

Bestemmingsplan

Brakel, Bedrijventerrein Kraaijenhoef

Toelichting

Gemeente Zaltbommel

Datum: 9 oktober 2014
Projectnummer: 100220
ID: NL.IMRO.0297.BKLBP20120030-VS01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Planopzet	3
2	Planuitgangspunten	4
2.1	Herziening	4
2.2	Haalbaarheidsaspecten	5
2.3	Nieuwe Hollandse Waterlinie	6
3	Juridische plan opzet	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Algemene toelichting verbeelding	9
3.3	Algemene toelichting regels	9
3.4	Toelichting bestemmingen	10
4	Procedure	12
4.1	Inspraak en overleg	12
4.2	Zienswijzen	12

Bijlagen

- Bijlage 1: Eindverslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro-overleg
- Bijlage 2: Toelichting bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kraaijenhoef'

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft de herziening van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kraaijenhoef' te Brakel. Het vigerend bestemmingsplan had betrekking op de ontwikkeling van dit bedrijventerrein gelegen aan de Burgemeester Posweg te Brakel. De aanleiding voor de ontwikkeling betrof een overeenkomst van de toenmalige gemeente Brakel met een bestaand veetransportbedrijf aan de Burgemeester Posweg tot de aanleg van een bedrijventerrein ten behoeve van de vestiging van lokale ondernemers c.q. bedrijven. De realisering is ter hand genomen door Projectontwikkelingsmaatschappij Van de Wetering Brakel B.V. Inmiddels is een groot deel van het terrein uitgegeven. In verband met enkele wenselijke aanpassingen in de bestemmingsplanregels, het feit dat tijdens de uitgifte enkele vrijstellingen op het bestemmingsplan verleend zijn en door inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en daar aangekoppeld de verplichting nieuwe bestemmingsplannen op te stellen volgens de landelijke standaard 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' heeft geleid tot de wens tot herziening van het vigerende bestemmingsplan.

1.2 Planopzet

Het bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard. Hoewel het bedrijventerrein nog niet volledig gerealiseerd is, is ontwikkeling van het terrein reeds mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan. Aan dit bestaand recht wordt slechts een enkele aanpassing gedaan. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op deze aanpassingen en de planologische haalbaarheid van dit plan. Daarnaast is als gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 1 juli 2008) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010) en de SVBP 2008 de plansystematiek behoorlijk gewijzigd. Derhalve wordt in hoofdstuk 3 de juridische planopzet besproken. Tot slot zijn in hoofdstuk 4 de resultaten van de gelopen bestemmingsplanprocedure (vooroverleg, inspraak, zienswijzen) terug te vinden. De toelichting van het vigerende bestemmingsplan is als bijlage toegevoegd.

2 Planuitgangspunten

2.1 Herziening

Deze herziening houdt verband met een aantal aanpassingen aan de regels van het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kraaijenhoef'. In verband met de noodzakelijke wijzigingen aan de plansystematiek, is er gekozen om een nieuwe set regels op te stellen. Hoewel deze qua systematiek anders is dan het vigerend plan, hebben de wijzigingen slechts betrekking op de in deze paragraaf verwoorde aanpassingen.

- 1 De aanduiding VT (veetransportbedrijf) is van de plankaart afgehaald, aangezien het in de toekomst ook mogelijk moet zijn dat zich hier een ander, op het bedrijventerrein passend, bedrijf kan vestigen. Wel is ten behoeve van de mestopslag van dit bedrijf een aanduiding op de plankaart gezet. Dit omdat het hier buitenopslag betreft en het, gezien de hinder afkomstig van deze opslag, niet wenselijk is deze opslag op het perceel plaats te laten vinden. De omvang van de mestplaats is gemaximaliseerd op 500m². Dit is ook de bestaande vergunde omvang.
- 2 Aanduiding Vb (verkooppunt brandstof) is van de plankaart afgehaald aangezien verkooppunten voor motorbrandstoffen algemeen in de regels wordt toegestaan. Ook is de beperking tot diesel komen te vervallen. Alle motorbrandstoffen met uitzondering van LPG mogen worden verkocht. Daarnaast is een oplaadpunt voor elektrische voertuigen toegestaan.
- 3 Van gebied met de aanduiding Vs (een standplaats voor vrachtwagens) is nu een bouwvlak opgenomen. De behoefte voor een standplaats voor vrachtwagens is kleiner gebleken dan in eerste instantie gedacht werd. Om de ruimte op het perceel beter te kunnen benutten is derhalve deze ruimte als bouwvlak opgenomen.
- 4 Het eerder aangegeven herkomstcriterium voor kandidaat-bedrijven is komen te vervallen, het bedrijventerrein is geschikt voor alle uit de gemeente Zaltbommel komende bedrijven. Kandidaat bedrijven moeten passen binnen de kaders van het convenant Rivierenland.
- 5 Voor bijgebouwen is nu een maximale bouwhoogte en goothoogte aangegeven. Dit was enkel een maximale bouwhoogte.
- 6 Van bedrijfswoningen (voorheen dienstwoningen) is de maximale inhoud opgerekt van 600 m³ naar 750 m³.
- 7 Toegevoegd is een definitie voor bedrijfsverzamelgebouwen. Aangezien deze gezien worden als één bedrijfsgebouw is het mogelijk dat zich bedrijfsverzamelgebouwen vestigen op het bedrijventerrein.
- 8 De oppervlakte per kavel is op grond van het convenant Rivierenland gemaximeerd op 5000 m² in plaats van de eerder opgenomen oppervlakte van 2500 m². Tevens is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor afwijking van deze maximale maat, mits dit vanuit de bedrijfsvoering doelmatig is en een verklaring van geen bezwaar is afgegeven door de provincie Gelderland.
- 9 De hoogte van lichtmasten (zowel toegestaan binnen de bestemming "Bedrijventerrein" als binnen de bestemming "Verkeer", is opgerekt van 12 naar 15 meter.

