

# Zienswijzenrapport bestemmingsplan Bedrijventerrein Nieuw Schaik



Gemeente Leerdam

Afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling

Juli 2011

## Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft tijdens de vergadering van 29 maart 2011 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan “bedrijventerrein Nieuw Schaik”. De grenzen van het bestemmingsplan worden globaal bepaald door de (percelen grenzend aan de) Techniekweg, Gildenstraat, Industrieweg, Fokkerstraat, Energieweg en Schaikseweg. Het perceel waarop Topshelf en Karwei gevestigd zijn behoort ook tot het bestemmingsplangebied, evenals het perceel hiertegenover aan de andere zijde van de Schaikseweg. Het meest zuidelijke deel van de Schaikseweg, waar percelen met woningen te vinden zijn, behoort *niet* tot het plangebied.

In het bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingslocaties opgenomen, waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Het ontwerpbestemmingsplan inclusief de bijbehorende stukken heeft vanaf 12 mei 2011 gedurende 6 weken (tot en met 22 juni 2011) ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Op [www.leerdam.nl](http://www.leerdam.nl) en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) was het ontwerpbestemmingsplan in digitale vorm te vinden. 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 zienswijzen kon indienen bij de gemeenteraad.

Gedurende de inzagetermijn zijn er acht zienswijzen ingediend.

## Zienswijzen

Er zijn in totaal acht zienswijzen ingediend, deze worden met nummers aangegeven. Om privacyredenen zijn deze namen niet in het zienswijzenrapport opgenomen. Hierbij wordt verwezen naar de wet bescherming persoonsgegevens.

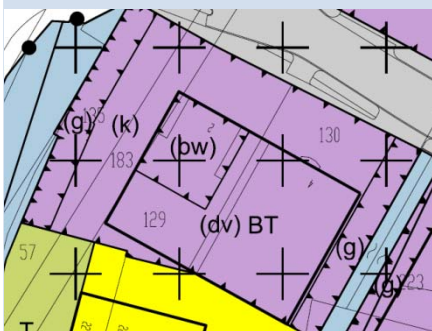
Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde zienswijzentermijn ontvangen (12 mei 2011 tot en met 22 juni 2011) en kunnen daarmee in behandeling worden genomen.

In de volgende tabel wordt achtereenvolgens de inhoud van de zienswijze weergegeven, de reactie van de gemeenteraad hierop en tot slot de gevolgen van dit antwoord op het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure.

### Samenvatting ingekomen zienswijzen en beantwoording door de gemeenteraad

**Betreft:**

Techniekweg 4

**Van:**

1

**Inhoud zienswijze:**

In het bestemmingsplan zijn voor het perceel Techniekweg 4 niet de juiste functieaanduidingen opgenomen.

**Reactie van de gemeenteraad:**

Op het perceel Techniekweg 4 zijn de volgende aanduidingen van kracht:

- Kantoor (k)
- Dienstverlening (dv)
- Groen (g)

De plus-teken op de kaart geven aan dat hier een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Een dergelijke aanduiding heet een dubbelbestemming.

Uw bedrijf, loodgieters- en installatiebedrijf Havelaar, is op dit adres gevestigd. In het bestemmingsplan staat dat ter plekke de bestemming 'bedrijventerrein' geldt. Binnen de bestemming 'bedrijventerrein' zijn bedrijven van categorie 1 tot en met 3.2 van de staat van bedrijfsactiviteiten (of naar aard en omvang vergelijkbare bedrijven) toegestaan. Deze staat van bedrijfsactiviteiten is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen en hierin is te zien dat uw bedrijf valt onder categorie 2. Uw bedrijf is namelijk naar aard en omvang vergelijkbaar met een 'aannemersbedrijf met werkplaats met een bedrijfsoppervlak van minder dan 1000m<sup>2</sup>'. Uw bedrijf

is hiermee positief bestemd in het bestemmingsplan, deze manier van bestemmen is dus correct.

Omdat op het perceel Techniekweg 4 ook een aanduiding 'kantoor' is opgenomen, is *tevens* een zelfstandig kantoor toegestaan. De aanduiding 'kantoor' moet dus gezien worden als een aanvullende mogelijkheid om het gebouw te gebruiken en niet als een verplichting om het gebouw dusdanig te gebruiken.

Nu onze aandacht op de kantoor aanduidingen gevestigd is valt het ons op dat de aanduiding op uw en het aangrenzende perceel is gelegd, terwijl er in de huidige situatie geen sprake is van een zelfstandig kantoor. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat alleen bestaande kantoorpanden via een aanduiding positief worden bestemd, maar dat nieuwe zelfstandige kantoren niet worden toegestaan. De kantoor aanduiding is per abuis op uw perceel (en het buurperceel) gelegd en zal daarom weer worden verwijderd.

Op uw perceel is ook een aanduiding 'dienstverlening' opgenomen. Dit betekent dat *tevens* dienstverlening is toegestaan. De activiteiten die onder dit begrip vallen worden in de begrippenlijst van het bestemmingsplan (p61) toegelicht. Ook deze aanduiding moet gezien worden als een aanvullende mogelijkheid om uw gebouw te gebruiken en niet als een verplichting. De aanduiding 'dienstverlening' is op alle percelen aan de Techniekweg (ten westen van de kruising met de Montagestraat) gelegd. Dit is bewust gedaan, omdat één van de ruimtelijke uitgangspunten voor het bestemmingsplan is dat er meer dienstverlenende functies worden toegestaan aan de randen van het bedrijventerrein. Met de 'randen' wordt concreet bedoeld de Industrieweg en de Techniekweg ten westen van de Montagestraat.

