

Nota inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Broekakkers (Gilze)

Achtergrond

De gemeente Gilze en Rijen is een traject begonnen voor de actualisering en digitalisering van het bestemmingsplannenbestand. Het huidige bestand bestaat hoofdzakelijk uit verouderde bestemmingsplannen, zowel wat betreft leeftijd als inhoud. Bestemmingsplannen dienen eens in de tien jaar geactualiseerd te worden. Daarnaast vormt de actualisering van de bestemmingsplannen de afronding van het proces van ruimtelijke planvorming binnen de gemeente. Voor het bedrijventerrein Broekakkers in Gilze wordt in dat kader ook een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan vervangt de vier vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied, die in de loop van afgelopen decennia basis zijn geweest voor de planologische ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Broekakkers” is bij collegebesluit van 6 november 2012 vastgesteld.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Broekakkers wordt geregeld door in het kader van het wettelijk vooroverleg het plan voor commentaar toe te zenden aan de verschillende overlegpartners en het plan ter inzage te leggen voor een ieder.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Broekakkers is op 14 november 2012 bekend gemaakt en heeft van 15 november 2012 tot en met 27 december 2012 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 2 inspraakreacties ontvangen.

Overleg artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te voeren met betrokken instanties, zoals het waterschap en diensten van Rijk en provincie, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De ingekomen reacties zijn in onderstaand overzicht opgenomen.

Inspraakreacties

<p>De Stiho Groep BV Postbus 1485 3430 BL Nieuwegein <i>Inspraakreactie ontvangen op 26 november 2012</i></p>	<p>1. Het bedrijf is eigenaar en gebruiker van het perceel Broekakkerweg 16-18. Door het opleggen van de milieuzonering wordt het bedrijf beperkt in milieuruimte ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Inspreker geeft aan dat daardoor de bruikbaarheid en daarmee de verkoopbaarheid en verhuurbaarheid van het perceel wordt beperkt. Bepaalde bedrijven kunnen zich er niet langer vestigen, wat ook schadelijk kan zijn voor de economische activiteiten in Gilze. Inspreker verzoekt dan ook ter plaatse milieucategorie 4.2 te handhaven.</p>
<p>REACTIE</p>	<p>1. We moeten in het kader van een goede ruimtelijke ordening een milieuzonering opnemen in het bestemmingsplan. Het betreft hier een inwaartse zonering, gebaseerd op de bestaande woonomgeving. (Inwaartse) zonering vloeit in principe voort uit de zich steeds verder aanscherpende milieuwetgeving. Milieuwetgeving stelt regels ter voorkoming van onaanvaardbare hinder voor milieugevoelige objecten zoals woningen. Een vertaalslag ervan vindt plaats in een omgevingsvergunning (voorheen milieuvergunning) en algemene milieuregels in het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' (Activiteitenbesluit). Milieuruimte heeft een sterke relatie met ruimtelijke ordening. Door bedrijventerreinen milieuhygiënisch te zoneren wordt enerzijds duidelijkheid gegeven omtrent het daadwerkelijke gebruik en anderzijds wordt ingestaan voor een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. De zonering is immers bedoeld om minimale afstanden tot gevoelige objecten aan te houden vanwege milieuaspecten als geluid- en geurhinder. Het is met andere woorden veelal niet het bestemmingsplan als wel de milieuregelgeving die de door de inspreker ervaren belemmering met zich meebrengt. Daarnaast speelt het aspect voorzienbaarheid een rol. We mogen het als algemeen bekend veronderstellen dat in de ruimtelijke ordening wordt gewerkt met afstandsnormering tussen bedrijven en woningen. We moeten er vanuit gaan dat ondernemers kunnen begrijpen dat de zeer ruime mogelijkheden uit de (sterk) verouderde vigerende bestemmingsplannen op een gegeven moment ingeperkt worden. In de inspraakreactie wordt aangegeven dat dit beperkingen oplevert voor de verkoopbaarheid of verhuurbaarheid van het perceel. Bedrijven van een hogere milieucategorie zullen over het algemeen de voorkeur geven aan percelen op ruimere afstand van woningbouw uit vrees dat zij nu, of in de toekomst, belemmerd zullen worden in hun bedrijfsvoering. Het voorgaande heeft tot gevolg dat potentiële kopers van de grond ook zelf al letten op de afstand tot gevoelige objecten (woningen). Hoe zwaarder het bedrijf, hoe verder men uit zichzelf al van woningen verwijderd wil zijn. De groep potentiële kopers neemt met andere woorden niet of nauwelijks af door vastlegging van de maximale categorie. Bovenstaande argumenten hebben geleid tot ons oordeel dat we de in het voorontwerpbestemmingsplan vastgelegde milieuzonering ook in het (ontwerp)bestemmingsplan handhaven.</p>