- 10 Voor het oprichten van bedrijfswoningen op het gedeelte van het bedrijventerrein nabij de Langerakseweg, is de situering en oriënteringseis komen te vervallen. Situering van bedrijfswoningen is nu vrij op de kavel, de ontsluiting van de kavels dient echter wel vanuit het bedrijventerrein plaats te vinden. Dit is echter ook niet anders mogelijk, gezien de waterpartij die vanuit beeldkwaliteitsoogpunt tussen het bedrijventerrein en de Langerakseweg is aangelegd.
- 11 Tevens wordt toegestaan dat bedrijfswoningen mogen worden gebouwd tot in de grens van het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Tussen bebouwing en waterpartij wordt wel uit oogpunt van beeldkwaliteit een strook onbebouwd voorgestaan.
- 12 Voor bedrijfswoningen zijn de eisen aan de kap komen te vervallen, echter een maximale goot- en bouwhoogte geven van respectievelijk 6 en 10 meter is hiervoor in de plaats gekomen. Tevens is de maximale bouwhoogte bij plat dak begrensd op 6 meter.
- 13 Het aantal vierkante meters aan bijgebouwen bij de bedrijfswoningen is opgerekt van 60 m² tot 100 m². Deze oppervlakte wordt zo gelijkgesteld aan de inmiddels hogere gemeentelijke standaard.
- 14 Ten opzichte van de vigerende plankaart hebben enkele beperkte verleggingen van een groot aantal grenzen (met namen wegen, groenvoorzieningen, waterpartijen e.d.) plaatsgevonden, met gebruikmaking van vrijstellingen. In voorliggend plan zijn deze grenzen overeenkomstig de bestaande situatie vastgelegd.
- 15 Detailhandel van niet ter plaatse vervaardigde goederen wordt met een aandeel van 10% van bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 150 m² aanvaardbaar geacht. Uit jurisprudentie is gebleken dat 10% acceptabel geacht wordt. Om duidelijkheid te bieden is ervoor gekozen dit planologisch vast te leggen.
- 16 Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein dient te geschieden.

2.2 Haalbaarheidsaspecten

In het kader van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kraaijenhoef' is de haalbaarheid van het te ontwikkelen bedrijventerrein aangetoond. Voorliggend bestemmingsplan is slechts een consolidatie van dit bestemmingsplan. Ook het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen betreft een consolidatie van bestaand recht en is pas mogelijk nadat gebruik is gemaakt van de opgenomen afwijkingsbevoegdheid.

Op enkele plekken is het bouwvlak enigszins verruimd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, zodat een logischere verkaveling mogelijk is. Deze verruiming is slechts marginaal en zorgt niet voor dusdanige nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden dat een aanvulling nodig is op de reeds in het vigerende bestemmingsplan beschreven milieu-planologische haalbaarheid.

