



Neerijnen

Raadsvoorstel

Aan : Gemeenteraad
Datum vergadering : 18 december 2014
Agenda nummer : 2014-09-10622
Portefeuillehouder : Kool
Onderwerp : Bestemmingsplan Slimwei

Zaak- / Docnummer : 10622

Samenvatting:

In het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen wordt de raad voorgesteld om het bestemmingsplan Slimwei gewijzigd vast te stellen.
De voorgestelde wijzigingen zijn naar aanleiding van ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en er worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. In de bundeling van zienswijzen zijn alle wijzigingen opgenomen.

Het advies

Beslispunt 1 : Het bestemmingsplan 'Slimwei' gewijzigd vast te stellen.

Beslispunt 2 : In te stemmen met de wijze van beantwoording van de ingekomen zienswijzen overeenkomstig het gestelde in de bundeling van ingekomen zienswijzen.

Beslispunt 3 : Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 2 Wro.



Neerijnen

Toelichting raadsvoorstel

Inleiding

In het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen ligt voor u het bestemmingsplan Slimwei. Slimwei is één van de 4 bedrijventerreinen in Neerijnen. Dit bestemmingsplan vervangt de huidige bestemmingsplannen, die gedateerd zijn en van systematiek verschillen.

Het plangebied is gelegen ten westen van de dorpskern Waardenburg. In het oosten wordt het plangebied begrensd door de autosnelweg A2, in het zuiden door de Steenweg, in het westen door een watergang tussen de landbouwpercelen gelegen aan de Haarstraat en in het noorden door de Ammanswal en de Slimweistraat.

In 2011 heeft een kickoff voor ondernemers plaatsgevonden met betrekking tot de actualisatie van bedrijventerreinen. Vervolgens heeft in juli/augustus 2013 het voorontwerpbestemmingsplan Slimwei ter inzage gelegen. Ook heeft er een inloopmiddag plaatsgevonden.

Het ontwerpbestemmingsplan Slimwei heeft van 27 juni tot en met 7 augustus 2014 ter inzage gelegen. Hierop zijn 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot (gedeeltelijke) aanpassing van het bestemmingsplan. Ook wordt er een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Voor een overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar bijgevoegde bundeling van ingekomen zienswijzen.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Om toch een bepaalde mate van flexibiliteit te creëren, zijn er ontheffings- en wijzigingsregels opgenomen, bijvoorbeeld dat ontheffing kan worden verleend om af te wijken van het bouwverbod binnen 3 meter van de erfgrans. Of om onder voorwaarden met een wijzigingsprocedure een milieucategorie hoger vast te leggen.

Voor wat betreft de milieuzonering is rekening gehouden met de omgeving van het bedrijventerrein Slimwei. Zo wordt bijvoorbeeld categorie 4.2 niet meer direct mogelijk gemaakt, maar met een wijzigingsbevoegdheid. De reden hiervoor is dat dit soort bedrijven qua aard en uitstraling op een regionaal bedrijventerrein thuishoren.

Langs de westzijde is voor een viertal bedrijven de milieucategorie aangepast. Deze aanpassing is nodig om woningbouw op De Klingelenberg planologisch mogelijk te maken. Bij 3 van deze 4 bedrijven is op basis van het vigerend bestemmingsplan sprake van 2 milieu categorieën op één perceel; voor het nieuwe bestemmingsplan is bij deze percelen de lichtere categorie voor het gehele perceel aangehouden. In goed overleg met Novoferm wordt voor dit bedrijf ook 1 categorie lager aangehouden. Deze aanpassingen hebben geen gevolg voor de huidige bedrijfsvoering van deze bedrijven.

Aan de zuidzijde langs de Steenweg is, waar mogelijk, een milieucategorie hoger opgenomen. Dit is mogelijk omdat Waardenburg-West een gemengd gebied is met andere milieu eisen.

Nieuwvestiging van kantoren is uitgesloten wegens provinciale regelgeving. De bestaande kantoren zijn door middel van een aanduiding op de verbeelding positief bestemd. Detailhandel, ondergeschikt aan de hoofdfunctie, is in het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk, maar wordt nu mogelijk gemaakt.

Beoogd effect

Een actueel, digitaal, bestemmingsplan.

