

# **Nota van inspraak en vooroverleg bestemmingsplan “bedrijventerrein Nieuw Schaik”**



**Gemeente Leerdam**

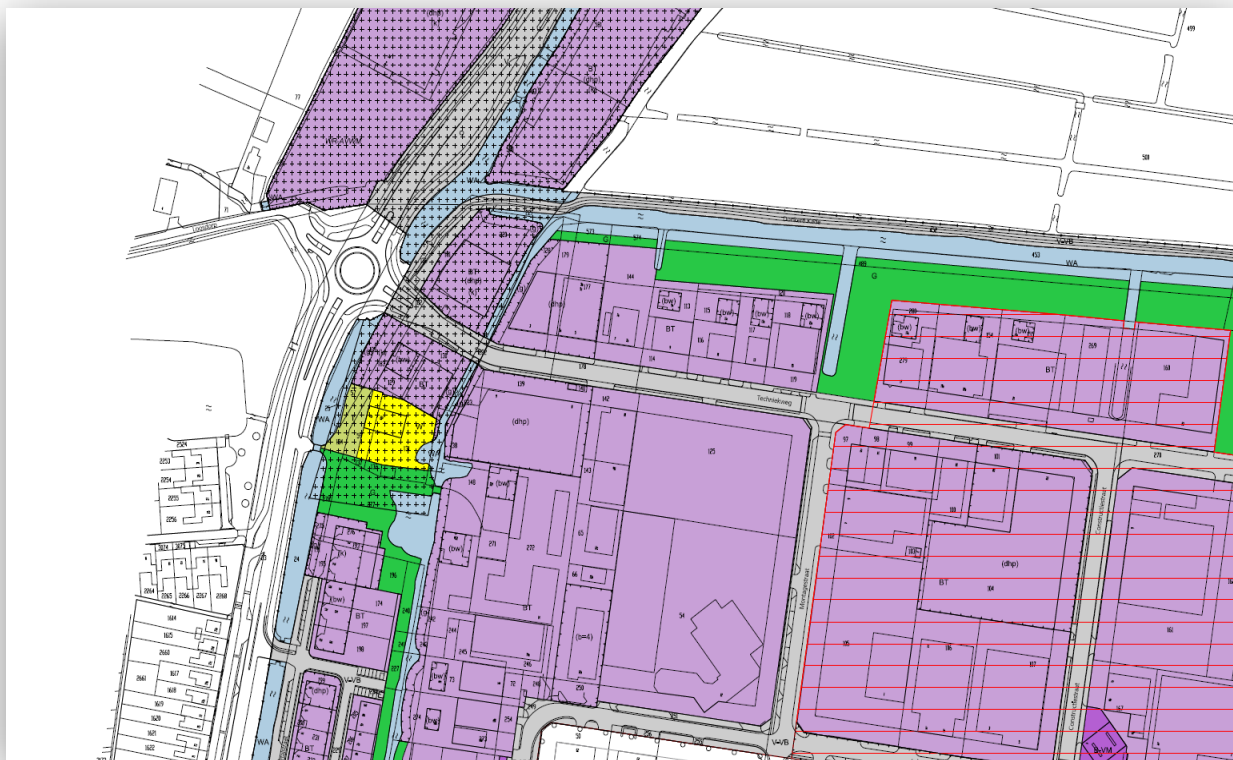
**Afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling**

**Maart 2011**

## Inleiding

De gemeenteraad van de gemeente Leerdam heeft zich op 22 april 2010 gebogen over ruimtelijke uitgangspunten voor het bedrijventerrein Nieuw Schaik. Zaken als het maximale bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte per perceel, de indeling van het bedrijventerrein, de omgang met parkeren en de relatie tussen het bedrijventerrein en de directe omgeving kwamen hierbij aan bod. Het document “ruimtelijke uitgangspunten voor de herziening van het bestemmingsplan ‘Nieuw Schaik’”, wat de inhoudelijke & ruimtelijk relevante uitgangspunten bevat voor alle percelen binnen het plangebied, is deze dag vastgesteld. De Bedrijven Kring Leerdam is betrokken geweest bij de totstandkoming van de ruimtelijke uitgangspunten.

Vervolgens is een voorontwerp bestemmingsplan gemaakt, waarbij alle inhoudelijke uitgangspunten zijn verwerkt in bouw- en gebruiksregels, in een plankaart en in een toelichting. Het voorontwerp is op 23 november 2010 vastgesteld door het college, waarbij is besloten om deze vanaf 9 december 2010 gedurende 6 weken (tot en met 19 januari 2011) voor een ieder ter inzage te leggen. Verder is het voorontwerp voor commentaar aangeboden aan de wettelijke vooroverlegpartners (op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening) met het verzoek om uiterlijk 14 januari 2011 te reageren. Tot slot is op 14 december 2010 tijdens een inloopavond op het bedrijventerrein gelegenheid geboden om vragen te stellen over de gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan voor de aanwezige bedrijven en om een inspraakreactie in te dienen tegen het voorontwerp bestemmingsplan. De Kamer van Koophandel was betrokken bij de organisatie van deze inspraakavond en heeft op de avond zelf ook ondernemers en andere belanghebbenden te woord gestaan.



Uitsnede uit het voorontwerpbestemmingsplan “bedrijventerrein Nieuw Schaik”.

Het voorontwerpbestemmingsplan, inclusief de bijbehorende bijlagen, heeft ter inzage gelegen in het gemeentehuis en was te vinden op de gemeentelijke internetsite en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Van de terinzagelegging is vooraf melding gemaakt in de Staatscourant en in het Kontakt. Daarbij is de mededeling gedaan dat een ieder schriftelijk of mondeling inspraakreacties kon indienen bij het college.

Deze nota van inspraak en vooroverleg bevat alle reacties die zijn binnengekomen tijdens de inzagetermijn, alle binnengekomen vooroverlegreacties en de reacties die zijn ingekomen tijdens de inspraakavond. Hiermee wordt een goed beeld gegeven van de reacties die het bestemmingsplan heeft opgeroepen.

## Inspraak- en vooroverlegreacties

Gedurende de inzagetermijn van zes weken zijn er vijf schriftelijke inspraakreacties ingediend. Daarnaast zijn tijdens de inspraakavond van 14 december 2010 nog 13 inspraakreacties ingediend. Hiervan zijn er drie waarbij alleen is aangegeven dat men op de hoogte gehouden wil worden van het vervolg van de procedure. Er is één mondelinge zienswijze ontvangen, voor het gemak wordt deze in dit document bij de schriftelijke inspraakreacties gevoegd. Tot slot zijn van de vooroverlegpartners in totaal zeven vooroverlegreacties ontvangen, waarvan er drie zijn waarin staat dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het totaal aantal reacties op het voorontwerpbestemmingsplan “bedrijventerrein Nieuw Schaik” bedraagt hiermee 26.

Naast de inspraak- en vooroverlegreacties zijn nog een aantal ambthalfwijzigingen doorgevoerd. Dit zijn vooral wijzigingen met als doel het bestemmingsplan beter leesbaar te maken en/of om in het bestemmingsplan de laatste ruimtelijke ontwikkelingen te verwerken (zoals functiewijzigingen). In totaal zijn 24 ambthalfwijzigingen doorgevoerd, waarvan zes in de verbeelding, één in de toelichting en 17 in de regels.

In deze inspraaknota wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- Inspraakreacties die zijn ingediend tijdens de inloopavond van 14 december (vanaf pagina 5);
- Schriftelijke inspraakreacties die zijn ingediend tijdens de inspraaktermijn van 6 weken (vanaf pagina 14);
- Reacties van de vooroverlegpartners (vanaf pagina 27)
- Ambthalfwijzigingen (vanaf pagina 37)

Per categorie worden de verschillende inspraakreacties met cijfers aangegeven. De namen van de indieners van inspraakreacties zijn niet in dit rapport opgenomen. De reden hiervoor is dat het noemen van namen niet toevoegt aan de inhoudelijke discussie over het bestemmingsplan en dat dit iets meer privacy biedt. Alle inspraakreacties zijn ontvangen binnen de gestelde inspraaktermijn, waardoor geen van de reacties buiten behandeling wordt gesteld.

Indien een inspraakreactie een specifiek perceel betreft, wordt een uitsnede van de (voorontwerp)bestemmingsplankaart met dat perceel getoond. Tevens wordt een satellietfoto van hetzelfde perceel getoond, om inzicht te krijgen in de huidige situatie. Vervolgens wordt achtereenvolgens aangegeven hoe de inhoud van de inspraakreactie luidt, wat de reactie van het college is hierop en tot slot welke gevolgen dit antwoord heeft op het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure.

## Inspraakreacties die zijn ingediend tijdens de inloopavond van dinsdag 14 december:

(per locatie, in alfabetische volgorde)

---

### **Betreft: Gildenstraat 1, vrachtverkeer, doortrekking Gildenstraat**



Van:

1

#### *Inhoud inspraakreactie:*

Graag aandacht voor het vrachtverkeer ter hoogte van de Gildenstraat 1. Er ontstaan problemen door het keren van vrachtwagens ter plekke.

Graag met spoed realisatie van een volwaardige weg in verband met verlichting (veiligheid) en gladheidsbestrijding. Er zijn al diverse inbraken geweest.

#### *Reactie van het college:*

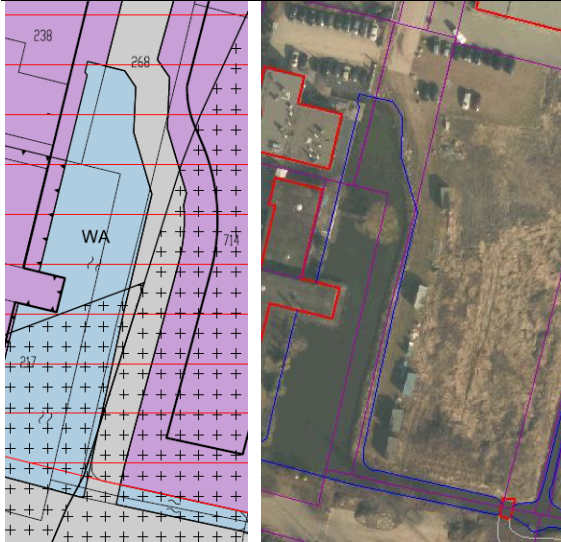
Op de luchtfoto is goed te zien dat de Gildenstraat bij uw perceel eindigt en dat daardoor waarschijnlijk veel vrachtwagens keren ter plekke. Het realiseren van een volwaardige weg inclusief verlichting en gladheidsbestrijding is ook onze wens. Vrachtwagens kunnen dan via de Gildenstraat naar de Energieweg rijden zonder om te hoeven keren. Probleem is echter dat dit deel van de Gildenstraat in particuliere handen is en dat de gemeente, net als ieder ander, geen fysieke ingrepen mag doen op andermans eigendom. Wel is in het verleden een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten met de eigenaar van de gronden. Hierin staat dat de eigenaar een weg realiseert zodra het gebied eromheen ontwikkeld is. In de overeenkomst is geen uiterste datum voor realisering van de weg genoemd en de gronden zijn nog niet ontwikkeld (zie ook de luchtfoto), waardoor niet duidelijk is wanneer de weg er uiteindelijk komt. Momenteel worden door de gemeente stappen gezet om de aanleg van de weg te bespoedigen. Een van die stappen is het opnemen van een verkeersbestemming in het bestemmingsplan, zodat ter plekke alleen een realisatie van een weg tot de (planologische) mogelijkheden behoort, en niet bijvoorbeeld een bedrijfsgebouw. Het aansluiten van de Gildenstraat op de Energieweg wordt hiermee definitief planologisch vastgelegd. Dit is helaas nog geen garantie voor een spoedige aanleg van de weg, maar ook hiervoor wil de gemeente aanvullende stappen zetten.

#### *Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

Geen, omdat planologisch de verbinding van de Gildenstraat op de Energieweg al mogelijk wordt gemaakt.

---

**Betreft: Gildenstraat, doortrekking Gildenstraat, parkeren, verlichting**



Van:  
2

*Inhoud inspraakreactie:*

Wanneer wordt de Gildenstraat doorgetrokken? Wanneer worden verlichting en afwatering gerealiseerd? Mogen we blijven parkeren langs deze straat?

*Reactie van het college:*

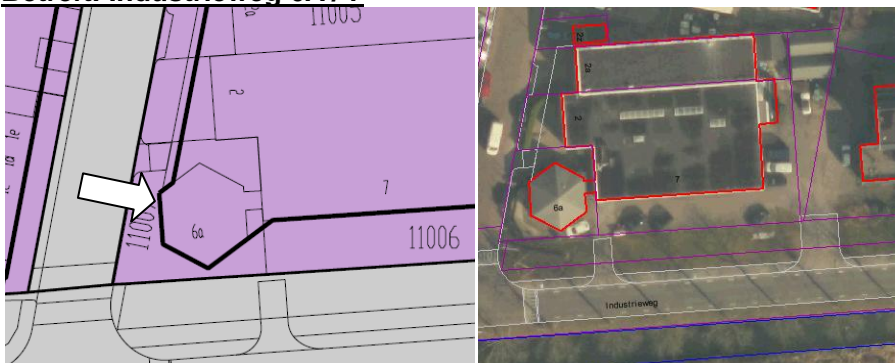
Zie de beantwoording bij Gildenstraat 1 (nr. 2). Doortrekking, verlichting en afwatering hangen hiermee samen. Verder geldt voor de Gildenstraat de bestemming "verkeer-verblijfsgebied". Binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen mogelijk. Parkeervoorzieningen blijven aanwezig in de Gildenstraat, u kunt dus blijven parkeren.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

Geen

---

**Betreft: Industrieweg 6A / 7**



Van:  
3

*Inhoud inspraakreactie:*

Bij Industrieweg nummer 6A is niet vermeld dat het een bedrijfswoning betreft. (aanduiding 'bw' ontbreekt)

*Reactie van het college:*

Naar aanleiding van deze reactie is onderzocht of in het gemeentelijk archief verleende vergunningen te vinden waren voor een woning ter plekke. Bij een tweetal bouwaanvragen uit 1993 en 1997 zijn tekeningen toegevoegd waar het zeshoekige gebouw al de aanduiding 'woning' had. Deze vergunningen zijn verleend en daarmee lijkt ook ingestemd te zijn met de bestemming wonen ter plekke.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

Een aanduiding "bw" wordt opgenomen op het adres Industrieweg 6A.

---

**Betreft: Industrieweg 9 en Industrieweg 20**

Van:  
4

*Inhoud inspraakreactie:*

Geen opmerkingen, maar wil wel graag persoonlijk op de hoogte worden gehouden over het verdere verloop van de procedure.

*Reactie van het college:*

Bij belangrijke stappen in de procedure wordt een email of brief verzonden.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

Geen

---

**Betreft: Nijverheidsstraat 6**



Van:  
5

*Inhoud inspraakreactie:*

In het pand aan de Nijverheidsstraat nummer 6 bevindt zich al sinds 1978 detailhandel. Dit is met toestemming van de gemeente tot stand gekomen. In het nieuwe plan staat het pand niet meer aangemerkt als detailhandel.

*Reactie van het college:*

Naar aanleiding van deze reactie is in het gemeentelijk archief onderzocht of in het verleden een vergunning is verleend voor detailhandel ter plekke. Een dergelijke vergunning is niet gevonden. Ook in het nu vigerende bestemmingsplan "Industrieterrein Nieuw Schaik" wordt op dit perceel geen detailhandel toegestaan.

Volgens onze gegevens is ter plekke een bedrijf gevestigd dat een divers aanbod aan passen en badges produceert en software levert voor onder andere toegangscontrole, tijdregistratie en betalingsverkeer. Op de website van het bedrijf zijn geen openingstijden gemeld en worden betalingen via internet verwerkt. Hieruit leiden wij af dat er momenteel geen sprake is detailhandel, maar een producerend bedrijf. Een dergelijk bedrijf is naar aard en omvang het beste te vergelijken met een bedrijf in de categorie "uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media", hetgeen in het nieuwe bestemmingsplan is toegestaan. Hierbij wordt verwezen naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten, categorie 22, dat als bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Mocht u toch nog van mening zijn dat hier een detailhandelsbestemming op zijn plaats is, dan verzoeken wij u om een kopie van de vergunning op te sturen waaruit blijkt dat (destijds) detailhandel is toegestaan voor dit pand.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

Geen

---

**Betreft: Nijverheidsstraat 26**

*Van:*

6

*Inhoud inspraakreactie:*

Geen opmerkingen, maar wil wel graag persoonlijk op de hoogte worden gehouden over het verdere verloop van de procedure.