2.3 Nieuwe Hollandse Waterlinie

Inleiding

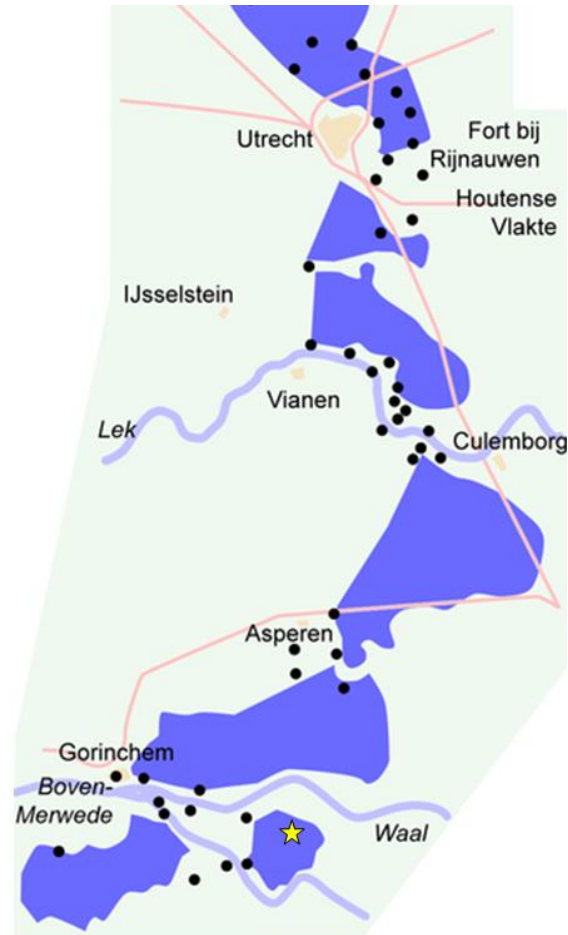
Onderhavig plangebied is gelegen in de nabijheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Gezien het belang van dit gebied is het zinvol in deze toelichting specifiek op dit aspect in te gaan.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een belangrijke verdedigingslinie uit de Nederlandse geschiedenis. De grote historische waarde heeft in 2005 geresulteerd in de aanwijzing van de Nieuwe Hollandse Waterlinie als nationaal landschap. In 2009 is het gebied aangewezen als Rijksmonument. En in 2010 werd de linie kandidaat gesteld om op werelderfgoedlijst van Unesco te worden geplaatst.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie diende ter vervanging van de uit eind 17^e eeuw daterende Hollandse Waterlinie en draagt vanaf 1871 deze nieuwe naam. Een belangrijk verschil tussen de oude en de nieuwe linie is dat de stad Utrecht nu binnen de linie viel.

De waterlinie lag als een beschermende krans rondom de steden van Holland, 85 kilometer lang en 3 tot 5 kilometer breed. Met 46 forten strekte de linie zich uit van het eiland Pampus in de Zuiderzee tot aan de Biesbosch. Daarnaast bestaat de linie uit de vijf vestingsteden Muiden, Weesp, Naarden, Gorinchem en Woudrichem.



Kaartbeeld Nieuwe Hollandse Waterlinie met globale ligging plangebied (gele ster)

Linieperspectief Panorama Krayenhoff

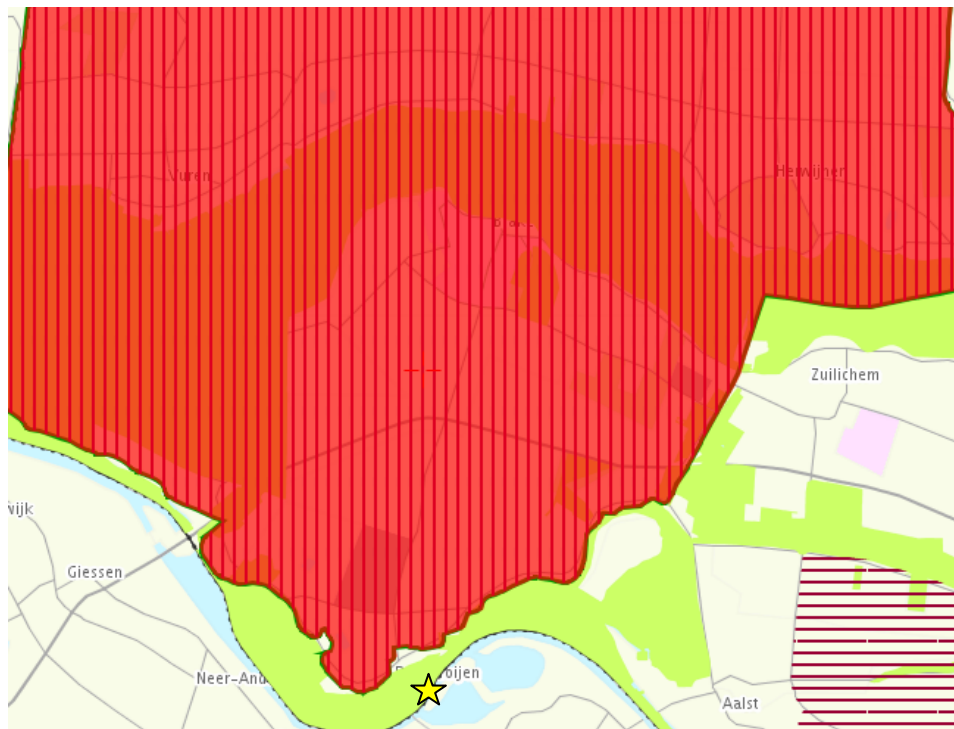
Als vervolg op de Nota Belvédère is het principe “behoud door ontwikkeling” in het Linieperspectief Panorama Krayenhoff uitgewerkt voor het nationale project Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit beleidsstuk is in 2003 vastgesteld.

