

Notitie zienswijzen

Bestemmingsplan Dorpskern Arkel

7 mei 2013

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Dorpskern Arkel heeft van 1 maart 2013 tot en met 11 april 2013 gedurende zes weken digitaal ter inzage gelegen.

Binnen deze periode kon een zienswijze worden ingediend. Er zijn vier zienswijzen binnengekomen. Deze worden hieronder besproken. Ten slotte worden in deze notitie enkele ambtshalve wijzigingen besproken die in het ontwerpbestemmingsplan zullen worden doorgevoerd.

Zienswijzen

1. Appellant 1

Inhoud reactie

1. Verzocht wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat-waterkering' inzake de regionale waterkering op de Schoolstraat goed op de verbeelding aan te geven, dit betekent dat een zone van 25 m aan beide zijden van de dijk moet worden opgenomen in deze dubbelbestemming. Dit is nu alleen het geval voor de zijde van de Linge.
2. Verzocht wordt om de aanwezige lange duikers in het plangebied toch op de verbeelding op te nemen als aanduiding 'specifieke vorm van water – duiker' (swa-dui). Het gaat om twee lange duikers; die van de Harpstraat-Hoefpad en Peperhof/Kanaalsloot – Harpstraat.

Beantwoording reactie

1. De verbeelding wordt op dit punt aangepast.
2. De beide lange duikers worden aangeduid op de verbeelding en hiernaar wordt verwezen in de regels. In de toelichting wordt dit kort genoemd.

Aanpassing aan bestemmingsplan

- De beschermingszone van de regionale waterkering op de Schoolstraat wordt op de juiste manier opgenomen op de verbeelding.
- De twee lange duikers in het plangebied worden aangegeven op de verbeelding. Ook worden de duikers opgenomen in de regels.

2. Appellant 2

Inhoud reactie

1. Verzocht wordt de bestaande gasttransportleiding met belemmeringenstrook van 4 m in het plangebied aan te geven op de verbeelding en op te nemen in een dubbelbestemming.
2. Verzocht wordt het bestaande afsluiterschema (weergegeven als envelop) eveneens op te nemen in de dubbelbestemming voor de gastransportleiding met een gelijke belemmeringenstrook van 4 m.
3. Verzocht wordt het bestaande gasontvangstation op de verbeelding niet aan te geven als nutsvoorziening, maar als 'specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation'.

4. Verzocht wordt in de planregels artikel 27.3. onder b (het betreft de afwijkingsregel binnen de bestemming 'Leiding-Gas') de bepaling zodanig aan te passen dat er geen beoordelingsvrijheid is bij het verlenen van een omgevingsvergunning als het belang van de leiding wordt geschaad.
5. Verzocht wordt in de planregels in artikel 27.3 en 27.4.3 ook op te nemen dat de Gasunie bij de afweging wordt betrokken. Verzocht wordt de volgende zinsnede hiervoor op te nemen: "Alvorens te beslissen of een aanvraag zoals bedoeld in lid ___, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding."

Beantwoording reactie

1. Aan het verzoek wordt voldaan. De gastransportleiding wordt binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen.
2. Aan het verzoek wordt voldaan. Het gassluiterschema wordt eveneens opgenomen binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'.
3. Aan het verzoek wordt voldaan. Het gasontvangstation wordt op de gevraagde wijze aangegeven op de verbeelding.
4. Aan het verzoek wordt voldaan. Artikel 27.3 lid b wordt aangepast in die zin dat het woord 'onevenredig' wordt geschrapt.
5. Aan het verzoek wordt voldaan. De voorgestelde zinsnede wordt aan beide artikelen toegevoegd,

Aanpassing aan bestemmingsplan

- De gastransportleiding en de gassluiterschema wordt binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen.
- Het gasontvangstation wordt als 'specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation' aangegeven op de verbeelding.
- In artikel 27 'Leiding – Gas' worden de gevraagde wijzigingen doorgevoerd.

3. Appellant 3

Inhoud reactie

1. De reactie betreft de locatie van de voormalige melkfabriek aan de Folkertstraat. De appellant verzoekt de bestemming 'Gemengd-1' te vergroten met het perceel aan de straatzijde dat momenteel is gelegen in de bestemming 'Tuin'.
2. De appellant verzoekt om de verbeelding ter plaatse van de Folkertstraat 6a en de voormalige melkfabriek aan te passen. Het betreft onder meer een vergroting van de aanduiding voor detailhandel.
3. De appellant verzoekt om de verbeelding van de Dam 1 aan te passen, zodanig dat de open ruimte rondom het bestaande kantoorgebouw eveneens in de kantoorbestemming komt te liggen.

