

Overleg- en inspraaknotitie en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Bedrijventerrein De Rietdijk 2015-2

Gemeente Woudrichem

30-11-2015

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Algemeen.....	3
1.2	Uitleg opbouw nota.....	3
2.	Overleg artikel 3.1.1. Bro.....	4
2.1	Provincie Noord-Brabant.....	4
2.2	Waterschap Rivierenland	4
3.	Inspraakreacties	6
3.1	Inspreker 1.....	6
3.2	Inspreker 2.....	7
3.3	Inspreker 3.....	8
3.4	Ambtshalve wijzigingen.....	11

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein De Rietdijk 2015-2 heeft op grond van de inspraakverordening met ingang van vrijdag 31 juli 2015 gedurende zes weken voor een ieder in de gemeente Woudrichem ter inzage gelegen. Tot en met 10 september 2015 konden inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Gedurende deze termijn is op donderdag 3 september een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze inloopavond is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegelicht en is de gelegenheid geboden tot het stellen van vragen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 3 inspraakreacties ingediend.

Daarnaast is het plan in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan diverse overleginstanties.

Van 3 instanties is een reactie terugontvangen. De inhoudelijke reacties komen in hoofdstuk 2 van deze overleg- en inspraaknotitie nader aan bod.

1.2 Uitleg opbouw nota

Deze nota is zo opgebouwd dat alle vooroverlegreacties, inspraakreacties en ambtshalve wijzigingen zijn samengevat. Niet altijd wordt letterlijk geciteerd uit de ontvangen reactie, maar wordt volstaan met een beknopte, inhoudelijk wel zo volledig mogelijke, samenvatting van de opmerkingen, die de diverse indieners over een bepaald onderwerp kenbaar hebben gemaakt.

Dit betekent uiteraard niet dat de onderdelen van de reacties, die niet nadrukkelijk zijn vermeld, niet in de beoordeling zijn betrokken. Bij de uiteindelijke beoordeling van de reacties is de volledige tekst van de reactie betrokken.

Per reactie is de beoordeling en afweging door alsmede de opvatting c.q. het standpunt van het college van burgemeester en wethouders cursief weergegeven. Tevens is per reactie een conclusie geformuleerd.

De Wet bescherming persoonsgegevens laat niet toe dat de persoonsgegevens van de indieners van een inspraakreacties langs elektronische weg openbaar worden gemaakt. Om die reden zijn de door ondernemers ingediende reacties in deze nota geanonimiseerd. Iedere particulier heeft een reclamantnummer gekregen. Reclamanten krijgen de nota toegestuurd, waarbij ook wordt aangegeven onder welk reclamantnummer zijn of haar reactie is behandeld.

2. Overleg artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein De Rietdijk 2015-2 voorgelegd aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. College van burgemeester en wethouders van de gemeente Werkendam;
3. College van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalburg;
4. Waterschap Rivierenland;
5. Intergemeentelijke Brandweer Land van Heusden en Altena.

Van de instantie(s) onder nr. 1 en 4 is een inhoudelijke reactie ontvangen. De instantie onder nr. 5 heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben. De andere instanties hebben op het voorontwerpbestemmingsplan geen reactie gegeven.

Onderstaand is een samenvattend overzicht opgenomen van de inhoudelijke reacties, alsmede de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders van Woudrichem. Elke reactie is voorzien van een conclusie.

2.1 Provincie Noord-Brabant

In artikel 3.6.2. van de regels van het bestemmingsplan wordt, met afwijkingsbevoegdheid, de mogelijkheid geboden voor de vestiging van zelfstandige kantoren op delen van dit terrein. De vestiging van zelfstandige kantoren is in principe strijdig met artikel 4.4 van de Verordening. Voor het mogelijk maken van zelfstandige kantoren op een middelzwaar of zwaar bedrijventerrein geldt een zware motiveringsplicht. De motivering geldt zowel voor de noodzaak als voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze motivering ontbreekt in dit bestemmingsplan. Het mogelijk maken van zelfstandige kantoren op een bedrijventerrein dat los ligt van Giessen, en daarom geschikt is voor middelzware bedrijven vraagt een extra motivering. Nu een onderbouwing en motivering ontbreken is het, met afwijking mogelijk maken van zelfstandige kantoren op dit bedrijventerrein vooralsnog in strijd met artikel 4.4 van de Verordening. De provincie vraagt het bestemmingplan met onderbouwing aan te vullen of indien dit niet mogelijk is de afwijkingsbevoegdheid weg te laten.