Tot slot is op uw perceel een aanduiding 'groen' gelegd. Deze aanduiding geldt voor een strook grond van 5 meter breed vanaf de watergang. Dit betekent dat *tevens* een obstakelvrije groen- en/of waterstrook ten behoeve van het beheer en onderhoud van de watergang is toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen om te voorkomen dat het perceel tot aan de watergang wordt volgebouwd en vervolgens onderhoud (zoals baggeren) van deze watergang niet meer mogelijk is. Het gaat erom dat in een strook van 5 meter breed geen obstakels staan die werkzaamheden belemmeren. Dit staat het gebruik van uw perceel verder niet in de weg.

De hoge archeologische verwachtingswaarde op uw perceel is alleen van belang indien sprake is van een uitbreiding van het bedrijf waarbij geheid wordt. In zo'n geval moet eerst een archeologisch onderzoek worden verricht, omdat het zeer waarschijnlijk is dat hier archeologische vondsten worden gedaan.

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

- De aanduiding 'kantoor' op de percelen Techniekweg 2 en 4 wordt verwijderd.

#### **Betreft:**

Fokkerstraat 13 en 15



---

**Van:**

2

**Inhoud zienswijze:**

*Vuurwerkbedrijf:*

Aan de percelen 9320 en 10933 is de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-vuurwerk' (sbt-vrw) toegekend, waarmee overeenkomstig de feitelijke situatie het vuurwerkbedrijf wordt bestemd. Aangezien daar jaarlijks ook verkoop van vuurwerk gedurende 3 achtereenvolgende dagen plaatsvindt, terwijl volgens artikel 5.1 onder c maximaal 2 dagen is toegestaan binnen de bestemming Bedrijventerrein, is het noodzakelijk daar ook de functieaanduiding (dh) aan toe te kennen. Dit is temeer noodzakelijk, omdat het niet alleen gaat om de wettelijk toegestane 3 verkoopdagen, maar in de weken daaraan voorafgaand al verkoop van fop- en schertsvuurwerk plaatsvindt en klanten op basis van tentoongestelde (dummy) producten al hun orders kunnen plaatsen.

*Transportbedrijf:*

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven toegestaan van de categorie 1 t/m 3.2, zoals opgenomen in bijlage 1 bij het bestemmingsplan. In die bijlage wordt onder de kolom SBI-2008 nr. 494 een 'goederenwegvervoerbedrijf', waarmee waarschijnlijk transportbedrijven worden bedoeld, aangemerkt als categorie 3.1 / 3.2 bedrijf en is derhalve het transportbedrijf op het adres Fokkerstraat 11a op grond van artikel 5.1 onder a toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijven'. Echter, aan andere op Nieuw Schaik gevestigde transportbedrijven is de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijventerrein – transport' (sbt-tsp) toegekend. Indien de gemeente van mening is dat die extra aanduiding, in aanvulling op de Staat van bedrijfsactiviteiten noodzakelijk is, dan geldt dat ook voor dit transportbedrijf.

**Reactie van de gemeenteraad:**

*Vuurwerkbedrijf:*

Met de aanduiding 'detailhandel' zijn wij zeer terughoudend, omdat één van de ruimtelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan is dat (nieuwe) detailhandel op het bedrijventerrein niet wordt toegestaan. Alleen op het gebouw waar Topshelf en Karwei zijn gevestigd is nu een aanduiding 'detailhandel' opgenomen, omdat hiervoor in het verleden een vergunning is verleend. Dit betreft echter een eenmalige uitzondering, want sindsdien is geen nieuwe detailhandel meer toegestaan op het bedrijventerrein.

Artikel 5.1 onder c regelt dat handelsbedrijven maximaal 4 keer per jaar een magazijnverkoop mogen houden gedurende 2 achtereenvolgende dagen. Verkoop van meer dan 2 dagen wordt beschouwd als reguliere detailhandel, waardoor het niet voor de hand ligt om in dit artikel het aantal dagen 'op te rekken'.

In de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-vuurwerk' is geen maximum gesteld aan het aantal verkoopdagen, waardoor de wettelijk toegestane 3 dagen vuurwerkverkoop niet in de weg wordt gestaan door het bestemmingsplan. Ook het plaatsen van orders past binnen de aanduiding. De verkoop van fop- en schertsvuurwerk kan binnen de omschrijving zelf worden opgenomen, zodat ook dit binnen de aanduiding is toegestaan. Om onduidelijkheid over deze vorm van vuurwerk te voorkomen wordt de omschrijving van de aanduiding aangepast.