Beantwoording reactie

1. De gemeente ziet geen aanleiding vanuit ruimtelijk of milieu-oogpunt om het verzoek niet te honoreren. Om deze reden wordt aan het verzoek voldaan. Het toegevoegde terrein blijft wel buiten het bouwvlak.
2. De gemeente heeft de suggesties beoordeeld. Aangezien deze suggesties meer recht doen aan de bestaande ruimtelijk-planologische situatie, worden deze verwerkt in de verbeelding.
3. De gemeente acht een kantoorbestemming voor de onbebouwde gronden rondom het bestaande kantoorpand bij nader inzien beter passend dan de bestaande tuinbestemming. De suggestie wordt dus overgenomen.

Aanpassing aan bestemmingsplan

- Het terrein aan de Folkertstraat dat was bestemd als 'Tuin', wordt bij de bestemming 'Gemengd-1' getrokken, maar blijft buiten het bouwvlak vallen.
- Ter plaatse van de Folkertstraat 6a en de voormalige melkfabriek wordt de verbeelding op enkele details aangepast.
- Ter plaatse van het kantoor aan de Dam 1, worden de direct omliggende onbebouwde gronden in de kantoorbestemming gelegd.

4. Appellant 4

Inhoud reactie

1. Het bedrijf Betonson wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid als 'bedrijf – betonwarenfabriek' en heeft hiermee een maatbestemming gekregen. De gemeenteraad heeft echter in andere kernen ervoor gekozen geen maatbestemmingen vast te leggen voor bedrijven. Gevraagd wordt om een toelichting waarom dat in dit geval dus wel gedaan is.
2. De maatbestemming is niet gewenst voor het bedrijf, maar ook niet voor de gemeente, omdat het college van burgemeester en wethouders juist heeft aangegeven voor een productiebeëindiging van het bestaande bedrijf te zijn. Om die reden wordt verzocht op de locatie ook bedrijven in categorie 4.2 toe te staan. Dit is de milieucategorie voor baksteenfabrieken, terwijl de bestaande betonwarenfabriek zelfs zou moeten worden ingeschaald als categorie 5.2.
3. De bouw- en gebruiksregels voor het bedrijf zijn op enkele punten te beperkt.
 - Ten eerste zijn er reeds bestaande gebouwen die dicht bij de perceelsgrens staan dan 2 m. Verzocht wordt deze positief te bestemmen.
 - Ten tweede zijn er reeds bestaande bedrijfsinstallaties die hoger zijn dan 6 m, zoals kranen, opvoerbanden en silo's. Verzocht wordt de maximale bouwhoogte aan te passen tot 30 m.
 - Ten derde is in de regels gestapelde opslag beperkt tot 4 m. Gevraagd wordt, ook in het licht van het provinciale beleid inzake intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen, waarom juist voor gestapelde opslag de bouwhoogte zo beperkt wordt.
 - Ten vierde zijn kantoren beperkt tot maximaal 20% van het bedrijfsoppervlak, tot een maximum van 600 m². Het bestaande kantoor is reeds groter. Het bestaande bedrijf beschikt over een aanzienlijk groter kantooroppervlak en verzocht wordt dit positief te bestemmen.
4. Het bedrijfsterrein is aangeduid als geluidszone-industrielaai. Dit is onjuist aangezien het geluidsgezoneerde bedrijventerrein zelf geen deel uitmaakt van de geluidszone. Verzocht wordt dit aan te passen.
5. Over de waterbestemming worden enkele opmerkingen geplaatst:
 - Er is in de bestemming 'Water' geen rekening gehouden met de bestaande overslagactiviteiten via het water.
 - De bebouwingsregeling is te ruim aangezien in algemene zin bouwwerken geen gebouw zijnde worden toegestaan. Dit schaadt de rechtszekerheid, Verzocht wordt dit te beperken tot havenvoorzieningen, voorzieningen voor het scheepvaartverkeer en waterbouwkundige voorzieningen.
 - Verzocht wordt om in de dubbelbestemming 'Waterstaat-waterkering', waar het bestaande bedrijfsperceel deels in gelegen is, de bestaande bebouwing te respecteren.
 - In de regeling is opgenomen dat er niet binnen 5 m van (het boventalud van) A-watgangen mag worden gebouwd en niet binnen 1 m van overige watgangen. Deze regeling is onduidelijk, aangezien niet bekend is welke watgangen zich kwalificeren als A-watgang. Verzocht wordt de regeling aan te passen.

Beantwoording reactie

1. In dit bestemmingsplan hebben alle bedrijven in het plangebied de bestemming 'Bedrijf' gekregen, waarbij steeds een specifieke functieaanduiding is opgenomen. Tevens zijn in de regel bedrijven

tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Dit zijn bedrijfstypes die over het algemeen goed inpasbaar zijn in bestaande woonomgevingen. De regeling houdt hier in dat bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf kan vestigen, of een bedrijf dat past binnen het algemene toelatingsbeleid (tot en met categorie 2).

