. De uit deze notitie voortvloeiende aanpassingen aan de toelichting, regels of verbeelding zijn in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt.

## 2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de opmerkingen per zienswijze samengevat en beantwoord. In verband met de verplichting tot anonimisering op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens, zijn de NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) van de betrokkenen niet vermeld bij de zienswijze.

	Zienswijze 1 (2013-07723)	
	Reactie	Antwoord
1	De beheerder van de hoogspanningsverbinding in het plangebied verzoekt op te nemen in de regels dat de beheerder van de hoogspanningsverbinding gehoord wordt voordat B en W met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan.	In artikel 12 is opgenomen dat schriftelijk advies gevraagd wordt bij de beheerder voordat het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van het bestemmingsplan.
2	Zienswijze 2 (2013-11140)	
	Reactie	Antwoord
	Verzocht wordt de woning aan de Oude Rijksstraatweg 35 in plaats van de aanduiding 'bedrijfswoning' de bestemming 'Wonen' te geven. Het pand behoorde bij het bedrijf Geurtsen Metaalwaren BV, maar is in 1985 afgesplitst. De bewoner/eigenaar is voornemens het pand te verkopen. In mei 2011 is een principeverzoek tot bestemmingswijziging naar 'Wonen' door de gemeente afgewezen. Aan de Oude Rijksstraatweg zijn meerdere woningen met een woonbestemming aanwezig die bij verkoop wel een woonhuisfinanciering kunnen krijgen. Zonder woonbestemming is het pand onverkooptbaar.	De gronden waarop de (bedrijfs)woning is gesitueerd maken onderdeel uit van de bedrijvenbestemming. Gezien de huidige staat van de bedrijfsbebouwing kan niet uitgesloten worden dat ten aanzien van deze bedrijfskavels op termijn herstructurering plaatsvindt. Het mogelijk maken van het omkleuren van een bedrijfswoning naar een reguliere woning zou een ongewenst precedent betekenen en beperkt de toekomstige herstructureringsmogelijkheden en bedrijfsactiviteiten. Dit ligt niet in de lijn van de Beleidsvisie Bedrijventerreinen Nijverheid - 't Belt en Engelenburg in Twello. Bij aankoop van het pand was bekend dat het om een bedrijfswoning ging. Verondersteld mag worden dat het pand (voor de juiste prijs) ook als zodanig te verkopen is.
3	Zienswijze 3 (2013 – 11586)	
	Reactie	Antwoord
	Eigenaar van het perceel aan de Molendwarsstraat 62 verzoekt om de huidige bestemming 'Handel en nijverheidsbedrijven' te handhaven. Eigenaar is voornemens het perceel te verkopen. De aspirant koper wil op het perceel een bedrijfshal met woning realiseren. De eigenaar is het niet eens met het vervallen van de bouwmogelijkheid van een bedrijfswoning.	