*Transportbedrijf:*

U heeft gelijk dat met een 'goederenvervoerbedrijf', zoals opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan, een transportbedrijf wordt bedoeld. Het opnemen van deze categorie bedrijven is echter een vergissing geweest, aangezien één van de ruimtelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan is dat *nieuwe* transportbedrijven en sterk verkeersaantrekkende bedrijven ongewenst zijn vanwege de verkeersoverlast die dat kan veroorzaken in de aanvoerroutes (die vlak langs woonwijken lopen). Bestaande transportbedrijven, zoals de uwe, worden daarom met

---

een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – transport' (sbt-tsp) op de verbeelding weergegeven. Door in bijlage 1 de vervoersbedrijven te schrappen behouden alle bestaande transportbedrijven hun rechten, maar kunnen er geen nieuwe transportbedrijven gevestigd worden.

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

- In de omschrijving bij de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – vuurwerk' wordt aangegeven dat ook de verkoop van fop- en schertsvuurwerk is toegestaan.
- Op het perceel Fokkerstraat 13 wordt een aanduiding 'bedrijventerrein-transport' opgenomen.
- In bijlage 1 van het bestemmingsplan worden de bedrijven met SBI-2008 code '494' uit de lijst verwijderd.

#### **Betreft:**

Bestemmingsregels, artikel 5 Bedrijventerrein

#### **Artikel 5 Bedrijventerrein**

##### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van categorie 1 tot en met categorie 3.2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee naar aard en omvang vergelijkbare bedrijven, met dien verstande dat bedrijven van categorie 1 niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone ontheffingsgebied';
- b. productiegebonden detailhandel;
- c. detailhandel door handelsbedrijven in de vorm van magazijnverkoop, niet meer dan 4 keer per jaar gedurende 2 achtereenvolgende dagen;
- d. internetwinkels;
- e. horeca-inrichtingen van de categorie horeca III;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 4', tevens bedrijven van categorie 4.1 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', tevens wonen in een bestaande bedrijfswoning;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning', tevens een postduivenvereniging;
- i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tevens detailhandel in een bestaande sportwinkel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden gehandhaafd indien deze niet feitelijk wordt onderbroken en/of beëindigd;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer', tevens perifere detailhandel, met dien verstande dat zelfstandige detailhandel niet is toegestaan;

#### **Van:**

3 (Kamer van Koophandel)

#### **Inhoud zienswijze:**

De regels omschreven in artikel 5 bedrijventerrein zijn voor de Kamer van Koophandel, Bedrijven Kring Leerdam en individuele ondernemers onduidelijk, en voor meerdere uitleg vatbaar. Eigenlijk snappen we niet wat er staat. De wijze waarop de regels nu omschreven zijn schept onvoldoende duidelijkheid over wat wel en niet mag op het bedrijventerrein en daarmee verwarring bij de ondernemers. Dit bleek ook uit opmerkingen die tijdens een inloopavond zijn gemaakt. Verzocht wordt om het bestemmingsplan niet vast te stellen, althans gewijzigd vast te stellen.

Om de zienswijze ter verduidelijken worden enkele voorbeelden gegeven:

- Lid j: "*ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer', tevens perifere detailhandel, met dien verstande dat zelfstandige detailhandel niet is toegestaan*". Het is ons niet duidelijk wat het verschil is tussen de aanduiding 'detailhandel perifeer', tevens perifere detailhandel. Verder is het ons niet duidelijk wat bedoeld wordt met 'zelfstandige detailhandel'. Begrippen worden dubbel genoemd en door elkaar gehaald;
- Lid k: "*ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', tevens dienstverlening*" en lid m: "*ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens bestaande zelfstandige kantoren*". Ook hier worden begrippen dubbelop genoemd en is ons niet duidelijk wat het verschil is tussen de aanduiding 'kantoor' en 'bestaande zelfstandige kantoren'.
- Lid a en f behoren in principe qua onderwerp bij elkaar, maar staan nu afzonderlijk. Ook dit leidt tot verwarring. Verder ontbreken in artikel f de bedrijven categorie 4.2.

**Reactie van de gemeenteraad:**

In lid j, k en m wordt met de tekst “ter plaatse van de aanduiding ...” (het gedeelte voor de komma) verwezen naar de plankaart (verbeelding) van het bestemmingsplan. Op die plankaart en in de bijbehorende legenda staan aanduidingen als “kantoor”, “perifere detailhandel” en “dienstverlening”. Deze termen uit de plankaart worden hier letterlijk herhaald.

Vervolgens wordt met de teksten “tevens perifere detailhandel... / tevens dienstverlening / tevens kantoor” (het gedeelte achter de komma) uitgelegd wat de aanduidingen betekenen. Om deze reden komen sommige begrippen twee keer voor. Dat deze wijze van formuleren volgens u bij meerdere ondernemers verwarring schept vinden wij vervelend, maar dit is helaas niet te voorkomen. Wij zijn gebonden aan wettelijk verankerde, landelijke standaarden (de “standaard vergelijkbare bestemmingsplannen”, SVBP) die door een gemeente niet gewijzigd mogen worden. De standaard is ingesteld om aanduidingen en formuleringen in bestemmingsplannen in heel Nederland gelijk te trekken, zodat deze beter vergelijkbaar worden.

Wij kunnen dus in dit geval *niet* de tekst aanpassen om een en ander te verduidelijken.

Verder zijn wij het er mee eens dat lid a en f in principe bij elkaar horen, aangezien beide leden over bedrijfscategorieën gaan. Daarom worden deze leden bij elkaar geplaatst.

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

- Artikel 5.1 lid f wordt artikel 5.1 lid b.

