



NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENENTERREINEN WEESP

Het ontwerp van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Weesp heeft van 20 december 2012 tot en met 30 januari 2013 ter inzage gelegen.

In het eerste deel (deel A) van onderstaande nota worden de zienswijzen van de overleginstanties van beantwoording voorzien. Het tweede deel (deel B) geeft een beknopte weergave van de zienswijzen per perceel met de beantwoording/reactie van de gemeente. Het derde deel (Deel C) betreft de lijst met ambtshalve wijzigingen.

Op 2 na zijn alle ingediende zienswijzen binnen de inzagetermijn ingediend. De zienswijzen van de provincie Noord-Holland en de zienswijze van de firma Hagen zijn hieronder wel opgenomen, maar zijn niet ontvankelijk.

A. Overleginstanties

1. Provincie Noord-Holland, ingekomen 5 februari 2013;
2. Brandweer Gooi en Vechtstreek, ingekomen 30 januari 2013;
3. Waternet, ingekomen 30 januari 2013;
4. Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland-Zuid, ingekomen 28 januari 2013;
5. Rijkswaterstaat, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, ingekomen 18 januari 2013
6. Gemeente De Ronde Venen, ingekomen 17 januari 2013;

1. PROVINCIE NOORD-HOLLAND

De reactie van de provincie is niet tijdig ingekomen en niet is gebleken dat hiervoor een 'verschoonbare' reden is aangevoerd. De zienswijze is niet ontvankelijk.

2. BRANDWEER GOOI EN VECHTSTREEK

a) De regionale brandweer concludeert dat de externe veiligheidsparagraaf in het ontwerpbestemmingsplan op een geheel juiste wijze is benoemd. Wel heeft de Brandweer aanvullende opmerkingen over toelichting en de regels. Op de eerste plaats adviseert de brandweer om de toelichting bij paragraaf 5.5.3.3 aan te vullen met de benoeming van de zone van 25 meter van het plasbrandaandachtsgebied. Verder adviseert de brandweer tevens te vermelden welke activiteiten er wel of niet binnen de zone in de toekomst

gerealiseerd mogen worden. De brandweer stelt voor om in ieder geval geen kwetsbare objecten of objecten met minder zelfredzame personen binnen deze zone toe te staan.

Gemeentelijke reactie

Het Basisnet en bijbehorende plasbrandaandachtsgebieden (PAG's) zijn nog niet vastgesteld. Het is ook niet mogelijk om op toekomstige PAG's te anticiperen omdat het ook nog niet mogelijk is aanvullende bouwkundige veiligheidseisen te stellen (het Bouwbesluit is nog niet aangepast). Om deze reden zijn de plasbrandaandachtsgebieden ook niet opgenomen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (in tegenstelling tot veiligheidsafstanden en risicoplafonds).

Benoemen welke functies binnen 25 en 30 meter van het spoor zijn toegestaan en uitsluiten van kwetsbare objecten binnen het toekomstige plasbrandaandachtsgebied is in principe mogelijk, maar rijmt niet met de regelgeving die voor de toekomstige PAG's gaat gelden (dat gaat om aanvullende bouwtechnische maatregelen, niet om uitsluiten van kwetsbare objecten).

Overigens is er nauwelijks sprake van dat bebouwing wordt toegestaan binnen 25 meter van het Amsterdam Rijnkanaal.

In de toelichting wordt de volgende zin opgenomen: "*Ten aanzien van plasbrandaandachtsgebieden geldt dat deze nog niet zijn opgenomen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Hier wordt daarom nog niet op geanticipeerd*".

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

b) Bij paragraaf 5.5.3.4 is een deel van de opmerking van de brandweer verwerkt zoals beschreven in de nota van inspraak. De brandweer adviseert om ook de in de nota genoemde zone van 30 meter van het plasbrandaandachtsgebied te benoemen. Verder adviseert de brandweer om tevens te vermelden welke activiteiten er wel of niet binnen deze zone in de toekomst gerealiseerd mogen worden. De brandweer stelt voor om in ieder geval geen kwetsbare objecten of objecten met minder zelfredzame personen binnen deze zone toe te staan.

Gemeentelijke reactie

De nota van inspraak is reeds vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. De nota zelf kan dan ook niet meer worden aangepast. Voor het overige wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 1a.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

c) De brandweer gaat er vanuit dat de uitgangspunten voor deze bestemmingsplanprocedure overeenkomen met het project OV SAAL



Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan houdt rekening met de maatregelen vanuit OV SAAL korte termijn, d.w.z. de maatregelen die voortvloeien uit het vastgestelde Tracébesluit.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

d) Bij paragraaf 5.5.3.5 is een opmerking gemaakt over bijlage 3. Het betreft echter bijlage 6. In de reactie over het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Weesp van 7 januari is over de QRA al een opmerking gemaakt.

Gemeentelijke reactie

De opmerking over de bijlage wordt niet begrepen. In paragraaf 5.5.3.5 wordt verwezen naar het volledig onderzoek. Dat onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van de toelichting.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

e) Bij paragraaf 5.5.3.5.1 heeft de brandweer al een opmerking gemaakt in de email van 4 december jl. Deze is echter niet verwerkt. De brandweer kan aan de hand van deze informatie niet beoordelen of het een risico-object is omdat er staat dat het cyanidebad groter is dan 100 liter. Er wordt namelijk geen maximum vermeld.

Gemeentelijke reactie

Het bad heeft een inhoud van 1500 liter. Voor dergelijke inrichtingen heeft het RIVM aangetoond dat deze geen externe veiligheidseffecten buiten de inrichting hebben. Hierbij is uitgegaan van het scenario brand. Wanneer het scenario procesfout leidt tot de vorming van waterstofcyanide is dit een arbeidsveiligheidskwestie.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

f) De brandweer adviseert om bij artikel 23.4 toe te voegen dat er ook geen objecten met minder zelfredzame personen binnen de veiligheidszone worden toegestaan. De reden is dat bij een eventueel incident dit anders een grote hulpvraag gaat veroorzaken voor de nood- en hulpdiensten.

Gemeentelijke reactie

Onder kwetsbare objecten vallen ook de minder zelfredzame personen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Aan artikel 23.4 wordt toegevoegd dat ook geen objecten met minder zelfredzame personen binnen de veiligheidszone worden toegestaan.

g) De brandweer adviseert om het plasbrandaandachtsgebied welke hiervoor zijn beschreven toe te voegen na artikel 23.5. Een tekstvoorstel kan luiden "23.6 Plasbrandaandachtsgebied – Btev. Ter plaatse van de aanduiding plasbrandaandachtsgebied- Btev zijn geen kwetsbare objecten en objecten voor minder zelfredzame personen toegestaan.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 2a

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3. WATERNET

a) Waternet verzoekt om alle bestaande wateren op het bedrijventerrein als water op te nemen. Expliciet wordt gewezen op watergangen op het Abbott-terrein en water langs de verlengde Rijnkade. Tevens wordt verzocht in de toelichting te vermelden dat de sloot op de Domeinenlocatie in de toekomst weer functionerend moet worden gemaakt. Ook deze sloot zou de bestemming water moeten krijgen.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan beoogt ruimte te bieden voor bedrijvigheid. Zeker op bij elkaar horende complexen zoals Abbott kiezen wij ervoor om de bestemming bedrijventerrein toe te kennen. Binnen die bestemming zijn bedrijfsopstallen mogelijk maar is ook groen, water en parkeren toegestaan. Daarmee wordt een zekere mate van flexibiliteit bereikt zodat de terreininrichting niet voor een periode van minimaal 10 jaar strak wordt vastgelegd. Uiteraard is het zo waterpartijen of sloten op het bedrijventerrein niet zomaar gedempt mogen worden. Het keur van het Waterschap blijft onverkort van toepassing, de mate van flexibiliteit die door de gemeente wordt nagestreefd staat dus naast de bevoegdheid van het waterschap in deze.

Conclusie

Het bestemmingplan wordt niet aangepast.



b) Waternet acht een onderscheid tussen verhard en onverhard oppervlakte in het bestemmingsplan van belang. Vanuit het watersysteem bezien is de flexibiliteit die de gemeente ten aanzien van de ruimtelijke ordening nastreeft minder gewenst.

Gemeentelijke reactie

Zoals in de hiervoor genoemde reactie is vermeld beoogt het bestemmingsplan enige vorm van flexibiliteit te bieden voor ondernemers. Die flexibiliteit is nodig omdat daarmee ingespeeld kan worden op groei van ondernemingen en op wijzingen van de bedrijfsvoering van ondernemingen. Die groei of die wijziging kan gepaard gaan met wijziging van de inrichting van een terrein van een onderneming. Het op voorhand, dat wil zeggen via een bestemmingsplan, vastleggen van verhard en onverhard oppervlakte blokkeert derhalve de mogelijkheid voor ondernemingen om te groeien of om in te spelen op de markt.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

c) Op grond van de basisinspanning Riolering moet op bedrijventerrein Nijverheidslaan een aantal maatregelen worden getroffen. Deze zijn vastgelegd in een aan de gemeente verleende watervergunning. Omdat de gemeente het terrein wil transformeren heeft u gevraagd om van de maatregelen af te mogen zien. Daarmee heeft Waternet ingestemd. Een van de voorwaarden daarbij is dat het terrein uiterlijk op 1 januari 2020 moet zijn voorzien van een gescheiden rioelstelsel.

Gemeentelijke reactie

De maatregelen en de afspraken zijn uiteraard bekend. De genoemde datum 1 januari 2020 is echter nog (lang) niet aan de orde. De gemeente zal met Waternet in overleg blijven over de vraag hoe en op welke manier de maatregelen doorgevoerd kunnen worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

4. REGIONALE ADVIESCOMMISSIE DETAILHANDEL NOORD-HOLLAND-ZUID

De Regionale adviescommissie Detailhandel is van mening dat de beleidsuitgangspunten uit een regionale detailhandelsvisie als kader moeten worden gebruikt van de opstelling van gemeentelijke bestemmingsplannen. De regionale detailhandelsvisie is besproken door het RAC. Deze visie zal nadat het advies is uitgebracht aan de betrokken gemeenteraden ter vaststelling worden aangeboden. Het RAC heeft echter nog vragen aan het gewest gesteld. Als deze adequaat zijn beantwoord zal de commissie advies uitbrengen. Een van de vragen betrof juist de uitzonderingsbepaling voor grootschalige perifere detailhandel op

bedrijventerrein Noord. Het bevreemdt het RAC dat nu een bestemmingsplan in procedure is gebracht waarin een bepaling is opgenomen dat nog onderwerp is van advies van het RAC. Het RAC NHZ vraagt de provincie hiermee rekening te houden bij de behandeling van het betrokken bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

De wetgever heeft de gemeenten in Nederland verplicht tot het opstellen en vaststellen van actuele bestemmingsplannen. Dat is vastgelegd in artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening. De wetgever heeft een sanctie gezet op het niet voldoen aan de eis uit de wet: gemeenten mogen namelijk geen leges heffen in gebieden waarvoor geen actueel bestemmingsplan geldt. Voor het onderhavige bestemmingsplan is de door de wet gegeven uiterste actualisatiedatum 1 juli 2013. De door de regionale adviescommissie gedane suggestie om te wachten met de actualisatie van het bestemmingsplan totdat de raden van de regio Gooi en Vechtstreek allemaal hebben ingestemd met het regionaal detailhandelsbeleid gaat dus voorbij aan de eisen die de wetgever stelt aan de gemeenten. Bij de, zoals gezegd wettelijk verplichte, actualisatie van het bestemmingplan moet de raad zich baseren op wettelijke verplichtingen en eerder vastgesteld eigen beleid. Het beleid ten aanzien van detailhandel op het bedrijventerrein is reeds in 2007 door de raad vastgesteld. Aangezien er nog geen nieuw regionaal beleid is vastgesteld, hetgeen de adviescommissie overigens ook opmerkt, kan de gemeente niet anders doen dan zich baseren op het lokale wel reeds vastgestelde beleid. Dat beleid is immers niet in strijd met wet en regelgeving, is vastgesteld door de raad en is bevestigd bij de vaststelling van de nota van uitgangspunten voor het onderhavige bestemmingsplan.

Ten aanzien van de vraag van de adviescommissie aan de provincie om rekening te houden met de opmerkingen van de commissie merken wij op dat de provincie te laat zienswijzen heeft ingediend. Deze zijn derhalve niet door ons in behandeling genomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5. RIJKSWATERSTAAT

a) De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' ter hoogte van het Amsterdam-Rijnkanaal is opgenomen in het bestemmingsplan, de omvang van deze zone komt echter niet overeen met de omvang van de kern en beschermingszones zoals weergegeven in de vastgestelde legger.

Gemeentelijke reactie

Conform de meegezonden gis-bestanden zal dit op de verbeelding worden aangepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.



b) Conform het BARRO, dat op 1 oktober 2012 in werking is getreden, dient een zone van 25 meter aan weerszijde van het Amsterdam-Rijnkanaal als 'vrijwaringszone-vaarweg' opgenomen te worden.

Gemeentelijke reactie

Deze zone zal op de verbeelding worden opgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

6. GEMEENTE DE RONDE VENEN

Het ontwerpbestemming geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

B. Zienswijzen per perceel

Zienswijzen die betrekking hebben op het Bedrijventerrein Nijverheidslaan:

1. Suntest Systems, Nijverheidslaan 17

a) Er is ten onrechte geen bouwvlak opgenomen op het perceel kadastraal bekend als sectie B2071.

Gemeentelijke reactie.

Het kadastrale perceel 2071 is niet voorzien van de aanduiding 'bedrijf t/m categorie 4.1'. Dit wordt gecorrigeerd

Conclusie:

De verbeelding wordt aangepast. Aanduidingsvlak wordt vergroot (perceel 2071 wordt erbij getrokken).

b) Het proefdraaien met de door Suntest geproduceerde apparatuur die zijn voorzien van verbrandingsmotoren is noodzakelijk. Suntest is van mening dat milieucategorie 4.2 zou moeten gelden.

Suntest onderhoudt, bouwt en ontwerpt testsystemen voor de vliegtuig en auto-industrie. Op basis van de bedrijvenlijst behorend bij dit bestemmingsplan is het bedrijf te beschouwen als een bedrijf dat gespecialiseerd is in het vervaardigen van machines en apparaten (SBI code 29.2) Het bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit. Uit de ons bekende bedrijfsgegevens blijkt niet dat er met enige regelmaat proefgedraaid wordt met verbrandingsmotoren met een vermogen groter dan 1 mW. Aanpassing van de milieucategorie achten wij dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2. De BRUYN WATERSPORTSERVICE, Nijverheidslaan 22

a) Het bestemmingsplan is in strijd met de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Als de planwetgever de bestemming bedrijventerrein geeft dan dient dit een volwaardige echte bestemming bedrijventerrein te zijn. Daarbij dient de planwetgever rekening te houden met de normale bedrijfsvoering waarbij ook een zekere mate van uitbreiding cq. groei en wijziging van bedrijfsvoering mogelijk moet zijn.



Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan voorziet, anders dan het voorontwerpbestemmingsplan, in wijzigings- en uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven op bedrijventerrein Nijverheidslaan. Het bestemmingsplan houdt rekening met de normale bedrijfsvoering waarbij ook een zekere mate van uitbreiding en wijziging van de bedrijfsvoering mogelijk is. De bouwvlakken zijn niet langer strak om de bestaande opstallen gelegd maar worden in belangrijke mate bepaald door de perceelgrenzen van de verschillende bedrijven. Gelet op deze aanpassing en gelet op de maximale bouwhoogte van 10 meter worden aan bedrijven aan de Nijverheidslaan nagenoeg dezelfde uitbreidingsmogelijkheden gegeven als aan bedrijven op bedrijventerrein Noord. Net als op bedrijventerrein Noord hebben bedrijven die nog beschikken over relatief veel onbebouwde ruimte, zoals het bedrijf van bezwaarde, relatief veel ruimte om nieuwe panden te bouwen. Analooq daaraan hebben bedrijven die reeds nu al in een bedrijfspand zitten dat verreweg het grootste deel van een perceel beslaat, relatief weinig uitbreidingsmogelijkheden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

b) Het bestemmingsplan is in strijd met de gemeentelijke structuurvisie. De structuurvisie meldt dat het beleid is gericht op het behoud van alle bedrijven. De wijze van bestemmen kan echter leiden tot een vertrek van de bedrijven. Daarnaast is het bestemmingsplan in strijd met het rijks- en provinciaal beleid. Beide bestuurslagen benadrukken de behoefte aan volwaardige bedrijfsterreinen. Het bestemmingsplan is echter te beperkend, daarbij is de haalbaarheid van de transformatie alsmede de haalbaarheid van de intensivering van bedrijventerrein Noord vooralsnog volstrekt onzeker.

Gemeentelijke reactie

De structuurvisie geeft een wensbeeld weer voor de bedrijventerreinen Noord en Nijverheidslaan. De structuurvisie is daarbij genuanceerd. Enerzijds wordt ingezet op het behoud en het versterken van bedrijventerrein Noord en anderzijds wordt een visie gegeven op de transformatie van bedrijventerrein Nijverheidslaan. Dat is niet tegenstrijdig, zeker niet gelet op het feit dat op bedrijventerrein Noord nog ruimte is voor intensivering op de zogenaamde Domeinenlocatie waarmee per saldo, als alle doelstellingen vanuit de structuurvisie zijn gehaald, het areaal aan bedrijventerrein nagenoeg behouden kan blijven. Dat dit bestemmingsplan inzake de Nijverheidslaan in strijd zou zijn met provinciaal beleid achten wij ook een onjuiste constatering. Los van het gegeven dat de provincie dat zelf in haar overlegreactie ook niet constateert, is de zinsnede uit de provinciale structuurvisie dat behoefte in Noord-Holland is naar volwaardige bedrijfsterreinen geen bewijs dat het bestemmingsplan of de gemeentelijke structuurvisie in strijd is met de provinciale structuurvisie. Op de eerste plaats voorziet het onderhavige bestemmingsplan gewoon in voortzetting van een bedrijventerrein. Op de tweede plaats voorziet de structuurvisie in intensivering van de bestaande terreinen en woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied hetgeen juist twee speerpunten van de provinciaal beleid zijn.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

c) Per perceel is het bedrijventerrein Nijverheidslaan bestemd met een maximale milieucategorie. Dat is overwegend de te lage milieucategorie 3.2. Dat is te beperkend.

Gemeentelijke reactie

Met een maximale milieucategorie van 3.2. kunnen de meeste bedrijven op het terrein uit de voeten. Uitbreiding van bedrijven is op basis van de regels ook voor de meeste bedrijven mogelijk. Bedrijven die nu reeds in een hogere milieucategorie vallen hebben die hogere milieucategorie ook gekregen. Dat niet in zijn geheel een hogere milieucategorie is toegekend voor de bedrijven op bedrijventerrein Nijverheidslaan is gelegen in het feit dat het terrein een zeker gemengd karakter kent. Bij de entree van het terrein bevinden zich immers burgerwoningen, er zijn bedrijfswoningen verspreid over het terrein en in de Vecht, die de natuurlijke grens vormt van het terrein liggen talloze woonschepen. Het belang dat bedrijven hechten aan een hogere maximaal toegestane milieucategorie moet hier dus afgewogen worden tegenover het belang dat de bewoners van woningen en woonschepen hechten aan de bescherming van hun woon en leefklimaat. Die belangenafweging leidt ertoe dat generiek een maximale milieucategorie 3.2 is toegekend waarbij incidenteel een hogere categorie wordt toegestaan als het een reeds gevestigd bedrijf betreft.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

d) Bij bedrijfswoningen dient expliciet bepaald te worden dat burgerlijke bewoning is toegestaan en er dient duidelijk te worden aangegeven op welk perceel de bestemming rust.

Gemeentelijke reactie

De bedrijfswoningen zijn op de verbeelding expliciet aangeduid. Conform de planregels is slechts bewoning als bedrijfswoning mogelijk voor die aangeduide woningen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

e) Op basis van artikel 7.1. sub h geldt dat inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 niet zijn toegestaan met uitzondering van bestaande inrichtingen. Dit is een onnodige beperking van de gebruiksmogelijkheden van het bedrijventerrein.



Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter d.w.z. de bestaande situatie wordt in beginsel als uitgangspunt genomen voor de regels van het bestemmingsplan. Binnen die regels hebben bedrijven de mogelijkheid om uit te breiden of hun bedrijfsvoering te wijzigen. Uiteraard moeten er wel grenzen gesteld worden aan de uitbreidings- en wijzigingsmogelijkheden van de bedrijven. Een van die grenzen die gesteld is, wordt gevormd door bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage. Op die bijlagen staan talloze bedrijfsactiviteiten die een directe MER plicht opleveren (bijlage C) of tot een MER beoordelingsplicht leiden. Het in dit bestemmingsplan toestaan van de activiteiten is in strijd met het conserverende karakter van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

f) Artikel 7.4.1 is onnodig beperkend. Er is vastgelegd dat: "het gebruik van gronden als opslagplaats voor onderkomens en als opslag, stort of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten tenzij dit noodzakelijk is in verband met ter plaatse gevestigde bedrijvigheid of het normale beheer en onderhoud van de gronden en gebouwen. Verzocht wordt het woord noodzakelijk te schrappen en ook artikel 22.1 sub d te schrappen.

Gemeentelijke reactie

Opslag van onderkomens en het gebruik van terrein als opslagplaats, stortplaats of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen en materialen en producten achten wij ongewenst. Het verstoort het beeld van een terrein. Het toestaan van dergelijk gebruik zet de deur open voor verrommeling en vervuiling. Dat opslag etc. noodzakelijk kan zijn bij bepaalde bedrijvigheid staat wat ons betreft niet ter discussie. Het begrip 'noodzakelijk' is wat ons betreft wel cruciaal. Als opslag op de hiervoor beschreven wijze niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering ontstaat immers de kans op verrommeling hetgeen wij zoals eerder gesteld onwenselijk achten.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

g) Artikel 7.1 sub h bepaalt "bedrijfskantoren zijn toegestaan en de vloeroppervlakte ten hoogste 30% bedraagt van het bruto vloeroppervlakte van het bedrijfspand. Deze bepaling is onduidelijk. Wat betekent dit indien er meerder bedrijfspanden op het perceel aanwezig zijn.

Gemeentelijke reactie

Op het bedrijventerrein zijn uitsluitend ondergeschikte kantoren toegestaan, die behoren bij het bedrijfspand tenzij ze specifiek zijn bestemd of aangeduid. Met andere woorden: er zijn geen zelfstandige kantoren toegestaan tenzij aangeduid of specifiek bestemd. De regel dient als volgt te worden uitgelegd dat per bedrijfspand maximaal 30% van het bruto vloeroppervlakte van het bedrijfspand mag worden gebruikt als kantoor. Dat betekent dat als er meerdere bedrijfspanden op het perceel aanwezig zijn, zij allen een eigen kantoorruimte van maximaal 30% van het bruto vloeroppervlakte kunnen realiseren.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

h) Ofschoon de bouwvlakken zijn vergroot ten opzichte van het voorontwerp zijn nog altijd niet de integrale percelen als bouwvlak bestemd. Dat is een beperking die belemmeringen oplevert voor de bedrijfsvoering van het bedrijf en die de waarde drukt van het perceel. Bezwaarde moet de vrijheid hebben om het terrein zo optimaal mogelijk in te delen binnen de grenzen die de milieuregelgeving daaraan stelt.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan heeft inderdaad niet de integrale percelen als uitgangspunt voor de toekenning van bouwvlakken genomen. Dat is niet op bedrijventerrein Noord het geval en ook niet op bedrijventerrein Nijverheidslaan. Dat de bouwgrenzen niet overeenkomen met de perceelgrenzen heeft te maken met het feit dat het gewenst is dat enige ruimte wordt gehouden tussen de openbare ruimte (dikwijls de openbare weg) en de bedrijfsbebouwing. Als die ruimte wordt volgebouwd kunnen er verkeersonveilige situaties ontstaan en bestaat de kans dat een ongewenst ruimtelijk beeld ontstaat. Regulering van met name de voorgevelrooilijn is derhalve gewenst en overigens ook volstrekt gebruikelijk. De stelling dat bezwaarde de vrijheid moet hebben om het terrein zo optimaal mogelijk in te delen binnen de grenzen die de milieuregelgeving daaraan stelt gaat ten onrechte voorbij aan de bevoegdheid die de planwetgever, in dit geval de gemeente, heeft om grenzen te stellen aan de bebouwde en onbebouwde ruimte. Van die bevoegdheid wordt in dit geval gebruik gemaakt om te voorkomen dat een ongewenst ruimtelijk beeld ontstaat dat gekenmerkt zou kunnen worden door bebouwing op de perceelgrenzen en pal op de openbare ruimte.

Voor de meeste bedrijven is het verschil in oppervlakte van het bouwperceel in relatie tot het eigendom overigens marginaal.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.



i) Op basis van artikel 7.2.1 sub k dient de afstand van gebouwen tot de percelen niet minder dan 3 meter zijn. Dat is een beperking van de bouwmogelijkheden.

Gemeentelijke reactie

Zoals ook hiervoor is opgemerkt mag de planwetgever grenzen stellen aan de bebouwingsmogelijkheden op percelen. Dat ook grenzen worden gesteld aan bebouwing op de perceelgrens wordt ingegeven door de wens om tussen de percelen enige open ruimte te handhaven. Anders dreigt vanaf de openbare weg (of het water) een beeld te ontstaan van een volledig gesloten volgebouwde wand. Dat beeld streven wij zeker niet na. Ook op een bedrijventerrein is het stedenbouwkundig gewenst dat er tussen percelen sprake is van enige lucht en ruimte. Overigens is lucht en ruimte tussen de onderlinge bedrijfspercelen ook van belang voor de bereikbaarheid van de achterzijde van panden en voor de brandveiligheid.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

j) Op basis van artikel 7.2.1. sub f geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter voor bedrijfsgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Een goede onderbouwing voor de gekozen maximale bouwhoogte ontbreekt. De binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid voor een bouwhoogte van 15 meter is daarbij voorzien van te strikte voorwaarden. Het is onvoldoende helder en zeker dat een ontheffing verkregen kan worden.

Gemeentelijke reactie

De raad heeft bij de vaststelling van de nota van uitgangspunten expliciet besloten tot een maximale bouwhoogte (bij recht) van 10 meter met een afwijkingsmogelijkheid tot 15 meter. Deze maximale hoogte wordt voor zowel bedrijventerrein Nijverheidslaan als Noord gehanteerd. Dat een grens wordt gesteld aan de maximale bouwhoogte wordt ingegeven door de wens dat de bebouwingsmassa op het bedrijventerrein zich moet voegen naar de schaal en massa van de bebouwing in de omgeving. In de omgeving van bedrijventerrein Nijverheidslaan liggen woningen en woonschepen. Deze zijn allen lager dan de gestelde 10 meter. Een maximale hoogte die hoger is dan 10 meter zou er dus voor kunnen zorgen de schaal en massa van de bebouwing op het bedrijventerrein niet meer aansluit op de omgeving. Dat voor het toepassen van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor een bouwhoogte van maximaal 15 meter voorwaarden worden gehanteerd is achten wij hier verdedigbaar. De voorwaarden zijn objectief begrensd en het biedt de mogelijkheid om op perceelsniveau de afweging te maken of een hogere bebouwing is toegestaan. Bij die afweging kunnen meerdere ruimtelijke relevante aspecten een rol spelen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

k) Bezwaarde verzet zich tegen de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering zoals opgenomen in artikel 19. Het is onvoldoende duidelijk wat de ligging is van de "beschermingszones en waarop deze zijn gebaseerd. Opgemerkt is dat de zone overeenkomt met de door AGV opgegeven contour. Bezwaarde kan dit niet plaatsen want de dubbelbestemming op de verbeelding bestrijkt een veel groter gebied dan de afstand van 5 meter die volgens de keur geldt. Verzocht wordt om een kopie van de vigerende kaart zoals vastgesteld door AGV.

Voorts kan bezwaarde zich niet verenigen met artikel 19 lid 2 sub c gelet op het feit dat hiermee de nieuwbouwmogelijkheden geheel worden weggenomen en voor zover het wijzigingen en veranderingen betreft worden beperkt.

Gemeentelijke reactie

De beschermingszones van de waterstaatwerken vloeien voort uit de door Rijkswaterstaat vastgestelde legger. De bestemming bestaat de waterkering zelf, en de bijbehorende zones. De legger is een concrete uitwerking van de onderhoudsverplichtingen uit de Keur. Vanuit Rijkswaterstaat zijn de gis-bestanden van de waterkeringen toegezonden. Deze zijn overgenomen op de verbeelding. De vastgestelde kaarten zijn te raadplegen op de site van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' is zo opgebouwd dat vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken zonder meer is toegestaan, mits de oppervlakte op of onder het peil niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Daarbij is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor nieuwbouw, indien niet wordt voldaan aan deze regels. Nieuwbouw op een nog niet bebouwd deel van een perceel is daarmee mogelijk, mits wordt aangetoond dat waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden aangetast. Met de regeling wordt recht gedaan aan enerzijds de belangen van eigenaren en anderzijds de belangen van het Hoogheemraadschap.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

l) Bezwaarde verzet zich tegen de bestemming van het bedrijventerrein als archeologisch waardevol gebied. Bezwaarde wijst er op dat het hier gaat om een bedrijventerrein waarbij reeds geruime tijd gebouwen met fundering en een totale verharding is aangelegd/gebouwd. De kans dat hier nog archeologische waarden aanwezig kunnen zijn is dan ook nihil.

Daarbij bevatten de betreffende artikelen uiterst beperkende regels. Verzocht wordt om een toelichting van de strikte noodzaak van een dergelijke bestemmingsregeling. Uit Bijlage 1 van het OBP, blijkt niet afdoende waarom het bedrijventerrein deze dubbelbestemming heeft gekregen. Daarbij ontbreekt de kaart die bij het rapport hoort. De terinzagelegging is dus onvolledig. Bezwaarde behoudt zich het recht voor tot nader commentaar na ontvangst van die kaart.