*Reactie van het college:*

Bij belangrijke stappen in de procedure wordt een email of brief verzonden.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

Geen

---

**Betreft: Pfinztalstraat 24**



*Van:*

7



*Inhoud inspraakreactie:*

Graag het bouwvlak vergroten naar achteren. Ter plekke is een groothandel in medische producten (geen medicijnen) aanwezig. Gevraagd wordt om hier dezelfde mogelijkheden qua bouwvlak toe te staan als andere bedrijven op het bedrijventerrein, om uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf te behouden. In het bestemmingsplan “bedrijfsstrook Schaikseweg” uit 2001 is het bouwvlak beduidend groter.

*Reactie van het college:*

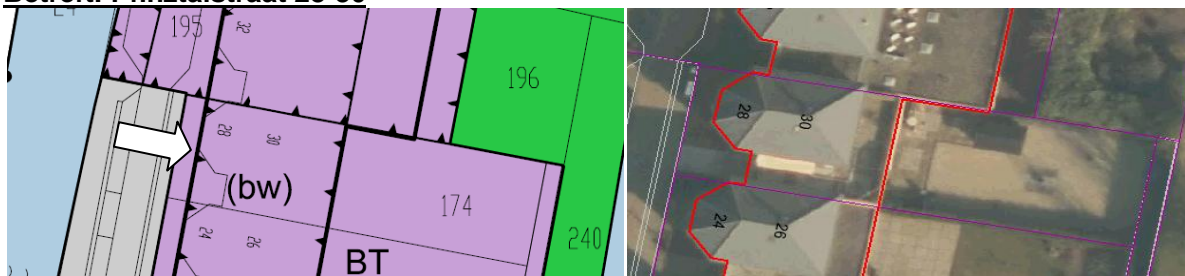
Zie de reactie bij Pfinztalstraat 28-30

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

De bebouwingslijn (lijn die de grens van het bebouwingsvlak aanduidt) aan de achterzijde van het pand met nummer 32 wordt zuidwaarts doorgetrokken tot en met nummer 20.

---

**Betreft: Pfinztalstraat 28-30**



Van:

8

*Inhoud inspraakreactie:*

Het bouwvlak is in dit plan verkleind in verband met het huidige plan “Bedrijfsstrook Schaikseweg”. Graag het bouwvlak vergroten, in ieder geval tot de huidige situatie.

*Reactie van het college:*

Naar aanleiding van uw reactie is opnieuw bekeken welke bouw mogelijkheden volgens het huidige bestemmingsplan “Bedrijfsstrook Schaikseweg” op uw perceel zijn toegestaan. Hieruit blijkt dat het bouwvlak op uw perceel inderdaad dieper lag dan nu in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen. De bebouwingslijn zoals ingetekend op het perceel met nummer 32 zou daarom doorgetrokken moeten worden tot en met nummer 20. Dit is nu niet gebeurd, omdat de bestaande situatie via een luchtfoto is overgenomen in het bestemmingsplan. Het is echter niet redelijk om de planologische mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan te beperken omdat hier tot nu toe niet maximaal gebruik van is gemaakt. Dit zou immers de ontwikkelingsmogelijkheden op deze percelen drastisch inperken en een waardedaling tot gevolg (kunnen) hebben.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

De bebouwingslijn (lijn die de grens van het bebouwingsvlak aanduidt) aan de achterzijde van het pand met nummer 32 wordt zuidwaarts doorgetrokken tot en met nummer 20.

---

---

**Betreft: Technieweg 1-3-5-7-9-11, Technieweg 6-8-10**

Van:  
9

*Inhoud inspraakreactie:*

Geen opmerkingen, maar wil wel graag persoonlijk op de hoogte worden gehouden over het verdere verloop van de procedure.

*Reactie van het college:*

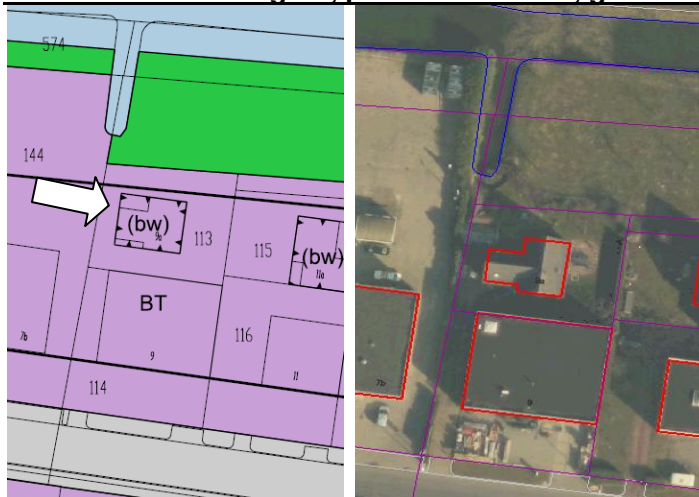
Bij belangrijke stappen in de procedure wordt een email of brief verzonden.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

Geen

---

**Betreft: Technieweg 9A, parkeerverboden, groenstrook, verkeersoverlast**



Van:  
10

*Inhoud inspraakreactie:*

- Wanneer worden er parkeerverboden ingevoerd?
- Wat gaat de gemeente doen met de groenstrook achter Technieweg 9A? is dit te huren?
- Wat wordt er gedaan aan de snelheid van de luxe auto's (hardrijders?)

*Reactie van het college:*

- Helaas is nog niet (met een concrete datum) aan te geven of en zo ja wanneer er parkeerverboden worden ingevoerd. Reden hiervoor is dat eerst in een collegevergadering hierover een besluit moet worden genomen, waarna een dergelijk voornemen ter inzage moet liggen voor alle betrokkenen/omwonenden. In het college is de parkeer- en verkeerssituatie van het bedrijventerrein besproken, later volgt een besluit over eventuele maatregelen die genomen kunnen worden. Duidelijkheid hierover ontstaat in de 1<sup>e</sup> helft van 2011.  
Momenteel wordt er voor het bedrijventerrein gedacht aan het invoeren van een parkeerverbodzone, wat inhoudt dat alleen binnen aangegeven parkeervakken mag

worden geparkeerd. Parkeervakken worden dan ook aan de zuidzijde van de Technieweg gerealiseerd, omdat uit recent onderzoek is gebleken dat het herinrichten van deze weg zonder parkeerplaatsen te realiseren kan leiden tot voortdurende parkeeroverlast/parkeerproblemen. Dit nieuwe inzicht is een afwijking van het 'uitvoeringsplan herstructurering Nieuw Schaik', waarin nog werd uitgegaan van een technieweg zonder parkeervakken. In het bestemmingsplan is nu nog geen mogelijkheid opgenomen om langs de Technieweg parkeerplaatsen te realiseren, maar dit wordt nu alsnog gedaan. Overigens kan een parkeerverbodzone niet via een bestemmingsplan worden ingevoerd, maar wel via een verkeersbesluit in werking treden. U ontvangt hierover nog nader bericht.

- De groenstrook achter Technieweg 9A is aangewezen als wijkgroenstructuur en de naastliggende Donkere Kade als hoofdgroenstructuur. Dit is bewust gedaan, omdat op deze manier een groene bufferzone aanwezig blijft tussen het landelijke gebied en de bebouwing op het industrieterrein. De strook wordt door de gemeente ingericht als extensief groen, dat wil zeggen groen met een lage onderhoudsintensiteit zoals bloemenweide of bosplantsoen. Een gazon wordt ongeveer 24 keer per jaar onderhouden en valt dus niet onder de noemer "extensief groen". Meer naar het oosten toe wordt de strook intensiever beplant. Het doorzicht naar het landelijk gebied wordt ter hoogte van de woningen en de 'groene vingers' (de stroken groen die tot aan de Technieweg doorlopen) gehandhaafd. Belangrijke groenzones worden niet verhuurd, het is dus niet mogelijk om de groenstrook achter Technieweg 9A te huren. De inrichtingsmaatregelen worden uitgevoerd in 2011 en 2012.
- Tot nu toe is niet aangetoond dat er op het bedrijventerrein *structureel* te hard wordt gereden. Daarom zullen nu nog geen snelheidsbeperkende maatregelen worden getroffen.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

- In afwachting van een eventueel verkeersbesluit wordt binnen de verkeersbestemming (dus ook op de hoofdroute) parkeren toegestaan.

---

#### **Betreft: Technieweg 11/11A**



Van:  
11

#### *Inhoud inspraakreactie:*

Gevraagd wordt naar de mogelijkheden om in het pand Technieweg 11 een werkplaats voor gebruikte fietsen in combinatie met de verkoop van gebruikte fietsen te starten. In het centrum van Leerdam zit al een fietsenhandel voor nieuwe fietsen.

*Reactie van het college:*

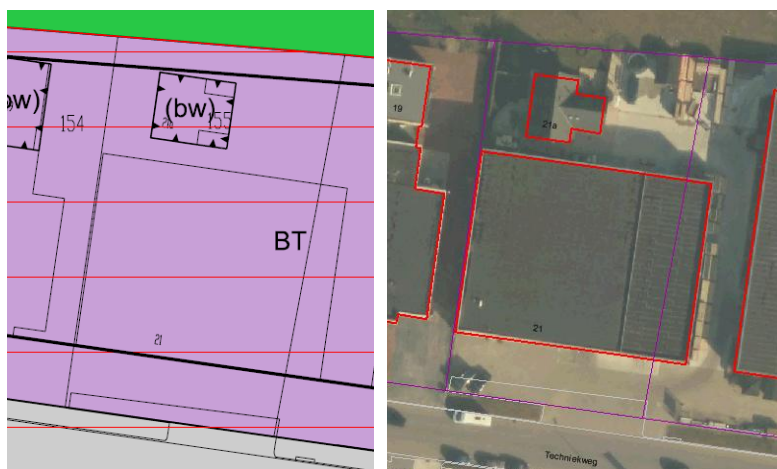
Uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is dat er geen detailhandel mag plaatsvinden, met uitzondering van perifere detailhandel waar dat specifiek is aangegeven en zogenaamde "productiegebonden detailhandel". Dat laatste wil zeggen detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie. Detailhandel zonder koppeling aan productie dient gevestigd te zijn in het centrum van Leerdam, omdat anders een versnipperd winkelbestand ontstaat in Leerdam, wat kan leiden tot een vermindering van de kwaliteit van de binnenstad. Daarnaast leidt detailhandel op een bedrijventerrein tot een verhoging van de parkeerdruk en neemt de ruimte af voor productiegebonden bedrijvigheid. Hiervoor in binnen Leerdam geen alternatief.

Indien in dit geval fietsen worden gerepareerd / opgeknapt en daarna verkocht, kan het bedrijf worden aangemerkt als productiegebonden detailhandel. De detailhandelfunctie moet dan wel ondergeschikt zijn aan de productiefunctie, dus minder dan 50% van het totale vloeroppervlak.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*  
Geen

---

### **Betreft: Techniekweg 21**



*Van:*  
12

*Inhoud inspraakreactie:*  
Waarom staat op de tekening van het bestemmingsplan niet vermeld dat op het perceel Techniekweg 21 grootschalige detailhandel is toegestaan?

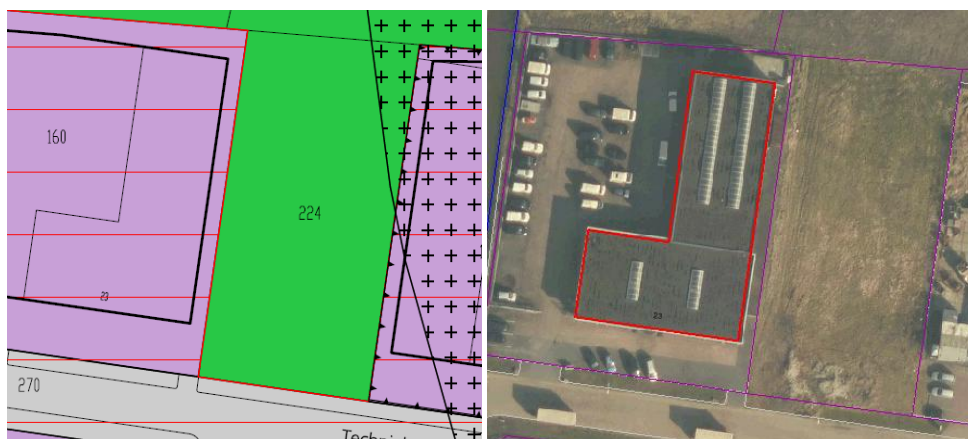
*Reactie van het college:*  
Uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is dat de op het bedrijventerrein aanwezige perifere detailhandel positief wordt bestemd via een aanduiding (dhp). Ter plekke wordt hout- en plaatmateriaal verkocht en ook tuinhuisen en deuren zijn te bestellen en af te halen. De geplaatste opmerking is dus terecht: de activiteiten ter plekke zijn van dien aard dat gesproken kan worden van "perifere detailhandel". Het is daarom redelijk om ter plekke een aanduiding op te nemen.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

Op het perceel Techniekweg 21 wordt een aanduiding “perifere detailhandel toegestaan” (dhp) geplaatst.

---

**Betreft: Techniekweg 23/25**



*Van:*  
13

*Inhoud inspraakreactie:*

Het perceel ten oosten van het pand Techniekweg 23 is ingetekend als groen. Dit perceel is gekocht als bedrijfsterrein. Verzocht wordt om ook hier de bestemming “bedrijventerrein” neer te leggen.

*Reactie van het college:*

Naar aanleiding van uw reactie is opnieuw bekeken wat de huidige bestemming is van het perceel. In dit geval blijkt het “uitwerkingsplan Nieuw Schaik Oost” van kracht te zijn, waarin te zien is dat ten oosten van de techniekweg 23 inderdaad een bedrijfsbestemming is opgenomen. Uw opmerking is dus terecht.

De reden dat wij tot nu toe een groenbestemming hebben opgenomen, is dat deze groenstrook alle kenmerken had van een zogenaamde “groene vinger”. Groene vingers zijn in het verleden bedacht om een geleidelijke overgang te creëren tussen het buitengebied en het bedrijventerrein. Door de groene vingers ontstaat vanaf de noord-zuid georiënteerde wegen in het bedrijventerrein zicht op het groene buitengebied. In dit geval is dat echter niet aan de orde, omdat de groenstrook niet grenst aan een noord-zuid georiënteerd weg. In beleidsstukken van de gemeente leek de groenstrook te zijn bestemd als groene vinger, maar wanneer beter gekeken wordt is te zien dat slechts de bestaande situatie was opgenomen. Hierdoor is de verwarring ontstaan. In het bestemmingsplan wordt dit nu rechtgezet.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

Het perceel ten oosten van de techniekweg 23 krijgt de bestemming “bedrijventerrein”.

---

Schriftelijke inspraakreacties die zijn ingediend tijdens de inspraaktermijn van 6 weken:

**Betreft: Handelsstraat 6-8**



Van:  
14

*Inhoud inspraakreactie:*

- 1) V.T.B. Leerdam is al meer dan 31 jaar op deze locatie gevestigd en heeft niet de intentie om deze plek te verlaten. Als gieterij valt V.T.B. onder categorie 4.2 uit de brochure Bedrijven en Milieuzonering editie 2009 van de VNG. Het gedeelte waarin gieterijen staan beschreven is niet overgenomen in de bij het bestemmingsplan behorende staat van bedrijfsactiviteiten. Een motivering waarom van de VNG-lijst is afgeweken ontbreekt. Verzocht wordt om de staat van bedrijfsactiviteiten aan te vullen en op de bij het bedrijf behorende percelen de aanduiding ‘bedrijf van categorie 4’ aan te brengen en bovendien nog een regeling te treffen zodat ook bedrijven van categorie 4.2 zijn toegestaan.
- 2) V.T.B wordt in de tabel op pagina 30 niet eens genoemd, de toelichting dient daarom te worden aangepast.
- 3) De regeling waarmee categorie 4 bedrijven kunnen worden toegestaan is niet geheel logisch. De beperking dat de invloed op de omgeving vergelijkbaar moet zijn met die van rechtstreeks toegelaten bedrijven, kan overal op het bedrijventerrein worden toegepast en deze beperking zou juist niet te hoeven gelden binnen het ontheffingsgebied dat voor categorie 4-inrichtingen is aangegeven.
- 4) V.T.B vraagt aandacht voor de voorgenomen ontsluiting van het plangebied in het kader van het uitvoeringsplan duurzame herstructurering bedrijventerrein Nieuw Schaik. Een goede ontsluiting en voldoende parkeerruimte zijn van groot belang. In de bestaande situatie doen zich problemen voor, waardoor er twijfels ontstaan of de juiste keuzes gemaakt worden. In dit kader wordt verwezen naar suggesties die reeds gemaakt zijn naar aanleiding van het gemeentelijk schrijven over de invoering van parkeerkaarten. Deze suggesties waren:
  - a. Breng een werkbezoek aan het bedrijventerrein met een afvaardiging van zowel de gemeente als de BKL om de probleemplekken in kaart te brengen;
  - b. Maak hierna een rapportage van de bevindingen en stuur deze naar de op het industrieterrein gevestigde bedrijven. Geef duidelijk aan waar de parkeervakken voor personenauto's en vrachtwagens worden gepland en geef aan waar niet geparkeerd mag worden. Een visuele opzet zal de communicatie ten goede komen.