Beantwoording

De afwijkingsbevoegdheid voor zelfstandige kantoren geldt voor een totale oppervlakte van circa 80.000m² bvo en is bedoeld om eventuele kantoren die zich aandienen te kunnen huisvesten. Het vooraf aantonen van deze toekomstige noodzaak en behoefte in deze omvang is echter niet mogelijk. De afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6.2. wordt verwijderd. De toelichting, regels en verbeelding worden hierop aangepast.

2.2 Waterschap Rivierenland

1. In de toelichting is op pagina 37 aangegeven: 'A-watergangen hebben een breedte van 5 meter gemeten vanuit de insteek.'

Dit is niet geheel juist. Niet de A-watergang zelf maar de onderhoudsstroken van de A-watergangen hebben een breedte van 5 m.

2. De te verlengen watergang bij de Expeditiestraat zoals deze op de verbeelding is aangegeven, klopt niet volledig met de laatste versie van de kaart waterhuishouding zoals besproken tijdens het spreekuur en die onderdeel uitmaakt van de toelichting op het plan. Op de verbeelding is het hoekje dat de aansluiting vormt naar de bestaande watergang nog niet opgenomen.
3. In de profielen zoals weergegeven op de tekening watercompensatie wordt uitgegaan van een bodemhoogte van NAP -1,90 m en een breedte van de watergang van 16,8 m. Met deze waterdiepte en bovenbreedte is efficiënt onderhoud van de watergang niet mogelijk. Er wordt verzocht de bovenbreedte aan te passen naar 16,0 m. en op de tekening tevens de beschermingszones aan te geven zoals besproken.

Beantwoording

De bovenstaande opmerkingen worden verwerkt in de toelichting, op de verbeelding en de tekening watercompensatie.

3. Inspraakreacties

3.1 Inspreker 1

De betreffende onderneming is bijna 25 jaar gevestigd op bedrijventerrein de Rietdijk en maakt vanaf de eerste vestiging een voortdurende groei door. Het bedrijf is gebonden aan de huidige locatie, het is niet realistisch om te veronderstellen dat het bedrijf in deze omvang verplaatst zou kunnen worden.

Daarmee is ook de ontwikkeling en groei van het bedrijf gebonden aan deze locatie. Nadrukkelijk verzoek is om in het bestemmingsplan Rietdijk hiermee rekening te houden.

1. Er wordt verzocht om in de voorwaarden van het bestemmingsplan een vrijstellingsmogelijkheid op te nemen voor verdere groei van het bedrijfsperceel in de toekomst.
2. De schaalgrootte van het bedrijf en de bedrijfspercelen zijn zodanig dat de verhouding bebouwd en onbebouwd terrein anders (lees hoger) zou kunnen worden dan de algemene bepalingen van het bestemmingsplan voorschrijven. Er wordt verzocht om in de voorwaarden van het bestemmingsplan een vrijstellingsmogelijkheid op te nemen voor een hoger bebouwingspercentage op het bedrijfsperceel in de toekomst.
3. Op het bedrijfsperceel zijn diverse hoogtes van bebouwing mogelijk. De posities van de bouwdelen met afwijkende hoogtes (groter dan 10 m1) zijn gebaseerd op de huidige bedrijfsvoering. Om te kunnen anticiperen op toekomstige marktontwikkelingen wordt verzocht om in de voorwaarden van het bestemmingsplan een vrijstellingsmogelijkheid op te nemen voor toekomstige positionering van de bouwdelen die hoger zijn dan 10 m1 op een nader te bepalen positie van het bedrijfsperceel.

Beantwoording

1. *Op grond van artikel 3.1 van het bestemmingsplan bedraagt de maximale oppervlakte van gronden behorende bij een bedrijfsvestiging 5.000 m². Op basis van artikel 3.4.1 van het bestemmingsplan is het mogelijk om af te wijken van deze bepaling tot een oppervlakte van 10.000 m², mits de aanvaardbaarheid is gemotiveerd. Naar aanleiding van een zienswijze van de provincie in het kader van de bestemmingsplanprocedure betreffende het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Rietdijk 2015-1", zal de afwijkingsbevoegdheid worden aangepast naar een wijzigingsbevoegdheid. Het perceel van het betreffende bedrijf bedraagt reeds meer dan 5.000 m² en ook meer dan 10.000 m². Op basis van onderhavig bestemmingsplan geldt dan de bestaande oppervlakte als maximum. Indien door het betreffende bedrijf in de toekomst een concreet verzoek wordt ingediend tot uitbreiding is het, gezien de bestaande grootte, niet mogelijk om eventueel medewerking te verlenen als bedoeld in artikel 3.4.1 van het bestemmingsplan. Hiertoe dient dan een separate procedure te worden doorlopen. Op het bedrijventerrein De Rietdijk is, naast het bestemmingsplan, de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant van toepassing. Het bedrijventerrein valt binnen de structuur "Bestaand stedelijk gebied" en de aanduiding "kern in landelijk gebied". Op grond van artikel 4.6 van de Verordening ruimte dient een bestemmingsplan gelegen in een kern in landelijk gebied te bepalen dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m² bedraagt. Per uitbreiding boven de 5.000 m² is op grond van de Verordening ruimte een verantwoording noodzakelijk. Een uitbreiding boven de 5.000 m² is mogelijk, mits de behoefte en aanvaardbaarheid deugdelijk gemotiveerd zijn. De motiveringseisen zijn opgenomen in artikel 4.6*