**Betreft:**

Industrieweg 23

**Van:**

4 (Adhoc horecamakelaars via volmacht)

**Inhoud zienswijze:**

In het nieuwe bestemmingsplan wordt voor het perceel Industrieweg 23 voorzien in de bestemming ‘Bedrijventerrein (BT)’. Deze gebruikswijziging belemmert de voorzetting van de huidige activiteiten in het pand, te weten een kinderspeelparadijs, horeca, bowling en squash, terwijl bowling en squash reeds vanaf de bouw van het pand ter plekke wordt geëxploiteerd, ondersteund door de horeca. Weliswaar mogen de activiteiten worden voortgezet op basis van het overgangsrecht zoals dat wettelijk geregeld is in artikel 3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening, maar de wijziging biedt onvoldoende zekerheid voor de toekomst gelet op de bepalingen in het bestemmingsplan over het overgangsrecht.

Het oude bestemmingsplan ‘Landelijk gebied 1982 Leerdam’ voorziet in een bestemming sportvoorzieningen, met een maximale bouwhoogte van 9 meter voor de voormalig tennishal en een bouwhoogte van 5 meter voor de achterliggende ruimte in het gebouw. Op 4 mei 2005 is door de eigenaren van het perceel aan de Industrieweg 23 een reguliere bouwvergunning aangevraagd voor het gedeeltelijk wijzigen van de inrichting van het pand Industrieweg 23. Het ingediend

---

bouwplan was in strijd met de gebruiksvoorschriften uit het geldende bestemmingsplan, maar na het voeren van een planologische procedure en ter inzagelegging van het plan is de vergunning (en vrijstelling van het bestemmingsplan) verleend.

De huidige situatie is dat het gebruik als indoorspeelparadijs zeer waarschijnlijk wordt voortgezet (al dan niet onder een andere naam) en dat daarnaast de overige functies (met name squash en bowling) behouden blijven en geïntensiveerd worden.

Verzocht wordt om de huidige situatie te bestemmen, conform de tekeningen behorende bij de verleende bouwvergunning / vrijstelling. Om de exploitant van het kinderspeelparadijs flexibiliteit te verlenen wordt verzocht om (naast het bestemmen van het huidige gebruik) in het bestemmingsplan per afzonderlijke ruimte het gebruik te kunnen uitbreiden met 20% van het huidige oppervlak. Tevens wordt verzocht om ook een bedrijfsdoeleindenbestemming toe te staan, dit met het oog op mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Ten aanzien van het parkeren wordt gevraagd om na te gaan of het maken van een extra parkeervoorziening aan de achterzijde van het pand (nu weiland) gerealiseerd kan worden. De eigenaar zou in dat geval een tweede entree aan de achterzijde van het complex kunnen laten maken.

#### **Reactie van de gemeenteraad:**

De reden dat ter plekke alleen nog een bedrijventerrein bestemming is opgenomen, is dat in eerdere gesprekken door Adhoc horecamakelaars (andere contactpersoon) werd aangegeven dat een toekomstige exploitatie van het kinderspeelparadijs niet waarschijnlijk was. Destijds werd gevraagd of een horecabestemming of bedrijfsbestemming mogelijk was op het pand om de invullingsmogelijkheden in de toekomst te verruimen. Vanuit de gemeente is destijds aangegeven dat alleen een bedrijfsbestemming mogelijk was, hetgeen nu ook in het bestemmingsplan is opgenomen.

Nu zijn de plannen iets gewijzigd en blijkt een voortzetting van een kinderspeelparadijs, inclusief de overige functies, toch tot de mogelijkheden te behoren. Uit het gemeentelijk archief blijkt in (november) 2005 inderdaad vergunning is verleend voor het huidige gebruik van het gebouw. Nu blijkt dat een voortzetting van deze functies kansrijk is, ligt het voor de hand om de regeling uit de vergunning over te nemen in het bestemmingsplan. Het huidige gebruik wordt in dit geval via een aanduiding opgenomen, omdat de bedrijfsbestemming het beste aansluit bij de regeling voor het gehele bedrijventerrein en met een bedrijfsbestemming duidelijk wordt dat we het perceel Industrieweg 23 ook beschouwen als onderdeel van het bedrijventerrein.

In de verleende vergunning is uitgegaan van een bepaald aantal vierkante meters per functie, ook voor het horecadeel. Op basis hiervan is de parkeerbehoefte bepaald. Om te voorkomen dat door een globale 'horeca' aanduiding op het pand sommige functies onbepaald kunnen worden vergroot ten koste van andere functies en daardoor de parkeerdruk, uitstraling en bezoekersintensiteiten wijzigen, wordt per functie een maximum aantal m<sup>2</sup> aangegeven. Om te voorkomen dat door het noemen van het aantal m<sup>2</sup> per functie geen flexibiliteit meer is om in pandig de formule iets aan te passen, wordt uw voorstel om elke afzonderlijke ruimte met maximaal 20% te verruimen (ten koste van een andere ruimte) overgenomen. De bedrijfsbestemming blijft verder in stand, zodat ingebruikname door een ander bedrijf in de toekomst niet wordt tegengehouden.