Gemeentelijke reactie

Voor de Nijverheidslaan geldt als beleid dat indien bodemingrepen dieper dan 0,5 m –Mv en met een oppervlak groter dan 250 m² plaats gaan vinden dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Er is hier bewust gekozen voor een aangepaste variant ten opzichte van het buitengebied waar 0,25 m –Mv als grens geldt. Immers in de bebouwde gebieden zal de bovenste laag van de bodem inderdaad als wel aangetast zijn. Echter ook als een deel van de bodemopbouw verstoord is kunnen dieper gelegen archeologische sporen nog intact in de bodem aanwezig zijn. Bij veel woonwijken en industriegebieden is niet bekend tot hoe diep de verstoring reikt. Verharding van een terrein zegt niets over eventueel hieronder gelegen archeologische resten, op veel industrieterreinen wordt niet onderzocht met het gevolg dat de bodem eronder vaak helemaal niet zo diep verstoord is.

Een archeologisch onderzoek bestaat in dergelijke gevallen slechts uit het zetten van een aantal grondboringen om te bepalen of de bodem verstoord is en tot hoe diep. De kosten hiervan zijn laag. Indien een ontwikkelaar door middel van bouwtekeningen of andere documenten kan aantonen dat de natuurlijke bodemopbouw volledig verstoord is (dwz tot minimaal 1,2 m –Mv) dan is verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Echter dit is iets wat per locatie/ plangebied bekeken zal moeten worden.

Het archeologisch onderzoeksrapport van adviesbureau BMA heeft overigens bij de stukken ter visie gelegen en was ook digitaal raadpleegbaar.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

m) Alleen de woningen bij de Bouhuijstunnel dienen te worden bestemd. Er wordt nu een te groot oppervlakte bestemd voor wonen. Dat kan belemmeringen opleveren voor bedrijven. Het bestemmingsvlak dient strak om de bestaande woningen te liggen.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Dat is een keuze die zeer welbewust is gemaakt. Het betekent dat de bestaande situatie en vergunde situatie uitgangspunt is. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan levert in deze zin niet meer belemmeringen op dan het vigerende bestemmingsplan. Zoals al eerder opgemerkt heeft het gebied van het bedrijventerrein Nijverheidslaan een enigszins gemengd karakter. Daarbij heeft de planwetgever rekening te houden met de belangen van de bedrijven én met de belangen van de bewoners van woningen (en woonschepen).

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

n) Onduidelijk is of de bestemming kantoor overeenkomt met de bestaande zelfstandige kantoorfunctie. Bezwaarde verzet zich tegen een toename van de bestemming kantoor, omdat dit niet thuishoort op een bedrijfsterrein en belemmert werkt voor aanwezige bedrijven.

Gemeentelijke reactie

De bestemming kantoor komt overeen met de vergunde, bestaande situatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

o) Inzake kantoor geldt dat in artikel 10 niet expliciet is geregeld dat het verboden is per object de 1500 m² bvo te overschrijden. Bezwaarde herhaalt dat gelet op het Bevi artikel 1 lid 1 onder I sub c dient te worden voorkomen dat in een gebouw meer dan 1500 m² kantoorruimte wordt gevestigd. Bezwaarde verzoekt u dan ook om zodanig te maximeren dat niet meer dan 1200 m² al dan niet zelfstandige kantoorruimte per bedrijfsverzamelgebouw kan worden gevestigd.

Gemeentelijke reactie

De bestemming kantoor komt overeen met de vergunde, bestaande situatie. Uitgangspunt bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is het positief bestemmen van bestaande vergunde situaties. Dat geldt voor het bedrijf van bezwaarde maar ook voor de hem omringende bedrijven/woningen.

Bij bevi-bedrijven waarbij de 10⁶ contour buiten de perceelgrens ligt is een veiligheidszone bevi opgenomen. Binnen deze aanduiding zijn kantoren groter dan 1500m² niet toegestaan. Dit is geregeld in artikel 23.4. Omdat dit een algemene aanduiding betreft die voor alle in hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingen geldt, voor zover de aanduiding is opgenomen is het niet nodig om dit nog expliciet uit te sluiten in de bestemming kantoor. Op basis van het Bevi is bepaald dat niet meer dan 1500m² mag worden gevestigd. Wettelijk bestaat er dan ook geen aanleiding om dit te verlagen naar 1200m².

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

p) Op de verbeelding wordt een ligplaats voor een woonboot aangeduid. Betreft dit een legale woonboot. Zo nee dan dient deze niet te worden bestemd.

Gemeentelijke reactie

Dit betreft inderdaad een legaal woonschip, legale situaties zijn zoals al eerder opgemerkt in dit bestemmingsplan positief bestemd.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.



q) Bezwaarde verzoekt om een soepele parkeernorm voor Nijverheidslaan. De huidige regeling voor Nijverheidslaan dient tenminste behouden te blijven en voor zover bij bedrijventerrein Noord een soepeler regeling wordt opgenomen dan dient deze ook bij de Nijverheidslaan te worden gehanteerd.

Gemeentelijke reactie

Het vigerende bestemmingsplan voor de Nijverheidslaan is oorspronkelijk vastgesteld in 1952, dat plan kent geen regeling ten aanzien parkeren. Was dat wel zo geweest dan was die regeling inmiddels ook niet langer bruikbaar geweest gelet op de enorme groei van het auto- en vrachtverkeer. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen parkeerregeling houdt rekening met de aard en omvang van het bedrijventerrein Nijverheidslaan. De regeling op Nijverheidslaan is iets stringenter dan de regeling op bedrijventerrein Noord.

Bedrijventerrein Noord is echter groter en ook anders van opzet. Er is meer openbare ruimte en er zijn dan ook meer openbare parkeerplaatsen binnen loopafstand van de bedrijven.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

r) Ten onrechte is bij de nota van inspraak gesteld dat geen planschade zal ontstaan. Het bestemmingsplan is echter beperkend en er wordt een gemengd gebied nagestreefd met een nadruk op een toekomstige transformatie naar wonen.

Gemeentelijke reactie

Het ontwerpbestemmingsplan houdt, anders dan het voorontwerpbestemmingsplan, geen rekening met een mogelijke transformatie van het terrein zoals beschreven in de structuurvisie. Er wordt geen gemengd gebied nagestreefd. Het is echter een feit dat het gebied een al enigszins gemengd karakter heeft. Er zijn niet alleen bedrijven op het terrein gevestigd maar ook bedrijfswoningen. Daarbij bevinden zich bij de entree van het terrein burgerwoningen en liggen er in de Vecht, die de natuurlijke begrenzing vormt van het bedrijventerrein Nijverheidslaan, talloze woonschepen. De gemeente moet als planwetgever rekening houden met alle belangen op en langs het terrein. Ze heeft dus niet alleen te maken met de belangen van de bedrijven maar moet ook het woon- en leefgenot van bewoners van het gebied meewegen. Het bestemmingsplan houdt op een evenwichtige wijze rekening met alle belangen. Daarbij achten wij het onwaarschijnlijk dat het bestemmingsplan zal leiden tot planschade. Mocht een ondernemer of bewoner van het gebied die visie niet delen dan voorziet de Wet ruimtelijke ordening in de mogelijkheid dat na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding wordt ingediend.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3. BELANGEN BEDRIJVEN NIJVERHEIDSLAAN, namens diverse eigenaren

De in deze brief opgenomen zienswijzen komen overeen met de zienswijzen zoals hiervoor onder B2 opgenomen. Voor een samenvatting van de zienswijzen en voor de gemeentelijke reactie op die zienswijzen wordt daarmee verwezen naar B2.

4. BOS KRAANVERHUUR BV

De in deze brief opgenomen zienswijzen komen overeen met de zienswijzen zoals onder B2 opgenomen. Voor een samenvatting van de zienswijzen en voor de gemeentelijke reactie op die zienswijzen wordt daarmee verwezen naar B2.

5. VAN OLST YACHTING B.V., NIJVERHEIDSLAAN 34B

De in deze brief opgenomen zienswijzen komen overeen met de zienswijzen zoals onder B2 opgenomen. Voor een samenvatting van de zienswijzen en voor de gemeentelijke reactie op die zienswijzen wordt daarmee verwezen naar B2.

6. D. MUHL, Nijverheidslaan 1

De in deze brief opgenomen zienswijzen komen overeen met de zienswijzen zoals onder B2 opgenomen. Voor een samenvatting van de zienswijzen en voor de gemeentelijke reactie op die zienswijzen wordt daarmee verwezen naar B2.

7. DE GROOT LUCHTKANALEN, Nijverheidslaan 11 en 13

a) U geeft ons bedrijf nu een maximale milieu categorie 3.2. Ons standpunt is de huidige milieucategorie te handhaven.

Gemeentelijke reactie

Het is algemeen gebruikelijk om een (maximale) milieucategorie vast te leggen op een bedrijventerrein bij een verandering (vaststelling) van een bestemmingsplan. In het huidige (vorige) bestaande bestemmingsplan zijn geen (maximale) milieucategorieën vastgesteld. De staat van bedrijfsactiviteiten van De Groot Luchtkanalen zijn beoordeeld naar aanleiding van de vergunning Wet milieubeheer en bijbehorende aanvraag uit 1995. In de aanvraag staan alle bedrijfsactiviteiten die worden uitgevoerd. Hier zijn geen veranderingen in geweest. Alle activiteiten hebben een maximale milieucategorie van 3.2. Uitbreiding van activiteiten met betrekking tot metaalbewerking blijft mogelijk. De inrichting wordt niet beperkt in haar bedrijfsactiviteiten nog eventuele uitbreiding daarvan. Om deze reden vinden we dat maximale milieucategorie 3.2 voldoende mogelijkheden biedt.



Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

b) Wij maken bezwaar tegen de bestemming van het bedrijventerrein als archeologisch waardevol gebied. Het gaat hier om een bedrijventerrein waarbij reeds geruime tijd geleden gebouwen met funderingen en verharding zijn gebouwd c.q. aangelegd. De kans dat hier nog archeologisch waarden aanwezig zijn of kunnen worden beschermd, is dan ook nihil. Het is ook uit dat oogpunt onbegrijpelijk dat dan nu een dergelijke dubbelbestemming is opgenomen. Daarbij bevatten de betreffende artikelen uiterst beperkende voorschriften, waarmee wij ons dan ook niet kunnen verenigen.

Gemeentelijke reactie

Zie de gemeentelijke reactie onder B2 letter I.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

c) Wij verzoeken u om een toelichting van de strikte noodzaak van een dergelijke bestemmingsregeling. De onderbouwing voor een dergelijke aanwijzing ontbreekt. Uit bijlage 1 bij het ontwerpbestemmingsplan, een rapport met Toelichting op de archeologie, blijkt niet afdoende waarom het bedrijventerrein deze dubbelbestemmingen heeft gekregen.

Gemeentelijke reactie

Zie de gemeentelijke reactie onder B2 letter I.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

8. DLA PIPER NEDERLAND NV

a) Met verbazing hebben cliënten kennis genomen van de 'Nota van inspraak- en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Weesp', hierna: de Nota. De inspraakreactie van cliënten komt in deze Nota namelijk ten onrechte in het geheel niet voor. Dit strookt niet de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in liet bijzonder die van een deugdelijke, zorgvuldige voorbereiding en motivering van liet bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

De reactie van DLA Piper is inderdaad abusievelijk niet opgenomen in de nota van inspraak. Dat had uiteraard wel moeten geschieden. De reactie van DLA Piper wordt in deze zienswijzennota uiteraard wel meegenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

b) In de inspraakreactie (bijlage 2) is dezerzijds aangegeven dat er tussen de gemeente Weesp en Augustus Holding B.V. (thans geheten: Vechtrede II B.V.) een projectovereenkomst geldt, waarin -samengevat- vastligt dat de gemeente verplicht is jegens Vechtrede II zich in te spannen dat op fase 3 van het project Vechtzicht kantoorbebouwing

en horeca (circa 9.000 en 12.000 bvo) zal kunnen worden gerealiseerd conform het Beeldkwaliteitplan Vechtzicht van december 1999 (bijlage 3). Deze privaatrechtelijke verplichting is onverkort van kracht, en derhalve is het de gemeente verboden om te streven naar andere functies voor de onderhavige locatie. Zulks levert een toerekenbare tekortkoming op van de gemeente onder de projectovereenkomst en leidt tot schadelijkheid van de gemeente. In het ontwerpbestemmingsplan komen de projectovereenkomst en de daaruit voortvloeiende verplichtingen van uw gemeente ten onrechte niet naar voren.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan voorziet in de vergunde en de bestaande situatie. De 3 kantoorpanden aan Nesland zijn derhalve opgenomen in het bestemmingsplan en ook is een bouwvlak opgenomen aan de achterzijde van de kantoorpanden waarvoor een bouwvergunning is verleend. Daarmee heeft de gemeente voldaan aan de eisen die voortvloeien uit de aangehaalde overeenkomst.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

c) Voorts geldt dat het niet strookt met de beginselen van algemeen behoorlijk bestuur, waaronder de zorgvuldigheid, om het voorontwerp op te stellen zonder enig overleg met Vechtrede II (en Katsura B.V.) en zonder te bespreken hoe een en ander eventueel kan worden ingepast in het kader van de projectovereenkomst. Ook hier geldt dat zonder medewerking van de grondeigenaar en tegen schriftelijke afspraken in, andere, nieuwe bestemmingen niet kunnen worden gerealiseerd. Noch dit feit noch de negatieve (financiële) consequenties voor uw gemeente onder de projectovereenkomst zijn ten onrechte niet betrokken bij de economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Uit de overeenkomst vloeit niet voort dat de gemeente bij het opstellen van een conserverend bestemmingsplan rekening dient te houden met plannen die door bezwaarde nog niet zijn uitgewerkt. De gemeente heeft rekening gehouden met de vergunning van een kantoorpand aan de achterzijde van de drie gerealiseerde kantoorpanden aan Nesland. Niet valt in te zien waarom de gemeente rekening heeft te houden met plannen die door steller niet concreet zijn gemaakt. De aangehaalde overeenkomst is bij het tervisie leggen van het ontwerpbestemmingsplan inmiddels bijna 13 jaar oud. Het lag op het pad van bezwaarde om de afgelopen periode aanvragen in te dienen op basis van de overeenkomst. Als die aanvragen waren ingediend en vergunning was verleend had de gemeente dit verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

d) In de inspraakreactie is onder punt 2 (bijlage 2) dezerzijds uitgebreid toegelicht dat het ontwerpbestemmingsplan getuigt van een gebrek aan visie, omdat het ontwerp conserverend en op onderdelen zelfs zeer restrictief is. Gelet op de diverse plannen, visie(s), beleidsstukken en (provinciale) verordening(en) voor het bedrijventerrein Nijverheidslaan, is dit in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de beginselen van behoorlijk bestuur. Zulks geldt te meer nu in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan juist wordt opgemerkt dat het beleid wordt vertaald naar het onderhavige bestemmingsplan. Het ontwerp valt niet met deze zinsnede uit de toelichting



Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan is inderdaad conserverend. Dat is een keuze die zeer welbewust is gemaakt. Het betekent dat de bestaande situatie en vergunde situatie uitgangspunt is. Dat in diverse visies een beeld is geschetst van een transformatie van Nijverheidslaan verplicht de gemeente geenszins om dit beeld nu te vertalen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

f) Uitdrukkelijk wordt bezwaar gemaakt tegen de dubbelbestemmingen Waterstaat-Waterkering en Waarde-Archeologie. Deze dubbelbestemmingen zijn onnodig beperkend. De Archeologiebestemming is daarbij onnodig omdat de grond is bebouwd (en bebouwd geweest) waardoor de grond zijn verstoord.