- c. Voer een corrigerende controle uit op het industrieterrein waarbij in eerste instantie de overlastgevendende bedrijven worden bezocht (waarbij de gemeente denkt te weten welke overlastgevendende situaties zij veroorzaken).
  - d. Er komt een centrale wachtplek voor vrachtwagens die moeten wachten alvorens zij geladen of gelost gaan worden. Het zou handig zijn als bedrijven zich bedienen van een soort 'op-piepers' om te melden wanneer de chauffeur naar het pand kan om te laden of lossen.
  - e. Is het niet mogelijk om de parkeervakken voor personenauto's vrij van parkeerkaart te laten zijn gedurende de reguliere werktijden? Het kan toch niet zo zijn dat klanten of potentiële klanten van bedrijven moeten betalen om het bedrijf te bezoeken.
  - f. De kosten van een parkeerkaart mogen in principe alleen maar administratiekosten bevatten en dienen geen melkkoe te zijn.
  - g. Bedrijven die groeien en/of nieuw starten in Leerdam kunnen geen parkeerkaarten krijgen omdat de gemeente een gelimiteerd aantal kaarten in gedachten heeft. Dit is niet erg klantvriendelijk.
- 5) Versmalling van rijbanen en aanleg van groenstroken en bomenrijen kunnen een grote belemmering opleveren voor vrachtwagens en daarmee de bereikbaarheid van bedrijven. Het handhaven van een doorlopende verharding is noodzakelijk.
- 6) V.T.B. verzoekt om een voorziening voor wachtend vrachtverkeer te realiseren en er op toe te zien dat daarvan gebruik wordt gemaakt. Nu wordt het bedrijfspand vaak geblokkeerd door vrachtwagens. De maatregelen van de gemeente mogen niet leiden tot beperkingen voor bedrijven met aan- en afvoerbewegingen en tot overlast voor aangrenzende percelen.

*Reactie van het college:*

- 1) Bij het toestaan van categorie 4-bedrijven, worden bedrijven toegestaan die vallen onder categorie 4.1 en categorie 4.2.  
Een tingieterij valt onder de activiteiten 'vervaardigen van metalen'. De meeste bedrijven die onder deze activiteit vallen, behoren tot een hogere milieucategorie dan 4. Daarom is er in eerste instantie voor gekozen om deze activiteit niet op te nemen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een tingieterij zal worden toegevoegd aan de lijst.
- 2) V.T.B. hoort inderdaad op deze lijst te staan en zal daarom worden opgenomen.
- 3) Aan de vestiging van milieucategorie 4 bedrijven worden dusdanige voorwaarden gesteld, dat het vrijwel onmogelijk is om een bedrijf in deze categorie buiten het genoemde ontheffingsgebied te vestigen. Buiten het ontheffingsgebied zijn namelijk relatief veel (bedrijfs)woningen aanwezig en grenst het bedrijventerrein aan woonwijken en een kantoorlocatie (Pfinztalweg). Door de nabijheid van deze gevoelige functies zal een aanvraag voor een milieucategorie 4 bedrijf naar verwachting vrijwel altijd leiden tot een weigering, wat frustrerend kan werken voor initiatiefnemers. Door het opnemen van de ontheffingszone geven we duidelijker aan waar initiatiefnemers een kansrijke aanvraag kunnen indienen voor een milieucategorie 4 bedrijf. Dit voorkomt onnodige procedures die mogelijk tot niets leiden.
- 4) Met de ontsluiting van het bedrijventerrein is op zich niets mis: de hoofdstructuur, gevormd door de Technieweg, Constructiestraat, handelstraat en Energieweg, wordt ontsloten via rotondes op de Schaikseweg. Er zijn geen capaciteitsproblemen bekend. Over het parkeerbeleid op het bedrijventerrein wordt al maanden gediscussieerd in het Keurmerk Veilig Ondernemen-overleg (burgemeester, wethouder, politie, brandweer, bedrijven). Het idee van het invoeren van parkeerkaarten is ooit geopperd maar zoals het er nu naar uitziet is dat weer van de baan. Met een vergunningensysteem/parkeerkaartensysteem bereik je namelijk alleen dat vrachtwagens die niet op het bedrijventerrein thuis horen er niet meer gestald kunnen worden. Gezien de reacties op een onder de ondernemers gehouden enquête over dit onderwerp lijkt dit geen goed idee. Het probleem van de vrachtwagens speelt vooral 's nachts en in de weekenden. Dit gaan we proberen in goede banen te leiden door het instellen van een parkeerverbod voor vrachtwagens en het zoveel

mogelijk faciliteren van vrachtwagenparkeerplaatsen. Wij overwegen een parkeerverbodzone voor zowel vrachtwagens als personenauto's. Daarnaast willen we doorgaan met het aanbrengen van parkeervakken om parkeren te faciliteren op plaatsen waar dat wel gewenst is. Verder verwijzen wij u naar onze reactie bij inspraakreactie nummer 10).

- 5) Bij het ontwerp van de verschillende wegen in het kader van de herstructurering wordt rekening gehouden met bochtstralen van vrachtwagens, ook bij de uitritten van bedrijven. De ontwerpen worden ook altijd ter inzage gelegd voor de aangrenzende bedrijven, zodat deze hierop kunnen reageren. Bij het toewijzen van parkeerplaatsen voor zowel vrachtwagens als personenauto's is rekening gehouden met het feit dat vrachtwagens meer ruimte nodig hebben.
- 6) De politie heeft een voorstel van de gemeente beoordeeld waarbij voor een proefperiode van twee jaar 10 vrachtwagenparkeerplaatsen worden gecreëerd en waarbij op het oostelijk deel van de Ambachtstraat aan 1 kant door vrachtwagens kan worden geparkeerd. Daar kunnen ook nog 6 a 7 vrachtauto's staan. Deze zouden dan een tijdvenster van 3 uur krijgen. De politie heeft aangegeven het niet eens te zijn met het voorstel, omdat zij problemen voorzien met de handhaafbaarheid. Een parkeerverbodzone zou vaak moeilijk handhaafbaar zijn omdat het onderscheid tussen openbare weg en privé terrein moeilijk te maken is. Over dit onderwerp volgt nog een overleg, maar tot die tijd kunnen wij u nog geen uitsluitsel geven. Zolang de uitkomst niet duidelijk is zullen wij in het bestemmingsplan Nieuw Schaik wel parkeren toestaan op en langs alle wegen in het bedrijventerrein, zodat het bestemmingsplan een uitwerking van de plannen, in welke vorm dan ook, niet in de weg staat. Zodra er overeenstemming is kan dan direct actie worden ondernomen.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

- Op pagina 30 wordt V.T.B. in de tabel met categorie 4-bedrijven opgenomen.
- Parkeren wordt op alle wegen in het bedrijventerrein mogelijk gemaakt, dus zowel binnen de bestemming "verkeer" als de bestemming "verblijfsgebied".
- In de staat van bedrijfsactiviteiten komen de volgende bedrijven toegevoegd (gieterijen):

2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro- metaalgieterijen/ -smelterijen:												
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C	30	R	300	4.2	1	G	2	B
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C Z	50	R	500	5.1	2	G	3	B L

Verder geen gevolgen.

---

**Betreft: Industrieweg 13, tijdelijke verkoop van restpartijen aan consumenten, vergunning car-bootsale**





Van:  
15

*Inhoud inspraakreactie:*

- 1) Het pand aan de Industrieweg 13 is in het verleden een Karwei geweest en daarna is er een tegelhandel met particuliere verkoop in gevestigd geweest. Het pand heeft ons inziens een detailhandelsbestemming. Verzocht wordt om de detailhandelsbestemming te handhaven door de bestemming BT te veranderen in DHP.
- 2) In het verleden is meerdere malen toestemming gekregen voor een 12 werkdagen durende verkoop van restpartijen in het pand Energieweg 8 / 8a. Verzocht wordt om schriftelijk bevestigd te zien dat verkoop van restpartijen nog steeds binnen het bestemmingsplan past en dus in stand blijft.
- 3) In het verleden is wel eens een vergunning aangevraagd voor een car boot sale voor particulieren. Deze zou dan bijvoorbeeld gehouden kunnen worden op het voormalige buitenterrein van de fabriek aan de Energieweg 15y/15z of op het buitenterrein van het pand aan de Industrieweg 11. Bij deze wordt verzocht om een nieuwe vergunning / toestemming.

*Reactie van het college:*

- 1) Uit onderzoek bij het gemeentelijk archief blijkt inderdaad dat ter plekke een vergunning is verleend (26 juni 1990) voor het vestigen van een filiaal van Karwei. Karwei heeft inderdaad een paar jaar op deze locatie gezeten, van de tegelhandel is dat niet meer te achterhalen. Aangezien een vergunning is verleend voor *perifere* detailhandel ter plekke waar ook een aantal jaren gebruik van is gemaakt lijkt uw verzoek niet onredelijk. Op het gebouw zal daarom een aanduiding "detailhandel perifeer" worden opgenomen.
- 2) Uit onderzoek in het gemeentelijk archief blijkt dat in 2007 (na een bezwaarprocedure) inderdaad aan u een vergunning is verstrekt voor de verkoop van restpartijen gedurende 12 achtereenvolgende dagen. Hierbij werd vermeld dat een dergelijke vergunning hooguit eenmaal per jaar kon worden verleend. Deze vergunning vormde een trendbreuk met het tot dan toe gehanteerde uitgangspunt dat detailhandel in geen enkel geval zou worden toegestaan. Over de gevolgen van deze trendbreuk is in 2008 nader geadviseerd aan het gemeentebestuur. In de toen vastgestelde "Nota Economie" zijn richtlijnen voor perifere detailhandel en magazijnverkoop opgenomen, waardoor bij iedere aanvraag voor de verkoop van restpartijen / magazijnverkoop een identiek antwoord kan worden gegeven. In het nieuwe bestemmingsplan worden deze richtlijnen overgenomen, waardoor deze ook voor u gelden. De richtlijn zoals vastgelegd in de nota economie is dat handelsbedrijven niet meer dan vier keer per jaar gedurende 2 achtereenvolgende dagen een magazijnverkoop mogen houden. Met deze concrete richtlijn bieden we alle bestaande

handelsbedrijven op het bedrijventerrein in totaal acht dagen per jaar de kans om detailhandelsproducten te verkopen aan particulieren. Twaalf dagen aaneen verkopen is daarmee niet meer toegestaan, maar volgens ons wordt nu een goed alternatief geboden.

- 3) U vraagt hier om in het bestemmingsplan de mogelijkheid open te houden om een car-bootsale te mogen organiseren. In de Nota Economie en in het vigerend bestemmingsplan wordt eventuele detailhandel gebonden aan strikte voorwaarden. Belangrijkste voorwaarde is dat detailhandel gekoppeld moet zijn aan de bedrijfsvoering van de bedrijven op het bedrijventerrein en dus niet als zelfstandige activiteit kan worden uitgevoerd. Andere gebieden zoals het centrum zijn hier meer geschikt voor. Met dit uitgangspunt in het achterhoofd zijn ook de voorwaarden voor eventuele magazijnverkoop opgenomen in het bestemmingsplan. Ook hierbij is een koppeling aanwezig tussen het bedrijf / de bedrijven en de verkoop van goederen. Er is geen reden om hiervan af te wijken. Een car-bootsale behoort op deze locatie daarom niet tot de mogelijkheden.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

- Op het perceel Industrieweg 13 wordt (in de verbeelding) een aanduiding “detailhandel perifeer” gelegd.

Verder geen gevolgen.

---

### **Betreft: Loosdorp 2, detailhandel**



Van:  
16

*Inhoud inspraakreactie:*

- 1) De voorgenomen bestemming voor de locatie Loosdorp 2 sluit niet aan bij hetgeen vanaf 1996 op deze locatie is ondernomen. Vanaf die tijd is weliswaar de naam van het bedrijf gewijzigd, maar de formule is nog nooit van eigenaar c.q. exploitant gewisseld.

Vanaf 1996 wordt hetzelfde assortiment gevoerd. De artikelen die op de locatie worden verkocht hebben een directe link met sport en/of vrijetijdsbesteding. De consument vraagt en daar wordt op ingesprongen. De ervaring leert dat er steeds meer behoefte ontstaat aan een totaalaanbod aan sport- en vrijetijdsartikelen. De visie is reeds in 1995 geweest dat sportretail in 2015 in de ruimste zin van het woord zou moeten gaan voorzien in een totaalaanbod waarmee runshopping, one-stop shopping en fun-shopping tegemoet komt aan de wens van de hedendaagse consument. Dat speelt ook op onderhavige locatie. Dit vraagt vanzelfsprekend om grootschalige detailhandel, welke niet inpasbaar is in de binnenstad. Vanaf het begin is hier grootschalige detailhandel aan de orde geweest. Voor de volledigheid wordt verwezen naar de besluitvorming rondom de vestiging en de intentie die toen al heeft bestaan vanuit de initiatiefnemer, namelijk: "grootschalige detailhandel", "groothandelsgebouw" en "winkelcentrum" in sport- en vrijetijdsbesteding.

- 2) Het in hoofdstuk 2 en 3 van de toelichting uiteengezette overheidsbeleid voor wat betreft detailhandel, kunnen wij als marktpartij niet onderschrijven. Dit vormt geen goed beeld van de markt en zal er uiteindelijk toe leiden dat de markt in haar doen en laten beknot gaat worden.
- 3) De formule trekt meer consumenten naar Leerdam en in het bijzonder naar het centrum en de detaillisten in het centrum kunnen daar hun voordeel uit halen. Een en ander doet geen afbreuk aan elkaar. Verder kan uitdrukkelijk gewezen worden op de synergie tussen bijvoorbeeld outlet-centra en binnensteden zoals in de gemeente Roermond. Naar onze mening zou het juist die kant op moeten.
- 4) Verzocht wordt om over het voorgaande in overleg te gaan om te komen tot een goede visie op de marktontwikkelingen, op een juiste planologische inbedding van onze huidige activiteiten ter plekke, dan wel om uitdrukkelijk te komen tot een overgangssituatie die onze huidige activiteiten dekt.

#### *Reactie van het college:*

- 1) Naar aanleiding van uw reactie is de verleende bouwvergunning voor dit pand uit 1995 er weer bijgepakt. Hieruit blijkt dat destijds een vergunning is verleend voor het bouwen van een *winkelcentrum* Cardo / Karwei. Op de tekeningen behorend bij de bouwaanvraag wordt ook melding gemaakt van "winkelcentrum Cardo/Karwei" en is op de 1<sup>e</sup> verdieping vrijwel overal de aanduiding "verkoopruimte" opgenomen. Als gekeken wordt naar de huidige invulling van het pand is dit nog steeds conform de verleende vergunning. Uw bedrijf is meer dan 12 jaar ter plekke gevestigd, waardoor het gek zou zijn om nu de planologische mogelijkheden te beperken.  
Een uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat nieuwe detailhandel op het bedrijventerrein niet wordt toegestaan. Reden hiervoor is dat in het centrum van Leerdam nog relatief veel leegstand voorkomt en dat de inzet van de gemeente is om nieuwe detailhandelsvestigingen vooral naar deze locatie te 'lokken'. U heeft gelijk dat grootschalige detailhandel (winkel in detailhandel met een groot verkoopvloeroppervlak) niet past in de panden van de binnenstad, maar wij hebben onze twijfels of het toestaan van grootschalige detailhandel op en rond het bedrijventerrein soelaas biedt. Het aantal panden dat groot genoeg is en daarmee voldoet voor een dergelijke functie is namelijk beperkt. Ook heeft het toestaan van grootschalige detailhandel op het bedrijventerrein gevolgen voor het aantal verkeersbewegingen en de parkeerdruk. De bestaande bedrijven moeten met hun vervoersbewegingen geen "last" krijgen van consumenten in het bedrijventerrein. Verder willen wij met het bedrijventerrein vooral ruimte bieden aan "industrie" (b.v. productie, gemeentewerf, gieterij, groothandel), omdat daarvoor geen alternatieve locaties beschikbaar zijn in Leerdam.  
Bovenstaande argumenten gelden voor alle nieuwe initiatieven voor detailhandel. Aangezien u meer dan 12 jaar beschikt over een vergunning kunnen de bovenstaande argumenten niet bij u van toepassing zijn. Daarom zullen wij ter plekke in het bestemmingsplan aangeven dat de "bestaande detailhandel (Topshelf) is toegestaan, waarbij geldt dat de functie alleen mag worden gehandhaafd, indien deze niet feitelijk

wordt onderbroken of beëindigd”. Zodoende doen wij recht aan uw vergunning, zonder onze uitgangspunten voor nieuwe detailhandel op het bedrijventerrein los te laten.