lid 2 van de Verordening ruimte. Dit betreft een bestaande regeling die zowel in de Verordening ruimte als in het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein De Rietdijk 2004" is opgenomen.

Op grond van bovenstaande is het niet mogelijk om de maximaal toegestane oppervlakte te laten vervallen. Dit wil niet zeggen dat in de toekomst eventueel geen uitbreiding mogelijk is. Indien in de toekomst een concreet verzoek wordt ingediend tot uitbreiding door het betreffende bedrijf, zal het gemotiveerde verzoek op dat moment worden afgewogen en dient dan de benodigde procedure te worden doorlopen.

- 2. In het bestemmingsplan geldt een bebouwingspercentage van 75%. Dit bebouwingspercentage is uit het huidige bestemmingsplan overgenomen. Dit bebouwingspercentage is als ervaringscijfer ontstaan om naast bebouwing ook ruimte te houden voor manoeuvreerruimte voor vrachtwagens, parkeren voor klanten en eigen personeel, groenvoorziening en eventuele veiligheidszones. Daarnaast is het opnemen van een groter bebouwingspercentage vanuit het ruimtelijke structuurbeeld niet gewenst.*

In artikel 10 onder c van het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders opgenomen om een bebouwingspercentage toe te staan groter dan 75%, tot maximaal 10%, mits dit goed onderbouwd wordt. Het opnemen van een algemene afwijkingsmogelijkheid is vanuit het ruimtelijk structuurbeeld niet gewenst. Indien door het betreffende bedrijf in de toekomst een concreet verzoek wordt ingediend tot verdere uitbreiding waarbij het noodzakelijk is dat het bebouwingspercentage verder wordt overschreden, zal op dat moment worden afgewogen of medewerking zal worden verleend via een separate procedure.

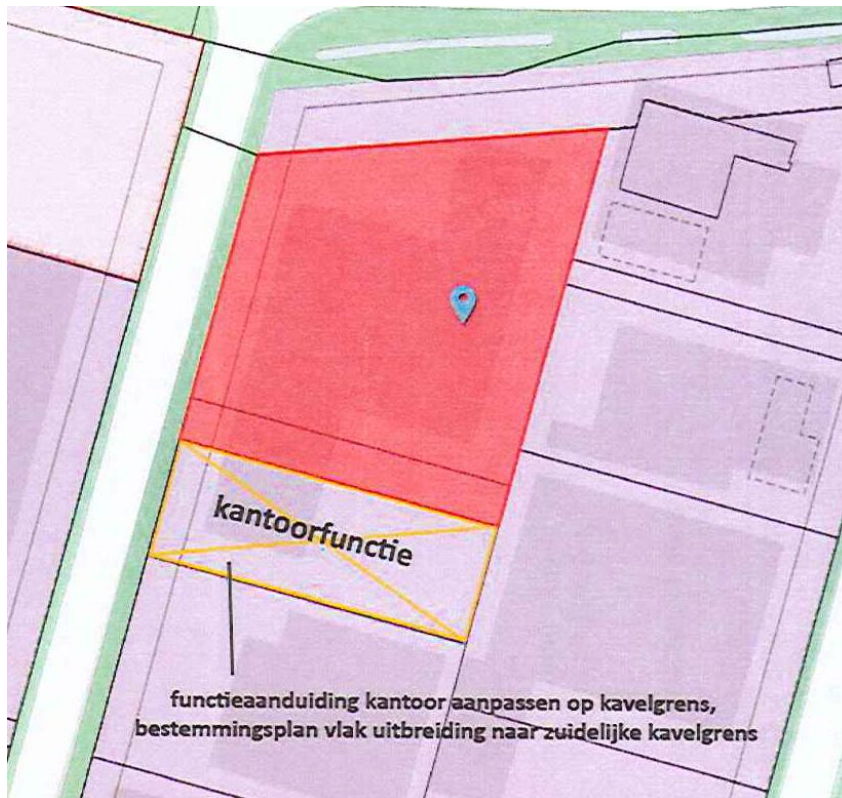
- 3. In het bestemmingsplan geldt een bebouwingshoogte van 10 meter. Deze bebouwingshoogte is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Het bedrijventerrein De Rietdijk is een bedrijventerrein gelegen in het landelijk gebied en omringd door grasland en akkerland. Elke afwijking van de maximaal toegestane bebouwingshoogte van 10 meter zal per geval moeten worden beoordeeld en van een goede motivering en/of onderbouwing moeten worden voorzien. Het verhogen van de bouwhoogte van de in het bestemmingsplan geldende 10 meter naar een grotere hoogte is momenteel via een afwijkingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders tot maximaal 10% ofwel een bouwhoogte van 11 meter mogelijk. Een algemene vrijstellingsmogelijkheid voor een hogere bouwhoogte is gezien het gewenste ruimtelijk structuurbeeld niet wenselijk.*