Tot slot dient gemeld te worden dat één van de ruimtelijke uitgangspunten van dit bestemmingsplan is dat het bedrijventerrein niet verder wordt uitgebreid. Het bedrijventerrein grenst in het oosten aan een belangrijk natuurgebied, de Diefdijk en omgeving, dat deels ook door Europa is aangewezen als 'Natura 2000' gebied. Indien we in uw geval uitbreiding van het bedrijventerrein door het realiseren van een parkeerplaats zouden toestaan, dan zouden we dat op andere plekken ook niet meer kunnen weigeren. Dit gaat ten koste van het natuurgebied. Verder is het weiland aan de achterzijde van het pand niet in bezit van de gemeente is, maar van een particulier.

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

- Op het perceel Industrieweg 23 wordt een aanduiding 'gemengde doeleinden' opgenomen.
-



In Artikel 5 van de regels wordt een nieuw lid opgenomen met de volgende omschrijving:  
"ter plaatse van de aanduiding (gd) op de verbeelding, tevens gemengde doeleinden, te weten:

1. Een kinderspeelparadijs met een maximale oppervlakte van 1500 m<sup>2</sup>;
2. Een squashcentrum met een maximale oppervlakte van 227 m<sup>2</sup>;
3. Een bowlingcentrum met een maximale oppervlakte van 420 m<sup>2</sup>
4. Ondersteunende horeca ten behoeve van de voorgaande functies met een maximale oppervlakte van 830 m<sup>2</sup>.

Met dien verstande dat de oppervlakte van de hiervoor genoemde functies elk afzonderlijk met 20% mag toenemen, waarbij het oppervlak van de andere functies met hetzelfde percentage afneemt.

**Betreft:**  
Gildenstraat 31 & 34.



**Van:**  
5

**Inhoud zienswijze:**

Meerdere eigenaren van panden op het industrieterrein hebben vernomen dat de gehele Techniekweg en Gildenstraat de bestemming "detailhandel" zouden krijgen om problemen in de toekomst te voorkomen. Uit de plannen is dat niet op te maken. Wat opvalt is dat sommige panden deze bestemming wel hebben en anderen niet.

Het plan bestaat om binnen afzienbare tijd de panden aan de Techniekweg 31 en 34 te verkopen. Daarom wordt verzocht om op deze adressen de bestemming "detailhandel" op te nemen.

Tot slot: wanneer wordt de Gildenstraat aangesloten op de Energieweg?

**Reactie van de gemeenteraad:**

Dit is helaas niet mogelijk, omdat het uitgangspunt van dit bestemmingsplan juist 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 aan te trekken. Verder heeft detailhandel een grote verkeersaantrekkende werking, waardoor de parkeerdruk kan toenemen en conflicten kunnen ontstaan met transportroutes van bedrijven. Tot slot willen wij op het bedrijventerrein voldoende ruimte houden voor bedrijvigheid zonder publieksfunctie (zoals opslag en productie). Wel zijn langs de Technieweg en Gildenstraat enkele panden bestemd als 'perifere detailhandel'. Dit is detailhandel in (onder andere) grote goederen zoals caravans, keukens en badkamers en bouw- en tuinmarkten. Kortom, detailhandel dat moeilijk onder te brengen is in de binnenstad. De bedrijven met deze aanduiding zijn bedrijven die hiervoor al in het verleden een vergunning hebben gekregen, nieuwe perifere detailhandel is niet direct toegestaan.

Helaas kunnen we nog niet melden wanneer de Gildenstraat wordt aangesloten op de Energieweg. Hierbij zijn wij namelijk afhankelijk van de grondeigenaar, een particulier. Al onze inzet is erop gericht de verbinding zo snel mogelijk tot stand te brengen.

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

Geen.

**Betreft:**

Nijverheidsstraat 20



**Van:**

6

**Inhoud zienswijze:**

Het bebouwingsvlak voor het bouwen van een bedrijfswoning is onjuist ingetekend. Verzocht wordt om de mogelijkheid van de woningbouw op te nemen aan de achterzijde van de loods. Hiervoor is in het verleden een vergunning verleend. Nu is de aanduiding opgenomen op de plek waar de huidige loods staat. Dit zou betekenen dat de loods eerst gesloopt zou moeten worden om

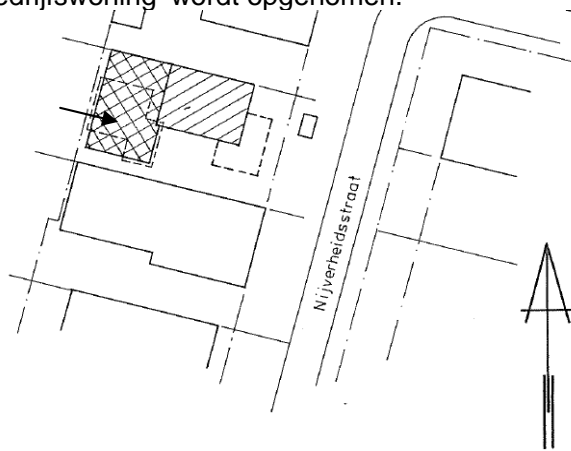
vervolgens de bedrijfswoning te kunnen bouwen.

Verder zijn op het plan Puntenburgh woonmogelijkheden ingetekend op plaatsen waar dat niet is toegestaan.