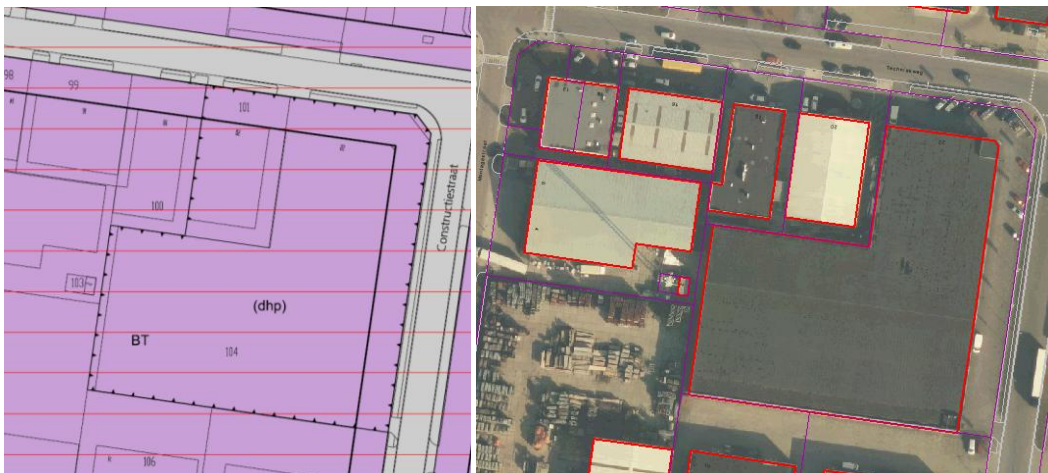
- 2) Wij hebben hier het beleid van de provincie en het Rijk beschreven en geven daarbij aan wat de gevolgen zijn voor het bedrijventerrein Nieuw Schaik. Dat het beleid van de provincie in uw ogen de markt teveel beperkt is wat ons betreft een goede aanleiding om met de provincie in discussie te gaan. Wij raden u aan om ook vooral zelf als direct belanghebbende de provincie op te zoeken om uw punt duidelijk te maken. Uiteraard willen wij ons niet “verschuilen” achter provinciaal beleid, wij hebben immers zelf ook bewust gekozen voor een beleid op het bedrijventerrein waarbij wordt aangesloten op het beleid van de provincie. Dit heeft vooral te maken met de punten zoals hiervoor genoemd.
- 3) Feitelijk gaat het al die kant op, want het is een al bestaande trend. Schaalvergroting en outlet-centra zijn al een feit en in de toekomst zal dit zeker niet afnemen. Vaak gaat het hierbij om centra met een grotere hoeveelheid winkels / grootschalige detailhandel in één gebouw of één gebied vlakbij de snelweg. Dat geldt voor Roermond (A73 en A2), maar ook bijvoorbeeld voor het nieuwe winkelcentrum “the Wall” (A2), waar een andere vestiging zit van Topshelf. Leerdam is wat dit betreft een andere situatie, aangezien de snelwegen op grote afstand liggen. Het is duidelijk dat de Topshelf-formule werkt in Leerdam, maar wij vragen ons af in hoeverre een *extra* toevoeging van grootschalige detailhandel hier gaat werken omdat de “etalagefunctie” van een snelweglocatie ontbreekt. Nader onderzoek zou dit uit moeten wijzen, maar gezien de bestaande leegstand in het centrum lijkt hier niet veel rek in te zitten. In elk geval bestemmen wij uw winkelformule positief in het bestemmingsplan, zodat daar geen discussie meer over zal ontstaan.
- 4) Wij gaan er vanuit dat u met de bovenstaande regeling en bijbehorende uitleg instemt, maar wij staan ook open voor overleg met u over de toekomstige ontwikkelingen.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

Op de plankaart (middels een aanduiding) of in de regels wordt Topshelf positief bestemd. In de regels komt te staan dat ter plekke “bestaande detailhandel is toegestaan, waarbij geldt dat deze functie ter plaatse uitsluitend mag worden gehandhaafd, indien deze niet feitelijk wordt onderbroken en/of beëindigd.

---

### **Betreft: Technieweg 22, Energieweg 5, Energieweg**





Van:  
17

*Inhoud inspraakreactie:*

- 1) In het pand Techniekweg 22 is een showroom aanwezig. Verzocht wordt om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een parkeerverbod voor vrachtwagen c.q. opleggers mee te nemen. Vrachtwagens worden nu vaak, met name in het weekend, pal naast de uitrit van de showroom geparkeerd. Hierdoor wordt voor klanten en personeel het uitzicht sterk gereduceerd wanneer zij het parkeerterrein willen verlaten. Dit levert een gevaarlijke verkeerssituatie op. De vrachtwagens staan soms enige weken op dezelfde plek. Tegen het parkeren van personenauto's bestaan geen bezwaren, omdat bij het uitrijden de situatie dan nog goed te overzien is. Een parkeerverbod aan weerszijden van de uitritten is welkom.
- 2) Vanuit de gemeente is gewezen op de plannen om langs de Energieweg een strook aan te wijzen waarin de bestemming van de vestigingen in de panden flexibeler gezien zouden gezien. Dit vanwege het feit dat de Energieweg als een van de drukke, doorgaande routes in het bedrijventerrein wordt gezien. Verzocht wordt om ook voor het pand Energieweg 5 een flexibelere bestemming op te nemen, aangezien het pand vooraan ligt en er veel verkeer langskomt. Gedacht wordt aan een fitnesscentrum of sportschool. Iets verderop in een van de verzamelgebouwen bevindt zich reeds een dergelijke bestemming. Op het perceel is voldoende parkeerruimte aanwezig om dit, naast de bestemming grootschalige detailhandel, mogelijk te maken. Dit vergemakkelijkt het vinden van een huurder.

*Reactie van het college:*

- 1) Overlast van hinderlijk geparkeerde vrachtwagens voor bedrijfspanden is een signaal dat wij vaker hebben ontvangen. Naar aanleiding hiervan wordt momenteel gedacht aan het invoeren van een parkeerverbodzone in het hele bedrijventerrein. Uitgangspunt hierbij is dat vrachtwagens maar ook personenauto's alleen op aangegeven parkeervakken mogen parkeren en dat daarbuiten een parkeerverbod geldt. Bij het creëren van vrachtwagenparkeerplaatsen wordt rekening gehouden met de overzichtelijkheid van de locatie en met uitritten van bedrijfspanden. Zie verder de reactie bij 10. Een parkeerverbodzone kan niet via een bestemmingsplan worden ingevoerd, maar dient via een verkeersbesluit in werking te treden. U ontvangt hierover nog nader bericht.
- 2) Inderdaad is bij het opstellen van dit bestemmingsplan overwogen of misschien ook langs de hoofdroute (Techniekweg / Constructiestraat / Handelstraat / Energieweg) een flexibelere bestemming moest worden opgenomen, om de door u genoemde reden. Uiteindelijk is besloten om dit niet te doen. De reden hiervoor is dat wij het bedrijventerrein naar 'binnen' toe willen reserveren voor bedrijvigheid waar de nadruk niet ligt op een bezoekersfunctie. Nieuw Schaik is oorspronkelijk ontwikkeld voor dergelijke bedrijven en het toestaan van dienstverlenende functies aan de randen van het terrein betekent al een verruiming van het oorspronkelijke kader. Door dienstverlenende functies ook langs de

hoofdroute toe te staan wordt bijna de helft van het terrein ook geschikt gemaakt voor dienstverlenende functies, waardoor de ruimte voor andere bedrijvigheid afneemt. Ook kan de bedrijfsvoering van bedrijven worden beperkt indien langs de hele hoofdroute dienstverlenende bedrijven worden toegestaan. Door de (langere) aanwezigheid van bezoekers kan het zijn dat bedrijven moeten voldoen aan strengere richtafstanden voor bijvoorbeeld geur en geluid. Dit is niet wenselijk, omdat Nieuw Schaik het enige terrein in Leerdam is waar bedrijven zich kunnen vestigen. Uitgangspunt blijft daarom: dienstverlenende functies alleen aan de randen van het bedrijventerrein (Techniekweg en Industrieweg, m.u.v. de zone waar milieucategorie 4 bedrijven zijn toegestaan) en zwaardere bedrijvigheid meer naar binnen toe.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

- Vooruitlopend op het onderzoek wordt ook op de hoofdroute (Techniekweg / Constructiestraat / Handelstraat / Energieweg) parkeren toegestaan. Concreet gebeurt dit door in zowel de bestemming 'Verkeer' als de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' parkeren toe te staan. Op de hoofdroute worden alleen parkeervakken aangebracht aan de 'binnenkant' van de lus.

---

### **Betreft: Nijverheidsstraat 20**



*Van:*  
18

*Inhoud inspraakreactie:*

Op het perceel Nijverheidsstraat 20 is een bouwvergunning afgegeven voor het bouwen van een woning. De grond is aangekocht met deze mogelijkheid. Dit is bij de rechtbank tijdens een zitting over planschade nog door een afgevaardigde van de gemeente bevestigd. De mogelijkheid voor de bouw van een woning moet dus behouden blijven.

*Reactie van het college:*

Uit onderzoek in het gemeentelijk archief blijkt dat op 17 november 1998 een vergunning is verleend voor het vergroten van het bedrijfspand én het oprichten van een bedrijfswoning ter plekke. Uw opmerking is dus terecht. Uit de stukken blijkt ook dat er discussie was ontstaan over het al dan niet intrekken van de verleende vergunning, omdat de bouw na enkele jaren nog niet was gestart. De reden hiervoor was (volgens u) dat de gronden ten westen van uw perceel werden ontwikkeld / bebouwd waardoor uw perceel vanaf dat moment geen zichtlocatie meer was en waardoor u de bouwplannen moest aanpassen.

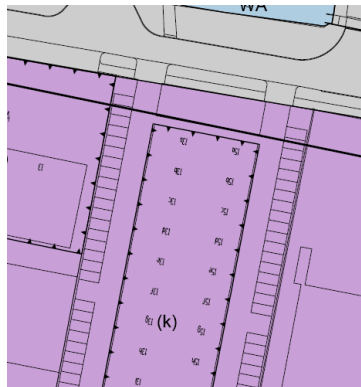
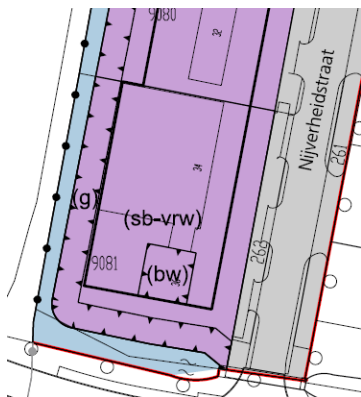
Wij gaan ervan uit dat uw bouwplan voor de uitbreiding van het bedrijfspand geen probleem moet zijn gezien het bebouwingspercentage van 85% op uw perceel. De woning is niet specifiek aangeduid, maar zal – gezien het voorgaande – alsnog in het bestemmingsplan worden

opgenomen. Hierbij gaan wij uit van de locatie zoals aangegeven op de tekening bij de verleende vergunning op 17 november 1998.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

- In de verbeelding wordt op het perceel Nijverheidsstraat 20 een aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.

**Betreft: Nijverheidsstraat 31, Nijverheidsstraat 34, Energieweg 15a**



Van:  
19

**Inhoud inspraakreactie:**

- 1) Op pagina 21 van het bestemmingsplan staat: “de percelen Nijverheidsstraat 31 en Energieweg 15a zullen eveneens aangeduid worden als kantoor”. Het pand Energieweg 15a is onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw met identieke units, waardoor het hele gebouw een kantoorbestemming hoort te krijgen. Op de plankaart/verbeelding heeft het gehele gebouw een kantoorbestemming;
- 2) Worden internetwinkels toegestaan op het bedrijventerrein? Op de Parmentierstraat is al een dergelijke winkel aanwezig;



- 3) Wat is de stand van zaken met betrekking tot Nettorama? Gaat de verhuizing naar het eiland van Heesse nog plaatsvinden? Vestiging op deze locatie is niet gewenst, omdat dit ten koste gaat van de bestaande detailhandel in Leerdam Noord en omdat dit ten koste gaat van de bufferzone tussen de woonwijk en het bedrijventerrein;
- 4) Op de Nijverheidsstraat 34 zit momenteel een drukkerij. Het gebouw voldoet niet meer aan der eisen van deze tijd. De intentie is aanwezig om een nieuw gebouw te realiseren met daarin publieke dienstverlening (eventueel een kantoor). Hierdoor krijgt deze locatie een betere uitstraling. Wat is hier mogelijk (aan functies)?
- 5) Uitgangspunt in het bestemmingsplan is om meer dienstverlenende functies aan de randen van het bedrijventerrein (Industrieweg en Techniekweg) toe te staan. Gevraagd wordt om juist ook op het perceel Nijverheidsstraat 34 dienstverlening toe te staan. Dit perceel zit namelijk ook aan een rand van het bedrijventerrein, vlakbij de entree en langs de "hoofdroute" van het bedrijventerrein. Overigens kan de Parmentierstraat ook niet bestempeld worden als de 'rand' van het bedrijventerrein;
- 6) Op pagina 5 staat dat het bestemmingsplan betrekking heeft op het gebied dat "globaal gelegen is in het noordwesten van de kern Leerdam. Dit hoort het noordoosten te zijn. Of zijn er plannen om in het noordwesten van Leerdam een nieuwe bedrijventerrein te realiseren?
- 7) In paragraaf 2.5.3. van de toelichting wordt gesproken over Glasstad Leerdam. Waarom zit het bedrijf Libbey dan met een groot pand in Gorinchem?
- 8) Achter het pand Nijverheidsstraat 34 bevindt zich een groot groengebied. Veel bomen zijn verouderd, al twee keer is een boom tijdens een storm omgevallen en neergekomen op het perceel. Graag aandacht hiervoor.
- 9) Het groengebied leent zich uitstekend voor het realiseren van een parkeervoorziening, waarom wordt hier geen combinatie gemaakt van groen met parkeren? De bufferfunctie blijft dan behouden;
- 10) Op pagina 12 van de toelichting wordt benoemd dat op Nieuw Schaik geen ruimte is voor hightech bedrijven. Dit kan geschrapt worden, het is niet reëel dat een hightech bedrijf zich op Nieuw Schaik wil vestigen (eerder langs een snelweglocatie);
- 11) Op pagina 13 staat: "Transportbedrijven en sterk verkeersaantrekkende bedrijven zijn ongewenst omdat verkeersoverlast in de woongebieden (aanvoerroute) moet worden voorkomen. Vrachtwagens rijden helemaal niet door woongebieden heen, hooguit langs de randen. Via de A2 kan het bedrijventerrein bereikt worden zonder ook maar één woning te passeren. Voorgesteld wordt om borden langs de snelweg te zetten dat het bedrijventerrein via de A2 en de N484 benaderd moet worden, dan is het probleem opgelost. Andere gemeenten hebben dit ook al toegepast. Langs de Emmalaan is het voorstelbaar dat vrachtwagens niet welkom zijn;
- 12) Leveren de eisen op het gebied van afkoppeling / waterberging nog verplichtingen op voor bestaande gebruikers van percelen? Zo ja, wie gaat dat betalen?
- 13) In de toelichting staat dat de Nijverheidsstraat 31 een kantoorfunctie krijgt, maar op de kaart / verbeelding is dat niet terug te zien.
- 14) Indien een nieuwbouwplan voor het perceel Nijverheidsstraat 34 wordt ingediend: kan de bebouwingsgrens aan de achterzijde (aan de kant van het water) worden aangehouden? Deze bevindt zich namelijk op 2 meter afstand van de watergang, terwijl in het bestemmingsplan een afstand van 5 meter wordt aangehouden.
- 15) Er worden in het bestemmingsplan veel eisen genoemd voor reclame-uitingen. Dit is erg betuttelend, kan de Bedrijven Kring Leerdam dit niet beoordelen? Laat de ondernemers dit zelf reguleren in plaats van dit allemaal zelf te willen regelen.
- 16) Het wordt op prijs gesteld wanneer het gehele industrieterrein niet meer onder een toetsingscommissie valt welke gedirigeerd wordt door de overheid. Wij hebben begrepen dat reeds besloten is om delen van het industrieterrein niet meer onder toetsing van een schoonheidscommissie te laten vallen. Deze vrijheid gaat misschien iets te ver, daarom wordt gepleit voor een toezicht geleid door een commissie uit de bedrijvenkring op een terrein waar ieder voor zich de verantwoordelijkheid moet nemen. Bij nieuwbouwplannen

die in negatieve zin opvallen moeten directe omstanders kritiek kunnen geven in plaats van een instantie die veraf staat van het ondernemen. De diversiteit van de reeds gebouwde plannen vraagt om meer vrijheid bij nieuwbouw / verbouw in de toekomst.