Gemeentelijke reactie

Zie de gemeentelijke reactie onder B2 letter l en B2 letter k.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

g) Het huidige bestemmingsplan kent ruimere bepalingen voor de kantoorpanden en het nog te realiseren kantoorpand aan Nesland dan het ontwerpbestemmingsplan. Dat leidt tot planschade.

Gemeentelijke reactie

De kantoorpanden zijn gerealiseerd met een artikel 19 WRO vrijstelling omdat kantoorpanden in het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk waren. In het ontwerpbestemmingsplan zijn ze positief bestemd. De stelling dat het vigerende bestemmingsplan derhalve voor bezwaarde meer mogelijkheden bood dan het ontwerpbestemmingsplan is derhalve onjuist.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

h) Bebouwing van het nog niet gerealiseerde kantoorpand is illusoir omdat de bestaande oppervlakte de maximale toegestane oppervlakte is.

Gemeentelijke reactie.

Deze bepaling raakt bezwaarde als vergunninghouder niet, de verkregen bouwvergunning mag immers worden gerealiseerd. Als bestaande situatie gelden ook verleende bouwvergunningen. Het bouwplan kan dus overeenkomstig de aanvraag en het bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

i) In het bestemmingsplan is voor het terrein achter de kantoorpanden (het zogenaamde Achmeaterrein) voorzien in de bestemming "Bedrijventerrein 3". Dat is in strijd met de projectovereenkomst omdat deze overeenkomst uitgaat van hoogwaardige kantoorbebouwing. Laagwaardige bedrijfsgebouwen zijn op basis van deze bestemming ook

mogelijk hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening gelet op de kantoorfunctie aan de ene zijde en de woningen aan de andere zijde van dit terrein.

Gemeentelijke reactie

Uit de overeenkomst volgt niet dat de gemeente de verplichting heeft het Achmeaterrein thans te voorzien van een kantoorbestemming. De bestaande en vergunde situatie is uitgangspunt bij het opstellen van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Wellicht ten overvloede kan nog opgemerkt worden dat de gemeente haar deel van de inspanning genoemd in de aangehaalde overeenkomst ook heeft verricht door een bouwvergunning en artikel 19 WRO vrijstelling te verlenen voor de bedoelde Achmealocatie. Deze vergunning is echter niet geëffectueerd door veranderde marktomstandigheden en ingetrokken. Daarmee kan deze vergunning niet de basis vormen voor het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

j) Op basis van de overeenkomst zullen er kantoren en een hotel worden gerealiseerd in fase 3. De gemeente is gehouden om deze bestemmingen op te nemen in dit bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Op basis van de overeenkomst volgt geenszins dat in het onderhavige, conserverende bestemmingsplan nieuwe niet vergunde ontwikkelingen moeten worden meegenomen. Voor de genoemde nieuwe ontwikkeling heeft verzoeker geen bouwvergunning verkregen, sterker de afgelopen jaren zijn ons geen verzoeken van bezwaarde bekend die duiden op het ook maar enigszins concreet maken van voornemen tot uitwerking van bouwplannen in de richting zoals beschreven. Wellicht ten overvloede merken wij op dat in de overeenkomst niet gesproken wordt van resultaatsverplichtingen van de gemeente, ten aanzien van het hotel wordt bovendien in de overeenkomst slechts gesproken over een onderzoek.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

k) Een dubbelbestemming kantoren en hotel/wonen is voor bezwaarden acceptabel. Daarbij is wonen in de vorm van appartementen gewenst. Wonen in de vorm van eengezinswoningen zoals in het bestemmingsplan is opgenomen is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing onvoldoende gemotiveerd.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan voorziet in een bebouwingsstrook voor eengezinshuizen. Die strook is ook al opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De regeling in het vigerende bestemmingsplan is derhalve geconserveerd. Bij het conserverende karakter past niet het opnemen van de gewenste ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn zoals ook al eerder opgemerkt ook helemaal niet uitgewerkt en onderbouwd door bezwaarde en vergund door de gemeente. Uit de overeenkomst volgt bovendien niet dat wij de gewenste bestemming hoeven op te nemen in dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

l) De groenstrook aan de voorzijde van de woonbebouwingsstrook dient te worden voorzien van een verkeersbestemming of een dubbelbestemming waarbij verkeer ook mogelijk is.



Gemeentelijke reactie

De bestemming "groen" sluit parkeren en verhardingen niet uit. Daarbij sluit de bestemming groen aan op de bestaande situatie hetgeen in lijn is met het conserverende karakter van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

9. FAM Th. BORST, NIJVERHEIDSLAAN 38

a) De gebouwen bij Nijverheidslaan 38 staan niet juist op de verbeelding.

Gemeentelijke reactie

Voor de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de grootschalige basiskaart Nederland. De genoemde bebouwing is niet opgenomen op die kaart. Dat heeft echter geen gevolgen voor de mogelijkheden die bezwaarde heeft om te bouwen of uit te breiden. Daarvoor is namelijk niet de ondergrond van de verbeelding relevant maar de bouwgrenzen die op die verbeelding zijn opgenomen. Het heeft ook geen gevolgen voor de vraag of gebouwen legaal of illegaal zijn. Gebouwen waarvoor bouwvergunning is verleend zijn legaal.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

b) Het woonhuis aan de Nijverheidslaan 38 is voorzien van een dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. De woning is echter binnendijks gebouwd en maakt geen onderdeel uit van de waterkering. Onduidelijk is wat de gevolgen zijn van de dubbelbestemming.

Gemeentelijke reactie

De woning valt inderdaad binnen de zone. Op basis van de regels mag de woning worden herbouwd op bestaande fundering., als de waterkering overigens niet wordt aangetast is herbouw van de woning ook anderszins mogelijk mits voldaan wordt aan de overige regels van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

10. BOUW EN EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ NIJVERHEIDSLAAN B.V., namens Nijverheidslaan 16a, 16b, 18,28,30,30a,30c en 42.

a) Een belangrijk deel van het terrein is voorzien van een maximale milieucategorie 3.2. Dat is te beperkend. Verzocht wordt de maximale milieucategorie te wijzigen in categorie 4.2. voor de percelen van bezwaarde. Gewezen wordt dat op percelen 18, 28, 30 en 42 een categorie 4.1 bedrijf (jachtwerf)

Gemeentelijke reactie

Met een maximale milieucategorie van 3.2. kunnen de meeste bedrijven op het terrein uit de voeten. Uitbreiding van bedrijven is op basis van de regels ook voor de meeste bedrijven

mogelijk. Bedrijven die nu reeds in een hogere milieucategorie vallen hebben die hogere milieucategorie ook gekregen. Dat niet in zijn geheel een hogere milieucategorie is toegekend voor de bedrijven op bedrijventerrein Nijverheidslaan is gelegen in het feit dat het terrein een zeker gemengd karakter kent. Bij de entree van het terrein bevinden zich immers burgerwoningen, er zijn bedrijfswoningen verspreid over het terrein en in de Vecht, die de natuurlijke grens vormt van het terrein liggen talloze woonschepen. Het belang dat bedrijven hechten aan een hogere maximaal toegestane milieucategorie moet hier dus afgewogen worden tegenover het belang dat de bewoners van woningen en woonschepen, die hechten aan de bescherming van hun woon en leefklimaat. Die belangenafweging leidt ertoe dat generiek een maximale milieucategorie 3.2 is toegekend waarbij incidenteel een hogere categorie wordt toegestaan als het een reeds gevestigd bedrijf betreft.

Op de jachtwerven en nautische bedrijven worden met name recreatieve schepen opgeslagen en gerepareerd. De activiteiten van deze bedrijven vallen onder de milieucategorie 3.2.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

b) De bebouwing tot de perceelgrenzen mag niet minder dan 3 meter zijn. Dat is een beperking van de bouwmogelijkheden. Mocht een minimale afstand nodig zijn dan wordt verzocht een afwijkingsregel conform bedrijventerrein 1 op te nemen.

Gemeentelijke reactie

Zoals ook hiervoor is opgemerkt mag de planwetgever grenzen stellen aan de bebouwingsmogelijkheden op percelen. Dat ook grenzen worden gesteld aan bebouwing op de perceelgrens wordt ingegeven door de wens om tussen de percelen enige open ruimte te handhaven. Anders dreigt vanaf de openbare weg (of het water) een beeld te ontstaan van een volledig gesloten volgebouwde wand. Dat beeld streven wij zeker niet na. Ook op een bedrijventerrein is het stedenbouwkundig gewenst dat er tussen percelen sprake is van enige lucht en ruimte. Overigens is lucht en ruimte tussen de onderlinge bedrijfspercelen ook van belang voor de bereikbaarheid van de achterzijde van panden en voor de brandveiligheid. Echter gelet op efficiënt ruimte gebruik dient wel enige mate van flexibiliteit gehanteerd te kunnen worden. De vraag van bezwaarde wordt dan ook gehonoreerd en in de bestemming Bedrijventerrein 3 wordt de afwijkingsregel met de daarbij gestelde voorwaarden conform de bestemming Bedrijventerrein 1 opgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

b) Op basis van het vigerende bestemmingsplan is detailhandel in auto's vaartuigen en caravans mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan dient perifere detailhandel mogelijk



gemaakt te worden. Op een aantal percelen worden reeds vaartuigen en scheepbenodigdheden verkocht.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan wordt aangepast conform reactie waarbij geregeld wordt dat detailhandel in auto's, caravans, boten en watersportgerelateerde producten toestaan

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

c) Bezwaarde verzet zich tegen de bestemming van het bedrijventerrein als archeologisch waardevol gebied. Bezwaarde wijst er op dat het hier gaat om een bedrijventerrein waarbij reeds geruime tijd gebouwen met fundering en een totale verharding is aangelegd/gebouwd. De kans dat hier nog archeologische waarden aanwezig kunnen zijn is dan ook nihil.

Daarbij bevatten de betreffende artikelen uiterst beperkende regels. Verzocht wordt om een toelichting van de strikte noodzaak van een dergelijke bestemmingsregeling. Uit Bijlage 1 van het OBP, blijkt niet afdoende waarom het bedrijventerrein deze dubbelbestemming heeft gekregen. Daarbij ontbreekt de kaart die bij het rapport hoort. De terinzagelegging is dus onvolledig. Bezwaarde behoudt zich het recht voor tot nader commentaar na ontvangst van die kaart.

Gemeentelijke reactie en conclusie

Voor de gemeentelijke reactie en conclusie wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie en conclusie onder B2 letter i.

d) Bezwaarde verzet zich tegen de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering zoals opgenomen in artikel 19. Het is onvoldoende duidelijk wat de ligging is van de "beschermingszones en waarop deze zijn gebaseerd. Opgemerkt is dat de zone overeenkomt met de door AGV opgegeven contour. Bezwaarde kan dit niet plaatsen want de dubbelbestemming op de verbeelding bestrijkt een veel groter gebied dan de afstand van 5 meter die volgens de keur geldt. Verzocht wordt om een kopie van de vigerende kaart zoals vastgesteld door AGV.

Voorst kan bezwaarde zich niet verenigen met artikel 19 lid 2 sub c gelet op het feit dat hiermee de nieuwbouwmogelijkheden geheel worden weggenomen en voor zover het wijzigingen en veranderingen betreft worden beperkt

Gemeentelijke reactie en conclusie

Voor de gemeentelijke reactie en conclusie wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie en conclusie onder B2 letter k.

e) Er zal planschade ontstaan.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan houdt op een evenwichtige wijze rekening met alle belangen. Daarbij achten wij het onwaarschijnlijk dat het bestemmingsplan zal leiden tot planschade. Mocht een ondernemer of bewoner van het gebied die visie niet delen dan voorziet de Wet ruimtelijke ordening in de mogelijkheid dat na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding wordt ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

11. BELGRA VASTGOED, Nijverheidslaan 5 en7

De in deze brief opgenomen zienswijzen komen overeen met de zienswijzen zoals onder B10 opgenomen. Voor een samenvatting van de zienswijzen en voor de gemeentelijke reactie op die zienswijzen wordt daarmee verwezen naar B10.

12. WATERSPORTVERENIGING DE VECHT, Nijverheidslaan 32

De in deze brief opgenomen zienswijzen komen overeen met de zienswijzen zoals onder B2 opgenomen. Voor een samenvatting van de zienswijzen en voor de gemeentelijke reactie op die zienswijzen wordt daarmee verwezen naar B2

13. FORT ADVOCATEN, namens de firma Smit Nijverheidslaan

a) Het bestemmingsplan is in strijd met de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Als de planwetgever de bestemming bedrijventerrein geeft dan dient dit een volwaardige echte bestemming bedrijventerrein te zijn. Daarbij dient de planwetgever rekening te houden met de normale bedrijfsvoering waarbij ook een zekere mate van uitbreiding cq. groei en wijziging van bedrijfsvoering mogelijk moet zijn.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan voorziet, anders dan het voorontwerpbestemmingsplan, in wijzigings- en uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven op bedrijventerrein Nijverheidslaan. Het bestemmingsplan houdt rekening met de normale bedrijfsvoering waarbij ook een zekere mate van uitbreiding en wijziging van de bedrijfsvoering mogelijk is. Uiteraard stelt het bestemmingsplan ook grenzen aan de bedrijfsvoering. Dat moet ook wel omdat de Nijverheidslaan in een zeker gemengd gebied ligt. Bij de entree van het gebied staan enkele woonhuizen, in het gebied liggen enkele bedrijfswoningen en in de Vecht, die de natuurlijke begrenzing vormt van het bedrijventerrein liggen talloze woonschepen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moeten verschillende belangen worden gewogen. Bedrijven hebben in beginsel recht op continuering van hun bedrijfsvoering en waar mogelijk uitbreiding van hun



bedrijfsvoering. Daarnaast hebben burgers recht op bescherming van hun leefomgeving. Het is aan de raad om de belangen van beide partijen goed af te wegen.

Het bedrijf van de firma Smit, heeft, anders dan in het voorontwerpbestemmingsplan mogelijkheden tot uitbreiding en wijziging van de bedrijfsvoering. Het ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan vergrote bouwvlak biedt mogelijkheden voor de bouw van nieuwe gebouwen en installaties. Daarbij kunnen bestaande gebouwen en installaties, uiteraard binnen de grenzen die dit ontwerpbestemmingsplan stelt vervangen worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

b) Het bestemmingsplan is in strijd met de gemeentelijke structuurvisie. De structuurvisie meldt dat het beleid is gericht op het behoud van alle bedrijven. De wijze van bestemmen kan echter leiden tot een vertrek van de bedrijven. Daarnaast is het bestemmingsplan in strijd met het rijks- en provinciaal beleid. Beide bestuurslagen benadrukken de behoefte aan volwaardige bedrijfsterreinen. Het bestemmingsplan is echter te beperkend, daarbij is de haalbaarheid van de transformatie alsmede de haalbaarheid van de intensivering van bedrijventerrein Noord vooralsnog volstrekt onzeker.