Conclusie

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Inspreker 2

Op het perceel Industrieweg 30a t/m 30^e, gelegen op kadastraal perceel I 1394 van de gemeente Woudrichem, is een kantoor gebouw gevestigd, de vergunning voor dit kantoorgebouw is in 1999 verleend. Het verzoek is om de bestemming voor dit perceel te benoemen als 'kantoor' in overeenstemming met de verleende vergunningen en conform bijgevoegde tekening. Op de bijgevoegde tekening in de inspraakreactie is aangegeven dat de functieaanduiding en bestemmingsvlak niet conform de feitelijke situatie is.



Beantwoording

Uit controle van de verleende vergunningen blijkt dat de percelen op de bovenstaande tekening een kantoorfunctie moeten hebben. Wij zullen de verbeelding aanpassen zodat op beide percelen een kantoorbestemming komt te liggen.

3.3 Inspreker 3

1. Door het betreffende bedrijf is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de volgende concrete ontwikkelingen:
 - Het opslaan van vaste bulkgrondstoffen in bovengrondse opslagsilo's met een hoogte van 20 meter.
 - Het opslaan van lege, ongereinigde IBC's en houten pallets onder een overkapping aan de oostzijde van het hoofdgebouw.In het voorontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met de gewenste bovenstaande ontwikkelingen. Er wordt verzocht in het ontwerpbestemmingsplan een afwijkingsregel op te nemen ten aanzien van het bouwen van bovengrondse opslagsilo's tot een hoogte van minimaal 20 meter binnen het gehele perceel.
2. Waar nodig zal het betreffende bedrijf verder inspelen op actuele marktontwikkelingen. In dat kader zal de inrichting continu worden doorontwikkeld. Er wordt verzocht in het ontwerpbestemmingsplan rekening te houden met dergelijke ontwikkelingen.
3. De bestaande grondoppervlakte van het betreffende bedrijf is reeds groter dan 10.000m². Op basis van artikel 3.1, lid a van de regels van het bestemmingsplan geldt dan de bestaande

oppervlakte als maximum. Verzocht wordt om te bevestigen dat er daarmee geen sprake van het afwijken van de oppervlakte van gronden als bedoeld in artikel 3.4 van de regels.

4. Om eventuele beperkingen door bedrijfswoningen in de toekomst te voorkomen, wordt voorgesteld om een saneringsregeling voor de bestaande bedrijfswoningen op te nemen wanneer er zich situaties voordoen waarin de functionaliteit of het gebruik van bedrijfswoningen verdwijnt. Dit biedt voor alle bedrijven op het bedrijventerrein ontwikkelingsmogelijkheden. Een bedrijventerrein is namelijk in het leven geroepen om een splitsing tussen woon- en bedrijfsdoeleinden te creëren. Tot op heden is die splitsing nog niet volledig bewerkstelligd.
5. Er wordt verzocht om artikel 3.5.1, lid a van de regels van het bestemmingsplan niet over te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. In dit artikel wordt bepaald dat opslag buiten bouwwerken niet is toegestaan in geval de betreffende gronden zijn gelegen op een afstand van ten minste 5 meter tot bermen en wegen met bijhorende paden.
6. Uit artikel 3.2.1 van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat voor het bouwen van bouwwerken geldt dat het gebouw op een afstand van ten minste 5 meter tot wegen met bijbehorende paden en bermen moet zijn/worden gebouwd. De noord-/westgevel van het huidige gebouw is gelegen op een afstand kleiner dan 5 meter vanaf de berm van de straat. Er wordt verzocht in het ontwerpbestemmingsplan een uitzonderingsregel voor bestaande bebouwing op te nemen dan wel een expliciete uitzondering te maken voor de bebouwing van het betreffende bedrijf. Ook wordt verzocht om te bezien of de 5 meter regel kan worden verkleind.
7. Er wordt verzocht om in het ontwerpbestemmingsplan voor erf- en terreinafscheidingen een maximale bouwhoogte van 3,5 meter op te nemen en voor bouwwerken geen gebouwen zijnde een hoogte van 5 of 6 meter.