*Reactie van het college:*

- 1) Per abuis is in de verbeelding op het perceel Nijverheidsstraat 31 geen aanduiding "kantoor" opgenomen. Dit moet wel nog gebeuren, de verbeelding wordt aangepast. Het bedrijfsverzamelgebouw waar het adres Energieweg 15a onderdeel van uit maakt heeft wel al in zijn geheel al een aanduiding 'kantoor' gekregen, om dezelfde reden als u aangeeft. Aanpassing is hier dus niet noodzakelijk meer.
- 2) Ja, internetwinkels worden op het hele bedrijventerrein toegestaan. Dit moet echter in de regels nog goed worden opgenomen. Uitgangspunt hierbij is dat internetwinkels vooral als bedrijf gezien moeten worden en niet als detailhandel, omdat de producten via internet bepaald worden en daarna per post verzonden. Ook op de site van de internetwinkel aan de Parmentierstraat (servieswinkel) is te zien dat de nadruk ligt op online betalen en verzenden. Een enkele keer is die zaak geopend om producten op te halen, maar bestellen via internet voert de boventoon. Om het begrip internetwinkel helder te begrenzen wordt in de begripsbepalingen een omschrijving opgenomen van internetwinkels.
- 3) Op 10 december 2009 heeft de gemeenteraad verzocht om met een positieve grondhouding binnen de wettelijke mogelijkheden de bouwplannen van de Nettorama op de kruising Industrieweg en Schaikseweg te beoordelen. Sinds dat moment wordt onderzocht of verhuizing van Nettorama naar het eiland van Heesse haalbaar is. Het is dus goed mogelijk dat de verhuizing nog gaat plaatsvinden, maar in dit stadium is het nog te vroeg om hier dieper op in te gaan. Indien besloten wordt om daadwerkelijk de verhuizing planologisch mogelijk te maken dient hiervoor een afzonderlijke planologische procedure gevolgd te worden. Zo'n procedure wordt voorafgegaan door een publicatie in het Kontakt en op de gemeentelijke website. Wij willen u aanraden u aanraden u aanraden u in de gaten te houden voor meer informatie. Via de (particuliere) website [www.nieuweplannen.nl](http://www.nieuweplannen.nl) kunt u zich ook gratis abonneren op een service waarbij kennisgevingen van nieuwe ruimtelijke plannen in Leerdam automatisch in uw mailbox terecht komen. Aangezien het eiland van Heesse geen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan wordt dit onderwerp verder buiten beschouwing gelaten.
- 4) Dienstverlening of een kantoor op deze locatie wordt in het nieuwe bestemmingsplan niet toegestaan, ondanks het feit dat het pand aan de 'hoofdroute' door het bedrijventerrein is gelegen. Voor de argumenten die wij hiervoor hebben wordt verwezen naar de beantwoording bij 16, punt 2).
- 5) Zie hiervoor. De Parmentierstraat is een zijstraat van de Industrieweg die in een lus om een bedrijfsverzamelgebouw heen loopt. Andere straten kunnen vanaf de Parmentierstraat niet bereikt worden, daarom wordt ook dit gebied beschouwd als zijnde onderdeel van de Industrieweg en als zijnde 'rand' van het bedrijventerrein.
- 6) Op pagina 5 hoort inderdaad 'noordoosten' te staan, er komt geen nieuw bedrijventerrein.
- 7) Libbey heeft een distributiecentrum geplaatst in Gorinchem, de fabriek staat in Leerdam. Voor een distributiecentrum is het veel logischer om een pand langs de snelweg te plaatsen dan ergens binnen de bebouwde kom. Als u op de site van Libbey naar contactgegevens zoekt, ziet u nog steeds Leerdam als bezoekadres staan. De term 'glasstad Leerdam' is dus zeker nog van toepassing.
- 8) De gemeente Leerdam hanteert een kwaliteitszorgsysteem voor haar bomenbestand. Het door u genoemde perceel zal vanaf 2011 in deze cyclus worden opgenomen. Hiermee zijn de risico's in beeld en kunnen waar nodig maatregelen worden genomen.
- 9) De groenstrook maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van de gemeente Leerdam, zoals aangegeven in het gemeentelijk "groenstructuurplan 2008". Aantasting van deze structuur door het realiseren van parkeerplaatsen zou betekenen dat ook toekomstige aanvragen voor het omzetten van groen naar een andere functie niet meer te

- weigeren zijn (door precedentwerking). De reden om deze grond aan te wijzen als hoofdgroenstructuur is juist om functiewijzigingen te voorkomen en een soort minimale 'basisgroenstructuur' te garanderen. Daarom kan op uw verzoek niet verder worden ingegaan. Het parkeren zal op het bedrijventerrein zelf moeten worden opgelost.
- 10) Weliswaar is Nieuw Schaik geen High Tech Campus, maar het zou vreemd zijn als wij er op voorhand vanuit gaan dat bepaalde bedrijven zich niet in Leerdam willen vestigen. Leerdam ligt juist centraal in de driehoek A2-A27-A15 in een mooie omgeving, wat voor veel bedrijven interessant kan zijn als vestigingslocatie.
  - 11) Wij danken u voor uw idee. Uw voorstel voor bebording vanaf de snelweg wordt door een verkeersdeskundige beoordeeld. *Nu* is er echter geen sprake van een probleem, aangezien er nu vrijwel geen transportbedrijven in Nieuw Schaik aanwezig zijn. Bij overlast in woongebieden denken wij ook aan eventuele geluidsoverlast of verslechtering van de luchtkwaliteit. Hier kan ook sprake van zijn indien een route naast een woonwijk ligt. Het gaat dus vooral om het *voorkomen* van overlast. Bebording is dus waarschijnlijk niet aan de orde.
  - 12) Nee, voor bestaande eigenaren/gebruikers verandert er niets zolang er niet gebouwd wordt. Echter, indien een nieuw gebouw wordt gebouwd moet de initiatiefnemer hiervan zelf de kosten dragen om te voldoen aan de eisen van afkoppeling en waterberging. De gemeente kan niet voor particulieren kosten gaan dragen indien zij zelf iets willen bouwen en daar zelf profijt van hebben.
  - 13) Per abuis is dit niet op de verbeelding terecht gekomen. Dit wordt aangepast.
  - 14) Ja, dat mag. Bestaande afwijkingen in maatvoering mogen worden gehandhaafd. Dit is geregeld in artikel 5.2.1 lid f van de regels in het bestemmingsplan. Hierbij gaan wij er van uit dat de bestaande afwijking middels een vergunning van de gemeente legaal is gerealiseerd.
  - 15) Eisen over uitstraling van panden en bijbehorende bouwwerken worden niet direct in het bestemmingsplan geregeld, maar in de welstandnota. Indien wij uw voorstel zouden overnemen zouden dergelijke uitingen welstandsvrij moeten worden en vervolgens beoordeeld moeten worden door de Bedrijven Kring Leerdam. Dit kan een interessant idee zijn, maar daar moet de Bedrijven Kring Leerdam dan wel tijd en vooral capaciteit voor hebben. Verder moet er een onafhankelijke belangenafweging plaatsvinden. De vraag is in hoeverre de BKL het welstandsbelang even zwaar kan wegen als het bedrijfsbelang, het is en blijft natuurlijk een belangenbehartiger voor het bedrijfsleven. Uw voorstel zal nader worden beoordeeld, maar gezien het bovenstaande lijkt de kans niet groot dat dit wordt doorgevoerd.
  - 16) Zie hiervoor. Er zijn momenteel plannen binnen de gemeente om de binnenterreinen van het bedrijventerrein, dus de terreinen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, welstandsvrij te maken. Hierdoor wordt het voor ondernemers makkelijker om aan de achterzijde zaken op te slaan in bijvoorbeeld containers of een romney-loods. Door de huidige welstandstoetsing is dat nu vrijwel niet mogelijk, terwijl vrijwel niemand hier last van kan ondervinden omdat het niet in het zicht aanwezig is.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

- Op de verbeelding wordt bij het perceel "Nijverheidsstraat 31" de aanduiding 'kantoor' opgenomen.
- In de regels worden bij de bestemming "Bedrijventerrein" ook internetwinkels toegestaan. In de begripsbepalingen wordt toegelicht waar een internetwinkel aan moet voldoen.
- Op pagina 5 van de toelichting wordt het woord "noordwesten" veranderd in "noordoosten".
- Op de verbeelding wordt voor het perceel Nijverheidsstraat 31 een aanduiding 'kantoor' opgenomen.

Reacties van de vooroverlegpartners:  
(per locatie of onderwerp, in alfabetische volgorde)

**Betreft: Milieucategorieën, Transport(gerelateerde)bedrijven, (perifere) detailhandel, buurt- en gemakswinkels, Natura 2000**

Van:

20

Kamer van Koophandel Midden-Nederland

*Inhoud inspraakreactie:*

- 1) Verzocht wordt om toe te staan dat bij vertrek van een milieucategorie 4.1 bedrijf er een nieuw categorie 4.1 bedrijf mag terugkomen, of een bedrijf van een lagere categorie. Indien hervestiging van een categorie 4.1 bedrijf niet mogelijk is, maken wij hier bezwaar tegen. Het bedrijventerrein moet voldoende mogelijkheden blijven bieden voor vestiging. Indien in het vigerende plan op het gehele bedrijventerrein bedrijven tot en met categorie 4.1 zijn toegestaan, willen wij ervoor pleiten deze mogelijkheid in het nieuwe plan te behouden. Te vaak zien wij dat milieucategorieën op bedrijventerreinen worden ingeperkt terwijl bedrijventerreinen juist zijn aangelegd om ondernemingen in wat zwaardere milieucategorieën een plek te geven.
- 2) Uit de regels (artikel 5, bedrijventerrein) maken wij op dat op het terrein geen nieuwe bedrijven in categorie 1 zijn toegestaan. Wij kunnen hiermee instemmen. De beperking is ten gunste van bedrijven die specifiek op een bedrijventerrein thuis horen. Om toch voldoende vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de lichtste milieucategorieën te bieden, vragen wij u voor hen specifieke locaties te ontwikkelen en de regelgeving te versoepelen.
- 3) In de toelichting van het plan (p31) staat vermeld dat op een deel van het terrein bedrijven in milieucategorie 1 niet zijn toegestaan. Verzocht wordt om de regels en toelichting met elkaar in overeenstemming te brengen.
- 4) In de toelichting van het plan geeft u aan dat 'geen nieuwe transportbedrijven en transportgerelateerde bedrijven worden toegestaan'. Zo stond het ook in het visiedocument opgenomen. Toen al heeft de Kamer van Koophandel aangegeven dit een behoorlijke beperking te vinden voor vestiging op het bedrijventerrein. Bij een groothandel is bijvoorbeeld ook sprake van veel aan- en afvoer en dus transportbewegingen. Destijds was de reactie van de gemeente dat deze formulering inderdaad te beperkend is en aangepast wordt tot 'geen nieuwe transportbedrijven'. Verzocht wordt om dit goed in de toelichting aan te passen.
- 5) Zowel in de toelichting als in de regels van het plan worden verschillende begrippen toegepast als het gaat om detailhandel. Zo lezen wij perifere detailhandel, grootschalige detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen. Niet elk begrip is in de begrippenlijst opgenomen en naar onze mening zorgt dit voor verwarring en interpretatieverschillen. Gevraagd wordt om in de toelichting meer eenduidigheid aan te brengen.
- 6) Uit artikel 5 (bedrijventerrein) maken wij op dat detailhandel in volumineuze goederen op het gehele terrein is toegestaan, terwijl perifere detailhandel slechts op een beperkt aantal plaatsen mag worden uitgevoerd. Kunt u uitleggen waarom u heeft gekozen voor deze twee begrippen en twee verschillende manieren van bestemmen? Door volumineuze detailhandel op het gehele terrein toe te staan, wordt naar onze mening geen gehoor gegeven aan het plan om vooral aan de randen van het bedrijventerrein meer functiemenging toe te staan. Daarnaast kan het toestaan van meer detailhandel de positie van de Leerdamse binnenstad als aankoopplaats aantasten. Wij pleiten voor behoud van een evenwichtige detailhandelsstructuur in Leerdam en vragen om de regels eenduidiger vorm te geven.

- 7) In artikel 5.5.1.c staat dat via een vrijstelling buurt- en gemakswinkels zijn toegestaan. Verzocht wordt om dit uit de regels te schrappen. Buurt- en gemakswinkels zijn vormen van 'normale' detailhandel die volgens de toelichting en elders in de regels worden uitgesloten. Een bedrijventerrein is geen locatie voor buurt- en gemakswinkels.
- 8) In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om bij omgevingsvergunning een bedrijf in categorie 4 toe te staan. In het afwegingskader (artikel 5.5.2<sup>e</sup>) wordt verwezen naar het nabijgelegen Natura 2000 gebied: "voor wat betreft het toestaan van bedrijven in categorie 4 mag geen sprake zijn van significante gevolgen voor het nabije Natura 2000 gebied". Hierbij stellen wij de vraag wat bedoeld wordt met significante gevolgen voor het Natura 2000 gebied. Tot op heden is voor het gebied nog geen beheerplan vastgesteld zodat nog geen beeld is gevormd van de aanwezige natuurwaarden en de aanwezige economische functies en de effecten die deze op elkaar hebben. Wij zijn van mening dat het daarom nog niet mogelijk is om op juiste wijze te toetsen. Door opname van dit deel van het artikel worden de economische ontwikkelingsmogelijkheden wat ons betreft teveel beperkt. Verzocht wordt om deze passage niet in het plan op te nemen.

*Reactie van het college:*

- 1) Wij zijn het met u eens. De bestaande bedrijven in milieucategorie 4.1 op het bedrijventerrein worden op de verbeelding aangegeven met een aanduiding 'bedrijf van categorie 4'. Hierdoor kunnen op deze percelen bedrijven in dezelfde categorie terugkomen bij een eventuele verhuizing.  
In het vigerende plan zijn categorie 4.1 bedrijven niet rechtstreeks toegestaan. Wel is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor dergelijke bedrijven. In het nieuwe bestemmingsplan wordt ook een dergelijke vrijstellingsbevoegdheid opgenomen (nu 'afwijking van de gebruiksregels' genoemd). De mogelijkheid geldt nu voor een specifiek aangegeven gebied in het noordoosten van het plangebied, dit om eventuele overlast richting omliggende woonwijken te voorkomen.
- 2) Het niet opnemen van categorie 1 bedrijven is (helaas) een omissie. De gemeenteraad heeft op 7 april 2010 de ruimtelijke uitgangspunten voor het bestemmingsplan vastgesteld, waarin staat dat bedrijven met milieucategorie 1 t/m 3(.2) op het hele bedrijventerrein worden toegestaan. Dit betekent dat in de beschrijving het getal "2" moet worden gewijzigd in "1". Om bedrijven met een zwaardere milieucategorie echter niet 'in de weg' te zitten, wordt categorie 1 niet toegestaan in de zone waar ook (met een afwijkingsbesluit) bedrijven in categorie gevestigd kunnen worden. Zie ook bij de ambthalfte wijzigingen, onder regels, "Milieucategorieën".
- 3) Gezien het voorgaande is wijziging niet meer aan de orde. Voor de volledigheid wordt wel aangegeven dat met "dit deel van het bedrijventerrein" het gebied wordt bedoeld waar ook categorie 4 bedrijven (met een afwijkingsbesluit) gevestigd kunnen worden.
- 4) Dit staat inderdaad nog niet goed in de toelichting en wordt dus aangepast.
- 5) Wij hebben dit ook geconstateerd en gaan dit aanpassen. Zie ook de ambthalfte wijzigingen, bij "perifere detailhandel, detailhandel in volumineuze goederen". De termen grootschalige detailhandel en volumineuze detailhandel laten wij vervallen, in het bestemmingsplan spreken we alleen nog over perifere detailhandel.  
In de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten is bepaald dat *nieuwe* perifere detailhandel alleen is toegestaan onder de voorwaarde (beleid van de provincie en het REO) dat nieuwe voorzieningen regionaal dienen te worden afgestemd op de verzorgingsfunctie en het inwonertal van steden en dorpen, waarbij rekening moet worden gehouden met de effecten op de functie van nabijgelegen centra. Tevens moet een distributieplanologisch onderzoek zijn uitgevoerd en moet het REO positief hebben geadviseerd.  
Dit betekent dat lid c van artikel 5 moet worden geschrapt, aangezien nieuwe perifere detailhandel alleen via een afwijkingsbesluit kan worden toegestaan.