<p>Sligro Gilze (BS) Burgemeester Krollaan 2 5126 PT Gilze <i>Mondelinge inspraakreactie ontvangen op 21 december 2012</i></p>	<p>1. Inspreker geeft aan dat voor een goede bedrijfsvoering mogelijk in de toekomst lichtmasten nodig zijn ter verlichting van het eigen terrein. Volgens de bouwregels uit het voorontwerpbestemmingsplan betreft een lichtmast een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarvoor een maximale bouwhoogte van 6 meter geldt. Dat wordt door inspreker als een te lage en dus onwenselijke hoogte beschouwd. Voorgesteld wordt om in aansluiting op de bouwhoogte van silo's, de maximale bouwhoogte van lichtmasten te verhogen tot 15 meter.</p>
<p>REACTIE</p>	<p>1. Er zijn op dit moment geen concrete plannen voor het plaatsen van lichtmasten. Als zodanig is het daarom niet wenselijk de voorgestelde bouwhoogte rechtstreeks toe te staan in het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij geldt dat lichtinval naar de omgeving een vorm van overlast kan zijn, waardoor voor plaatsing en hoogte maatwerk per situatie en locatie gewenst is. We staan echter niet onwelwillend tegenover dit verzoek. We zijn dan ook voornemens een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor lichtmasten met een maximale bouwhoogte van 15 meter. Daaraan verbinden we stedenbouwkundige voorwaarden en voorwaarden ter voorkoming van overlast door lichtinval naar de omgeving, daar waar bestaande milieuwetgeving (Barim) hierin niet voorziet.</p>

Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro

Ministerie van Defensie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pagina 36 van de toelichting beschrijft dat ter plaatse van het plangebied er bepalingen gelden als gevolg van aanwezigheid van de funnel. Dit is niet zo. Enkel het horizontale vlak van de IHCS (56 meter boven NAP) strekt zich uit over het plangebied. In artikel 3.7.1 van de toelichting kan de tekst vanaf de 6^e regel “Daarnaast ligt het....” tot aan artikel 3.7.2 achterwege gelaten worden. De bepalingen ten aanzien van de funnel zijn ook niet doorvertaald naar de planregels; 2. In de toelichting pagina 37 wordt gesteld dat het plan grotendeels binnen de munitiezone van vliegbasis Gilze-Rijen is gelegen. De munitiezonering ligt niet over het plangebied. De bepalingen/teksten over de munitiezonering ten aanzien van dit plan kunnen uit het voorontwerp worden verwijderd.
REACTIE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Er is inderdaad geen sprake van een funnel. Dit is abusievelijk in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen en zal dan in het ontwerpbestemmingsplan niet meer opgenomen worden; 2. De munitiezone is inderdaad niet gelegen over het plangebied. De bepalingen en teksten ten aanzien van de munitiezonering worden dan ook niet meer opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
Provincie Noord-Brabant	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
REACTIE	-
Waterschap Brabantse Delta	<ol style="list-style-type: none"> 1. Op blz. 33 van de toelichting in paragraaf 3.4 staat aangegeven dat er geen oppervlaktewater aanwezig is in het plangebied. Echter op meerdere plaatsen van het bedrijventerrein liggen binnen het plangebied retentievoorzieningen die voor het grootste deel op de verbeelding bestemming groen hebben gekregen. Tevens ligt er aan de zuidkant, in de groene bestemming, een categorie B oppervlaktewaterlichaam. De stelling dat er geen oppervlaktewater aanwezig is binnen het plangebied is dus niet juist. Wij zien deze tekst graag aangepast. 2. Op de verbeelding hebben de meeste retentievoorzieningen de bestemming groen gekregen. In de noordoostelijke hoek van het plangebied ligt ook een retentievoorziening. Deze is niet als groen bestemd. Omdat het van groot belang is voor het watersysteem dat de retentievoorzieningen hun functie behouden vindt het waterschap het noodzakelijk om alle retentievoorzieningen als groen te bestemmen.
REACTIE	<ol style="list-style-type: none"> 1. De toelichting is op dit specifiek punt aangevuld zoals door het waterschap is aangegeven. 2. De verbeelding is op dit specifiek punt aangevuld zoals door het waterschap is aangegeven.
Brandweer Midden en West Brabant	<ol style="list-style-type: none"> 1. Er dient een verantwoording van het groepsrisico opgesteld te worden welke onderdeel uit dient te maken van de besluitvorming; 2. Adviseert drie geboorde putten t.b.v. de secundaire bluswatervoorziening aan te laten leggen; 3. Adviseert in de regels een duidelijke beschrijving van ‘risicovolle inrichting’ op te nemen en te verwijzen naar