Het vigerend bestemmingsplan Hondsrift geeft aan dit perceel een ruime bedrijvenbestemming zoals in die tijd (1984) gebruikelijk was. Door aanscherping van de milieuregelgeving dient bij een bedrijvenbestemming rekening te worden gehouden met gevoelige bestemmingen, zoals woningen. De aan het perceel gegeven bestemming 'Bedrijventerrein' maakt bedrijven uit categorie 1 en 2 mogelijk. Het is correct dat dit minder is dan het huidige bestemmingsplan toestaat. Echter op basis van de aangescherpte milieuregelgeving zou een hogere milieucategorie niet mogelijk zijn. De in het bestemmingsplan opgenomen milieuzonering is dan ook een ruimtelijke vertaling van hetgeen de milieuregelgeving mogelijk maakt. Er is wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college van B & W bedrijven uit een hogere categorie kan toestaan mits er specifieke maatregelen zijn getroffen. De mogelijkheid van het bouwen van een bedrijfswoning wordt naar aanleiding van de zienswijze weer opgenomen, zoals dat ook in het bestemmingsplan Hondsrift het geval was. Wel is ten aanzien de bedrijfswoningen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college van B&W de bevoegdheid krijgt om 1 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan de mogelijkheid voor realisatie van nieuwe bedrijfswoningen alsnog te verwijderen uit het bestemmingsplan.
4	Zienswijze 4 (2013 – 11861)	
	Reactie	Antwoord
	Het geluid van het vliegverkeer vanuit Teuge is niet onderzocht. Een aantal woningen op het Hartelaar, bedrijventerrein Nijverheid – 't Belt en De Omloop/Oude Rijksstraatweg ondervindt een opeenstapeling van lawaai, waaronder vliegkawaai. Indiener is van mening dat dit onvoldoende is onderzocht. De milieuzonering is bezien vanuit de woning Hartelaar 6 niet correct weergegeven. Het geluid van de buitenopslag van lege kratten en het in- en uitladen hiervan van Lieferink/Horesca komt niet overeen met de aangegeven milieuzoneringen op de kaarten op o.a. pagina 23 en 24 en tabel 5.1 op pagina 21.	De locatie ligt buiten de zone van het vliegveld Teuge. Dit betekent dat onderzoek naar vliegtuiglawaai niet noodzakelijk is. Wel is de woning gelegen nabij verschillende bronnen van geluid. Voor dit bestemmingsplan is het van belang dat de bedrijvigheid die mogelijk gemaakt wordt, een goed woon- en leefklimaat van de woningen ook buiten het plangebied niet in de weg staat. Op het perceel van Lieferink/Horesca maakt het bestemmingsplan bedrijven tot en met categorie 3.1 mogelijk. Voor deze categorie geldt een indicatieve afstandsnorm van 50 meter vanaf de bedrijfskavel tot aan de voorgevel van de woning. De afstand van de dichtstbijzijnde woning tot aan de grens van de bedrijfskavel is circa 40 m. Op figuur 5.3 van de toelichting is te zien dat het perceel van Lieferink/Horesca grotendeels gelegen is binnen een zone waar (ten minste) een milieucategorie 3.1 mogelijk is. Deze categorie is dan ook