**Reactie van de gemeenteraad:**

Uit het gemeentelijk archief blijkt dat op 5 november 1998 aan u vergunning is verleend voor het bouwen van de woning, inclusief het uitbreiden van een bedrijfshal. De uitbreiding van de bedrijfshal is nog steeds direct mogelijk in het nieuwe bestemmingsplan, maar de locatie van de bedrijfswoning blijkt inderdaad op de verkeerde plek ingetekend.

In de afbeelding hieronder (uitsnede tekening bij verleende vergunning) staat waar de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt opgenomen.



SITUATIE

schaal 1 : 1000

Wat betreft het plan Puntenburgh (Pfinztalstraat & Novy Borstraat): in het oude bestemmingsplan 'bedrijfsstrook Schaikseweg' is inderdaad te zien dat bedrijfswoningen alleen in de meest noordelijke panden (nummers 20 t/m 34) werd toegestaan. Uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is dat geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan, waardoor de aanduidingen in de zuidelijke panden (tot en met nummer 18) moeten worden verwijderd.

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

- De aanduiding 'bedrijfswoning' wordt verplaatst naar de gronden achter de huidige bedrijfshal, conform de tekening hierboven;
- De aanduiding 'bedrijfswoning' wordt verwijderd bij de percelen Pfinztalstraat 2 t/m 18

**Betreft:**  
Loosdorp 2



**Van:**

7

**Inhoud zienswijze:**

De inhoud van de inspraakreactie van 17 januari 2011 wordt als herhaald en ingelast beschouwd. Hoewel wij verheugd zijn met de mededeling dat de rechten die gelden op basis van de eerdere vergunningen voor de locatie Loosdorp 2 gestand worden gedaan, zijn wij van mening dat de thans voorgenomen nadere aanduiding 'sportwinkel' nog niet volledig aan voormelde reactie en rechten tegemoet komt.

Al vanaf het begin is op deze locatie grootschalige detailhandel aan de orde. 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. Zoals wij ook al uitgebreid in voormelde inspraakreactie hebben aangegeven voeren wij vanaf 1996 vrijwel hetzelfde assortiment. Wat wij binnen de formule op locatie aanwezig hebben, heeft een directe link met de sport en / of vrijetijdsbesteding.

Naar onze mening zou een aanduiding "sport- en vrijetijdswinkel" hier aan de orde moeten zijn en niet alleen de aanduiding 'sportwinkel'. Verzocht wordt om artikel 5.1 onder i. van de voorschriften hierop aan te passen. Ter voorkoming van ieder misverstand en uit oogpunt van onze rechtszekerheid zou het wenselijk zijn om deze aanduiding 'sport- en vrijetijdswinkel' ook nader te omschrijven en op te nemen in artikel 1 van de voorschriften. Deze omschrijving zou kunnen luiden: "detailhandel, alsmede reparatie en onderhoud, in sport-, vrijetijds- en leisureartikelen, in de ruimste zin van het woord, volumineus en aanverwant, met ondersteunende horecafaciliteiten".

Tot slot denken wij dat de beperking van de huidige aanduiding tot 'einde feitelijk gebruik' niet houdbaar is en ook niet past binnen het stelsel van de Wro. In dat kader zijn naar onze mening de overgangs- en gebruiksbepalingen van H3 en H4 van de voorschriften bepalend. Deze beperking wensen wij dan ook niet opgenomen te zien in het bestemmingsplan.

**Reactie van de gemeenteraad:**

In het gemeentelijk archief zijn de verleende bouwvergunning en vrijstelling voor het pand uit 1995 terug te vinden en deze ondersteunen uw verhaal. Destijds is voor de functie "winkelcentrum" een vergunning verleend en op basis daarvan zijn de huidige winkels in het pand gebouwd. Vanaf 1996 is weliswaar het assortiment verschoven van voornamelijk detailhandel in grootschalige goederen (zoals fitnessapparaten) naar voornamelijk detailhandel in diverse soorten kleding, maar dit past nog steeds binnen de verleende vrijstelling / vergunning van 1995.

Uw verzoek om de aanduiding aan te passen is redelijk: de formule van de winkel is naast 'sport' ook duidelijk gericht op 'fashion' en 'lifestyle'. De term "in de ruimste zin van het woord" gaat ons echter te ver, omdat dit niet concreet toetsbaar is en kan leiden tot activiteiten die op of net over de rand van het toelaatbare zitten. Om de term 'ondersteunende horeca' te verduidelijken zullen wij aangeven dat alleen ondersteunende horeca uit categorie I van artikel 1.36 in de begripsbepalingen is toegestaan. Ook dit heeft te maken met de toetsbaarheid van initiatieven.

Wat betreft het 'einde feitelijk gebruik': één van de ruimtelijke uitgangspunten voor dit bestemmingsplan is dat nieuwe detailhandel niet is toegestaan. Deze regel is ingesteld om te voorkomen dat leegstand in de binnenstad ontstaat en dat minder ruimte overblijft voor "industrie", zoals productie, opslag, groothandel of een gieterij. Het huidige gebruik van het pand past nog binnen de verleende vergunning en wordt daarom opgenomen in het bestemmingsplan, maar voor een eventuele nieuwe eigenaar gelden de nieuwe ruimtelijke uitgangspunten. Indien wij de 'einde gebruik' regeling niet zouden opnemen, zou tot in het oneindige een detailhandelsbestemming op het perceel blijven rusten, terwijl op alle andere percelen dit gebruik niet is toegestaan. Dat zou niet behoorlijk zijn richting alle andere eigenaren van percelen, die geen recht hebben op een

detailhandelsbestemming.