In het geval van de locatie Beton is er niet voor gekozen om bedrijven in de categorieën 1 en 2 rechtstreeks toe te staan, aangezien de locatie dermate grootschalig is, dat het niet reëel is dat zich hier een bedrijf vestigt in milieucategorie 1 of 2. Hiernaast heeft de gemeente de wens, gezien de grote schaal van het terrein, preciezer te kunnen sturen welke herinvulling het terrein krijgt. Om deze reden is ervoor gekozen om bij de locatie Betonson uitsluitend het bestaande bedrijf toe te staan. De regeling wijkt overigens niet wezenlijk af van de regeling voor bestaande bedrijven in andere komplannen. Ook hier worden bestaande bedrijven specifiek aangeduid als die een zwaardere milieucategorie hebben als categorie 2.

2. De gemeente acht een bedrijfsbeëindiging van de betonwarenfabriek op de huidige locatie inderdaad gewenst. De gemeente vindt het echter niet gewenst dat het bestemmingsplan rechtstreeks de vestiging van elk bedrijf in de milieucategorieën 1 tot en met 4.2 toestaat. Hiermee kunnen zich bedrijven op de locatie vestigen die hier vanuit ruimtelijk en milieu-oogpunt niet gewenst worden geacht. Hiernaast doet dit geen recht aan het conserverende karakter van het onderhavige bestemmingsplan. Om die reden is besloten in dit bestemmingsplan uitsluitend het bestaande bedrijf toe te staan. Mocht zich in de toekomst de situatie voordoen dat het bestaande bedrijf zal verdwijnen op deze bestaande locatie, dan kan op dat moment een planologische afweging worden gemaakt binnen een separate procedure.
3. Wat betreft de opmerkingen over de bouw- en gebruiksregels wordt het volgende gesteld:
 - Aan de opmerking inzake bestaande bedrijfsgebouwen die dicht bij de perceelsgrens staan dan 2 m, is tegemoet gekomen door in de regels op te nemen dat de minimale afstand 2 m is, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in dit geval geldt de bestaande afstand als minimale maat.
 - In algemene zin acht de gemeente het niet gewenst om bij bedrijven bedrijfsinstallaties tot 30 m toe te staan. Echter, in het specifieke geval van Betonson kan hiervoor een uitzondering worden gemaakt, aangezien het reeds een bestaande situatie betreft. Om die reden wordt op het bedrijfsterrein een aanduiding toegevoegd die kranen, opvoerbanden en silo's tot een bouwhoogte van 30 m toestaat.
 - In algemene zin acht de gemeente het niet gewenst om bij bedrijven gestapelde opslag groter dan 4 m toe te staan. Het provinciale beleid heeft met name betrekking op de intensivering van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen. Onderhavig bestemmingsplan betreft een woonkern, waar verspreid in de kern zich enkele individuele bedrijven bevinden. Aangezien alle bedrijven zich in een woonomgeving bevinden, is een meer terughoudend beleid inzake het toestaan van gestapelde opslag op zijn plaats, aangezien moet worden voorkomen dat er hinder ontstaat op bestaande woningen. Echter, in het specifieke geval van Betonson kan hiervoor een uitzondering worden gemaakt, aangezien het reeds een bestaande situatie betreft. Om die reden wordt op het bedrijfsterrein een aanduiding toegevoegd die hogere gestapelde opslag. De gevraagde maat van 10 m wordt hierbij te fors gevonden, de maximaal toelaatbare hoogte is daarom gesteld op 6 m. Dit is dezelfde maximale maat als voor buitenopslag in het bedrijventerrein Transportcentrum Schelluinen-West.
 - In algemene zin acht de gemeente het niet gewenst om bij bedrijven kantoren toe te staan die groter zijn dan 20% van het bedrijfsoppervlak of 600 m², aangezien hiermee het bedrijfskarakter van het bedrijf onder druk komt te staan en er dan feitelijk sprake zal zijn van zelfstandige kantoren. Aangezien bij Betonson sprake is van groter kantoor in de bestaande situatie, is in de regels opgenomen dat maximaal 600 m² is toegestaan, tenzij de bestaande oppervlakte aan kantoor groter is, in dit geval is de bestaande oppervlakte de maximale oppervlakte.