- 6) Zie hiervoor en zie de ambtshalve wijzigingen, bij “perifere detailhandel, detailhandel in volumineuze goederen”. Uitgangspunt is dat perifere detailhandel niet positief wordt bestemd op het hele terrein, maar alleen via toepassing van een afwijking van de gebruiksregels gerealiseerd kan worden. Daarmee voorkomen wij dat de positie van de Leerdamse binnenstad wordt aangetast. Verder gebruiken we alleen nog de term “perifere detailhandel”.
- 7) Bij de vaststelling van de ruimtelijke uitgangspunten voor dit bestemmingsplan op 7 april 2010 heeft de gemeenteraad expliciet de wens uitgesproken om ook buurt- en gemakswinkels als mogelijkheid op te nemen. Gedachte hierbij is dat werkgevers en werknemers van het bedrijventerrein de mogelijkheid moeten krijgen om tijdens de lunch of net voor of na werktijd iets te eten of drinken moeten kunnen aanschaffen (alleen afhaal, dus geen horeca). Een buurt- of gemakswinkel moet zich dus uitsluitend richten op de werkgevers en werknemers van de bedrijven. Een buurt- of gemakswinkel wordt onder de begripsbepaling van perifere detailhandel geschaard (zie bij ambtshalve wijzigingen), zodat deze winkels alleen via een afwijkingsbesluit kunnen worden toegestaan. Voorwaarde voor een dergelijk afwijkingsbesluit is dat winkel afgestemd wordt op de verzorgingsfunctie, in dit geval het bedrijventerrein. Voor de volledigheid zal in de begripsbepalingen ook de term “buurt- of gemakswinkel” worden toegelicht. Schrappen van deze term is gezien het voorgaande voor ons niet aan de orde.
- 8) In een bestemmingsplan staan de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden voor de komende 10 jaar benoemd, daarna moet een bestemmingsplan weer worden geactualiseerd. Het is reëel om te verwachten dan binnen de komende 10 jaar een beheerplan aanwezig is voor het Natura 2000 gebied en dat daarin ook concrete toetsingscriteria zijn opgenomen. Tot die tijd willen wij in het bestemmingsplan deze term (“geen significante effecten voor het nabije Natura 2000 gebied”) hanteren, zodat er per bedrijf eventueel maatwerk kan worden geleverd. Te denken valt aan een bedrijf in categorie 4 met een hinderzone voor geluid dat over het Natura 2000 gebied heen valt. In zo'n geval zou bekeken kunnen worden welke maatregelen te nemen zijn om het geluid te dempen, zodat het economisch belang en het natuurbelang beiden gediend zijn. Juist door nu een flexibel begrip te hanteren kan nog in het belang van beide functies een oplossing worden gezocht. Het is niet reëel om in het bestemmingsplan het toekomstige Natura 2000 gebied te ‘ontkennen’. Eventuele overlast door grote hinderzones in het buitengebied en toekomstig Natura 2000 gebied is ook niet in ons belang: het gebied rondom de Diefdijk is nu al een ecologisch waardevol gebied en een van de meest aantrekkelijke delen van het buitengebied (b.v. voor recreanten).

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

- Op pagina 31 wordt de volgende (*schuingedrukte*) toevoeging gedaan: “Milieucategorie 1 wordt in dit deel van het bedrijventerrein (*deel waar met een afwijkingsbesluit milieucategorie 4 bedrijven gevestigd kunnen worden*) niet toegestaan”.
  - Waar in de toelichting “transport- en transport gerelateerde bedrijven” staat wordt dit vervangen door “transportbedrijven” (p41 toelichting, p55 regels).
  - P17 toelichting, 1<sup>e</sup> alinea: de term grootschalige detailhandel wordt geschrapt (nu staat er: grootschalige en perifere detailhandel). 2<sup>e</sup> alinea: “grootschalige” wordt vervangen door “perifere”.
  - P20 toelichting: de term “grootschalige perifere detailhandel” wordt vervangen door “perifere detailhandel”. De term “grootschalige winkels in volumineuze goederen” wordt vervangen door “bedrijven met perifere detailhandel”.
  - Lid c van artikel 5.1 wordt geschrapt.
  - Bij de begripsbepalingen wordt de term “buurt- en gemakswinkels” nader toegelicht.
- Verder geen gevolgen

**Betreft: Milieucategorieen, Transport(gerelateerde)bedrijven, (perifere) detailhandel, buurt- en gemakswinkels, Natura 2000**

Van:

21

Winkelstad Leerdam

*Inhoud inspraakreactie:*

- 1) Winkelstad geeft aan dat de reactie van de kamer van Koophandel prima de visie en het standpunt verwoord van de Leerdamse Ondernemersvereniging, waar het de positie en de belangen van de Leerdamse Detailhandel betreft. Gevraagd wordt om de opmerkingen in de brief van de kamer van Koophandel ter harte te nemen ten einde de positie van de Leerdamse binnenstad als aankoopplaats niet aan te tasten en zo het aanzien van de binnenstad als aantrekkelijke locatie voor wonen, winkelen en werken te behouden.

*Reactie van het college:*

- 1) Wij verwijzen u naar onze reactie op de brief van de kamer van Koophandel. Wij zullen ook uw organisatie op de hoogte houden van de voortgang van de bestemmingsplanprocedure.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

- Zie de reactie op de brief van de Kamer van Koophandel.

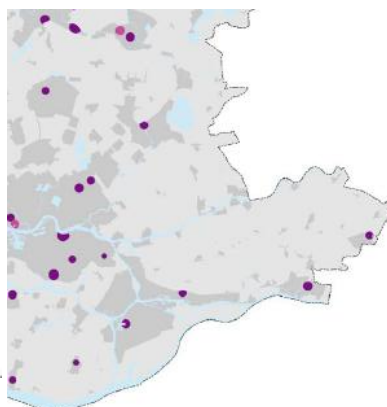
**Betreft: Perifere detailhandel**

**Kaart 7 Perifere detailhandel**

(behorend bij artikel 9)

**Legenda**

- Opvang locatie perifere detailhandel
- Zoeklocatie perifere detailhandel
- Nieuw regionaal winkelcentrum
- Overig
- Water
- Stedelijk gebied
- Overig gebied
- Provinciegrens



Bron: verordening ruimte, kaart 7

Van:

22

Provincie Zuid Holland

*Inhoud inspraakreactie:*

- 1) Het betreft een in regionaal- en provinciaal verband aangewezen PDV-locatie (zoals te zien op kaart 7 van de Verordening ruimte). Dit betekent (zie artikel 9 lid 3 uit de Verordening Ruimte) dat deze locatie geschikt is voor de opvang van (1) brand- en explosiegevaarlijke goederen, (2) de limitatieve reeks branches van de zeer volumineuze goederen, (3) tuincentra, (4) bouwmarkten en (5) grootschalige meubelbedrijven met een bvo van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>. Andere branches zijn volgens de verordening niet toegestaan.
- 2) Bij de begripsbepalingen missen de begrippen “bouwmarkt” en “tuincentrum”.

- 3) In de begripsbepalingen komen de termen “volumineuze goederen” en “perifere detailhandel” voor. Deze begrippen sluiten niet naadloos op elkaar aan. Graag consistent maken.
- 4) In lid 1.28 (volumineuze goederen) dient het woord “zoals” geschrapt te worden, zodat de reeks branches limitatief is”.
- 5) Mag een bouwmarkt echt niet groter dan 1.000 m<sup>2</sup> of moet voor maximaal minimaal worden gelezen?
- 6) In de begripsbepalingen wordt zowel gesproken over volumineuze goederen als zeer volumineuze goederen. Wat is het verschil? Graag zeer volumineuze goederen ook limitatief definiëren.
- 7) In artikel 5.1c wordt detailhandel in volumineuze goederen overal binnen de bestemming toegestaan, terwijl perifere detailhandel alleen op specifiek aangegeven locaties mag worden gevestigd. Het verschil is niet duidelijk. Het is toch niet de bedoeling om volumineuze detailhandel overal (maar geconcentreerd) toe te laten? Nieuwe perifere detailhandel moet voldoen aan de drie randvoorwaarden uit de Verordening Ruimte (artikel 9 lid 6): Distributieplanologisch onderzoek aanwezig, geen ontwrichting en REO-advies.
- 8) De provincie gaat er vanuit dat bij de bestaande sportwinkel en het nieuwe project les Etalages uitsluitend de limitatieve reeks PDV-branches is toegestaan?
- 9) Verzocht wordt om bij buurt- en gemakswinkels op te nemen dat het moet gaan om een oppervlakte van maximaal 200m<sup>2</sup>. Dit is conform de Verordening ruimte, artikel 9 lid 2d).
- 10) Verzocht wordt om de artikelen 5.5.1d (tuincentra) en 5.5.1e (bouwmarkten of grootschalige meubelbedrijven ... bovengemeentelijke effecten) samen te voegen en de eisen omtrent ontwrichting en advies REO toe te voegen.

*Reactie van het college:*

- 1) Bij de ambtshalve wijzigingen, onderwerp “perifere detailhandel, detailhandel in volumineuze goederen, staat aangegeven welke bedrijven passend zijn binnen de bestemming “perifere detailhandel”. Dit komt overeen met uw opsomming. Alleen buurt- en gemakswinkels hebben wij als categorie toegevoegd. De reden hiervoor kunt u lezen bij de reactie op de brief van de kamer van koophandel, punt 7).
- 2) Deze worden toegevoegd.
- 3) Dit is ook ons opgevallen en wordt opgelost door nog maar één begrip “perifere detailhandel” op te nemen.
- 4) Dit is niet meer nodig, aangezien het begrip als geheel wordt geschrapt.
- 5) Hier moet minimaal worden gelezen. In de nieuwe begripsbepaling voor perifere detailhandel is dit aangepast.
- 6) De term volumineuze goederen is geschrapt en het verschil komt in de nieuwe begripsbepaling niet meer terug. Beide termen werden voor dezelfde branches gebruikt.
- 7) Wij verwijzen u naar onze reactie op de brief van de Kamer van koophandel. Het is niet de bedoeling om perifere detailhandel overal toe te staan. De drie randvoorwaarden worden opgenomen.
- 8) Dat klopt, via een aanduiding ‘detailhandel perifeer’. De sportwinkel is echter een bijzondere situatie, daarvoor is namelijk in het verleden een bouwvergunning verleend voor een ‘winkelcentrum’. Dit zou inhouden dat elke vorm van detailhandel ter plekke is toegestaan en dat is wat ons betreft niet wenselijk. Om tegemoet te komen aan de sportwinkel zonder gelijk detailhandel toe te staan nemen wij in de regels op dat alleen ter plekke een sportwinkel is toegestaan. Wanneer de sportwinkel verdwijnt uit het pand, zal deze functie vervallen en niet meer worden toegestaan in de toekomst.
- 9) Dit lijkt ons een redelijke beperking, aangezien de buurt- en gemakswinkels vooral zijn bedoeld voor de bedrijven zelf. Deze opmerking wordt overgenomen.
- 10) De samenvoeging vindt plaats in het begrip ‘perifere detailhandel’. Hierbij worden de eisen omtrent ontwrichting en advies REO ook opgenomen.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*



- Begrippen “bouwmarkt” en “tuincentrum” worden aan de begripsbepalingen toegevoegd.
- Begripsbepaling “detailhandel in volumineuze goederen” wordt geschrapt, de begripsbepaling perifere detailhandel wordt aangepast conform het gestelde in de ambthalfve wijzigingen.
- De sportwinkel op het adres Loosdorp 2 krijgt, naast de PDV-bestemming, een bestemming als sportwinkel. Hierbij wordt bepaald dat de bestemming vervalt en niet meer terugkomt in de toekomst zodra de winkel van het adres verdwijnt.
- Bij buurt- en gemakswinkels wordt toegevoegd: “tot een maximum van 200m<sup>2</sup>”.

**Betreft: goedkeuring**

Van:  
23  
Prorail

*Inhoud inspraakreactie:*

Prorail geeft aan geen opmerkingen te hebben en akkoord te gaan met het voorontwerp bestemmingsplan.

*Reactie van het college:*

n.v.t.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

Geen

**Betreft: goedkeuring**

Van:  
24  
Oasen drinkwater.

*Inhoud inspraakreactie:*

Oasen drinkwater geeft aan geen opmerkingen te hebben en akkoord te gaan met het voorontwerp bestemmingsplan.

*Reactie van het college:*

n.v.t.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

Geen

**Betreft: goedkeuring**

Van:  
25  
Ministerie van VROM (nu IM)

*Inhoud inspraakreactie:*

Het ministerie geeft aan geen opmerkingen te hebben en akkoord te gaan met het voorontwerp bestemmingsplan.

*Reactie van het college:*

n.v.t.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

Geen

**Betreft: Waterparagraaf en Milieucategorie 4 bedrijven**



*Van:*

26

Waterschap Rivierenland

*Inhoud inspraakreactie:*

- 1) Het proces van de watertoets is niet juist doorlopen. Er heeft geen vooroverleg plaatsgevonden over de visie of een concept-voorontwerp bestemmingsplan. Het Waterschap heeft verzocht om betrokken te worden bij het opstellen van visies die voorafgaan aan de bestemmingsplanprocedure. De gemeente heeft hiermee ingestemd. Wij verzoeken u om bij de voorbereiding voor komende herziening van bestemmingsplannen invulling te geven aan deze afspraak.
- 2) Het heeft ons verbaasd dat verspreid over het bedrijventerrein diverse bedrijven uit milieucategorie 4 zijn gevestigd. Tot nog toe ging het waterschap uit van bedrijven uit de milieucategorie 1 t/m 3.2 conform de vigerende bestemmingsplannen. Dit beeld is ook in de afgelopen jaren door de gemeente bevestigd, wanneer er door de gemeente bij het waterschap plannen en subsidieaanvragen werden ingediend voor het afkoppelen van verhard oppervlak.
- 3) Milieucategorie 4 bedrijven vragen vanwege de bijbehorende milieurisico's extra aandacht, ook bij het afkoppelen van verhard oppervlak. Dit betekent dat waar inmiddels is afgekoppeld, nu alsnog nader moet worden beoordeeld of de risico's van grond- en oppervlaktewaterverontreiniging voldoende ondervangen zijn of alsnog ondervangen moeten worden. Daarnaast zal het waterschap, bij de beoordeling van toekomstige plannen en subsidieaanvragen voor het afkoppelen van verhard oppervlak op het bedrijventerrein, de aanwezigheid van milieucategorie 4 bedrijven nu nadrukkelijk meewegen.

In paragraaf 4.5 wordt het aspect afkoppelen benoemd in relatie tot bedrijven uit milieucategorie 1,2 en 3. Bedrijven uit milieucategorie 4 worden echter niet benoemd. Verzocht wordt om in paragraaf 4.5 bedrijven uit milieucategorie 4 te benoemen in relatie tot afkoppelen en het hogere risico voor het milieu.