	<p>het Bevi en eventueel het RRGs;</p> <ol style="list-style-type: none"> Adviseert om samen met de afdeling communicatie van de Veiligheidsregio, actief te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen. Werknemers en bewoners moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen in geval van een ongeval; Adviseert bedrijven te stimuleren in hun ontruimingsplannen actief rekening te houden met externe incidenten.
REACTIE	<ol style="list-style-type: none"> Er is een verantwoording t.a.v. het groepsrisico opgesteld welke onderdeel uitmaakt van de besluitvorming; De bluswatervoorzieningen zijn niet ruimtelijk relevant en maken als zodanig geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Wel gaan we in een breder verband medio 2013 naar de capaciteit van de bluswatervoorzieningen kijken in de gemeente Gilze en Rijen. Het advies nemen we hierbij in acht; De geadviseerde begripsbeschrijving is opgenomen in het bestemmingsplan; Hoewel niet ruimtelijk relevant, gaan we na de vaststelling van de actualisatieslag van de bestemmingsplannen in de gemeente Gilze en Rijen bekijken op welke manier we risicocommunicatie omtrent deze plannen vorm gaan geven. Het advies van de brandweer nemen we hierbij in acht; Hoewel niet ruimtelijk relevant, gaan we na de vaststelling van de actualisatieslag van de bestemmingsplannen in de gemeente Gilze en Rijen bekijken op welke manier we bedrijven kunnen stimuleren in hun ontruimingsplannen rekening te laten houden met externe incidenten. Het advies van de brandweer nemen we hierbij in acht;

Ambtelijke aanpassingen

Wijzigingen in de toelichting	<ol style="list-style-type: none"> Diverse tekstuele en taalkundige wijzigingen.
Wijzigingen in de planregels	<ol style="list-style-type: none"> Er zijn een aantal aanvullende begrippen opgenomen en gewijzigd; Opnemen van een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het bouwen van lichtmasten tot een maximum van 15 meter; Opnemen van een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor volumineuze detailhandel ; Inperking van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zodat deze beter aansluit bij de Ruimtelijke Visie bedrijventerreinen De Haansberg en Broekakkers en uniform is aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Haansberg'; Diverse tekstuele en taalkundige wijzigingen;
Wijzigingen op de verbeelding	<ol style="list-style-type: none"> Toevoegen, wijzigen en verwijderen van specifieke functie- en bouwaanduidingen zodat aangesloten wordt bij de vigerende bestemmingsplannen en feitelijke (legale) situaties.

VERSLAG

Van Ilona Brandse – van Biesen

Datum 12 december 2012

Betreft Informatieavond / Inspraakavond Broekakkers, dinsdag 11 december 2012

Locatie: Hotel Gilze-Rijen (Vd Valk), Klein Zwitserland 8 in Gilze
Datum: 11 december 2012
Aanvang: 19.30 uur
Aanwezig: *zie presentielijst*, namens de gemeente Gilze en Rijen zijn aanwezig:

- Wethouder R. Dols (Economische Zaken);
- Wethouder L. Lavooij (Ruimtelijke Ontwikkeling);
- Peter Rutgers (projectmanager actualisatie bestemmingsplannen);
- Eun – Joo Buter (Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling);
- Toon Capel (Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling).
- Ilona Brandse – van Biesen (verslaglegging)

Opening

Vanwege een technische storing opent wethouder Lavooij de bijeenkomst iets later dan gepland. Hij heet iedereen van harte welkom. Kort geeft de wethouder aan dat we wettelijk verplicht zijn om voor 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen te actualiseren. Deze avond gaat over het nieuwe bestemmingsplan “bedrijventerrein Broekakkers”. Het voorontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage tot 27 december 2012. Tot die tijd bestaat er de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Via de input van een ruimtebehoefteonderzoek en een workshop is een ruimtelijke visie opgesteld voor de bedrijventerreinen De Haansberg en Broekakkers. De uitgangspunten uit de ruimtelijke visie zijn als basis gebruikt voor het nieuwe bestemmingsplan. Tevens is gebleken dat er een drietal bedrijven een hogere milieuklasse hebben dan volgens de nieuwe milieuzonering is toegestaan. Echter, dit geeft geen problemen, mits de bedrijven dezelfde activiteiten blijven uitvoeren. Hierna geeft de wethouder het woord aan Toon Capel voor de presentatie.