4. Op basis van hoofdstuk V van de Wet geluidhinder (Wgh) dient rondom een industrieterrein waarop bepaalde typen lawaaiproducerende bedrijven zijn gevestigd of kunnen worden gevestigd, een geluidszone te worden vastgesteld. Deze bedrijven zijn aangewezen in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer (Ivb) en werden voorheen aangeduid met het begrip A-inrichtingen. Het bedrijf Betonson is aangemerkt als een dergelijke 'grote lawaaimaker' en om deze reden is het bedrijfsterrein geluidsgezoneerd. Het klopt dat de geluidszone de zone rondom het gezoneerde bedrijventerrein heeft. De geluidszone heeft dus een binnen- en een buitengrens. De buitengrens is de 50 dB(A)-contour. De binnengrens is de grens van het binnenterrein (het gezoneerde bedrijventerrein). Op het binnenterrein is er geluidsruimte voor de bedrijfsvoering en zijn er geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegestaan. In de geluidszone zijn eveneens geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegestaan. Dit betekent dat er in dit bestemmingsplan sprake is van een zelfde regeling voor het binnenterrein en voor de geluidszone. Voor beide gebieden worden nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen verboden. Om deze reden is ervoor gekozen om één aanduiding 'geluidszone - industrie' op te nemen. De gemeente ziet geen aanleiding deze regeling te veranderen.
5. Wat betreft de opmerkingen inzake de waterbestemming wordt het volgende gesteld:
 - De bestaande overslagactiviteiten van Betonson via het water kunnen vallen onder de doeleinde zoals genoemd in artikel 23.1 sub b: 'verkeer te water'. Er is geen aanleiding deze bepaling aan te passen.
 - De gemeente is het er niet mee eens dat de bebouwingsregeling te ruim zou zijn aangezien alle bouwwerken geen gebouw zijnde worden toegestaan. Dit is niet het geval, uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde passend binnen de doeleindenomschrijving zoals opgenomen in artikel 23.1 zijn immers toegestaan. Er is geen aanleiding deze regeling aan te passen.
 - De dubbelbestemming 'Waterstaat-waterkering' is opgenomen ter bescherming van de bestaande dijk. In deze beschermingszone is geen bebouwing toegestaan, tenzij dit ten behoeve is van de waterkering-bestemming. In meerdere gevallen is sprake van bestaande bebouwing binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat-waterkering'. Deze bebouwing zou hiermee onder het overgangsrecht vallen. Dit is planologisch niet gewenst en dit zou niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is in het bestemmingsplan opgenomen dat naast de bestaande bebouwing geen bebouwing is toegestaan. Met deze regeling wordt voldoende recht gedaan aan de doelstelling de waterkeringen te beschermen.
 - Het Merwedekanaal en de rivier de Linge zijn binnen het plangebied aangemerkt als A-watergang. Dit is besproken in de toelichting. Hiermee is de regeling voldoende duidelijk. Er is geen aanleiding deze regeling aan te passen.

Aanpassing aan bestemmingsplan

- In de regels is opgenomen in artikel 4.2.1. h dat de minimale afstand 2 m is, tenzij de bestaande afstand kleiner is; in dit geval geldt de bestaande afstand als minimale maat.
- Op de locatie wordt een specifieke bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwregels'. In de regels wordt opgenomen dat hier kranen, opvoerbanden en silo's tot een bouwhoogte van 30 m toegestaan zijn en gestapelde opslag tot 10 m.
- In artikel 4.4.e. wordt toegevoegd dat maximaal 600 m² aan kantoor is toegestaan, tenzij de bestaande oppervlakte kleiner is; in dit geval geldt de bestaande afstand als maximale maat.

Ambtshalve aanpassingen

De volgende ambtshalve aanpassingen zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan:

1. In de regels is opgenomen als nieuwe specifieke gebruiksregel in artikel 4.4. dat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' binnen de bestemming 'Bedrijf' ondergeschikte horeca tot maximaal categorie 1b is toegestaan in de vorm van een proeverij met dien verstande dat het

brutovloeroppervlak maximaal 80 m² b.v.o. bedraagt en het buitenterras uitsluitend tijdens de dagperiode mag worden gebruikt en maximaal 45 m² groot is.

2. In de regels is in de algemene afwijkingsregels een nieuw artikellid 43.3 toegevoegd, met een regeling die een woningsplitsing in een monumentaal pand toestaat, conform de regeling in het vastgestelde bestemmingsplan Dorpskern Hoornaar.
3. Op het perceel met de bestemming 'Gemengd -1' aan de Folkertstraat wordt het maximum aantal toegestane woningen vastgelegd: dit is 1 woning.
4. Op het perceel met de bestemming 'Gemengd-1' aan het Raadhuisplein wordt het maximum aantal toegestane woningen vastgelegd: dit zijn 7 woningen.
5. Ter plaatse van de locatie Dorpsweg 157-Stationsweg 39 wordt het maximum aantal woningen verlaagd van 22 naar 21, dit conform de bestaande feitelijke situatie.
6. Het bouwvlak van de Lingehal is aangepast om de beoogde uitbreiding van dit gebouw mogelijk te maken. Ook is de aanduiding met de maximale bouwhoogte van 10 m navenant verhoogd.