Het Linieperspectief zet in op twee strategieën voor de verwezenlijking, namelijk planologische doorwerking en actieve ontwikkeling. De planologische doorwerking bestaat uit bescherming van de waterlinie via de Monumentenwet en via de Wet ruimtelijke ordening in bestemmingsplannen. Voor de actieve ontwikkeling worden uitvoeringsplannen per deelgebied (enveloppe) ontwikkeld.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het gebied dat is aangeduid als Nieuwe Hollandse Waterlinie en valt hierbinnen in de ‘komgronden’. Hier wordt in algemene zin het behoud van de openheid nagestreefd.

Provincie Gelderland

De provincie heeft in haar nieuwe (Ontwerp) Omgevingsvisie ook aandacht voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De provincie streeft ernaar om met haar partners samen de Nieuwe Hollandse Waterlinie als erfgoed te behouden en ontwikkelen. Ontwikkeling is gericht op passende nieuwe functies, het vergroten van het economisch potentieel en de verankering in de maatschappij. Het beschermen gebeurt met ruimtelijke regelgeving waarmee ontwikkelingen zorgvuldig worden afgewogen tegen de kernkwaliteiten. Deze kernkwaliteiten mogen bij ontwikkelingen niet aangetast worden. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een cultuurhistorisch fenomeen van wereldbelang dat de provincie voor de toekomst wil behouden.



Kaartbeeld met rood opgelicht het gebied dat is aangemerkt als nationale landschappen in ontwerp-omgevingsvisie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Omgang met Nieuwe Hollandse Waterlinie in onderhavig plan

Onderhavig plan betreft een bestaand bedrijventerrein dat hoofdzakelijk een beheergericht karakter heeft. Daar waar het onderhavige bestemmingsplan een verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden mogelijk maakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, heeft dit geen gevolgen voor de landschappelijke uitstraling en inpassing van dit bedrijventerrein in de omgeving. Het plangebied is gelegen binnen het gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en hierbinnen binnen de 'komgronden', waar in algemene zin het behoud van de openheid wordt nagestreefd. Het onderhavige plan zorgt echter niet voor een (verdere) aantasting van deze openheid. Om die reden vindt geen verstoring van de Nieuwe Hollandse Waterlinie plaats.

Het plangebied ligt hiernaast binnen het gebied dat binnen de ontwerp-omgevingsvisie van de provincie Gelderland is aangeduid als 'structuurvisie-gebied Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Hierbij moet worden aangetekend dat deze aanduiding ruim is genomen, ook de gehele bestaande kern Brakel is bijvoorbeeld in dit aanduidingsgebied opgenomen. In dit gebied geldt dat ontwikkelingen de kwaliteiten van het landschap (speci-

fiek de Nieuwe Hollandse Waterlinie) niet mogen aantasten. Hierbij wordt verwezen naar de kernkwaliteiten Gelders Natuurnetwerk (GGN) en Groene ontwikkelingszones (GO). Voor onderhavig plangebied gelden de kernkwaliteiten zoals omschreven bij het deelgebied 'Waaluitwaerden Waardenburg – Brakel'.

De genoemde kernkwaliteiten worden met onderhavig plan niet geschaad. Ook is er geen sprake van dat als gevolg van onderhavig plan de kwaliteiten van het landschap en de Nieuwe Hollandse Waterlinie worden aangetast. Om die reden is onderhavig plan niet strijdig met de instandhoudings- en ontwikkelingsdoelstellingen voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

3 Juridische plan opzet

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan “Brakel, Bedrijventerrein Kraaijenhoef” bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan met een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

3.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

3.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiks-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotregel.

Hoofdstuk 1 en 4 behoeven hier geen nadere toelichting. Ten aanzien van hoofdstuk 3 wordt opgemerkt dat in de algemene afwijkingsregels een afwijking voor mantelzorg is opgenomen. In de navolgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen uit hoofdstuk 2 toegelicht.