Argumenten



Neerijnen

Toelichting raadsvoorstel

- 1 **Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad**
 - 1.1. Als er naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan nog wijzigingen worden aangebracht, dan dient de raad het bestemmingsplan 'gewijzigd' vast te stellen.
 - 1.2. De zienswijzen die op het ontwerpplan zijn ingediend, zijn afgewogen en voorzien van een reactie. Indien de zienswijze aanleiding geeft tot planaanpassing, dan stellen wij voor om het bestemmingsplan hier op aan te passen.
 - 1.3. Na het vaststellingsbesluit worden deze wijzigingen in het plan aangebracht.
De wijzigingen betreffen onder meer: Het juist opnemen van de A-watergang, bepalingen over reclameuitingen uit het Welstandsbeleid overnemen, de dubbele regels over nutsvoorzieningen schrappen, het opnemen van enkele aanduidingen op de verbeelding. Voor een volledig overzicht van de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan, wordt verwezen naar bijgevoegde bundeling van ingekomen zienswijzen.
- 2 **In de bundeling van zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord. In sommige gevallen heeft dit geleid tot planaanpassing.**
- 3 **Het betreft een bestemmingsplanactualisatie zonder grote ontwikkelingen, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan wettelijk niet nodig is.**

Kanttekeningen

-

Bedrijfsvoering

-

Financieel

-

P&O

-

Communicatie

De gewijzigde vaststelling wordt op gebruikelijke wijze gepubliceerd en ter inzage gelegd.

Juridische zaken

Van toepassing is artikel 3.8 Wro.

Oplossingen

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan Slimwei gewijzigd vast te stellen.

Bijlagen

- o Ontwerpbestemmingsplan Slimwei
- o Bundeling van ingekomen zienswijzen.

Burgemeester en wethouders van Neerijnen,
de secretaris, de burgemeester,


P.W. Wanrooij


L.H.M. van Ruijven-van Leeuwen



Raadsbesluit

Agendanummer : 2014-09-10622


De raad van de gemeente Neerijnen;


gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 november 2014;

Besluit :

- a Te bepalen dat de ingekomen zienswijze van:
 - 1. Elmas Advocaten, heeft geleid tot planaanpassing;
 - 2. Liander, niet heeft geleid tot planaanpassing;
 - 3. Biermans namens Van de Sandt, gedeeltelijk heeft geleid tot planaanpassing;
 - 4. Novoferm, heeft geleid tot planaanpassing;
 - 5. J.C. van Kessel Vastgoed, heeft geleid tot planaanpassing;
 - 6. Bierman Advocaten, namens Beheermaatschappij Boudewijn B.V., gedeeltelijk heeft geleid tot planaanpassing;
 - 7. Primera, niet heeft geleid tot planaanpassing;
 - 8. Waterschap Rivierenland, heeft geleid tot planaanpassing
- b. Het bestemmingsplan Slimwei gewijzigd vast te stellen, conform de wijzigingen in de bundeling van ingekomen zienswijzen.
- c. Te bepalen dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Vastgesteld in de openbare vergadering
van 18 december 2014

 , voorzitter

 , griffier

Bestemmingsplan “Slimwei” Bundeling van ingekomen zienswijzen

Nr.	Inspreker (+adviseur)	Reactie	Antwoord	Gevolg
1.	Elmas Advocatenkantoor, namens besloten vennootschap Amres Kantorenfonds	Artikel 3.1.i. zorgt nog voor enige onzekerheid. Verzocht wordt om een bevestiging dat de volgende objecten als “zelfstandige kantoren” worden aangemerkt: Koeweistraat 2,4, en 8.	Om onduidelijkheid te voorkomen zullen in artikel 3.1.i. de haakjes rond 'zelfstandige' weggehaald worden. De 3 objecten zijn reeds als zelfstandige kantoren op de verbeelding aangeduid.	Planaanpassing
2.	Liander	– Verzocht wordt om het aanwezige gasdrukmeet- en regelstation binnen de bestemming “bedrijventerrein” en “waarde archeologie 2” te koppelen aan de functieaanduiding ‘nutsvoorziening’ op de verbeelding. De aanwezigheid is dan voor derden zichtbaar. – Verzoeken in het vervolg om plannen in het kader van vooroverleg toe te sturen naar ro.loket@liander.nl	– Betreffend station is van beperkte omvang en geregeld in de doeleindenomschrijving (laatste lid onder 3.1). Het opnemen van een aanduiding op de verbeelding als signalerende functie, zal zijn doel missen, omdat het digitale plan de aanduidingen niet direct zichtbaar maakt, enkel wanneer er op de exacte locatie wordt gezocht. Daarom wordt er geen specifieke aanduiding opgenomen. –Akkoord.	Geen planaanpassing