		toebeedeeld aan het gehele perceel. Het bedrijf Lieferink/Horesca is een bedrijf met activiteiten uit categorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 m. De afstand van de woning tot aan de bedrijfskavel voldoet hier ruimschoots aan. Het bedrijf moet de normen uit de milieuregelgeving (Activiteitenbesluit) in acht nemen. Dit geldt ook voor de activiteiten die buiten een gebouw plaatsvinden. Dit staat echter los van de in het bestemmingsplan opgenomen milieuzonering.
5	<b>Zienswijze 5 (2013 – 12085)</b>	
	<b>Reactie</b>	<b>Antwoord</b>
	De eigenaar van de kadastrale percelen Gemeente Twello sectie B, nummers 5775, 6427, 6916 en 8268 met een totale omvang van 6.897 m <sup>2</sup> verhuurt de gronden en opstallen aan een bloemisterij, zeefdrukkerij, installatiebedrijf, rioleringsspecialist en een transportbedrijf met machine-, koel- en vriestransport. Ten opzichte van de huidige bestemming 'Handel en bedrijf II', zijn de mogelijkheden beperkt. Voor de eigenaar is dit niet acceptabel. Niet duidelijk is wat bedoeld wordt met de aanduiding "fabriek en (sbt-bb)". Verzocht wordt de maatbestemmingen aan te passen aan het huidige gebruik van de gronden.	Het vigerend bestemmingsplan Twello West geeft aan dit perceel een ruime bedrijvenbestemming zoals in die tijd (1987) gebruikelijk was. Door aanscherping van de milieuregelgeving dient men bij een bedrijvenbestemming rekening te houden met gevoelige bestemmingen, zoals woningen. Om die reden zijn mogelijkheden in het nieuwe plan beperkt. De aan het perceel gegeven bestemming 'Bedrijventerrein' maakt bedrijven uit de categorieën 1 en 2 mogelijk. De bloemisterij, zeefdrukkerij en rioleringsspecialist passen binnen deze milieucategorieën. Installatiebedrijf Kerkhof v.o.f. wordt aangemerkt als een bouwbedrijf/aannemersbedrijf dat gelet op de omvang in categorie 3.1 valt. De Rioleringsspecialist Twello maakt onderdeel uit van het installatiebedrijf. Om deze reden is voor de twee bedrijven gezamenlijk een maatbestemming opgenomen voor een bouwbedrijf (sbt-bb). Het bedrijf aan de Oude Rijksstraatweg 33 is bij de gemeente bekend als groothandel in machines en apparaten en daarnaast ook in ondermeer emballagemateriaal. Transportbewegingen die op het perceel plaatsvinden, waaronder die met koel- en vrieswagens, worden gezien in samenhang met en als onderdeel van deze groothandelsactiviteiten; het betreft geen zelfstandig transportbedrijf. De huurder van het pand heeft wel een transportbedrijf, dat is geregistreerd op een andere locatie in Twello. De groothandel in machines en apparaten valt in milieucategorie 3.1. Voor dit bedrijf zal daarom een maatbestemming worden opgenomen. Op deze wijze maakt het bestemmingsplan alle huidige activiteiten dus mogelijk. De term 'fabriek' is een topografische aanduiding in de digitale ondergrond en heeft geen status in dit bestemmingsplan. Om onduidelijkheden te voorkomen is deze term uit de verbeelding verwijderd.
	Gevraagd wordt de mogelijkheid van het realiseren van een woonwijk op te nemen.	Alleen de bestaande burgerwoningen op het bedrijventerrein hebben een woonbestemming. Het realiseren van een woonwijk past niet binnen het gemeentelijke beleid voor de bedrijventerreinen. Op grond van de Beleidsvisie Bedrijventerreinen Nijverheid - 't Belt en Engelenburg in Twello gaat inbreiding boven uitbreiding. Het bedrijventerrein is dan ook aangewezen voor herstructurering ten behoeve van bedrijvigheid.
	Bezwaar bestaat tegen de gevraagde woonfunctie van het pand aan de Oude Rijksstraatweg 35, omdat dit de belangen van de bedrijven zou schaden. Bij aankoop van het pand was bekend dat het om een bedrijfswoning ging dat ook als zodanig verkoopbaar is, mits voor de juiste prijs.	Zie beantwoording onder zienswijze 2.
6	<b>Zienswijze 6 (2013 – 12117)</b>	
	<b>Reactie</b>	<b>Antwoord</b>
	Detailhandel in volumineuze goederen - 2 is niet bij recht mogelijk, maar wel met een afwijking. Detailhandel van kleine artikelen aan de rand van Twello zou een bedreiging vormen voor het huidige sterke centrum en een uitholling vormen voor het huidige winkelbestand. Gevraagd wordt een aanvulling zodat detailhandel in de verkoop van kleine artikelen niet mogelijk is, bijvoorbeeld door artikel 1.30 aan te passen.	Bij detailhandel in volumineuze goederen gaat het om producten van enige omvang. Dit in tegenstelling tot grootschalige detailhandel, waar het alleen gaat om de omvang van de detailhandelsvestiging. Winkels waar vooral kleinere artikelen worden verkocht vallen niet onder detailhandel in volumineuze goederen 1 of 2 en zijn dus niet toegestaan op het bedrijventerrein. Uitzondering hierop zijn de bestaande detailhandelsvestigingen. Deze hebben een maatbestemming gekregen. Binnen een op de verbeelding aangegeven Wro-zone - afwijkingsgebied geldt een bevoegdheid voor het college van B&W om af te wijken van het bestemmingsplan en detailhandel in volumineuze goederen - 2 mogelijk te maken. Ondergeschikte verkoop van kleinere artikelen valt niet uit te sluiten. Leidend bij eventuele medewerking is de hoofdactiviteit van het betreffende bedrijf. In het ontwerpbestemmingsplan zijn twee gebieden aangegeven met de afwijkingsbevoegdheid. Vanwege huidige