Gemeentelijke reactie

De structuurvisie geeft een wensbeeld weer voor de bedrijventerreinen Noord en Nijverheidslaan. De structuurvisie is daarbij genuanceerd. Enerzijds wordt ingezet op het behoud en het versterken van bedrijventerrein Noord en anderzijds wordt een visie gegeven op de transformatie van bedrijventerrein Nijverheidslaan. Dat is niet tegenstrijdig, zeker niet gelet op het feit dat op bedrijventerrein Noord nog ruimte is voor intensivering op de zogenaamde Domeinenlocatie waarmee per saldo, als alle doelstellingen vanuit de structuurvisie zijn gehaald, het areaal aan bedrijventerrein nagenoeg behouden kan blijven. Dat dit bestemmingsplan inzake de Nijverheidslaan in strijd zou zijn met provinciaal beleid achten wij ook een onjuiste constatering. Los van het gegeven dat de provincie dat zelf in haar overlegreactie ook niet constateert, is de zinsnede uit de provinciale structuurvisie dat behoefte in Noord-Holland is naar volwaardige bedrijfsterreinen geen bewijs dat het bestemmingsplan of de gemeentelijke structuurvisie in strijd is met de provinciale structuurvisie. Op de eerste plaats voorziet het onderhavige bestemmingsplan gewoon in voortzetting van een bedrijventerrein. Op de tweede plaats voorziet de structuurvisie in intensivering van de bestaande terreinen en woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied hetgeen juist twee speerpunten van de provinciaal beleid zijn.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

c) Aan het bedrijf van de firma Smit is een maximale milieucategorie 4.2 toegekend. Smit heeft toegelicht dat door een Europese verordening op het gebied van gevaarlijke stoffen

Smit in de toekomst in een hogere milieucategorie zou kunnen komen te vallen zonder dat Smit feitelijk zijn bedrijfsvoering aanpast. Bij toetsing aan het bestemmingsplan bij het wijzigen van de inrichting levert dat problemen op. Daarnaast is bij de bedrijvenlijst van het bestemmingsplan reeds vermeld dat in geval het bedrijf onder de post –Seveso valt er sprake is van categorie 5.3

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan bevat een staat van bedrijfsactiviteiten. De regels van het plan verwijzen ten aanzien van de maximale milieucategorie naar die staat van bedrijfsactiviteiten. Die staat is daarmee een statisch document. Het wordt door veranderde wetgeving niet aangetast. Smit zal dus niet door veranderde wetgeving, Europees of niet-Europees, opeens in een hogere milieucategorie terecht kunnen komen omdat die milieucategorie reeds bij de inwerkingtreding van dit onderhavige bestemmingsplan is vastgelegd en niet meer kan veranderen. Van een verandering van de staat van bedrijfsactiviteiten, al dan niet veroorzaakt door wetgeving op het gebied van gevaarlijke stoffen, kan pas sprake zijn bij een volgende herziening van het bestemmingsplan. Die is nu niet aan de orde.

De (vergunningsplichtige) activiteiten van het bedrijf zullen na inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan worden getoetst aan de regels van het bestemmingsplan. Die regels omvatten de eerder genoemde statische bedrijvenlijst. Het bestemmingsplan levert in deze derhalve geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van de firma Smit. Van een dergelijke belemmering kan alleen sprake zijn wanneer de wijziging in de bedrijfsvoering van de firma Smit zodanig is dat het bedrijf op basis van de in dit bestemmingsplan opgenomen bedrijvenlijst niet langer valt onder categorie 4.2. Die situatie doet zich thans echter niet voor. Het bestemmingsplan is in deze conserverend van aard. Het biedt ruimte aan bedrijven voor uitbreiding en wijziging van bedrijfsvoering. Die ruimte is echter wel gebonden aan grenzen. Die grenzen worden mede bepaald door het feit dat bedrijventerrein Nijverheidslaan een enigszins gemengd karakter heeft.

Rest ons op te merken dat het bedrijf van de firma Smit niet valt onder de post-Seveso regeling.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

d) Alleen bestaande en legale bedrijfswoningen mogen worden opgenomen in het bestemmingsplan. Daarbij moeten bedrijfswoningen noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. Daarbij moet duidelijk zijn dat maximaal één bedrijfswoning per bedrijf mogelijk is.

Gemeentelijke reactie

Alleen bestaande legale bedrijfswoningen zijn positief bestemd. Uit de regels vloeit voort dat er maximaal één bedrijfswoning per bedrijf is toegestaan. Uit de begripsomschrijving vloeit voort dat wil er sprake zijn van een bedrijfswoning, de huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

e) Voorts kan Smit zich niet vinden in de bepaling dat in die bedrijfswoning vervolgens een beroep of aan huis gebonden bedrijf of beroep zoals bepaald in lid 22.2 wordt toegestaan, Het is niet uitgesloten dat activiteiten worden ontplooid die met zich brengen dat de ruimte



als kwetsbaar object wordt gedefinieerd volgens het Bevi, Zoals bijvoorbeeld een fysiopraktijk (Zie ook hierna inzake de ontheffing), een dagopvang voor ouderen of gehandicapten.

Gemeentelijke reactie

Zoals de firma Smit aangeeft is nu geen sprake van een bevi-bedrijf. Niet valt in te zien waarom een beroep aan huis zoals beschreven op zekere afstand van de bedrijfspercelen van de firma niet mogelijk zou zijn. Er is reeds een bevi-zone opgenomen, mocht er in de toekomst wel sprake zijn van een bevi-bedrijf. Deze zone borgt dat geen kwetsbare objecten zijn toegestaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

f) Op basis van artikel 7.1.sub h geldt dat inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 niet zijn toegestaan met uitzondering van bestaande inrichtingen. Dit is een onnodige beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel van de firma Smit.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter d.w.z. de bestaande situatie wordt in beginsel als uitgangspunt genomen voor de regels van het bestemmingsplan. Binnen die regels hebben bedrijven de mogelijkheid om uit te breiden of hun bedrijfsvoering te wijzigen. Uiteraard moeten er wel grenzen gesteld worden aan de uitbreidings- en wijzigingsmogelijkheden van de bedrijven. Een van die grenzen die gesteld is, wordt gevormd door bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage. Op die bijlagen staan talloze bedrijfsactiviteiten die een directe MER plicht opleveren (bijlage C) of tot een MER beoordelingsplicht leiden. Het in dit bestemmingsplan toestaan van de activiteiten is in strijd met het conserverende karakter van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

g) Het perceel van Smit heeft een aanduiding Bevi. Op basis van artikel 7.1 geldt dan dat bevi-inrichtingen zijn toegestaan met dien verstande dat bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan met uitzondering van bestaande bevi-inrichtingen. Smit benadrukt dat Smit geen bevi inrichting is maar dat wel mogelijk kan worden. Smit verzoekt dan ook om helder te bepalen dat artikel 7.1 sub i niet kan afdoen aan de mogelijkheid dat Smit alsnog een bevi-richting wordt.

Gemeentelijke reactie

Omdat firma Smit in de toekomst mogelijk een bevi-bedrijf kan worden is vooruitlopend daarop reeds een aanduiding bevi en een veiligheidszone op de verbeelding aangegeven. Reactie van bezwaarde wordt gedeeld. De regel wordt aangepast dat bevi-bedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering daar waar een aanduiding 'bevi-bedrijf' op de verbeelding is weergegeven.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

h) Onduidelijk is hoe de veiligheidszone is bepaald. Is dit conform de afstand genoemd in de staat van inrichtingen voor categorie 4.2? Of is dit op basis van een opgestelde 10-6 contour? Zo ja, hoe bent u dan tot die contour gekomen?. Of is hier de standaardtabel bij het bevi gehanteerd?

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording en conclusie onder B13 letter g.

i) De grens van de bevi-zone is afgesneden op de grens van het bestemmingsplan. Daar kan Smit zich niet in vinden. De bevi-zone is ook bedoeld om te regelen dat geen kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd. Voor zover sprake zal zijn van een bevi-inrichting in de toekomst dient duidelijk te zijn waar de zone loopt.

Gemeentelijke reactie

De bevi- zone houdt op bij de bestemmingsplangrens omdat het in het bestemmingsplan onmogelijk is een regeling te treffen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Wanneer Smit in de toekomst een PR 10-6 contour krijgt die buiten het plangebied valt, dient getoetst te worden aan de planregeling van aangrenzend bestemmingsplan. In dat geval geldt dat een toekomstige PR 10-6 contour over de bestemming water mag vallen.

PR 10-6 contour aan de oostzijde van Smit wordt dus begrensd door de woonboten aan de overzijde van de Vecht en niet door de grens van het plangebied.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

j) In artikel 7.4.1 is bepaald dat het uitbreiden van het vloeroppervlak, de capaciteit of de aard van bevi-inrichtingen waardoor de PR 10-6 contour buiten het aanduidingsgebied "veiligheidszone bevi" komt te liggen niet is toegestaan. Als de veiligheidszone ligt aan de buitenwand van een hal van de firma Smit doet een dergelijke situatie zich heel snel voor hetgeen voor Smit niet acceptabel is.

Gemeentelijke reactie:

De reactie van bezwaarde wordt gedeeld. De veiligheidszone Bevi is opgerekt zodat deze niet meer langs de hal ligt.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

k) Artikel 7.4.1 is onnodig beperkend. Er is vastgelegd dat: "het gebruik van gronden als opslagplaats voor onderkomens en als opslag, stort of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten tenzij dit noodzakelijk is in verband met ter plaatse gevestigde bedrijvigheid of het normale beheer en onderhoud van de gronden en



gebouwen". Verzocht wordt het woord noodzakelijk te schrappen en ook artikel 22.1 sub d te schrappen.

Gemeentelijk reactie en conclusie

Voor de gemeentelijke reactie en conclusie wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie en conclusie onder B2 letter f.

l) De bepaling dat de vloeroppervlakte van bedrijfskantoren maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het bedrijfspand mag bedragen is onaanvaardbaar en onduidelijk. Verzocht wordt de bepaling als volgt aan te passen "ten hoogste 30% bedraagt van het op het perceel aanwezige bruto aanwezige bruto vloeroppervlakte van de bedrijfspanden".

Gemeentelijk reactie en conclusie

Voor de gemeentelijke reactie en conclusie wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie en conclusie onder B2 letter o.

m) Inzake kantoor geldt dat in artikel 10 niet expliciet is geregeld dat het verboden is per object de 1500 m² bvo te overschrijden. Bezwaarde herhaalt dat gelet op het Bevi artikel 1 lid 1 onder l sub c dient te worden voorkomen dat in een gebouw meer dan 1500 m² kantoorruimte wordt gevestigd. Bezwaarde verzoekt u dan ook om zodanig te maximeren dat niet meer dan 1200 m² al dan niet zelfstandige kantoorruimte per bedrijfsverzamelgebouw kan worden gevestigd.

Gemeentelijk reactie en conclusie

Voor de gemeentelijke reactie en conclusie wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie en conclusie onder B2 letter o.

n) Ten onrechte is een groot deel van het terrein van Smit niet als bouwvlak aangeduid. Bovendien is het bouwvlak onjuist ingetekend. De wand van de tankput valt deels buiten het bouwvlak.

Gemeentelijke reactie

De gebouwen en het terrein tussen de gebouwen liggen binnen het nieuwe bouwvlak. De oeverzone van de Vecht en een strookje aan de voorzijde van het bedrijf liggen buiten het bouwvlak. Het bouwen van gebouwen is daar niet mogelijk, het bouwen van bouwwerken is echter gewoon toegestaan. De tankput is een bouwwerk en geen gebouw. Dat de tankput voor een stukje buiten het bouwvlak ligt is gelet op het hiervoor gestelde niet relevant, aanpassing van het bouwvlak is niet nodig.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

o) De aanwezige gebouwen en bouwwerken zijn niet of onvolledig op de verbeelding ingetekend. In een bijlage staan de opstallen vermeld die niet op de verbeelding zijn opgenomen.

Gemeentelijke reactie

Voor de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de grootschalige basiskaart Nederland. De genoemde bebouwing is niet opgenomen op die kaart. Dat heeft echter geen gevolgen voor de mogelijkheden die bezwaarde heeft om te bouwen of uit te breiden. Daarvoor is namelijk niet de ondergrond van de verbeelding relevant maar de bouwgrenzen die op die verbeelding zijn opgenomen. Het heeft ook geen gevolgen voor de vraag of gebouwen legaal of illegaal zijn. Gebouwen waarvoor bouwvergunning is verleend zijn legaal.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

p) Op basis van artikel 7.2.1 sub k dient de afstand van gebouwen tot de percelen niet minder dan 3 meter zijn, Dat is een forse beperking van de bouwmogelijkheden.

Gemeentelijke reactie

Zoals ook hiervoor is opgemerkt mag de planwetgever grenzen stellen aan de bebouwingsmogelijkheden op percelen. Dat ook grenzen worden gesteld aan bebouwing op de perceelgrens wordt ingegeven door de wens om tussen de percelen enige open ruimte te handhaven. Anders dreigt vanaf de openbare weg (of het water) een beeld te ontstaan van een volledig gesloten volgebouwde wand. Dat beeld streven wij zeker niet na. Ook op een bedrijventerrein is het stedenbouwkundig gewenst dat er tussen percelen sprake is van enige lucht en ruimte. Overigens is lucht en ruimte tussen de onderlinge bedrijfspercelen ook van belang voor de bereikbaarheid van de achterzijde van panden en voor de brandveiligheid.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

o) De bouwhoogte is ten onrechte gemaximaliseerd op 10 meter danwel de bestaande hoogte als die hoger is dan 10 meter. Dat is te beperkend. Smit wil bijvoorbeeld de mogelijkheid hebben om een verdieping op het kantoorpand te zetten. De binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid voor een bouwhoogte van 15 meter is daarbij te strikt geformuleerd.

Gemeentelijk reactie en conclusie

De raad heeft bij de vaststelling van de nota van uitgangspunten expliciet besloten tot een maximale bouwhoogte (bij recht) van 10 meter met een afwijkingsmogelijkheid tot 15 meter. Deze maximale hoogte wordt voor zowel bedrijventerrein Nijverheidslaan als Noord gehanteerd. Dat een grens wordt gesteld aan de maximale bouwhoogte wordt ingegeven



door de wens dat de bebouwingsmassa op het bedrijventerrein zich moet voegen naar de schaal en massa van de bebouwing in de omgeving. In de omgeving van bedrijventerrein Nijverheidslaan liggen woningen en woonschepen. Deze zijn allen lager dan de gestelde 10 meter. Een maximale hoogte die hoger is dan 10 meter zou er dus voor kunnen zorgen de schaal en massa van de bebouwing op het bedrijventerrein niet meer aansluit op de omgeving. Dat voor het toepassen van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor een bouwhoogte van maximaal 15 meter voorwaarden worden gehanteerd is achten wij hier verdedigbaar. Het is een objectieve begrenzing en het biedt de mogelijkheid om op perceelsniveau de afweging te maken of hogere bebouwing is toegestaan. Bij die afweging kunnen meerdere ruimtelijke relevante aspecten een rol spelen..

