

Giessenlanden

Bedrijventerrein Arkel

nota zienswijzen

projectnummer:

0689.16166.00

opdrachtleider:

mr. S. Lamkadmi

datum:

05-02-2013

Inhoud

1. Zienswijzen	blz. 1
1.1. Inleiding	1
1.2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen	1

1.1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Arkel' heeft vanaf vrijdag 26 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) doorlopen en is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Binnen de gestelde termijn zijn 5 zienswijzen ontvangen. De ingediende zienswijzen worden hieronder samengevat en voorzien van een reactie. Daarbij is tevens aangegeven of de zienswijzen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De aanpassingen naar aanleiding van de procedure zijn verwerkt in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Arkel.

1.2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Volgnummer 1

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de toevoeging aan artikel 4.6.1 die is opgenomen naar aanleiding van de inspraakreactie van de Kamer van Koophandel. Hierin is opgenomen dat bij nieuwvestiging van perifere detailhandel advies dient te worden gevraagd aan het Regionaal Economisch Overleg Zuid Holland Zuid (REO-ZHZ).

Volgens de reclamant kan het niet zo zijn dat het bestemmingsplan aangeeft, dat als ergens perifere detailhandel zit of bestaande formules veranderen in organisatie (bijvoorbeeld Gamma wordt Karwei), dit eerst moet worden getoetst door het REO-ZHZ.

Het verzoek is hiervoor een andere zinsnede op te nemen.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de inspraakreactie van de Kamer van Koophandel, maar ook naar aanleiding van het provinciaal beleid dat is vastgelegd in de Verordening Ruimte (artikel 9 lid 6), is in de regels opgenomen dat bij nieuwvestiging van perifere detailhandel advies dient te worden gevraagd aan het REO-ZHZ. Het verwijderen van de toevoeging aan artikel 4.6.1 zou hierdoor in strijd zijn met het provinciaal beleid. De toegevoegde voorwaarde geldt echter alleen voor gevallen waarbij detailhandel zich wil vestigen op een locatie waar het bestemmingsplan nu geen detailhandel toelaat. Voor de transformatie van bijvoorbeeld een Gamma naar een Karwei is geen advies van het REO-ZHZ nodig.

Gewijzigde vaststelling: Nee

Volgnummer 2

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt aangegeven dat de eerder ingediende inspraakreactie niet geheel juist is verwoord in de 'nota inspraak en overleg Bedrijventerrein Arkel'. Volgens de reclamant lost het opnemen van een extra aanduiding 'bedrijfswoning' niets op, omdat de reclamant van mening is om op basis van het vigerende bestemmingsplan het recht te hebben om een vrijstaande woning te bouwen. De aanvulling tweede bedrijfswoning is volgens de reclamant niet hetzelfde aangezien het dan om een inpandige woning gaat. Naar mening van de reclamant zullen de toekomstige mogelijkheden hierdoor nadelig worden beïnvloed.

Reactie gemeente

Aan het genoemde perceel is, zoals aangegeven, op basis van de inspraakreactie een tweede aanduiding 'bedrijfswoning' toegekend. De aanduiding 'bedrijfswoning' staat het toe een vrijstaande bedrijfswoning te realiseren. Reclamant kan op basis hiervan dus twee vrijstaande bedrijfswoningen realiseren. De toekomstige mogelijkheden worden hierdoor niet nadelig beïnvloed.

Gewijzigde vaststelling: Nee.