		marktontwikkelingen rondom bedrijven in detailhandel in volumineuze goederen-2 en omdat door branchevervaging begrip bestaat voor de door indieners van de zienswijze aangehaalde bedreiging, wordt het gebied met afwijkingszone naar aanleiding van de zienswijze verkleind en beperkt tot de locatie gelegen aan de Oude Rijksstraatweg 59, die in de Beleidsvisie Bedrijventerreinen Nijverheid – 't Belt en Engelenburg in Twello als te herontwikkelen locatie is aangemerkt.
--	--	---

## Hoofdstuk 3 – Wijzigingen in het bestemmingsplan

In dit hoofdstuk zijn de wijzigingen opgenomen zoals die in het vastgestelde bestemmingsplan worden doorgevoerd. Hierbij is onderscheid gemaakt in de wijzigingen ten gevolge van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

### Wijzigingen ten gevolge van de zienswijzen

#### *Regels/Verbeelding*

In de regels en op de verbeelding zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. Bedrijfswoningen worden mogelijk gemaakt op die plaatsen waar dit in het vigerend bestemmingsplan ook al het geval was. Behalve bestaande bedrijfswoningen mag daarom per perceel één bedrijfswoning worden gebouwd. De regels van het plan zijn hierop aangepast en aangevuld. Ten aanzien van deze (nieuwe) bedrijfswoningen is in artikel 3.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college van B&W na 1 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan bevoegd is de mogelijkheid voor bouw van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein te verwijderen voor die locaties waar deze niet aanwezig zijn of waarvoor geen omgevingsvergunning is aangevraagd. Hiermee wordt nog minimaal 1 jaar de mogelijkheid geboden om bedrijfswoningen te realiseren. Ten aanzien van de situering van de bedrijfswoning is opgenomen dat de bedrijfswoning maximaal 10 m van de weg af mag worden gebouwd. Dit sluit aan bij de situering van de bestaande (bedrijfs)woningen. De clustering van woningen aan de weg beperkt belemmeringen voor bedrijfsactiviteiten op aangrenzende bedrijfskavels.
2. In artikel 12.3 en 12.4.3 (afwijken van de bouwregels en voorwaarden bij omgevingsvergunning bij Leiding - Hoogspanning) is opgenomen dat schriftelijk advies moet worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.
3. Op de verbeelding is de Wro-zone-afwijkingsgebied (ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen -2) ten zuiden van het spoor verwijderd.
4. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen voor de groothandel in machines en apparaten aan de Oude Rijksstraatweg 33. In de tabel van artikel 3.1 onder b is deze ook benoemd.

#### *Toelichting*

De toelichting is daar waar nodig aangepast met het oog op aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen.

### Ambtshalve wijzigingen

#### *Regels/Verbeelding*

In de regels en op de verbeelding zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. Ter verduidelijking is in artikel 3.1 onder b aan de tabel met toegestane bedrijven twee kolommen toegevoegd waarin de milieucategorie en de SBI-code 2008 zijn aangeduid.
2. In artikel 3.2 onder a11 is opgenomen dat de afstand van bedrijfsgebouwen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen en tot één van de weg afgekeerde perceelsgrenzen niet minder dan 5 m mag bedragen. Dit was in het ontwerp 3 meter. Op advies van de brandweer is met oog op bereikbaarheid en brandveiligheid 5 meter opgenomen, gelijk aan het vigerende bestemmingsplan.
3. Ook overkappingen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, met een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>; de afstand van overkappingen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen en tot één van de weg afgekeerde perceelsgrenzen mag niet minder dan 5 m bedragen; dit is in artikel 3.2 opgenomen.
4. In artikel 3.5.2 is verduidelijkt dat het gaat om *buitenopslag*. Binnen een afstand van 5 meter tot de perceelsgrenzen is buitenopslag van goederen niet toegestaan.
5. Het gebied tussen de Oude Rijksstraatweg en Rijksstraatweg buiten het plangebied en daar direct aangrenzend is gezien de verschillende voorkomende functies aangemerkt als gemengd gebied. Dit betekent een aanpassing van de milieuzonering zoals opgenomen op de verbeelding. Het gebied waar bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 3.1 en 3.2 mogelijk zijn, is iets uitgebreid.
6. De maatbestemming voor stalling van tankwagens aan de Nijverheidsstraat 9 is verwijderd. Per abuis was deze activiteit aangemerkt als milieucategorie 4.1; dit moet zijn categorie 3.2. Zoals uit figuur 5.3 van de toelichting blijkt, ligt het perceel grotendeels binnen de zonering waar een milieucategorie 3.2 mogelijk is en voor een klein deel in de zones van categorieën 2 en 3.1. Ten zuiden van het perceel en aan de oostzijde aan de overkant van de weg hebben de percelen een categorie 3.2 aanduiding. Omdat slechts een klein deel van het perceel valt binnen de zonering van categorie 2 en 3.1 en de omliggende percelen in de zonering van categorie 3.2 zijn opgenomen, wordt hier de maatbestemming verwijderd en de begrenzing van het gebied waar bij recht bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.2 mogelijk zijn, aangepast.
7. Omdat het niet wenselijk is benzinestations hier bij recht mogelijk te maken is in de Staat van Bedrijfsactiviteiten verwijderd: benzineservicestations (SBI-2008: 473).

Daarnaast zijn enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen in de regels aangebracht en zijn verwijzingen en nummeringen aangepast. Deze wijzigingen hebben echter geen juridische consequenties.

*Toelichting*

De toelichting is daar waar nodig aangepast met het oog op de ambtshalve aanpassingen.