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

q) artikel 7.2.2.d bepaalt dat de bouwhoogte van installaties maximaal de hoogte van gebouwen kan zijn. Ten onrecht wordt zo geen rekening gehouden met schoorstenen en pijpen. Smit verzoekt om uitdrukkelijk te bepalen dat pijpen en schoorstenen niet vallen onder artikel 7.2.2 sub d.

Gemeentelijke reactie

De reactie van bezwaarde wordt gedeeld. De regels worden hierop aangepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

r) Bezwaarde verzet zich tegen de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering zoals opgenomen in artikel 19. Het is onvoldoende duidelijk wat de ligging is van de "beschermingszones en waarop deze zijn gebaseerd. Opgemerkt is dat de zone overeenkomt met de door AGV opgegeven contour. Bezwaarde kan dit niet plaatsen want de dubbelbestemming op de verbeelding bestrijkt een veel groter gebied dan de afstand van 5 meter die volgens de keur geldt. Verzocht wordt om een kopie van de vigerende kaart zoals vastgesteld door AGV.

Vorst kan bezwaarde zich niet verenigen met artikel 19 lid 2 sub c gelet op het feit dat hiermee de nieuwbouwmogelijkheden geheel worden weggenomen en voor zover het wijzigingen en veranderingen betreft worden beperkt.

Gemeentelijke reactie

Voor de gemeentelijke reactie en conclusie wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie en conclusie onder B2 letter k.

s) Bezwaarde verzet zich tegen de bestemming van het bedrijventerrein als archeologisch waardevol gebied. Bezwaarde wijst er op dat het hier gaat om een bedrijventerrein waarbij reeds geruime tijd gebouwen met fundering en een totale verharding is aangelegd/gebouwd. De kans dat hier nog archeologische waarden aanwezig kunnen zijn is dan ook nihil.

Daarbij bevatten de betreffende artikelen uiterst beperkende regels. Verzocht wordt om een toelichting van de strikte noodzaak van een dergelijke bestemmingsregeling. Uit Bijlage 1 van het OBP, blijkt niet afdoende waarom het bedrijventerrein deze dubbelbestemming heeft gekregen. Daarbij ontbreekt de kaart die bij het rapport hoort. De terinzagelegging is dus onvolledig. Bezwaarde behoudt zich het recht voor tot nader commentaar na ontvangst van die kaart.

Gemeentelijke reactie

Voor de gemeentelijke reactie en conclusie wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie en conclusie onder B2 letter l.

t) Alleen de woningen bij de Bouhuijstunnel dienen te worden bestemd. Er wordt nu een te groot oppervlakte bestemd voor wonen. Dat kan belemmeringen opleveren voor bedrijven. Het bestemmingsvlak dient strak om de bestaande woningen te liggen.

Gemeentelijke reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan levert in deze zin niet meer belemmeringen op dan het vigerende bestemmingsplan. Zoals al eerder opgemerkt heeft het gebied van het bedrijventerrein Nijverheidslaan een enigszins gemengd karakter. Daarbij heeft de planwetgever rekening te houden met de belangen van de bedrijven én met de belangen van de bewoners van woningen (en woonschepen).

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

u) Onduidelijk is of de bestemming van de kantoorpanden aan Nesland exact overeenkomen met de huidige bestaande zelfstandige kantoorruimte. Smit verneemt graag wat de oppervlakte is volgens de verbeelding en hoeveel m² bvo destijds via artikel 19 WRO vrijstelling is vergund. Smit verzet zich tegen een toename in de bestemming kantoor omdat dit niet thuishoort in een bestemmingsplan bedrijventerrein en belemmerend werkt voor de aanwezige bedrijven. Bezwaarde herhaalt dat gelet op het bevi artikel 1 lid 1 onder l sub c dient te worden voorkomen dat in een gebouw meer dan 1500 m² kantoorruimte wordt gevestigd. Bezwaarde verzoekt u dan ook om zodanig te maximeren dat niet meer dan 1200 m² al dan niet zelfstandige kantoorruimte per bedrijfsverzamelgebouw kan worden gevestigd.

Gemeentelijke reactie

De bestemming kantoor komt overeen met de vergunde, bestaande situatie. Uitgangspunt bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is het positief bestemmen van bestaande vergunde situaties. Dat geldt voor het bedrijf van bezwaarde maar ook voor de hem omringende bedrijven/woningen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.



v) Smit kan zich niet vinden in de ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden zoals vervat in bijvoorbeeld artikel 10 "Kantoor" ontheffingsmogelijkheden voor praktijkruimten e.d. vergroten de kans op belemmeringen voor bedrijven, met name in het kader van het bevi. Dergelijke functies passen niet op een bedrijventerrein.

Gemeentelijke reactie

Smit is geen bevi-inrichting en diens bedrijfsvoering kan op basis van bevi-regelgeving dus niet belemmerd worden door het middels een ontheffing toestaan van praktijkruimtes in kantoorgebouwen. Daarbij achten wij het gebruik van een kantoorpand als praktijkruimte in beginsel verdedigbaar. Zeker op een terrein dat al een bepaalde vorm van functiemenging kent, zoals bedrijventerrein Nijverheidslaan, kunnen praktijkruimten op een verantwoorde wijze invulling geven aan leegkomende kantoorbedrijfsruimten.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

x) Het bestemmingsplan is onduidelijk of op Nijverheidslaan 3 sprake is van een legale dienstwoning. Bovendien is onduidelijk hoeveel en welke dienstwoningen mogelijk zijn op Nijverheidslaan 20 –d. Sowieso vindt bezwaarde dat alleen legale bedrijfswoningen positief bestemd mogen worden.

Ook ten aanzien van Nijverheidslaan is de positie van de bedrijfswoning onduidelijk. Verzocht wordt om de correspondentie hieromtrent. Voorts wil Smit helderheid omtrent de status van de woningen bij de percelen 38, 30b, 20/22 en 34.

Mocht er al sprake zijn van legale bedrijfswoningen op de genoemde percelen dan stelt Smit zich op het standpunt dat deze woningen slechts als dienstwoning mogen worden gebruikt. Smit benadrukt dat illegale woningen/woonboten/bedrijfsruimten en overige niet op het bedrijventerrein thuishorende functies niet positief kunnen worden bestemd en ook niet onder het overgangsrecht kunnen vallen.

Gemeentelijke reactie

Alle legale bedrijfswoningen zijn aangeduid op de kaart middels de aanduiding 'bedrijfswoning'. Daaruit vloeit voort dat Nijverheidslaan 3 geen bedrijfswoning is. Op de percelen 38,30b, 20/22 en 34 staan wel legale bedrijfswoningen.

Op Nijverheidslaan 20-d zijn twee bedrijfswoningen toegestaan en ook als zodanig aangeduid.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

y) Er staat 2 woonboten op de verbeelding. Betreft dit legale woonboten?

Gemeentelijke reactie

Alleen legale woonboten zijn bestemd in het plan middels de aanduiding 'woonschepenligplaats'

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

z) De bestemming WRA-6 en WR A-3 rust niet op het perceel van Smit. Voor zover deze bestemming tevens zou toezien op het perceel van Smit verzet hij zich daartegen.

Gemeentelijke reactie

De aangehaalde bestemmingen rusten inderdaad niet op het perceel van reclamant. De reactie wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

aa) Verzocht wordt het aangeduide clubhuis niet positief te bestemmen daar zij op basis van het Bevi problematisch kunnen zijn.

Gemeentelijke reactie

Smit is geen bevi-inrichting. Vanuit die optiek is er geen reden om het clubhuis niet positief te bestemmen. Daarnaast en wellicht ten overvloede merken wij op dat het bestemmingsplan als uitgangspunt heeft dat bestaande legale situaties positief worden bestemd. Dat uitgangspunt geldt voor de firma Smit maar ziet uiteraard ook toe op alle andere eigenaren en gebruikers in het plangebied.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

bb) Gesteld wordt dat geen onderzoek inzake geluid noodzakelijk is omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is. Smit acht deze motivering onjuist aangezien het bestemmingsplan wel een zekere mate van uitbreiding of wijziging moet bieden. Onderzocht moet worden of dat vanuit het oogpunt van geluid mogelijk is waarbij uiteraard de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan behouden moeten blijven.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Dat betekent dat geen nieuwe geluidgevoelige objecten dan wel nieuwe geluidbronnen worden mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Er hoeft dan ook geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd op basis van de Wet geluidhinder.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

cc) Verzocht wordt om een soepeler parkeernorm. De huidige regeling dient behouden te blijven. Anders dient aangesloten te worden bij de regeling van bedrijventerrein Noord.

Gemeentelijke reactie

Het vigerende bestemmingsplan is oorspronkelijk vastgesteld in 1952, dat plan kent geen regeling ten aanzien parkeren. Was dat wel zo geweest dan was die regeling inmiddels ook niet langer bruikbaar geweest gelet op de enorme groei van het auto- en vrachtverkeer. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen parkeerregeling houdt rekening met de aard en omvang van het bedrijventerrein Nijverheidslaan. De regeling op Nijverheidslaan is iets stringenter dan de regeling op bedrijventerrein Noord. Bedrijventerrein Noord is echter groter en ook anders van opzet. Er is meer openbare ruimte en er zijn dan ook meer openbare parkeerplaatsen binnen loopafstand van de bedrijven.



Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

dd) Smit heeft belang bij een zo ruim mogelijk bestemmingsplanregeling op bedrijventerrein Noord omdat een verhuizing naar bedrijventerrein Noord nu niet wordt gefaciliteerd. Alle bezwaren die hiervoor worden geformuleerd worden voor dit plandeel als herhaald beschouwd.

Gemeentelijke reactie

Deze zienswijze is wel heel ruim geformuleerd. Wij beperken in onze reactie op concrete zienswijzen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

ee) Het bestemmingsplan is financieel niet uitvoerbaar. Er zal planschade ontstaan.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan houdt op een evenwichtige wijze rekening met alle belangen. Daarbij achten wij het onwaarschijnlijk dat het bestemmingsplan zal leiden tot planschade. Mocht een ondernemer of bewoner van het gebied die visie niet delen dan voorziet de Wet ruimtelijke ordening in de mogelijkheid dat na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding wordt ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

ff) Tenslotte wordt verzocht om een vergoeding van de kosten die Smit heeft moeten maken voor het indienen van de zienswijzen.

Gemeentelijke reactie

Het is aan iedere burger of bedrijf om te bepalen of en op welke wijze gereageerd wordt op de tervisielegging van een ontwerpbestemmingsplan. Als aan die keuze kosten zijn verbonden is het niet zo dat die kosten kunnen worden doorgelegd aan de belastingbetaler ic. de gemeente.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijzen die betrekking hebben op het Bedrijventerrein Noord:

14. HYDRAULIC SERVICE WEESP, Rijnkade 2 en 6a

a). HSW is een carrosseriefabriek en moet volgens de VNG brochure vallen onder categorie 4.1. volgens de verbeelding is echter een categorie 2 bedrijf maximaal toegestaan.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze is juist, het bestemmingsplan, d.w.z. de verbeelding wordt aangepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

15. COÖPERATIE HET DOMIJN

a) Het meest noordelijke gebouw op het Domeinenterrein bevindt zich sinds jaar en dag een bedrijfswoning, en wel in het meest oostelijke gedeelte van dat gebouw. Deze bedrijfswoning wordt thans ook als zodanig gebruikt. De aanduiding "bedrijfswoning" ontbreekt echter op de plankaart. Wij verzoeken u om op de aangegeven plek de aanduiding toe te voegen. Wij zijn van mening dat dit in overeenstemming is met de uitgangspunten voor het conserverende karakter van het bestemmingsplan.

De Coöperatie Het Domijn heeft dit standpunt ook naar voren gebracht in de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan. B&W hebben daarop geantwoord dat voor deze woning nooit een bouwvergunning is verstrekt. Aangezien het gebouw naar ons vermoeden al ongeveer een eeuw oud is, hoeft dit geen verbazing te wekken. Voor opname van de bestemming bedrijfswoning in het bestemmingsplan is het criterium of het betreffende pand legaal in gebruik is als woning. Het betreffende gedeelte van het pand heeft zowel de uiterlijke als inwendige kenmerken van een bedrijfswoning en is als zodanig in gebruik. Indien B&W van oordeel zijn dat dit een illegale situatie betreft, dan rust naar onze mening de bewijslast bij hen.

Gemeentelijke reactie

Het gebruik van de woning is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Daarmee is het geen legale situatie. Ten aanzien van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein is een helder uitgangspunt geformuleerd door de gemeenteraad: legale woningen worden positief bestemd, illegale woningen worden niet positief bestemd. Gelet op het feit dat het gebruik van de woning in strijd is met het vigerend bestemmingsplan wordt de woning dus niet positief bestemd.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

b) In de structuurvisie bedrijventerreinen was een zone met lichte en kennisintensieve bedrijvigheid voorzien langs het Amsterdam-Rijnkanaal, aansluitend op het werklandgoed voor creatieve bedrijvigheid op het Domeinenterrein. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de functionele zonerings uit de structuurvisie zoveel mogelijk wordt overgenomen (pag. 26). Wij moeten constateren dat dit niet is gebeurd waar het deze zone betreft. Dat is te begrijpen, omdat in de structuurvisie verondersteld werd dat de rioolwaterzuivering, die in deze zone is gelegen, direct aansluitend op het



Domeinenterrein, zou verhuizen naar de Bloemendalerpolder. Nu dat perspectief niet meer bestaat (bevestigd door Waternet) dient naar onze mening een alternatieve zone voor lichte en kennisintensieve bedrijvigheid te worden aangewezen, die aansluit op het Domeinenterrein. Daarvoor komt het gebied langs de Bloemendalerweg en de Zuiderzeelaan het meest in aanmerking.

Op de plankaart zijn echter diverse bestemmingsvlakken langs deze wegen voorzien van de aanduiding dat bedrijven in de hindercategorie 4.1 zijn toegestaan. Bedrijven in deze categorie kunnen een ernstige belemmering vormen voor de komst van lichte en kennisintensieve bedrijven in deze zone, alsook op het Domeinenterrein zelf. De globale inwaartse milieuzonering, zoals verbeeld op pagina 27 van de toelichting heeft kennelijk geprevaleerd, zij het dat het Domeinenterrein zelf daarvan is uitgezonderd. Het effect hiervan zal zijn dat het Domeinenterrein hooguit een eiland wordt voor de vestiging van lichte en kennisintensieve bedrijvigheid en er zeker geen sprake zal zijn van uitstraling naar aanpalende delen van bedrijventerrein Noord, waardoor de beoogde transformatie van dit terrein niet of slechts gedeeltelijk tot stand kan komen.