Presentatie van het plan en stand van zaken

Toon Capel schetst kort de geschiedenis van de planvorming en gaat wat nader in op de totstandkoming van het plan, het proces en de status op dit moment. De totstandkoming is eerder al aangegeven door wethouder Lavooij. Als aanvulling geeft Toon aan dat we de bestemmingsplannen ook moeten digitaliseren. Alle plannen komen te staan op www.ruimtelijkeplannen.nl. Verder moeten alle gemeenten voortaan wettelijk vastgelegde standaarden toepassen, waardoor alle bestemmingsplannen in het hele land er qua vormgeving hetzelfde uitzien.

Toon merkt op dat het aantal belangstellenden dusdanig is dat het een ieder vrij staat om tussendoor vragen te stellen. Ook gaan er formulieren rond waarop schriftelijk een vraag, dan wel een inspraakreactie gegeven mag worden.

Vraag: Haansberg en Broekakkers zijn nu aan de beurt geweest. Hoe staat het met Midden Brabant Poort?

Toon geeft aan dat ook dit bestemmingsplan wordt bekeken.

Op 6 november 2012 is het voorontwerpbestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Op grond van de inspraakverordening ligt het voorontwerpbestemmingsplan tot en met 27 december 2012 ter inzage. In deze periode kan iedereen een mondelinge of een schriftelijke inspraakreactie geven. Deze inspraakreacties gebruiken we bij het tot stand komen van het ontwerpbestemmingsplan. De planning op dit moment is om het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen in januari / februari 2013. Na de wettelijke inzage termijnen kan het definitieve plan dan vastgesteld worden in mei of juni van 2013. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft geen wettelijke status. De gemeente heeft echter middels een verordening afgesproken om vooraf de mogelijkheid aan belanghebbenden te geven om inspraak te kunnen geven bij een voorontwerp van een bestemmingsplan. Dit om de kwaliteit van het plan te verhogen, draagvlak te creëren voor het betreffende plan waardoor later in het proces zo min mogelijk onnodige formele zienswijzen hoeven te worden ingediend. Het voorontwerp is conserverend van aard. Dit houdt in dat alle bedrijven (en eventuele bedrijfswoningen) die er nu zitten, ook in het nieuwe bestemmingsplan passen. Op het moment dat er een andere bedrijfsactiviteit plaats gaat vinden, wordt deze getoetst aan de voorwaarden in het bestemmingsplan. Het nieuwe plan biedt bestaande bedrijven wel de gelegenheid tot uitbreiden.

Vraag: Het plan ligt nu ter inzage. Komen er veel reacties binnen?

Tot nu toe is er voor Broekakkers één zienswijze en voor de Haansberg twee reacties binnengekomen. Dit is niet veel.

Toon geeft verder aan dat we het plan zo globaal mogelijk gemaakt hebben. Zoals je op de plankaart kunt zien, is deze voornamelijk paars. Kort gezegd heeft het paarsgekleurde een algemene bedrijfsbestemming, te weten 'bedrijventerrein'. We hebben wel de wettelijke verplichting om naar de milieuzonering te kijken. De milieuzonering gaat uit van hinder door geur, geluid, stof en gevaar. De categorieën worden ingedeeld in klassen 1 t/m 4.2, waarbij 1 het lichtst is en voor de gemeente Gilze en Rijen 4.2 het zwaarst. Bedrijven met een hogere klasse moeten uitwijken naar bijvoorbeeld Tilburg of Moerdijk. Op dit moment hebben wij geen bedrijven die in deze milieucategorieën vallen.

Wat geven de cijfers 4.2, 3.1 en dergelijke nu aan op de tekening?

Toon geeft aan dat die getallen de milieucategorieën zijn van de bestaande bedrijven.

Speciaal voor Broekakkers en Broekakkers Zuid is er een voorbereidingsbesluit genomen. Het huidige plan geeft ongewenst meer milieuruimte dan het nieuwe plan. Volledige uitputting van deze ruimte is ongunstig voor de omliggende woonbebouwing en de ontwikkeling van de sportvelden. In theorie bestaat er de kans dat een bedrijf nu in categorie 3 valt, uit wil breiden naar een activiteit die in categorie 4 valt. Middels het voorbereidingsbesluit hebben we deze mogelijkheden bevroren. Hierdoor kunnen we eventuele nieuwe aanvragen al beoordelen op basis van de milieuzonering zoals die is opgenomen in het nieuwe nog vast te stellen bestemmingsplan. Het voorbereidingsbesluit geldt maximaal voor één jaar. Na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan neemt deze de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over.