Wel moet het voor het huidige bedrijf mogelijk zijn om een naamswijziging door te voeren of om het eigendom/de exploitatie over te laten gaan naar een andere partij, die dan het huidige gebruik voortzet. Bij de 'einde feitelijk gebruik' regeling wordt daarom een termijn van 6 maanden opgenomen waarbinnen de activiteiten mogen worden onderbroken of beëindigd. Duurt de beëindiging of onderbreking langer dan 6 maanden, dan vervalt de aanduiding. Wij zijn van mening dat deze regeling past binnen het stelsel van de Wro, omdat we hier een ruimtelijke afweging hebben gemaakt waarom detailhandel niet meer wordt toegestaan op het bedrijventerrein.

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

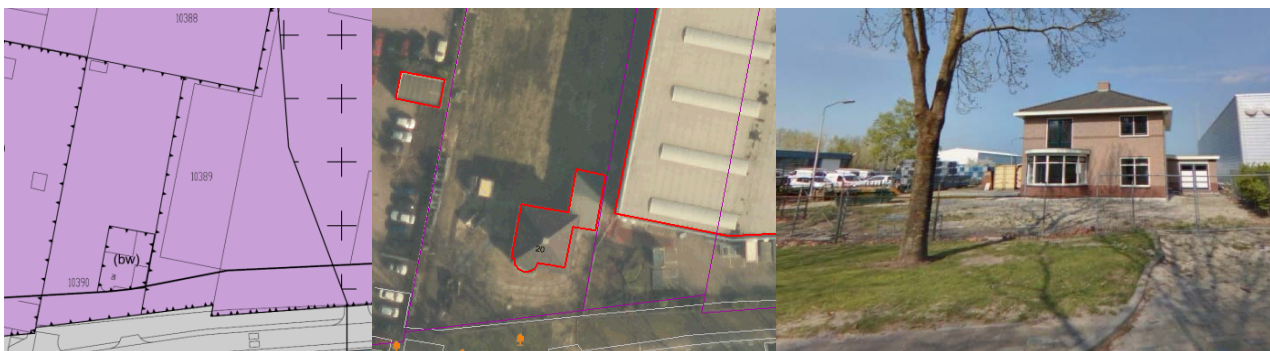
- Artikel 5.1 onder i. wordt als volgt omschreven:  
*Artikel 5.1 lid i : "ter plaatse van de aanduiding (dh) op de verbeelding, tevens detailhandel, alsmede reparatie en onderhoud, in sport-, vrijetijds- en leisureartikelen, volumineus en aanverwant, met ondersteunende horecafaciliteiten uit categorie I, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden gehandhaafd indien deze niet feitelijk wordt onderbroken en/of beëindigd voor een periode langer dan 6 maanden.*

**Betreft:**

**Industrieweg 9**



**Industrieweg 20**



**Inhoud zienswijze:**

*Industrieweg 9:*

De bestaande bijkeuken, waarvoor door de gemeente een vergunning is verleend, is in het bestemmingsplan niet aangemerkt als bedrijfswoning.

Daarnaast is de bestaande woonkamer erg klein (5,7 meter bij 3,5 meter). Gevraagd wordt om een mogelijkheid op te nemen om naast de bestaande woonkamer een uitbouw van 3 bij 5,2 meter op te nemen met een muurplafondhoogte van 3,2 meter en een nokhoogte van 4,5 meter.

Tot slot: in het bedrijf worden bouwmaterialen verkocht. Op het perceel zouden daarom ook de

---

aanduidingen 'dienstverlening' en 'detailhandel' moeten worden opgenomen.

*Industrieweg 20:*

Verzocht wordt om de begrenzing van de aanduiding 'bedrijfswoning' te verleggen naar het zuiden en het westen, omdat de tuin nu niet binnen de aanduiding valt. De tuin hoort ook bij de woning.

**Reactie van de gemeenteraad:**

*Industrieweg 9:*

In het verleden is inderdaad een bouwvergunning verleend voor de bestaande bijkeuken. De aanduiding zal daarom worden aangepast. In de afbeelding hieronder is aangegeven waar de aanduiding extra zal worden opgenomen.

De door u gevraagde uitbreiding (uitgaande van de tekeningen bij de zienswijze) is gesitueerd binnen het bebouwingsvlak en leidt tot vergroting van het woongenot. De uitbreiding wordt ongeschikt uitgevoerd en heeft een voorgevel die (3 meter) achter de voorgevel van het hoofdgebouw ligt. De uitbreiding bevindt zich nog op minimaal 6 meter afstand van het buurperceel, waardoor er geen problemen worden verwacht rond bezonning en /of privacy bij de burens. Om deze reden zal de aanduiding 'bw' ook over de locatie van de gevraagde uitbreiding worden gelegd. Na inwerkingtreding kan dan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het realiseren van de uitbreiding. Een dergelijke aanvraag moet nog wel door de welstandscommissie worden beoordeeld.