Bij de totstandkoming van de regels van onderhavig bestemmingsplan is aangesloten bij de SVBP2012 en het vigerend bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Kraaijenhoef’. Dit laatste met uitzondering van de in hoofdstuk 2 aangegeven wijzigingen.

3.4 Toelichting bestemmingen

Het plangebied bevat de volgende bestemmingen: “Bedrijventerrein”, “Groen”, “Verkeer” en “Waterstaat - Waterlopen”. Hiernavolgend worden deze bestemmingen toelicht.

Bedrijventerrein

De gronden met de bestemming bedrijventerrein zijn bestemd voor de uitoefening van bedrijfsdoeleinden. Het grootste deel van het plangebied kent deze bestemming. Op de verbeelding is aangegeven waar welke categorie van bedrijvigheid is toegestaan. Daarnaast is de mestopslag van het veetransport bedrijf en detailhandel in volumineuze goederen specifiek bestemd. Dit omdat mestopslag niet overal op het perceel gewenst vanwege hinder en detailhandel in volumineuze goederen niet overal binnen het plangebied volumineuze detailhandel gewenst is, dan wel op grond van rijksbeleid toelaatbaar is.

De milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels is opgenomen. Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan is de Staat van Bedrijfsactiviteiten geactualiseerd naar de meest recente Staat (VNG, 2009). De toelaatbaarheid van bedrijvigheid beperkt zich voor grote delen van het plangebied tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Als nadeel van de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt vaak het gebrek aan flexibiliteit genoemd. Dit wordt onder meer veroorzaakt, doordat geen of onvoldoende rekening wordt gehouden met het verschil in milieubelasting tussen individuele bedrijven, waardoor een bepaald bedrijf meer of minder hinderlijk kan zijn dan in de Staat is aangegeven. Ook houdt de Staat geen rekening met nieuwe technologische ontwikkelingen, waardoor een bepaalde bedrijfsactiviteit tijdens de planperiode van mate van hinder kan veranderen. In de regels zijn derhalve afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor de vestiging van bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen in de Staat en het vestigen van bedrijfsactiviteiten die door technische ontwikkelingen inmiddels kunnen worden aangemerkt als activiteiten die passen binnen de toelaatbare milieucategorieën. Bij de eerstgenoemde afwijkmogelijkheid is het uiteraard van belang dat de bedrijfsactiviteiten mogen worden aangemerkt als behorende tot de toelaatbare milieucategorie ter plaatse.

Ten aanzien van bedrijfswoningen wordt een restrictief beleid gevoerd, omdat deze een beperking van de toegestane categorieën van bedrijvigheid kunnen veroorzaken. Bestaande bedrijfswoningen zijn met een aanduiding vastgelegd. Nieuwe bedrijfswoningen mogen uitsluitend opgericht worden na gebruikmaking van de opgenomen afwijkingsbevoegdheid.

Voor de bebouwing zijn met name beperkingen gesteld aan het bebouwingspercentage en de toelaatbare hoogte. De maximale hoogte voor bedrijfsgebouwen is op de verbeelding opgenomen. Toegestane hoogtes voor bedrijfswoningen en bijgebouwen zijn in de regels terug te vinden.

Groen

Deze bestemming is gegeven aan de groenstroken en plantsoenen. Daarnaast zijn deze gronden aangewezen voor waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterberging met een minimale capaciteit van 1.750 m³.

Verkeer

Deze bestemming heeft betrekking op de ontsluitingsweg vanaf de Burgemeester Posweg. Deze weg is positief bestemd.

Binnen deze bestemming is ook een langzaamverkeersontsluiting opgenomen die in geval van calamiteit tevens als calamiteitenontsluiting dient.

Waterstaat - Waterlopen

Deze dubbelbestemming betreft de B-watgang inclusief beschermingszone van 1 m aan weerszijden van deze watgang. De regeling beoogt deze waterloop te beschermen.

4 Procedure

4.1 Inspraak en overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Brakel, Bedrijventerrein Kraaijenhoef” heeft van donderdag 1 mei 2014 tot en met woensdag 14 mei 2014 voor de inspraak ter inzage gelegen. In deze periode heeft ook het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Bro plaatsgevonden.

Er is één inspraakreactie ingediend. Ook zijn twee vooroverlegreacties ingediend. In de bijlage is het Eindverslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro-overleg opgenomen waarin deze binnengekomen reacties zijn samengevat en voorzien van een beantwoording.

4.2 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan “Brakel, Bedrijventerrein Kraaijenhoef” heeft van 19 juni 2014 tot en met 30 juli 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Hiervan is door niemand gebruikgemaakt.