Ter informatie, tegen het voorbereidingsbesluit staan geen bezwaar of beroep mogelijkheden open.

De belangrijkste wijzigingen, welke ook door de ondernemers gedragen worden, van het nieuwe plan ten opzichte van het oude plan zijn met name de bouwhoogte en de bedrijfswoningen. De bouwhoogte is nu vastgesteld op 9 meter. In het nieuwe plan is dat 12 meter. Bedrijfswoningen zijn in het nieuwe plan niet meer toegestaan, behoudens de eventuele bedrijfswoningen die er nu al zijn. Met het nieuwe plan willen we ook antwoord/invulling? geven aan de "nieuwe toekomst". Er komen bijvoorbeeld steeds meer webwinkels met een ruimtevraag en er is meer behoefte aan leisure. Eerder is al genoemd dat er een drietal bedrijven is die eigenlijk niet meer binnen dit nieuwe bestemmingsplan passen. Deze bedrijven maken gebruik van overgangsrecht. De bedrijven mogen dus gewoon blijven, zolang het bedrijf dezelfde activiteiten blijft uitvoeren. Ook als het bedrijf overgenomen wordt en de activiteiten blijven hetzelfde, dan mag het bedrijf op zijn huidige plaats gevestigd blijven. De rechten van deze drie specifieke bedrijven zijn opgenomen in het bestemmingsplan, door het opleggen van een maatwerkbestemming. Wethouder Dols en wethouder Lavooij zijn samen met medewerkers van de gemeente bij deze bedrijven geweest om een en ander nader uit te leggen. Het maatwerk zoals dat voor deze bedrijven nu is opgenomen in het bestemmingsplan, kan door de gemeente verwijderd worden op het moment dat het betreffende bedrijf stopt met zijn activiteiten.

Na een pauze van ongeveer 15 minuten wordt de bijeenkomst voortgezet.

Reacties vanuit de aanwezige belangstellenden

Kun je iets meer vertellen over wanneer een bedrijf in welke milieucategorie valt?

De categorieën zijn gebaseerd op de bedrijfsactiviteiten die gebonden zijn aan de zogenaamde SBI codes. Iedere SBI-code krijgt een milieuetiket. Beginnend met 1 (kleine detailhandel). Een autohandel waar alleen auto's gerepareerd worden of een bakkerij krijgt bijvoorbeeld categorie 2.

Na nummer 2 vindt er een splitsing plaats. We gaan niet gelijk door met 3, maar met 3.1 en 3.2. 3.1 is bijvoorbeeld een metaalverwerkingsbedrijf. Een bedrijf met dezelfde activiteiten maar op grotere schaal kan dan onder categorie 3.2 vallen. Vanaf 4.1 moet je denken aan bedrijven die werken met chemische producten. Categorie 5 en 6 bestaan ook, maar niet binnen onze gemeente. Denk hierbij bijvoorbeeld aan ChemiePack.

Bestaat de mogelijkheid om een "simpel bedrijf" met een minimale milieucategorie te veranderen tot detailhandel?

Nee, in principe niet. We hebben een algemene beleidsregel die aangeeft dat detailhandel thuis hoort in het stedelijk gebied. Uiteraard zijn er wel uitzonderingen te bedenken. Bijvoorbeeld een bouwmarkt in verband met de nodige oppervlakte, sportscholen en webwinkels.

Peter Rutgers geeft hierbij nog aan dat de ondernemers in de enquête ook aangegeven hebben geen detailhandel te willen op het bedrijventerrein.

Wethouder Dols geeft nog aan dat de mogelijkheden bekeken kunnen worden op het moment dat daar vraag naar is. Voor de uitzonderingen kan dan misschien maatwerk geleverd worden.

Er zijn geen vragen meer. Wethouder Lavooij geeft aan dat we dagelijks bereikbaar zijn als er later alsnog vragen ontstaan.

Om 21.30 uur sluit Toon Capel de bijeenkomst en nodigt iedereen uit voor vragen contact op te nemen met de betreffende medewerkers van de gemeente. Ook wijst hij nogmaals op de mogelijkheid een mondelinge, dan wel schriftelijke inspraakreactie te geven.

Hij bedankt alle aanwezigen en geeft aan dat ze een kopie van het verslag per mail toegestuurd krijgen.