Nr.	Inspreker (+adviseur)	Reactie	Antwoord	Gevolg
3.	<p>Bierman Advocaten namens Van de Sandt Vastgoed B.V. alsmede namens P. van de Sandt</p>	<p>Reactie</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verzoekt om ter plaatse van de gewenste uitbreiding op Steenweg 17a/Industrieweg 1a alsmede Industrieweg 3 en 3a de milieucategorie 4.1 op te nemen. 	<p>Antwoord</p> <ul style="list-style-type: none"> – In de door Biermans bijgevoegde tekening is geen rekening gehouden met de burgerwoning Steenweg 17. De minimale afstand van 100 meter tot de percelen wordt door deze woning niet gehaald, waardoor categorie 4.1 niet kan worden opgenomen. Ook moet rekening gehouden worden met bedrijfswoningen in de buurt van de genoemde kavels. Wel wijzen wij op de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor een milieucategorie hoger als na onderzoek blijkt dat de activiteit qua aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de huidige opgenomen milieucategorie. – In verband met de minimale afstand tot burgerwoningen in het gemengd gebied, kan voor deze gronden geen categorie 3.2 worden opgenomen. Wel kan tot de bouwgrens categorie 3.1 worden opgenomen. Na deze bouwgrens blijft categorie 2 van toepassing. 	<p>Geen planaanpassing</p>
4.	<p>Novoferm</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Ziet graag de opslagstellingen (van 7 meter) apart benoemd. 	<ul style="list-style-type: none"> – In artikel 3.2.5 onder b wordt 'stellingen' toegevoegd, zodat het artikel luidt: <i>De bouwhoogte van bedrijfsinstallaties en stellingen niet</i> 	<p>Planaanpassing</p>

Nr.	Inspreker (+adviseur)	Reactie	Antwoord	Gevolg
		<ul style="list-style-type: none"> - De locatie aangeduid met milieucategorie 2 (zonder bebouwingsmogelijkheden) biedt geen ruimte voor de vergunde loods en eventuele uitbreidingen. - Artikel 3.2.5 sub a is in strijd met milieucategorie 2 zonder bebouwingsmogelijkheden. - Verzocht wordt om het gehele achtergebied op te nemen binnen het bouwvlak, met daarop een bouwhoogte van 10 meter en een bebouwingspercentage van 70%. 	<p><i>meer dan 8 meter mag bedragen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het bouwvlak zal worden aangepast waardoor de overkappingen, inpakmachine en de vergunde loods binnen het bouwblok vallen. - Wanneer hiermee bedoeld wordt op de overkapping, dan begrijpen wij de verwarring. Daarom wordt de bouwgrens ook aangepast aan de overkappingen. - Het betreft een conserverend bestemmingsplan. De afspraak is gemaakt om de stellingen en overkappingen op een juiste wijze op te nemen. De voorgestelde uitbreiding past niet binnen het karakter van het bestemmingsplan. Daarom zal voor het onderdeel bouwen op betreffende locatie een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Bij een concrete aanvraag kan dan de beoordeling plaatsvinden. 	<p>Planaanpassing</p> <p>Zie planaanpassing vorig punt.</p> <p>Planaanpassing</p>