De aanduiding 'dienstverlening' is al opgenomen op alle percelen die grenzen aan de Industrieweg. Een aanduiding 'detailhandel' is niet noodzakelijk, omdat in de staat van bedrijfactiviteiten, dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, al staat dat bouwmarkten en bouwbedrijven zijn toegestaan op het bedrijventerrein. Uw bedrijf is naar aard en omvang vergelijkbaar met deze categorieën, waardoor er geen sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan.

*Industrieweg 20:*

De tuin zal worden betrokken in de aanduiding 'bedrijfswoning'. Voor de volledigheid melden wij dat het verleggen van de aanduiding niet van invloed is op de bouwrechten op het perceel.

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

- In de verbeelding wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' ter hoogte van de Industrieweg 9 aangepast, conform bovenstaande afbeelding;
- In de verbeelding wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' ter hoogte van de Industrieweg 20 aangepast, zodat de tuin binnen de begrenzing van de aanduiding valt.

---

## Ambthalfwijzigingen

Tot slot is bij een controle van het bestemmingsplan door de gemeente gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan 'bedrijventerrein Nieuw Schaik' nog op een aantal punten aangepast / aangescherpt moet worden (naast de aanpassingen als gevolg van zienswijzen):

### Verbeelding:

- In het plangebied, op het adres Handelsstraat 6-8, bevindt zich een gieterij voor Aluminium en Zink. Per abuis is in de verbeelding op het perceel Nijverheidsstraat 8 een aanduiding (b=4) opgenomen, omdat gedacht werd dat op deze locatie de gieterij staat. De aanduiding wordt van dit perceel afgehaald en over het goede perceel gelegd.

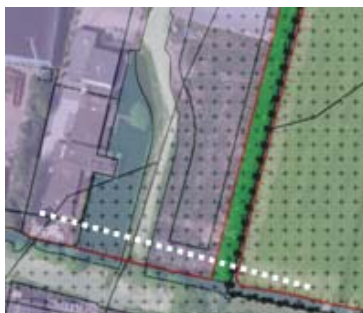
*Hier verdwijnt de aanduiding:*



*Hier wordt de aanduiding opgenomen:*



- Aan de gildenstraat (ten oosten van de plas water) is een bebouwingsvlak ingetekend. De zuidelijke grens van het bebouwingsvlak wordt gelijk getrokken van de zuidgevel van het pand Gildenstraat 22, zodat er één stedenbouwkundige (bebouwings)lijn ontstaat. Zie de afbeelding hieronder.



### Regels:

- Bijlage 1: De staat van bedrijfsactiviteiten is niet helemaal doorlopend genummerd, waardoor bedrijfssectoren (zoals vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken) soms twee keer voorkomen. Ondanks dat concrete bedrijfsoorten nergens twee keer voorkomen, wordt de lijst aangepast en doorlopend genummerd om de leesbaarheid te verbeteren.
- Artikel 5.1 lid b: de zin wordt aangevuld met “, zoals beschreven in artikel 1, paragraaf 1.47.
- Artikel 5.1 lid f: Hier moeten ook categorie 4.2 bedrijven worden toegestaan, aangezien een gieterij voor Aluminium en Zink op het bedrijventerrein onder deze categorie valt.
- De brandweer moet alle bedrijfspanden goed kunnen bereiken bij brand. Dat zal soms moeilijk worden nu in de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat tot aan de meest van de weg afgekeerde perceelgrens (meestal de perceelgrens aan de achterzijde van het gebouw) mag worden gebouwd. Sommige bedrijfspanden grenzen met de achterkant aan de zijdelingse perceelgrens van een ander perceel. Met een afwijkingsbevoegdheid kan tot aan de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd. Als daarna een bedrijf wil uitbreiden tot

de meest van de weg afgekeerde perceelgrens (meestal achterzijde), dan kan het voorkomen dat de achterzijde van de bedrijven onbereikbaar wordt. Om dit te voorkomen wordt een bepaling opgenomen dat ook 3 meter afstand moet worden aangehouden tot de meest van de weg afgekeerde perceelgrens.

*Toelichting:*

- Op pagina 36 komt de volgende omschrijving bij het bedrijf V.T.B. te staan: "gieterij voor Aluminium en Zink".

## Conclusie

De ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft acht zienswijzen opgeleverd. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk en zijn door belanghebbenden ingediend. De zienswijzen leiden tot enkele wijzigingen of aanvullingen van het bestemmingsplan.

Belangrijkste wijzigingen zijn de regeling voor en beschrijving van het perceel Industrieweg 23 (de Glasbal) wordt uitgebreid en verduidelijkt en dat de beschrijving bij de aanduiding 'detailhandel' wordt aangepast/uitgebreid.

Verder wordt de aanduiding 'kantoor' op de percelen Techniekweg 2 en 4 verwijderd, wordt in de omschrijving bij de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-vuurwerk' aangegeven dat verkoop van fop- en schertsvuurwerk is toegestaan, worden bedrijven met SBI-2008 code 494 uit de staat van bedrijfsactiviteiten gehaald en worden een aantal aanduidingen voor bedrijfswoningen verwijderd of aangepast.

Ambtshalve wordt een aanduiding voor een categorie 4 bedrijf verplaatst naar het juiste perceel, en wordt aangegeven dat ook categorie 4.2 bedrijven zijn toegestaan bij de aanduiding 'b=4'. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de beschrijving bij het bedrijf V.T.B. aangepast.