In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan worden noch tegenstrijdigheden tussen de beide genoemde zoneringen, noch de consequenties van gewijzigde omstandigheden (het in stand blijven van de rioolwaterzuivering) toegelicht. In het thans vigerende bestemmingsplan zijn bedrijven in maximaal categorie 3 toegestaan. Het mogelijk maken van de vestiging van bedrijven in categorie 4.1 is derhalve afwijkend van het conserverende karakter van het nieuwe bestemmingsplan en dient deugdelijk gemotiveerd te worden, in het bijzonder nu sprake is van diverse afwijkingen van de structuurvisie bedrijventerreinen. Wij menen dat deze motivering ontbreekt. Naar onze mening zou een afweging van belangen tot de conclusie moeten leiden dat langs de Bloemendalerweg en langs de Zuiderzeelaan geen bedrijven in milieucategorie 4.1 moeten worden toegestaan. Wij verzoeken u dan ook om de aanduidingen 4.1 in dit gebied te veranderen in 3.2.

Gemeentelijke reactie

De basis voor de milieuzonering op bedrijventerrein Noord wordt mede gevormd door de structuurvisie bedrijventerreinen Weesp. Hierin wordt gepleit voor het aanbrengen van een functionele zonering op bedrijventerrein Noord, met als doel het verhogen van de uitstraling van dit bedrijventerrein. De kanaalzone is 'gereserveerd' voor 'eigengereide bedrijven', het middengebied voor 'reguliere' bedrijvigheid en de Hogeweyselaan voor bedrijven met een representatieve uitstraling (o.a. perifere detailhandel). In de structuurvisie wordt tegelijkertijd aangegeven dat de zonering niet als blauwdruk moet worden beschouwd, maar als leidraad dient. Er moet ook rekening worden gehouden met bestaande rechten en gebruiksfuncties en toekomstige ontwikkelingen. Met de voorgenomen ontwikkeling van de Bloemendalerpolder is rekening gehouden door de strook aan de noordzijde van de Bloemendalerweg te voorzien van milieucategorie 3.2. Hier zijn bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 3.2. toegestaan. Dit geldt ook voor de Domeinenlocatie. De zone ten zuiden van de Domeinenlocatie is bestemd voor bedrijven tot en met categorie 4.2. Hiermee wordt recht gedaan aan het bestaande gebruik, bijvoorbeeld de RWZI met milieucategorie 4.2. De gekozen systematiek maakt het overigens ook mogelijk dat zich hier bedrijven uit een lagere milieucategorie vestigen. Als zodanig geeft het bestemmingsplan uitvoering aan de Structuurvisie bedrijventerreinen Weesp. De hiervoor beschreven zonering is reeds opgenomen op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan, maar nog niet geheel correct in figuur 4.2 van de toelichting. Deze figuur wordt in het definitieve plan geactualiseerd. Samenvattend wordt geconcludeerd dat de zienswijze geen aanleiding geeft om de verbeelding te wijzigen. De zone aan de noordzijde van de Bloemendalerweg is reeds voorzien van milieucategorie 3.2. Voor het overige is er geen aanleiding de zonering aan te passen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

16. FIRMA HAGEN, Bloemendalerweg

De brief van firma Hagen is pas op 1 mei 2013 binnengekomen bij de gemeente. De termijn liep tot en met 30 januari 2013. De brief is ruim buiten de termijn en niet is gebleken dat hiervoor een 'verschoonbare' reden is aangevoerd. De zienswijze is daarmee niet ontvankelijk. Hieronder zal, qua proces, toch kort een reactie worden gegeven.

In de inspraaknota is inderdaad vermeld dat de locatie Hagen aan de Bloemendalerweg een milieucategorie 4.2 aanduiding zou krijgen. Na vaststelling van de nota is duidelijk geworden dat die info niet juist was en dat milieucategorie 3.2 de geëigende aanduiding is. Vanuit de projectorganisatie Bloemendalerpolder is de gemeente daar overigens ook op gewezen. In het ontwerp is dan ook (terecht) een milieucategorie 3.2. aanduiding opgenomen. De firma Hagen is daar niet speciaal van in kennis gesteld. Bij de herziening van de bestemmingsplannen is niemand speciaal op de hoogte gebracht van de tervisielegging van de ontwerpbestemmingsplannen.

Zienswijzen die betrekking hebben op het Bedrijventerrein Abbott/Van Houten industriepark

17. M. CRIJNS, Verlengd Buitenveer 13-15

Gevraagd om in te stemmen met een ontwikkeling gericht op creatieve bedrijvigheid aan het verlengd buitenveer.

Gemeentelijke reactie

Het nieuwe bestemmingsplan staat creatieve, ambachtelijke bedrijvigheid met een maximale milieucategorie 2 ter plaatse toe. Veel creatieve bedrijven vallen onder de maximale milieucategorie 2 en zijn dus ter plaatse toegestaan. Of alle beoogde bedrijven zijn toegestaan kan nu niet worden beoordeeld. Het toestaan van een hogere milieucategorie ter plaatse wordt overigens niet overwogen gelet op de ligging van diverse burgerwoningen aan het Verlengd Buitenveer.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

18. ROYAL HASKONING DHV, namens ABO TT, C.J. Van Houtenlaan 36

a) Ter plaatse van de gronden van Abbott aan de C.J. van Houtenlaan 36 is sprake van een interne milieuzonering. Deze zonering verdeelt de gronden, vallende binnen de bestemming 'Bedrijventerrein — 2' in gronden bestemd voor verschillende categorieën van bedrijven. Uit artikel 6, behorende bij deze bestemming, volgt dat de onderhavige gronden zijn bestemd voor bedrijven als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, meer in het bijzonder voor een bedrijf tot en met categorie 3.2, een bedrijf tot en met categorie 4.2 en een bedrijf tot en met categorie 5.1. Abbott is echter één bedrijf met meerdere activiteiten op verschillende plaatsen. Gelet hierop dient de redactie van de planregels voor wat betreft de toegestane categorie in artikel 5 en 6 dusdanig te worden aangepast dat dit in plaats van een bedrijf een activiteit betreft.



Gemeentelijke reactie

Met het voorstel wordt ingestemd. In plaats van 'bedrijven' worden 'bedrijfsactiviteiten' mogelijk gemaakt. Dit is overigens ook in lijn met het nu geldende bestemmingsplan 'Smal Weesp', waarin deze redactie reeds was opgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

b) De begrenzing van de zonering van de activiteiten van Abbott is niet altijd even logisch. Zo doorkruist de zonering op een aantal plaatsen bebouwing. Niet te verklaren is waarom een deel van deze bebouwing gebruikt mag worden voor activiteiten tot en met categorie 4.2, terwijl een ander deel van datzelfde gebouw slechts mag worden gebruikt voor activiteiten tot en met categorie 3.2. Abbott verzoekt deze begrenzing in overleg met haar aan te passen.

Gemeentelijke reactie

De begrenzing van de toegestane bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming Bedrijventerrein - 2 is gebaseerd op het nu nog geldende bestemmingsplan 'Smal Weesp'. Gelet op de hoofddoelstelling van het bestemmingsplan om bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden opnieuw toe te kennen (conserverend bestemmingsplan), wordt de zonering niet aangepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

c) De ontwikkelingen van Abbott zijn er op gericht de productieactiviteiten uit te breiden. In verband hiermee is de eerder genoemde aanvraag omgevingsvergunning d.d. 3 december 2012 met daarin opgenomen de aanpassing van de activiteiten van de bestaande Dydrogesterone fabriek ingediend. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse van een deel van de inrichting aan de C.J. van Houtenlaan de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-bevi' opgenomen. Ter plaatse van deze gronden geldt volgens artikel 6.1 sub b dat de gronden ter plaatse zijn bestemd voor een Bevi-inrichting. Een Bevi-inrichting is, gelet op het bepaalde in artikel 1.22 een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De aanduiding ontbreekt echter ter plaatse van de Dydrogesterone Fabriek. Daarnaast ontbreekt deze aanduiding ter plaatse van het tankenpark en de HCI opslag.

Gemeentelijke reactie

Het Bevi is van toepassing op de gehele inrichting behorende bij de risicovolle activiteit. Daarom krijgt de gehele inrichting van Abbott de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-bevi'. De verbeelding wordt op dit onderdeel aangepast. Tevens wordt een verduidelijkende tekst opgenomen in de toelichting.

Hierbij wordt opgemerkt dat de risicovolle activiteiten van Abbott worden begrensd door de interne milieuzonering binnen de bestemming Bedrijventerrein - 2 (zie beantwoording onder b) en de bepaling dat PR 10-6 contouren niet buiten de inrichtingsgrens mogen vallen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

d) Daar komt bij dat de gehele inrichting van Abbott een inrichting is als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi). De inrichting valt onder de werkingssfeer van het Bevi omdat binnen de inrichting insluitsystemen aanwezig zijn met

een inhoud van meer dan 1.000 liter toxische stoffen (opslagtanks methanol). In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (hierna Revi) worden in artikel 1b, onderdeel e, dergelijke inrichtingen aangewezen als inrichtingen bedoeld in artikel 2, eerste lid, onderdeel d van het Bevi. Abbott verzoekt dan ook het ontwerpbestemmingsplan dusdanig aan te passen dat de gehele inrichting de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-bevi' krijgt.

De aanpassing van de activiteiten ter plaatse van de Dydrogesterone fabriek betekent ook dat de begrenzing van de zone waarbinnen een bedrijf tot en met categorie 5.1 is toegestaan, dient te worden vergroot overeenkomstig de ingediende aanvraag omgevingsvergunning d.d. 3 december 2012. Om een aanpassing van deze zone was overigens ook verzocht in het kader van de inspraakreactie. Dit blijkt niet te zijn gebeurd. De gewenste aanpassing van de zonering dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Overigens is in de inspraakreactie van Abbott ook verzocht de delen van de Dydrogesterone fabriek die niet in de kadastrale ondergrond zijn opgenomen als nog op te nemen. Dit is nog niet gebeurd en dient alsnog te geschieden.

Gemeentelijke reactie

De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bevi' wordt toegekend aan de hele inrichting. Voor de motivering hiervoor wordt kortheidshalve verwezen naar de beantwoording onder c. Met de gevraagde vergroting van de zone waarbinnen een bedrijf tot en met 5.1 is toegestaan wordt ingestemd, een en ander conform de kaart welke bij de inspraakreactie was gevoegd. Op de verbeelding wordt voor de zone met een maximale milieucategorie 5.1 wel een specifieke aanduiding "farmaceutisch bedrijf" opgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

e) In verband hiermee merkt Abbott tevens op dat artikel 6.1 sub g voor wat betreft de redactie aanpassing behoeft. Enerzijds blijkt uit het bepaalde in artikel 6.1 sub b dat Bevi-inrichtingen zijn toegestaan. Anderzijds zijn Bevi-inrichtingen gelet op het bepaalde in artikel 6.1 sub g niet toegestaan, met uitzondering van bestaande Bevi-inrichtingen. Het verdient aanbeveling artikel 6.1 sub g dusdanig aan te passen dat "Bevi-inrichtingen uitsluitend zijn toegestaan indien sprake is van bestaande Bevi-inrichtingen". Duidelijk moet dan wel uit de regels blijken wat onder bestaande Bevi-inrichtingen dient te worden verstaan. Voor dit begrip is in artikel 1 geen definitie opgenomen. Bij opstelling van een definitie is het overigens noodzakelijk rekening te houden met de lopende aanvragen omgevingsvergunningen. Deze laatste dienen ook onder bestaande Bevi-inrichtingen te vallen. Ditzelfde geldt ook voor vergelijkbare bepalingen in artikel 5.1 sub f en r die betrekking hebben op de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein — 1" die gelden ter plaatse van de AWZI aan de IJsselmeerlaan.

Gemeentelijke reactie

De reactie van inspreker wordt gedeeld. De regel wordt aangepast dat Bevi-bedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering daar waar een aanduiding 'bevi-bedrijf' op de verbeelding is weergegeven. Er wordt een definitie opgenomen voor het begrip 'bestaand'. Omdat sprake is van een conserverend karakter, wordt met lopende procedures in dit plan geen rekening gehouden. Daarvoor kan, mits in positieve zin beoordeeld op zijn merites, een separate procedure worden doorlopen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

f) Voorts merkt Abbott op dat de terminologie in de planregels gelet op de gehanteerde systematiek van het ontwerpbestemmingsplan niet juist is. Zo zou gelet op de systematiek



van het plan zoals dat ter inzage ligt in artikel 5.1, 5.4, 6.1 en 6.4 gesproken moeten worden van Bevi-activiteiten in plaats van Bevi-inrichting. Nu de gehele inrichting de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-bevi' dient te krijgen is het overigens wel weer terecht wanneer hier over Bevi-inrichting wordt gesproken.

Gemeentelijke reactie

De gehele inrichting krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bevi' (zie beantwoording onder c). De gehanteerde terminologie kan daarmee in stand blijven.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

g) Abbott merkte in haar inspraakreactie op dat in artikel 6.1 onder i en 5.1 onder u was bepaald dat inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit-mer 1994 niet zijn toegestaan binnen de bestemming Bedrijventerreinen-2. Abbott verzocht het college de redactie van artikel 6.1 onder i zodanig aan te passen dat de bedrijfsactiviteiten van Abbott ter plaatse zijn toegestaan. De redactie is gewijzigd in artikel 6.1 onder j. Hierin wordt gesproken over bestaande inrichtingen. Wat onder bestaande inrichtingen dient te worden verstaan is echter nog niet duidelijk. Uit de regels moet zoals eerder ook opgemerkt ook hier duidelijk blijken wat onder bestaande inrichtingen dient te worden verstaan. Ook voor dit begrip is in artikel 1 geen definitie opgenomen. Bij opstelling van een definitie is het overigens noodzakelijk rekening te houden met de lopende aanvragen omgevingsvergunningen.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangevuld. Onder bestaand wordt verstaan: gebruik en bebouwing die legaal is, c.q. waarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Lopende vergunningaanvragen vallen hier met andere woorden niet onder.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

h) In de plantoelichting wordt gesproken over een QRA uit 2010 en 2011. De QRA uit 2010 hoort bij een aanvraag omgevingsvergunning die is ingetrokken. In verband met de aanvraag omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de Dydrogestrone fabriek is een QRA opgesteld d.d. 22 oktober 2012. Abbott vraagt zich af of in het kader van het onderhavige bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een actueel en juist onderzoek voor wat betreft de externe veiligheid. Voor zover dit niet het geval is dient dit alsnog te gebeuren.

Gemeentelijke reactie

Het onderzoek is niet betrokken bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Bij de afweging om mee te werken aan een vergroting van de milieuzone 5.1 (zie reactie onder d) is de QRA wel betrokken.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

i) In artikel 5.4.1. sub c en 6.4.1 sub c is bepaald dat uitbreiding van bestaande Bevi-inrichtingen op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-bevi' niet is toegestaan wanneer de PR10-6 contour buiten de inrichtingsgrens komt te liggen. Deze regeling biedt onvoldoende ruimte voor toekomstige aanpassingen in de productiefaciliteiten van Abbott en/of nieuwe inzichten in berekening van risico's voor externe veiligheid. De

aanpassingen in de productie kunnen resulteren in een toename van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Indien deze wijziging van het groepsrisico echter onder de oriënterende waarde blijft en het plaatsgebonden risico uitsluitend over groenvoorzieningen, wegen of openbaar water valt, moeten deze wijzigingen zijn toegestaan. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is hierin onnodig beperkend en niet in overeenstemming met het opgestelde beleid voor externe veiligheid van de gemeente Weesp (Beleidsvisie externe veiligheid, Gooi- en Vechtstreek, vastgesteld medio 2010) en de voorbeeld planregels uit de VNG handreiking Bedrijventerrein milieuzonering (2009).