Volgnummer 3

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan eigenaar te zijn van drie aangrenzende percelen op het bedrijventerrein, te weten Vlietskade de huisnummers 1009, 1013a en 1511. Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan heeft de reclamant de volgende opmerkingen:

1. Op perceel 1013a stond in het vigerende bestemmingsplan een goothoogte van 12 meter aangegeven. In het nieuwe plan staat volgens de reclamant geen specifieke hoogte aangeduid. Aangegeven wordt dat als men kijkt naar de contourgrenzen van de aangrenzende percelen er in het nieuwe bestemmingsplan een maximale goothoogte van 7 meter van kracht zou zijn. Het verzoek is om in het nieuwe bestemmingsplan eveneens de goothoogte van 12 meter op te nemen.
2. Op perceel 1511 zou volgens de reclamant een bedrijfswoning zijn toegestaan. Deze veronderstelling wordt gebaseerd op de documenten die de reclamant bij de koop van het perceel heeft bemachtigd. Een kopie van dit document is bij de zienswijze gevoegd. Het verzoek is het bestemmingsplan dusdanig aan te passen dat er een bedrijfswoning is toegestaan.
3. Reclamant geeft aan dat de eerder ingediende inspraakreactie is verwerkt in de 'nota inspraak en overleg'. Hierin wordt de SBI code uitgebreid met een aantal codes. Volgens de reclamant maakt de tekst hiervan echter alleen melding over perceel 1009, terwijl deze uitbreiding volgens de reclamant ook zouden moeten gelden voor de percelen 1013a en 1511. Tevens wordt aangegeven dat code 281.1 de vigerende code perceel 1012a is. Het verzoek is om deze codering op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan en tevens op de kaart een duidelijke markering te plaatsen.

Concluderend wordt aangegeven dat het niet duidelijk is omschreven dat de specifieke bestemming voor het gehele terrein van de reclamant moet gelden.

Reactie gemeente

1. Het perceel 1013a is abusievelijk bestemd met een goothoogte van 7 meter. De goothoogte zal (conform het vigerende bestemmingsplan) worden aangepast naar een goothoogte van 12 meter;

2. Conform de bestaande rechten van de reclamant zal op het genoemde perceel de aanduiding 'bedrijfswoning' worden opgenomen.
3. Uit informatie van reclamant blijkt dat percelen 1013a en 1511 eveneens deel uitmaken van de inrichting, naast perceel 1009. De aanduiding met de specifieke bedrijfsbestemming voor de bedrijfsactiviteiten van reclamant wordt daarom uitgebreid naar de percelen 1013a en 1511. Tevens worden de SBI codes 281.1 (constructiewerkplaats) en 252.3 (assemblage van kunststofbouwmaterialen) toegevoegd aan de bedrijfsinventarisatie. Deze SBI codes waren naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan al in de regels van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maar nog niet weergegeven in het overzicht van bedrijven en bestemmingen in de bedrijfsinventarisatie (bijlage 2 van de toelichting).

Gewijzigde vaststelling: Ja. Op het perceel 1511 wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.

Volgnummer 4

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze geeft de reclamant aan dat zijn bedrijf een gestage groei doormaakt. Om in de toekomst de mogelijkheden tot uitbreiding van de capaciteit te kunnen verwezenlijken, is het noodzakelijk om het in dit ontwerpbestemmingsplan ter plaatse opgenomen productieoppervlak te vergroten. De in het plan toegekende categorie (SBI-code 2852.2, categorie 3.1) geeft de mogelijkheid tot maximaal 200 m² productieoppervlak.

Reclamant geeft aan dat hij op dit moment een deel van het toegekende productieoppervlak in gebruik heeft (circa 135 m²). De rest van de ruimte wordt benut voor opslag van voorraad van materiaal en machines. Dit geheel valt binnen de destijds verleende milieuvergunning. Reclamant geeft aan het productieoppervlak in de toekomst te willen uitbreiden tot een oppervlakte van 360 m². Dit betreft een uitbreiding van 160 m².

Dit betreft een deel van de ruimte die, zoals nu, gebruikt wordt voor het produceren van hekwerken. Aangegeven wordt dat dit in hoofdzaak bestaat uit zagen, boren, lassen en slijpen. Al deze werkzaamheden worden binnen uitgevoerd en hebben een gering geluidsniveau.