- 4) In het voorontwerp bestemmingsplan wordt de intentie beschreven om bedrijven van eenzelfde milieucategorie (en eenzelfde milieurisico) zoveel mogelijk bij elkaar te plaatsen. Dit heeft wat het waterschap betreft ook zeker de voorkeur. Deze intentie lijkt echter niet uitgewerkt in het nu voorliggende bestemmingsplan. Sterker nog, de diverse en sterk verspreide locaties waar nu milieucategorie 4 bedrijven zijn gevestigd, lijken na vertrek van de nu aanwezige bedrijven beschikbaar te blijven voor nieuwe milieucategorie 4 bedrijven. Dat kan in de optiek van het waterschap niet de bedoeling zijn. Tevens blijkt dat door de nu aangegeven zone op de plankaart milieucategorie 4 bedrijven na ontheffing kunnen worden gevestigd op ongeveer de helft van het bedrijventerrein. Dit is volgens het waterschap een zeer ruime uitwerking van de intentie op te clusteren. Geadviseerd wordt om alsnog een (kleinere) zone aan te wijzen waarin bedrijven uit milieucategorie 4 worden toegestaan, uiteraard na het volgen van een ontheffings- / afwijkingsprocedure. Hier zouden dan de bestaande milieucategorie 4 bedrijven kunnen worden geclusterd. Daarmee worden de risico's rondom deze bedrijven beter beheersbaar in geval er calamiteiten optreden.

*Reactie van het college:*

- 1) Deze reactie verbaast ons enigszins, aangezien de ruimtelijke uitgangspunten voor de bestemmingsplannen "bedrijventerrein Nieuw Schaik", "Leerdam Oost" en "Leerdam West" op 10 november 2010 elektronisch aan u zijn verzonden en dat wij sindsdien op alle drie de plannen geen reactie hebben ontvangen. In de ruimtelijke uitgangspunten voor onze bestemmingsplannen besteden wij ook specifiek aandacht aan wateraspecten binnen het plangebied. Toegegeven: de verzending van de uitgangspunten van bestemmingsplan "bedrijventerrein Nieuw Schaik" was aan de late kant gezien de vaststelling van het voorontwerp bestemmingsplan op 23 november 2010, maar van alle andere nieuwe bestemmingsplannen heeft u de ruimtelijke uitgangspunten nu ruim op tijd. Naar aanleiding van de ruimtelijke uitgangspunten kunnen wij met u in discussie gaan over de wateraspecten en eventuele opmerkingen van u verwerken in een voorontwerp bestemmingsplan;
- 2) De gemeente Leerdam heeft tweemaal een afkoppelsubsidie aangevraagd (voor de Plesmanstraat, Fokkerstraat en de Industrieweg), maar door het waterschap is niet gevraagd of het hierbij om categorie 4 bedrijven ging. Daarnaast is in het huidige bestemmingsplan "Industrieterrein Nieuw Schaik" al een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het vestigen van categorie 4 bedrijven. Wij zijn er vanuit gegaan dat uw waterschap hiermee destijds heeft ingestemd. Om onduidelijkheid in de toekomst te voorkomen stellen wij voor dat we in de afwijkingsprocedure voor het vestigen van een categorie 4 bedrijf als eis opnemen dat uw waterschap een afschrift van het ontwerp-afwijkingsbesluit krijgt vóórdat deze ter inzage wordt gelegd. Op deze manier is het voor uw organisatie mogelijk om eventueel tijdig te sturen op wateraspecten.
- 3) Bij milieucategorie 4 bedrijven kan het inderdaad voorkomen dat het afkoppelen van verhard oppervlak extra aandacht vergt. Uit onderstaande tabel blijkt echter dat slechts twee bedrijven activiteiten buiten het bedrijfspand uitvoeren. Bij bedrijven met alleen in pandige activiteiten kan het regenwater niet in contact komen met stoffen die schadelijk voor het milieu zijn en is ons inziens aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Voor het overige staat het natuurlijk vrij voor het waterschap om de bedrijven te onderzoeken.

Categorie 4 Bedrijf	Straat + nr	SBI code	Omschrijving	Worden alle activiteiten in pandig uitgevoerd?

<b>Alrometall B.V.</b>	Fokkerstraat 24	281.2	Vervaardiging van metalen constructiewerken, ramen e.d-productie in een minder goed geïsoleerd gesloten gebouw	JA
<b>Ringlever B.V.</b>	Fokkerstraat 18	281.1	Vervaardiging van metalen constructiewerken, ramen e.d/ productie in een goed geïsoleerd gesloten gebouw	JA
<b>FWL/Jatec B.V.</b>	Gildenstraat ong.	287	Vervaardiging van overige producten van metaal	JA
<b>B.V. Vurense Snack Industrie</b>	Gildenstraat 36	1589.1	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen n.e.g.- bakmeel- en puddingpoederfabrieken	JA
<b>Gemeente Leerdam</b>	Handelsstraat 15	9000.1.5	Afvalwaterinzameling en – behandeling – bezinkbassins/verzamelkelders incl. mechanische ruimten-	NEE (Gemeentewerf)
<b>Track Line B.V.</b>	Handelsstraat 2	45.1	Bouwnijverheid – Algemeen – n.e.g.	JA
<b>Friesland Foods Cheese Leerdam</b>	Handelsstraat 11	1551.3.2	Vervaardiging van zuivelproducten / productie melk / weipoeders of andere gedroogde producten / p.c.g.d. 1,5 ton-uur	JA
<b>Klop Verkoop B.V.</b>	Industrieweg 22	2852.1	Overige Metaalbewerking n.e.g. / Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen	JA
<b>Ballast Nedam Grond en Wegen Spec. B.V.</b>	Nijverheidstraat 12A	45.1	Bouwnijverheid – Algemeen n.e.g. -	NEE (betreft overigens nr. 12, dus zonder toevoeging A)
<b>Holland Mobiele Specials B.V.</b>	Nijverheidstraat 8	3420.2	Vervaardiging van aanhangwagens en opleggers -	FAILLIET! Is nu: Gerritse IJzerwaren Groothandel (=cat. 3.2).
<b>Poly Europe B.V.</b>	Techniekweg 27	252.1.2	Vervaardiging van producten van kunststof – algemeen (excl. Fenolharsen en geschuimde polystyreen) – o.v.g.d. 40 KW	JA

Verder gaan wij in de toelichting van het bestemmingsplan nader aandacht besteden aan het afkoppelen van water bij categorie 4 bedrijven;

- 4) Wij hebben inderdaad de intentie om milieucategorie 4 bedrijven zoveel mogelijk te clusteren. Wij vinden echter ook dat dit niet ten koste mag gaan van de bedrijfsvoering van bestaande categorie 4 bedrijven die zich momenteel nog niet binnen het gewenste cluster bevinden. Het moet voor deze bedrijven mogelijk zijn om de activiteiten op het perceel uit

te breiden om zodoende de bedrijfsvoering te verbeteren. Indien wij milieucategorie 4 bedrijven “wegbestemmen” buiten het cluster zou elke vorm van uitbreiding voor deze bedrijven direct de kop in gedrukt worden. Dat is niet in het belang van deze gevestigde ondernemers en niet in het belang van het uitgangspunt in het bestemmingsplan dat bestaande ondernemers ruimte moeten krijgen voor uitbreiding van het bedrijf.

Wij zijn het wel eens met de opmerking dat bij vertrek van een milieucategorie 4 bedrijf een nieuw bedrijf in dezelfde categorie niet wenselijk is. Als oplossing stellen wij voor dat we in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opnemen voor het verwijderen van de “milieucategorie 4” aanduiding op de locatie. Zodra dan een milieucategorie 4 bedrijf vertrekt kan van de wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt. Op de lange termijn leidt dit tot één zone voor categorie 4 bedrijven. Overigens blijkt uit bovenstaande tabel dat op één van de locaties al geen categorie 4 bedrijf meer zit. De aanduiding “milieucategorie 4 toegestaan” zal hier (Nijverheidsstraat 8) worden verwijderd.

Verder verzoekt u om het gebied waarbinnen categorie 4 bedrijven na afwijking van het bestemmingsplan zijn toegestaan te verkleinen. Naar onze mening is de huidige grootte van het gebied noodzakelijk, omdat het bedrijventerrein al volledig is uitgegeven en er niet snel ruimte ontstaat voor nieuwe bedrijvigheid, omdat aan de noordzijde en zuidzijde (bedrijfs)woningen aanwezig zijn waarmee rekening moet worden gehouden en omdat de gronden ten oosten van het plangebied zeer waarschijnlijk definitief worden aangewezen als Natura 2000 gebied. Feitelijk is het gebied waarop een potentieel milieuhinderlijk bedrijf zich kan vestigen dus niet zo groot. Bedrijven die (milieu)overlast kunnen veroorzaken kunnen alleen in het midden van het gebied worden geplaatst. Alleen indien na onderzoek blijkt dat overlast uit te sluiten is kunnen de randen van het gebied worden opgezocht. Bij een verkleining van het gebied zou deze ruimte feitelijk verdwijnen en is er voor milieucategorie 4 bedrijven vrijwel geen ruimte beschikbaar. Dit is niet wenselijk. De huidige omvang wordt daarom aangehouden. In de toelichting van het bestemmingsplan zal deze uitleg worden opgenomen.

*Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:*

- In de afwijkingsprocedure voor het vestigen van een (milieu)categorie 4 bedrijf wordt als eis opgenomen dat het waterschap een afschrift van het ontwerp-afwijkingsbesluit krijgt vóórdat deze voor een ieder ter inzage wordt gelegd;
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt (bij paragraaf 4.5) een tekst opgenomen over afkoppeling van water bij categorie 4 bedrijven.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de omvang van het “milieucategorie 4 gebied” nader toegelicht.
- In de regels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verwijderen van de aanduiding “milieucategorie 4 toegestaan”.

## Ambthelpe wijzigingen

Tot slot is bij controle door de gemeente gebleken dat het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Nieuw Schaik” een aantal fouten of onduidelijkheden bevat. Voorgesteld wordt om deze zaken te corrigeren door middel van het doorvoeren van de volgende ambtshelpe wijzigingen:

### *Verbeelding:*

#### **Betreft: Watergang ten noorden van de Techniekweg**



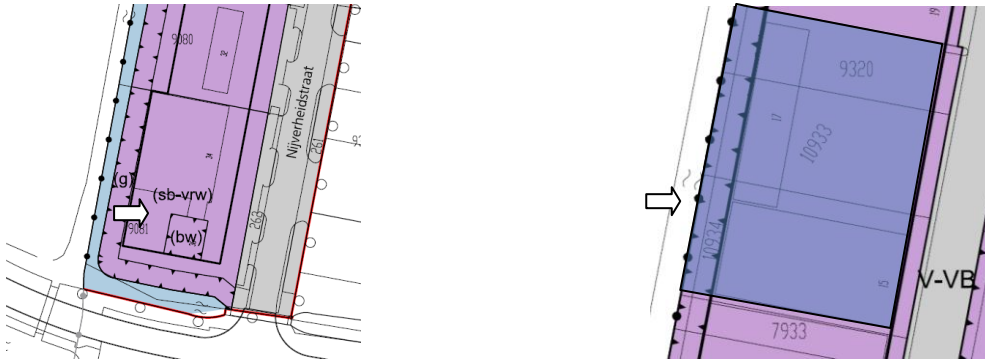
Deze watergang is in de praktijk al gedempt. Wordt nu dus als groen bestemd.

#### **Betreft: Techniekweg 5, Kringloopwinkel**



In dit pand is een kringloopwinkel aanwezig. Binnen deze winkel worden goederen verkocht die niet passend zijn binnen de bestemming “detailhandel perifeer”. Daarom dient hier een specifieke aanduiding “kringloopbedrijf” opgenomen te worden. Zie ook de wijziging bij de regels.

**Betreft: Nijverheidsstraat 34, Nijverheidsstraat 15-17**



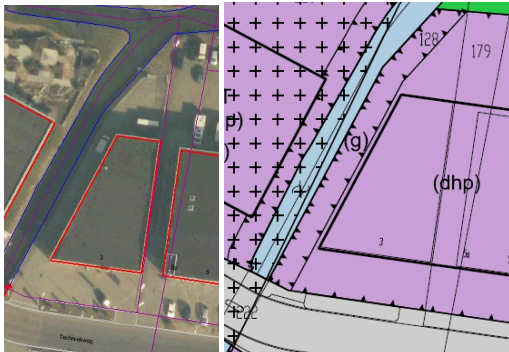
Hier wordt geen vuurwerk verkocht...

...maar wel in dit gebied.

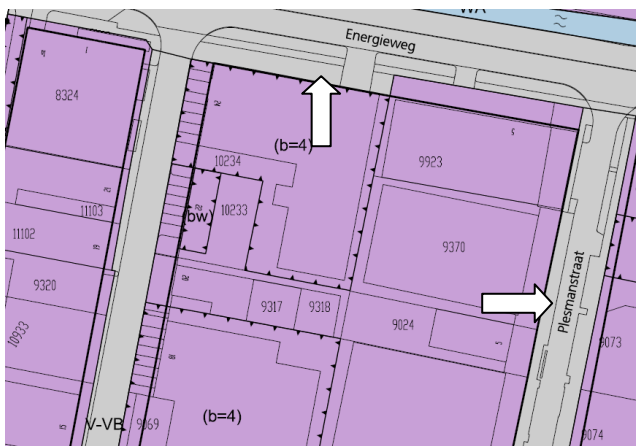
De aanduiding (sb-vrw) wordt daarom verplaatst naar het juiste perceel.

**Betreft: Techniekweg 3**

Het bedrijf Hubo verkoopt al vele jaren vuurwerk. Dit dient nog in het bestemmingsplan zichtbaar te worden gemaakt door het opnemen van een aanduiding (sb-vrw) ter plekke. De aanduiding wordt op het volgende perceel opgenomen (Techniekweg 3):



**Betreft: Plesmanlaan, Energieweg**



Overall op het bedrijventerrein wordt de bebouwingslijn op 10 meter afstand tot de openbare weg gelegd, met uitzondering van locaties waar de bestaande bebouwing in de huidige situatie al dichterbij de weg ligt. De zone tussen de weg en de bebouwing heet de 'representatieve zone'.

Langs de Plesmanlaan is per abuis de bebouwingslijn direct langs de weg gelegd. Dit wordt gewijzigd, er wordt een afstand van 10 meter aangehouden.

Op de tekening is te zien dat langs de

Energieweg het 'bedrijventerrein' bestemmingsvlak verspringt en dat daardoor ook het bebouwingsvlak direct aan de openbare weg ligt. In dit geval is het correct, omdat de perceelsgrens direct grenst aan het bestaande pand.

#### **Betreft: Plesmanstraat 1, postduivenvereniging**



Op het adres Plesmanstraat 1 is al vele jaren de postduivenvereniging "de snelvlucht" gevestigd. Deze vereniging beschikt al sinds 31 maart 1965 over een bouwvergunning voor hun clubgebouw. Destijds is er 'vrijstelling' verleend van het vigerende bestemmingsplan "industrieterrein", door middel van het verlenen van een vergunning ex. Artikel 20 van de W.O.W. Het bestemmingsplan "Industrieterrein Nieuw Schaik" is op 25 oktober 1990 vastgesteld, dus geruime tijd na de verlening van de bouwvergunning aan de postduivenvereniging. Opvallend is dat de postduivenvereniging hierin niet positief is bestemd. Wel staat in de overgangsbepalingen dat "het gebruik van gronden en opstallen, strijdig met het plan op het tijdstip van het van rechtskracht worden daarvan, mag worden gehandhaafd. Uit de toelichting van het bestemmingsplan wordt helaas niet duidelijk waarom de postduivenvereniging niet positief is bestemd. Tot nu toe is in dit nieuwe bestemmingsplan de postduivenvereniging niet positief bestemd, simpelweg omdat de aanwezigheid niet bekend was. Nieuwe verenigingen worden niet positief bestemd, omdat het bedrijventerrein zoveel mogelijk voor bedrijven moet worden gereserveerd. Uitzondering hierop vormen dienstverlenende bedrijven, die worden toegestaan aan de randen van het industrieterrein (Industrieweg en Techniekweg).

In dit specifieke geval is het, vanwege de verleende bouwvergunning, niet redelijk om de vereniging 'weg te bestemmen'. Het bestemmen van het gebouw voor alleen verenigingen zou inhouden dat andere bedrijven zich hier niet kunnen vestigen. Gezien het feit dat dit het enige bedrijventerrein is van Leerdam en er voldoende vraag is naar nieuwe ruimte voor bedrijven, is het niet opnemen van een bedrijfsbestemming onwenselijk. Daarom wordt in het nieuwe bestemmingsplan voor het perceel Plesmanstraat 1 een bedrijfsbestemming opgenomen, met een nadere aanduiding die de postduivenvereniging ook positief bestemd. Op deze manier ontstaat er flexibiliteit in het gebruik van het pand. Indien de postduivenvereniging ooit zou vertrekken, kan het gebouw vervolgens makkelijker door een nieuw bedrijf in gebruik worden genomen.