Gemeentelijke reactie

Met het verzoek wordt ingestemd. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen, waarmee de PR 10-6 contour kan worden uitgebreid buiten de inrichtingsgrens, maar binnen voornoemde bestemmingen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

j) Daarnaast merkt Abbott op dat de in bijlage 2 bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten niet de meest actuele staat is. De Staat heeft als datum 29 december 2006. Dit is niet de laatste versie uit de VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). De VNG handreiking is geactualiseerd in 2007 en 2009. In 2007 zijn de richtafstanden geactualiseerd. Er zijn een beperkt aantal activiteiten toegevoegd. Veel activiteiten zijn gedifferentieerd naar bedrijfsgrootte, waardoor kleinschalige activiteiten in een lagere milieucategorie vallen en daardoor beter inpasbaar zijn. Ook zijn richtafstanden toegevoegd ten opzichten van omgevingstype "gemengd gebied". In 2009 is een extra kolom aan de richtafstandenlijst toegevoegd met de bij de activiteit behorende code uit de SBI2008. Daarnaast zijn diverse detailwijzigingen in de richtafstandenlijst verwerkt. Al met al voldoende aanleiding om een actuele Staat van Bedrijfsactiviteiten in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan op te nemen die recht doet aan de actuele stand van kennis op dit terrein.

Gemeentelijke reactie

Abusievelijk is de Staat van Bedrijfsactiviteit uit 2006 opgenomen. In bestemmingsplan wordt een geactualiseerde lijst opgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

k) Overigens dient ten behoeve van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ook een wijzigingsbevoegdheid te worden opgenomen op grond waarvan het mogelijk is de Staat te wijzigen voor het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven.

Gemeentelijke reactie

De opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten is een statische lijst. De verwachting is dat deze lijst voldoende ruimte biedt voor bestaand en nog te vestigen bedrijven (binnen de planperiode). Er wordt daarom geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wel is afwijkingsbevoegdheid opgenomen om soortgelijke bedrijven toe te staan, die niet op de lijst voorkomen. De gemeente is van mening dat hiermee voldoende flexibiliteit wordt geboden.



Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

l) Abbott constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan een aanzienlijk deel van haar gronden in het centrale deel én aan de noordkant van het plangebied de dubbelbestemming is opgenomen. Het betreft hier de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2" en "Waarde — Archeologie — 3". Allereerst merkt Abbott op dat in het vigerende bestemmingsplan 'Smal Weesp' dergelijke dubbelbestemmingen niet op de verbeelding (of in de regels) zijn opgenomen. Deze nieuwe bestemmingen waren ook niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Opname van deze dubbelbestemmingen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan vormt een inbreuk op bestaande bouwmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt en heeft een grote nadelige invloed op toekomstige bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden van Abbott ter plaatse.

Gemeentelijke reactie

Om het archeologische erfgoed beter te beschermen hebben de Europese ministers van Cultuur in 1992 het Verdrag van Valletta opgesteld (ook bekend als het Verdrag van Malta). Een essentieel uitgangspunt van dit verdrag is dat behoud van archeologisch erfgoed in de bodem (in situ) in iedere fase van planontwikkeling dient te worden meegewogen. Als behoud in de bodem (bv door middel van technische maatregelen en/of planaanpassing) geen optie is, dient het bouwplan te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen op een juiste wijze (volgens de wettelijk verplichte Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) te documenteren en de informatie en vondsten te behouden. Het verdrag stelt de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan, dat bodemverstoring tot gevolg heeft, verantwoordelijk voor de planologische en de financiële inpassing van archeologisch onderzoek. De nieuwe wet ter uitvoering van dit verdrag, de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)¹, is per 1 september 2007 definitief van kracht. Het vigerende bestemmingsplan is voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Smal Weesp inwerking getreden en voorziet dus niet in de bepalingen ten aanzien van de bescherming van het archeologisch erfgoed. De bepalingen in het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van archeologie maken de bouwmogelijkheden overigens niet onmogelijk, maar zorgen er slechts voor dat archeologisch erfgoed bij concrete bouwinitiatieven goed wordt onderzocht en wordt meegewogen het e.e.a. conform het verdrag van Valletta en de Wamz.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

m) In artikel 16 en 17 van de regels is bepaald dat geen gebouwen mogen worden gebouwd op deze gronden dan wel dat deze beperkt worden toegestaan qua oppervlak en slechts onder voorwaarden (na het doorlopen van een extra afwijkingsprocedure). Dit vormt, tezamen met de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, een beperking voor de bedrijfsvoering van Abbott. Deze beperkingen zijn voor Abbott volstrekt onacceptabel, omdat hierdoor toevoeging of wijziging van bebouwing op deze bedrijfsperven sterk beperkt wordt waarmee deze percelen volledig ongeschikt worden voor de bestaande en toekomstige bedrijfsvoering.

Gemeentelijke reactie en conclusie

Zie B17 letter l.

n) Overigens blijkt uit de plantoelichting dat de dubbelbestemming "Waarde — Archeologie — 3" betrekking heeft op de zone hoge verwachting buitengebied. De onderhavige locatie van Abbott kan niet worden aangemerkt als buitengebied.

Daarnaast blijkt niet op welke wijze uw raad rekening heeft gehouden met de belangen van Abbott. Dit gebrek in de motivering van de opnamen van deze dubbelbestemmingen is in strijd met het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. Gelet op het voorgaande verzoekt Abbott uw raad om deze dubbelbestemmingen — voor zover deze gebiedsaanduiding is gelegen op gronden van Abbott te verwijderen.

Gemeentelijke reactie en conclusie

De toelichting op het bestemmingsplan zal ten aanzien van de opmerking omtrent het buitengebied worden verduidelijkt. Voor het overige wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

p) Abbott heeft in haar inspraakreactie verzocht om de maximale bouwhoogte als genoemd in artikel 6.2.1 onder e te verhogen tot een maximale bouwhoogte van 25,0 meter. Daarnaast verzoekt Abbott om artikel 6.3.1 onder b zodanig aan te passen dat het voor het bevoegde gezag mogelijk is om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder e tot een maximale bouwhoogte van 30 meter. Het ontwerpbestemmingsplan bevat niet de gewenste aanpassingen. De toegestane bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2. en 5.1' bedraagt net als in het voorontwerp 20 meter. Na afwijking middels een omgevingsvergunning kan deze bouwhoogte worden verhoogd tot 25 meter. Abbott merkt allereerst op dat de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2. en 5.1' niet in artikel 6.1 voorkomt. Daarnaast kan Abbott zich niet vinden in de argumenten die gebruikt worden om niet tegemoet te komen aan het verzoek van Abbott. Het feit dat op andere bedrijventerreinen sprake is van een lagere maximale bouwhoogte is geen overtuigend argument om in het onderhavige bestemmingsplan geen hogere hoogte toe te staan. Nu er reeds sprake is van een hogere bouwhoogte is dit blijkbaar acceptabel in het onderhavige gebied. Het toevoegen van 5 meter extra is overigens relatief gezien slechts een geringe verhoging voor de omgeving mede gelet op de nu reeds toegestane hoogte. Ook het argument dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan is niet overtuigend. Een bedrijf als Abbott is geen statische omgeving. Ontwikkelingen in de wetenschap en de markt bijvoorbeeld, maken aanpassingen in de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van bedrijfsgebouwen noodzakelijk. Nu de gewenste aanpassing van de bedrijfsbebouwing op dit moment duidelijk zijn, is het in het belang van Abbott dat daar in het bestemmingsplan nu rekening mee wordt gehouden. Het toevoegen van 5 meter extra bouwhoogte is daarbij van essentieel belang. Ter vervanging van de bebouwing die gesloopt zal gaan worden dient binnen de planperiode, ter vervanging van deze bebouwing, nieuwe bebouwing te kunnen worden gerealiseerd die geschikt is voor de bedrijfsactiviteiten die er plaats moeten gaan vinden. Wanneer een bouwplan met een bouwhoogte van 25 meter slechts na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid door het college kan worden vergund verschaft dit Abbott onvoldoende zekerheid. Daarnaast is enige flexibiliteit in de bebouwingshoogte gewenst. Vandaar het verzoek om de mogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen voor een verhoging van de bouwhoogte met 5 meter extra.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie in beginsel als uitgangspunt is genomen voor de regels van het bestemmingsplan. En dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Binnen die regels hebben bedrijven wel de mogelijkheid om uit te breiden. Het verzoek van inspreker is reeds beantwoord in de inspraaknota. Nu tot op heden nog geen concreet verzoek is ontvangen wordt geen aanpassing aan de regels gedaan. Wanneer een concreet verzoek wordt ingediend, wordt deze op zijn merites beoordeeld en kan hiervoor, indien medewerking gewenst is, een aparte procedure voor worden opgestart. De gemeente heeft artikel 6.1 er nog eens op nagekeken en komt tot de conclusie dat voornoemde aanduiding (4.2 en 5.1)



wel staan beschreven in het ontwerp bestemmingsplan, zoals dat op ruimtelijkeplannen.nl is gepubliceerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

t) In het uiterste westen van het plangebied (direct grenzend aan de bedrijfspercelen van Abbott) is evenals in het voorontwerpbestemmingsplan een gebiedsaanduiding Wro-zone wijzigingsgebied - 1' opgenomen. Volgens artikel 23.2 is het college bevoegd om ter plaatse deze gebiedsaanduiding de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Zoals aangegeven in de inspraakreactie heeft Abbott in de directe nabijheid van de zone waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet een vaccin-fabriek met een milieucategorie van 4.2 in gebruik. Even ten noorden van deze vaccin-fabriek zijn op de gronden van Abbott bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SBI-code 2441-nummer 1) dient tussen gronden met een milieucategorie van 4.2 en milieugevoelige functies minimaal 300 meter afstand te zijn. De afstand tussen de percelen waarop de wijzigingsbevoegdheid is voorzien en de bedrijfspercelen van Abbott is slechts 80 tot 100 meter.

Indien in de toekomst gebruik zal worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid, dan zal Abbott ter plaatse ernstig belemmerd worden in haar bedrijfsactiviteiten en in haar toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. Abbott acht de bepaling zoals opgenomen in artikel 23.2 onder c onder 2 — dat bepaalt dat bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid geen onevenredige aantasting mag plaats vinden van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden — hierbij overigens onvoldoende bescherming en zekerheid bieden. Abbott verzoekt uw raad dan ook om de wijzigingsbevoegdheid zoals in artikel 23.2 is opgenomen uit het ontwerpbestemmingsplan te verwijderen.

Gemeentelijke reactie

Aangezien niet voldoende zicht is op verwezenlijking van de wijzigingsbevoegdheid binnen de planperiode wordt de betreffende wijzigingsbevoegdheid uit het plan gehaald.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

w) Daarnaast zal de uitvoerbaarheid van deze wijzigingsbevoegdheid moeten worden gemotiveerd gelet op de bestaande bedrijfsactiviteiten en de effecten en risico's voor Abbott van toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid. In de planperiode van het vigerende plan is geen uitvoering gegeven aan de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Niet duidelijk is wat de argumenten zijn op basis waarvan geconcludeerd wordt dat nu wel binnen de planperiode uitvoering zal worden gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid. Ook zal moeten worden aangetoond dat er behoefte bestaat aan nieuw te bouwen woningen, gelet op het bepaalde in artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Een dergelijke onderbouwing heeft Abbott niet aangetroffen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is in strijd met het motiveringsbeginsel en het recht. Gelet op de belangen van Abbott, de uitvoerbaarheid en de behoefte acht Abbott het onacceptabel dat deze wijzigingsbevoegdheid nog is opgenomen. Abbott verzoekt uw raad dan ook deze wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen.

Gemeentelijke reactie

Aangezien niet voldoende zicht is op verwezenlijking van de wijzigingsbevoegdheid binnen de planperiode wordt de betreffende wijzigingsbevoegdheid conform verzoek uit het plan gehaald.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.



C. Ambtshalve wijzigingen

Algemeen:

Naast de onderstaande wijzigingen is nog van de gelegenheid gebruik gemaakt om enkele marginale tekstuele aanpassingen door te voeren.

(plan)Regels:

1. Artikel 5.1 lijkt te impliceren dat bij een aanduiding kantoor nu maximaal 500m² kantoor is toegestaan. Dit is niet juist. Bij de aanduiding is de gehele bestaande oppervlakte toegestaan, ook als dat meer dan 500 m² is. Daarnaast is voor nieuwe zelfstandige kantoren maximaal 500m² toegestaan.
2. In de planregels zijn abusievelijk gezoneerde bedrijven (aangeduid met een Z op de staat van bedrijfsactiviteiten) toegestaan, dat is onjuist. Dergelijke, mogelijk sterk overlast gevende, bedrijven, zijn nu niet gevestigd op de bedrijventerreinen en zijn ook niet wenselijk. In de regels dient derhalve de vestiging van dergelijke bedrijven te worden uitgesloten.
3. De begripsomschrijving Bedrijf is te krap gedefinieerd, alleen handel- en productiegerichte bedrijvigheid valt onder de definitie bedrijf zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Aanpassing van de definitie is noodzakelijk zodat ook bedrijfsmatige vormen van dienstverlening mogelijk zijn. Voorts is een verwijzing naar de staat van bedrijfsactiviteiten noodzakelijk.
4. In het bestemmingsplan is een lijst met bedrijfsactiviteiten opgenomen. Deze lijst bevat een opsomming van bedrijven die onderverdeeld zijn in diverse bedrijfscategorieën. Vestiging bij recht van een aantal bedrijfscategorieën is om diverse redenen niet wenselijk. Het gaat om de volgende categorieën:

logies-, maaltijden- en drankenverstrekking;

onderwijs;

gezondheid- en welzijnszorg;

cultuur;

sport en recreatie;

overige dienstverlening.

Een aantal bedrijven in deze categorieën hebben een zeer sterke parkeervraag, van andere bedrijven is vestiging op een andere plaats dan het bedrijventerrein meer gewenst. De bedrijfscategorieën worden niet bij recht (in artikel 5 en 6 van de regels van het bestemmingsplan) toegestaan, maar er wordt een afwijkingsbevoegdheid in artikel 5 en 6 van de regels van het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 7 (Nijverheidslaan) worden de bedrijfscategorieën eveneens uitgesloten met uitzondering van jachthavens.

5. Regelingen waarde archeologie 1-6: opnemen in 16.3.3 (geldt dus voor alle regels, art 16 t/m 18) dat bevoegd gezag kan afwijken (i.p.v. omgevingsvergunning verlenen). Tevens verwijzen naar 16.2 (i.p.v. 16.3.2) (geldt dus voor alle regels, art 16 t/m 18).
6. Conform het besluit van het college van 2 mei 2013: kappers en beautysalons worden niet toegestaan op het industrieterrein. De (plan)regels hierop aanpassen.

Toelichting:

Geen

Verbeelding:

Geen

Versie 7 mei 2013