Het verzoek is daarom om de gevraagde uitbreiding naar 360 m² productieoppervlak in het definitieve bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente

De systematiek van milieuzonering in het bestemmingsplan bedrijventerrein Arkel is gericht op het toekennen van een algemene toelaatbaarheid van nieuwe bedrijfsactiviteiten en op consolidatie van de huidige, vergunde, bedrijfsactiviteiten. Om die reden is voor het perceel een specifieke bedrijfsbestemming opgenomen voor bedrijfsactiviteiten met SBI-code 2852.2, die zijn ingeschaald in categorie 3.1. Bij realisatie van de door reclamant aangehaalde uitbreiding zou SBI-code 2852.2 met categorie 3.2 van toepassing worden. In de omschrijving van de bedrijfsactiviteiten bij deze SBI-code worden geen voorwaarden gesteld aan het al dan niet in pandig plaatsvinden van de bedrijfsactiviteiten of de maximale oppervlakte van het productieoppervlak. Het is goed mogelijk dat de voorgenomen uitbreiding van de activiteiten in te passen is op de bedrijfslocatie, deze kan echter niet algemeen mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan. De reden daarvoor is dat de bedrijfslocatie grenst aan een woonbestemming. In het plan is het uitgangspunt genomen dat direct aangrenzend aan woonbestemmingen op het bedrijventerrein alleen nieuwe bedrijfsactiviteiten uit categorie 2 algemeen toelaatbaar zijn. Het toestaan van nieuwe

activiteiten uit categorie 3.2 in het bestemmingsplan is niet mogelijk zonder dat door middel van specifiek onderzoek is aangetoond dat aan de milieuranvoorwaarden kan worden voldaan. Reclamant geeft aan dat de activiteiten in pandig worden uitgevoerd maar activiteiten op het buitenterrein kunnen op grond van SBI-code 2852.2 niet worden uitgesloten. Het in pandig uitvoeren van activiteiten vergroot wel de kans dat de activiteiten kunnen worden vergund. Op het moment dat de uitbreiding van de activiteiten voldoende concreet is om te onderzoeken zal moeten blijken of de activiteiten inpasbaar zijn in de omgeving. U kunt op dat moment een verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan indienen, tegelijkertijd met de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen (en mogelijk voor het onderdeel milieu). Op basis van de onderzoeksgegevens kan dan door de gemeente worden beslist op een verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan.

Gewijzigde vaststelling: Nee

Volgnummer 5

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft in de zienswijze aan eerder een inspraakreactie te hebben ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. Aangegeven wordt nog enkele opmerkingen te hebben op het ontwerpbestemmingsplan (en de beantwoording op de eerder ingediende inspraakreactie).

Locatie Vlietskade 1702, 1704 en 1015 en omgeving:

- Ter plaatse van de drie geschakelde bedrijfshallen direct langs de Vlietskade is een nieuw bouwvlak toegekend met andere bedrijfscategorieën (2) in plaats van bestaand (3). Het verzoek is de bestaande categorie 3 te handhaven, waarbij ervan uit wordt gegaan dat binnen de categorieën geen veranderingen hebben plaats gevonden;
- De gemeente geeft in haar beantwoording aan dat de aanpassing van categorie 3 naar 2 voortvloeit uit diverse aanpassingen in de regelgeving;
- Aangegeven wordt dat de latere woningbouw tegenover de bedrijfsruimten de hoofdzaak is van deze verlaging (categorie 3 naar 2). Reclamant wenst niet de dupe te worden van het beleid van de gemeente Giessenlanden. Ongeacht de aanpassingen in deze regelgeving wil de reclamant dat de bestemmingsmogelijkheden (mogelijkheden tot diverse bedrijfsvoeringen) op deze locaties niet worden beperkt.