*Conclusie: Op het perceel Plesmanstraat 1 wordt een nadere aanduiding 'cultuur en ontspanning' opgenomen. Bovenstaande beschrijving wordt in de toelichting opgenomen.*

#### ***Toelichting:***

#### **Betreft: Techniekweg 5, kringloopwinkel**

- In de toelichting wordt in het kort aangegeven waar de kringloopwinkel zit, wat de activiteiten zijn ter plekke en waarom deze met een specifieke aanduiding in het bestemmingsplan is opgenomen.



## Regels:

### **Betreft: Perifere detailhandel, detailhandel in volumineuze goederen**

- In hoofdstuk 1 worden zowel de begrippen “detailhandel in volumineuze goederen” (p49) als “perifere detailhandel” gebruikt. Bij perifere detailhandel staat dat het ook gaat om ‘zeer volumineuze goederen’, waardoor een overlap tussen beide begrippen ontstaat. Dit werkt verwarrend en is daarom niet wenselijk. Het begrip “detailhandel in volumineuze goederen” wordt daarom geschrapt en de begripsomschrijving voor “perifere detailhandel” komt als volgt te luiden:

#### **Perifere detailhandel**

Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen, tuincentra, buurt- en gemakswinkels, bouwmarkten of meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een minimale verkoopvloeroppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> en detailhandel in zeer grote goederen zoals auto’s, boten, caravans, keukens, badkamers, landbouwwerktuigen of grove bouwmaterialen.

- Bij artikel 5, bestemmingsomschrijving, staat dat de voor bedrijventerrein aangewezen gronden bestemd zijn voor onder andere “detailhandel in volumineuze goederen. Dit moet worden geschrapt, aangezien nieuwe perifere detailhandel alleen via een afwijkingsbesluit mogen worden gerealiseerd. Zie ook de reactie bij de kamer van Koophandel.
- Artikel 5.5.1 (lid a t/m e) blijkt niet geheel overeen te komen met de ruimtelijke uitgangspunten zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 7 april 2010. In de ruimtelijke uitgangspunten is opgenomen dat perifere detailhandel kan worden toegestaan als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Daarnaast is opgenomen dat nevenassortimenten onder bepaalde voorwaarden zijn toegestaan. Om het artikel in overeenstemming te brengen met de ruimtelijke uitgangspunten worden de volgende zaken veranderd:
  - o Lid a,c,d en e worden geschrapt. Hiervoor komt een nieuw lid a in de plaats met de volgende tekst:”perifere detailhandel toestaan mits:
    1. dit regionaal wordt afgestemd op de verzorgingsfunctie en het inwonertal van steden en dorpen, waarbij rekening moet worden gehouden met de effecten op de functie van nabijgelegen centra”;
    2. Uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur
    3. Het REO positief advies heeft uitgebracht.
  - o Lid b komt als volgt te luiden: “bij perifere detailhandel ook detailhandel in de vorm van een nevenassortiment – mits passend binnen het hoofdassortiment – toestaan mits:
    1. Het nevenassortiment niet meer ruimte in beslag neemt dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak;
    2. Uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur;
    3. Het REO positief advies heeft uitgebracht.

### **Betreft: Detailhandel in weggebonden artikelen**

- In hoofdstuk 1 is het begrip “detailhandel in weggebonden artikelen” opgenomen. Hierbij staat als omschrijving: detailhandel in een assortiment goederen dat is gebaseerd op de behoeftes van een automobilist of diens passagiers”. De “behoeftes” van een automobilist is een nogal breed begrip en eist daarom wat verduidelijking. De zin wordt daarom als volgt aangevuld: “...of diens passagiers, zoals vloeistoffen voor de auto, artikelen die de veiligheid in de auto bevorderen, snoepgoed, kleine snacks en drankjes;

### **Betreft: Productiegebonden detailhandel, term ‘ondergeschikt’**

- In hoofdstuk 1 staat bij het begrip “productiegebonden detailhandel”:  
“detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie”. Het woord ‘ondergeschikt’ heeft een nadere toelichting, omdat het nu niet concreet toetsbaar is. De zin wordt als volgt aangevuld: “...ondergeschikt is aan de productiefunctie, dat wil zeggen dat de detailhandelsactiviteiten minder dan 50% van het totale vloeroppervlak in beslag neemt”.

### **Betreft: Milieucategorieën**

- In hoofdstuk 2, artikel 5 bij a staat dat de volgende bedrijven zijn toegestaan op de voor bedrijventerrein aangewezen gronden:  
“bedrijven van categorie 2 tot en met categorie 3.2 van Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten”. Nu heeft de gemeenteraad op 7 april 2010 de ruimtelijke uitgangspunten voor het bestemmingsplan vastgesteld, waarin staat dat bedrijven met milieucategorie 1 t/m 3(.2) op het hele bedrijventerrein worden toegestaan. Dit betekent dat in de beschrijving het getal “2” moet worden gewijzigd in “1”. De categorie 1 bedrijven moeten echter niet worden toegestaan in de zone waar ook (middels een afwijkingsbesluit) categorie 4 bedrijven gevestigd mogen worden, omdat de bedrijven in een zware milieucategorie dan minder ruimte overhouden en in de knel kunnen komen door milieuwetgeving (aan te houden afstanden in verband met geluid, geur, etc..). In dezelfde ruimtelijke uitgangspunten staat dat kantoren niet worden toegestaan op het bedrijventerrein, met uitzondering van de zone langs de Schaikseweg / provinciale weg. Dit zijn meestal categorie 1 bedrijven. Dergelijke categorie 1 bedrijven worden niet opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten. In de zone langs de Schaikseweg / provinciale weg wordt gewerkt met een specifieke aanduiding (k), kantoor toegestaan.
- Aanvullend op het bovenstaande: in hoofdstuk 2, artikel 5 bij a wordt de volgende zin:  
“bedrijven van categorie 1 t/m 3.2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten”  
Aangevuld met:  
“,of daarmee naar aard en omvang vergelijkbare bedrijven”.  
Hiermee wordt voorkomen dat sommige bedrijven niet worden toegestaan omdat ze niet passend zijn binnen het bestemmingsplan, terwijl ze activiteiten uitvoeren die vergelijkbaar zijn met bedrijven die wel zijn toegestaan. De Staat van Bedrijfsactiviteiten kan hiermee iets flexibeler worden toegepast en is hiermee meer ‘toekomstbestendig’;

### **Betreft: Bebouwingpercentages**

- Bij de bouwregels voor gebouwen op pagina 56 staat bij b: "het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 85%". Het woord 'bouwvlak' moet worden gewijzigd in 'perceel'. In de op 7 april 2010 door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten is namelijk al bepaald dat het maximum bebouwingspercentage *per perceel* wordt verhoogd naar 85%. Per abuis is deze term in het bestemmingsplan gewijzigd. Dit zou een verkleining van de bouwmogelijkheden inhouden, hetgeen niet wenselijk is.
- De Staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 bevat de bedrijven uit categorie 2 t/m 3.2 die zijn toegestaan op het bedrijventerrein. Naast het feit dat bedrijven uit categorie 1 ook moeten worden toegestaan (zie hiervoor) lijkt de lijst niet heel uitgebreid. Eventuele ontbrekende bedrijfssectoren worden nog opgenomen in de lijst. De bron die hiervoor wordt gebruikt is het boekwerk "bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) van de VNG.

### **Betreft: Dienstverlening**

- In hoofdstuk 1 wordt het begrip 'dienstverlening' toegelicht. De term 'dienstverlening' komt echter nergens in de regels van het bestemmingsplan voor, terwijl in de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten voor het bestemmingsplan bepaald is dat er meer dienstverlenende functies worden toegestaan op de randen van het Industrierrein. Met de 'randen' wordt concreet bedoeld de Techniekweg ten westen van de Montagestraat en de Industrieweg. Dit uitgangspunt blijkt nog niet goed vertaald te zijn in het bestemmingsplan. Daarom worden dienstverlenende functies alsnog toegestaan in de genoemde gebieden, door dit in de regels mogelijk te maken en eventueel ook op de verbeelding aan te duiden.

### **Betreft: Parmentierstraat 34-36 (Fitnessstudio)**

- Op de Parmentierstraat 34-36 is een Fitnessstudio gevestigd. Hiervoor is in het verleden een vergunning verleend. Dit past binnen het uitgangspunt om aan de randen van het bedrijventerrein meer dienstverlenende functie toe te staan. Echter, in de begripsomschrijving voor 'dienstverlening' komen sportieve/recreatieve activiteiten niet voor, waardoor strijdigheid zou ontstaan met het bestemmingsplan. Daarom worden in de begripsbepaling bij 'dienstverlening' ook dergelijke sportieve en recreatieve activiteiten toegestaan. Hiermee wordt het bestemmingsplan meer toekomstbestendig gemaakt (het kan altijd voorkomen dat in de toekomst meer van dergelijke functies worden aangevraagd).

### **Betreft: Perifere detailhandel**

- In hoofdstuk 5, paragraaf 5.5.1, is (onder andere) een regeling opgenomen om met een omgevingsvergunning een nevenassortiment te mogen voeren. Dit is conform de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten. De zaken genoemd onder a, c en e zijn echter minder duidelijk geformuleerd. Dit moet worden aangepast. In de ruimtelijke uitgangspunten is aangegeven onder welke voorwaarden nieuwe perifere detailhandel op het bedrijventerrein kan worden toegestaan, te weten "...dat nieuwe voorzieningen regionaal dienen te worden afgestemd op de

verzorgingsfunctie en het inwonertal van steden en dorpen, waarbij rekening gehouden moet worden met de effecten op de functie van nabijgelegen centra...”. Om invulling te geven aan deze eis zal een plan worden voorgelegd aan het REO voor advies op dit punt. Een positief advies is dan de voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning en zal als eis worden opgenomen in het bestemmingsplan.

#### **Betreft: Techniekweg 5, Kringloopwinkel**

- In het pand Techniekweg 5 zit de Leerdamse kringloopwinkel. Dit is niet zomaar een winkel, maar tevens een instelling waar mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt ontwikkelings- en ontplooiingskansen krijgen. De winkel wordt geleid door een stichting, die (onder andere) in haar missie als doelen stelt:  
“een duurzame bijdrage leveren aan de verbetering van het milieu, daadkrachtige ondersteuning bieden aan hulpbehoevenden in de regio Leerdam en ondersteuning bieden aan de allerarmsten in de samenleving”.  
Het mag duidelijk zijn dat hierdoor het perceel waarop het pand staat niet simpelweg als locatie voor “detailhandel” of “perifere detailhandel” bestemd kan worden. De activiteiten zijn namelijk veel breder dan dat. Om toekomstige discussies hierover te voorkomen wordt voor dit pand een specifieke aanduiding ‘kringloopbedrijf’ opgenomen, waarbij in de regels het volgende wordt vermeld:  
“De op de kaart voor dit doel aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding “kringloopbedrijf” mede bestemd voor een kringloopbedrijf met hieraan gerelateerde detailhandel in gebruikte goederen”.

#### **Betreft: Energieweg 17P, Kookstudio**

- In het pand Energieweg 17P is (in een bedrijfsverzamelgebouw) een kookstudio gevestigd. Hierover is de vraag gesteld of deze vooral gezien moet worden als reguliere horeca of meer als ‘bedrijf’. In dit bestemmingsplan worden kookstudio’s gezien als een aparte categorie horeca, omdat deze niet publiekelijk toegankelijk zijn (althans: niet zonder reservering vooraf). De ‘hoofdfunctie’ bestaat uit het geven van kookles aan (groepen) mensen, bijvoorbeeld naar aanleiding van een bedrijfsuitje of een vrijgezellenfeest. Daarmee is een kookstudio het beste te vergelijken met een bedrijf, maar in de praktijk valt een kookstudio in een bestemmingsplan vooral binnen de bestemming “horeca”. Dit komt door de definitie die in bestemmingsplannen aan horeca wordt gegeven: “een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en / of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt”. Aangezien een kookstudio in de praktijk vooral als “bedrijf” gezien kan worden, ligt het voor de hand om deze functie op een bedrijventerrein positief te bestemmen. Dit gebeurt dan wel door alleen deze specifieke vorm van horeca binnen de bedrijfsfunctie toe te staan. In het bestemmingsplan wordt de volgende oplossing toegepast:

In de begripsbepalingen worden de volgende categorieën horeca- instellingen onderscheiden (oplopend van ‘lichte’ horeca naar zware horeca) :

- I. horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van (ter plaatse bereide) maaltijden/ snacks, al dan niet in combinatie met alcoholvrije drank om aldaar te nuttigen, afhaal mede inbegrepen (thee- en koffiehuisen, lunchrooms, broodjeszaken, ijssalons, cafetaria’s,

- snackbars, shoarmazaken) Deze categorie geldt alleen voor inrichtingen binnen de bebouwde kom;
- II. horeca-inrichtingen voor het overwegend bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden/etenswaren, al dan niet in combinatie met alcoholhoudende of -vrije drank, voor gebruik ter plaatse, niet in combinatie met detailhandel en niet zijnde afhaal (restaurants, eetcafés, café-restaurants, grand-cafés);
- III. horeca-inrichtingen zoals aangegeven bij categorie I en II, die uitsluitend toegankelijk zijn voor vooraf gereserveerde groepen vanaf twee personen (kookstudio's); voor zover een hiervoor bedoeld bedrijf zich bevindt binnen de bestemming "wonen", "woongebied" of "agrarisch" wordt het geacht een ondersteunend karakter te hebben binnen de hoofdbestemming.

Binnen de bestemming "bedrijventerrein" wordt vervolgens aangegeven dat (alleen) horeca in categorie III is toegestaan. Hiermee wordt de kookstudio positief bestemd. Andere horecainrichtingen worden niet toegestaan op het bedrijventerrein. Hiervoor wordt aanvullend een horecanota opgesteld, zodat er geen onduidelijkheid kan ontstaan.

#### **Betreft: Begripsbepalingen**

- Bij de bestemmingsomschrijving van 'bedrijventerrein' staat dat Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan. Om de leesbaarheid van het bestemmingsplan voor bedrijven en voor bewoners te verbeteren, wordt bij de begripsbepalingen de term "Bevi-inrichting" nader toegelicht. De gevallen waarop het Bevi van toepassing is, worden specifiek benoemd in plaats van een verwijzing naar het betreffende wetsartikel. Hiermee wordt voorkomen dat een lezer meerdere documenten naast elkaar moet leggen om het bestemmingsplan goed te kunnen interpreteren. Hetzelfde geldt voor de termen die zijn gebruikt bij artikel 5aa (Wgh-inrichtingen) en bij artikel 5bb (inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994).

#### **Betreft: Tekstuele zaken**

- Indien dit mogelijk is worden gebruikte termen in de planregels die in de begripsomschrijving terug komen onderstreept, zodat lezers direct weten of er meer informatie beschikbaar is voor de interpretatie van de desbetreffende tekst.

#### **Betreft: Grootte bedrijventerrein**

- Nameting van het bedrijventerrein (via een geo-meting met het programma Nedbrowser) leidt tot de conclusie dat het bruto oppervlak van het bedrijventerrein (inclusief groene vingers, water e.d.) 58,9 ha bedraagt en netto 46 hectare. Op pagina 5 van de toelichting staat nu nog 42 hectare. Hierbij waren (o.a.) de gronden tegenover Karwei/Topshelf nog niet meegerekend. Dit wordt nu aangepast bij paragraaf 1.2 (p5) en paragraaf 3.1 (p16).

## Conclusie

De ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan heeft 26 reacties (bestaande uit vooroverleg- en inspraakreacties) opgeleverd. De inspraakreacties leiden tot wijzigingen in het bestemmingsplan, die verwerkt zullen worden in de verbeelding, toelichting en regels.

De ingediende inspraakreacties zijn vrij divers, maar de volgende onderwerpen spelen overduidelijk een belangrijke rol op het bedrijventerrein:

- Milieucategorieën van bedrijven / milieuzonering
- Parkeeroverlast vrachtwagens / parkeren en ontsluiting bedrijventerrein
- Filiaal Topshelf
- Detailhandel op het bedrijventerrein
- Doortrekken Gildenstraat
- Detailhandel en perifere detailhandel
- Functiemenging op het bedrijventerrein / dienstverlening aan de randen van het bedrijventerrein of ook langs de hoofdroute?
- Water / Waterparagraaf / water in relatie tot milieucategorieën
- Natura 2000

Met de in dit document opgenomen reacties en met de voorgestelde wijzigingen aan het bestemmingsplan wordt intensief ingegaan op bovenstaande onderwerpen. De ruimtelijke keuzes, zeker met betrekking tot het bovenstaande, zijn nu nog scherper geformuleerd, waardoor de leesbaarheid van het bestemmingsplan alleen maar toeneemt.