Nr.	Inspreker (+adviseur)	Reactie	Antwoord	Gevolg
		<p>– Verzoekt voor het gehele terrein dezelfde categorie op te nemen, de groenbestemming toch op te nemen en het percentage onverhard te wijzigen van 15% naar 5%.</p>	<p>– In het huidige bestemmingsplan is een groenstrook van circa 20 meter aanwezig. In het ontwerpbestemmingsplan is de groenstrook opgerekt naar bedrijfsbestemming met categorie 2. De bestaande loods en overkappingen gaan binnen het bouwblok met categorie 3.2 vallen. Binnen categorie 2 is opslag mogelijk. Voorts zal er een strook van 1,5 meter vanaf de perceelsgrens voor groen worden opgenomen. Het percentage onverhard blijft gehandhaafd; dit is vigerend beleid en gelet op de waterproblematiek binnen Slimwei ook nodig.</p>	<p>Planaanpassing</p>
5.	J.C. van Kessel vastgoed	<p>– De huidige bebouwing overschrijdt de 70% norm bebouwd oppervlak binnen het opgenomen bouwvlak. Ook gezien de uitbreidingsmogelijkheden wordt verzoekt om voorgestelde aanpassingen door te voeren.</p>	<p>– Door de aanpassing van het bouwvlak, waardoor de loods en overkappingen binnen het bouwvlak liggen, zal wel kunnen worden voldaan aan de norm van 70%. In het kader van uitbreiding wijzen wij nog op de 10% afwijkingmogelijkheid.</p>	<p>Zie vorige planaanpassing</p>
		<p>– Verzoekt voor kavel x1226 (Zandweistraat/Achterweg) bebouwing tegen de zijdelingse perceelsgrens en op de perceelsgrens met de waterlijn mogelijk te maken.</p>	<p>– Gezien de beperkte mogelijkheden van deze kavel zal hiervoor een specifieke aanduiding worden opgenomen. Dit is uit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel.</p>	<p>Planaanpassing</p>

Nr.	Inspreker (+adviseur)	Reactie	Antwoord	Gevolg
		<ul style="list-style-type: none"> - Verzoekt om voor de kavels x1068 en x1069 aan de Philipsweistraat/Achterweg de aanduiding(k) voor (zelfstandige) kantoren op te nemen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bij navraag blijkt de reactie enkel over kavel 1069 te gaan. Aangezien dit bestaande kantoren zijn, wordt de aanduiding (k) op de verbeelding opgenomen. 	
6.	<p>Bierman Advocaten, namens Beheermaatschappij Boudewijn B.V.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verzoekt om voor het volledige perceel Industrieweg 1 categorie 3.2 op te nemen en verzoekt om een schriftelijke bevestiging dat het volledige perceel binnen milieucategorie 3.2 valt. 	<ul style="list-style-type: none"> - In verband met de minimale afstand tot burgerwoningen in het gemengd gebied, kan voor bepaalde gronden geen categorie 3.2 worden opgenomen. Wel kan vanaf de grens categorie 3.2 tot de bouwgrens categorie 3.1 worden opgenomen. Na deze bouwgrens blijft categorie 2 van toepassing. 	<p>Planaanpassing</p>
7.	<p>Waterschap Rivierenland</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Een deel van de A-watervgangen aan de Achterweg en Steenweg is niet goed opgenomen. Verzocht wordt om deze goed op te nemen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Dit klopt. De ontbrekende gedeeltes van de A-watervgangen zullen op de verbeelding worden opgenomen. 	<p>Planaanpassing</p>
8.	<p>Primera</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Is sinds kort eigenaar van het aangrenzend perceel (van Koeweistraat 14) en verzoekt om dezelfde bestemming. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het verschil zit in de aanduiding 'kantoor'. Nieuwe kantoren mogen niet meer worden opgericht vanuit provinciale regelgeving. Het verzoek kan niet worden gehonoreerd. 	<p>Geen planaanpassing</p>

Nr.	Inspreker (+adviseur)	Reactie	Antwoord	Gevolg
		<p>- Verzoekt om de bestaande reclamezuil in het bestemmingsplan op te nemen.</p>	<p>- De welstandsnota geeft een maximale maatvoering aan ten aanzien van reclame uitingen. De bestaande zuil voldoet hier niet aan, maar wel aan de regels van het huidige bestemmingsplan. Er zal daarom een regeling worden opgenomen dat bestaande afwijkingen bij recht mogen blijven bestaan.</p>	<p>Planaanpassing</p>

Ambtshalve aanpassingen:

- Artikel 3.1.h en 3.2.4 worden geschrapt, omdat nutsvoorzieningen al mogelijk zijn binnen de bestemmingen Bedrijven, Groen en Verkeer.
- Aan (een gedeelte van) de westzijde van het plangebied wordt een groenstrook van 1.5 meter opgenomen vanaf de perceelsgrens.
- Met betrekking tot artikel 3.2.1. onder a bouwregels wordt een afwijking opgenomen m.b.t. zijdelingse afstand van 3 meter.
- Bepalingen reclame-uitingen worden volgens welstandsbeleid opgenomen.
- In de verbeelding krijgt Rijnvallei een aanduiding (ri) met daarbij behorende regels, zodat dit bedrijf positief wordt bestemd, maar er verder in het bestemmingsplan geen risicovolle inrichtingen worden toegestaan.