Locatie Vlietskade 7010, 7012 en 7014:

- De bedrijfscategorie in het vigerende bestemmingsplan is 4, in het voorontwerpbestemmingsplan wordt hier categorie 3.2 genoemd. Het verzoek is categorie 4 te handhaven. Daarbij gaat de reclamant ervan uit dat binnen de categorieën geen veranderingen hebben plaatsgevonden in de omschrijving van de toegestane bedrijfsactiviteiten;
- De gemeente geeft in haar beantwoording aan dat het vigerend bestemmingsplan voorziet in categorie 3 en om deze reden in het voorontwerpbestemmingsplan categorie 3 is gebleven;
- Reclamant geeft aan in het bezit te zijn van een tweetal plankaarten waarbij op deze locaties categorie 4 is toegekend. Dit betreft de plankaarten behorend bij het vastgestelde bestemmingsplan d.d. 25-02-1993. En een plankaart met datum 27-04-2006.

Reclamant geeft aan ervan uit te kunnen gaan dat de huidige bedrijfsactiviteiten gecontinueerd kunnen blijven.

Reactie gemeente

Locatie Vlietskade 1702, 1704 en 1015

- In de beantwoording van de inspraakreactie is reeds onderbouwd dat in het bestemmingsplan een actuele systematiek van milieuzonering is toegepast om de toelaatbaarheid van nieuwe bedrijfsactiviteiten te bepalen. Voor de toelaatbaarheid ter plaatse van de genoemde percelen is van belang dat ten noorden van de Vlietskade woonbestemmingen aanwezig zijn. Bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 worden direct aangrenzend aan deze woningen toelaatbaar geacht, voor bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.1 wordt een richtafstand van 50 m gehanteerd. De bestaande bedrijfsactiviteiten kunnen door het opnemen van een specifieke bedrijfsbestemming worden gecontinueerd.
- Het is begrijpelijk dat de indiener niet in diens mogelijkheden voor de uitvoering van diverse bedrijfsactiviteiten belemmerd wil worden. Het gaat echter om reeds aanwezige woonbestemmingen, welke niet als ontwikkeling mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan bedrijventerrein Arkel. Voordat deze 'latere woningbouw' gebouwd werd waren er op deze percelen reeds woningen aanwezig (nr. 1058 en 1040). De 'latere woningbouw' heeft dus geen veranderingen met zich meegebracht en belemmert de bedrijven niet meer dan voorheen. Bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is het op grond van de regelgeving en jurisprudentie enkel mogelijk om een actuele systematiek van milieuzonering aan te houden. Het gaat immers om het voorkomen van nieuwe milieuhinder op basis van de huidige inzichten in milieuhinder van bedrijfsactiviteiten. Overigens kunnen bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste twee naaste categorieën (van bijvoorbeeld 2 naar 3.2) worden toegestaan indien uit onderzoek blijkt dat deze activiteiten inpasbaar zijn in de omgeving.

Locatie Vlietskade 7010, 7012 en 7014

- Op grond van het vigerend bestemmingsplan (28 september 1993) zijn ter plaatse van de genoemde percelen bedrijfsactiviteiten tot en met categorie IV toegestaan. Dit vormt op zich zelf niet een grond voor het opnieuw opnemen van een toelaatbaarheid tot en met categorie 4.1 of 4.2. Bij het toekennen van een toelaatbaarheid moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen en bedrijfswoningen, in de huidige situatie. Ten opzichte van deze milieugevoelige bestemmingen moet een richtafstand worden aangehouden. In het geval van de percelen 7010, 7012 en 7014 is de aanwezigheid van woonbestemmingen aan de noordoostzijde van het bedrijventerrein van invloed op de toelaatbaarheid. Vanwege de afstand tot de genoemde percelen is een algemene toelaatbaarheid tot en met maximaal categorie 3.2 mogelijk. Geconcludeerd wordt dat de huidige bedrijfsactiviteiten op de genoemde percelen als gevolg van de algemene toelaatbaarheid kunnen worden gecontinueerd.

Gewijzigde vaststelling: Nee