Beantwoording

1. *De ingediende aanvraag omgevingsvergunning is in behandeling genomen. Binnen de bestemmingsplanprocedure voor onderhavig bestemmingsplan zal, indien mogelijk, rekening worden gehouden met de ingediende aanvraag omgevingsvergunning. Een generieke afwijkingsregel voor het bouwen van bovengrondse opslagsilo's tot een hoogte van 20 meter voor het perceel behoort echter niet tot de mogelijkheden. Het bedrijventerrein De Rietdijk is een bedrijventerrein gelegen in het landelijk gebied en omringd door grasland en akkerland. Vanuit het ruimtelijk structuurbeeld is het niet wenselijk om voor de bebouwingshoogte een afwijkingsregel op te nemen. Elke afwijking van bebouwingshoogte boven de 10 meter zal met een goede motivering en/of onderbouwing moeten worden voorzien en per geval worden beoordeeld. Het verhogen van de bouwhoogte van de in het bestemmingsplan geldende 10 meter naar een grotere hoogte is momenteel via een afwijkingsbevoegdheid van het college van B&W tot maximaal 10% ofwel een bouwhoogte van 11 meter mogelijk. Een afwijkingsregel voor een hogere bouwhoogte is gezien het gewenste ruimtelijk structuurbeeld en de daarmee samenhangende beoordeling per geval niet mogelijk.*
2. *Wij kunnen in het huidige bestemmingsplan geen rekening houden met niet concrete, onzekere toekomstige ontwikkelingen. Bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Rietdijk 2015-2" is een conserverend bestemmingsplan. De ruimtelijke uitgangspunten zoals deze reeds zijn omschreven in het bestemmingsplan "bedrijfsterrein De Rietdijk 2004" gelden nog steeds voor het bedrijventerrein en zijn daarom overgenomen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Rietdijk 2015-2". De Rietdijk is een bedrijventerrein gelegen in het landelijk gebied en omringd door grasland en akkerland. Vanuit het ruimtelijk structuurbeeld is het niet wenselijk om voor bijvoorbeeld de bebouwingshoogte en het bebouwingspercentage op perceelsgrootte een generieke afwijkingsmogelijkheid op te nemen anders dan de afwijkingsbevoegdheid tot*

maximaal 10% zoals opgenomen in artikel 10 van het bestemmingsplan. Elke afwijking zal van een goede motivering en/of onderbouwing moeten worden voorzien en per geval worden beoordeeld.

Ook voor wat betreft de maximale oppervlakte van de gronden behorende bij een bedrijf is het niet mogelijk om een generieke afwijkingsbevoegdheid op te nemen. Op het bedrijventerrein De Rietdijk is, naast het bestemmingsplan, tevens de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant van toepassing. Het bedrijventerrein valt binnen de structuur "Bestaand stedelijk gebied" en de aanduiding "kern in landelijk gebied". Op grond van artikel 4.6 van de Verordening ruimte dient een bestemmingsplan gelegen in een kern in landelijk gebied te bepalen dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m² bedraagt. Per uitbreiding boven de 5.000 m² is op grond van de Verordening ruimte een verantwoording noodzakelijk. Een uitbreiding boven de 5.000 m² is mogelijk, mits de behoefte en aanvaardbaarheid deugdelijk gemotiveerd zijn. De motiveringseisen zijn opgenomen in artikel 4.6 lid 2 van de Verordening ruimte. Dit betreft een bestaande regeling die zowel in de Verordening ruimte als in het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein De Rietdijk 2004" is opgenomen.

- 3. Het klopt dat artikel 3.1, lid a van de regels geen beperkingen oplevert voor het betreffende bedrijf. Aangezien de grondoppervlakte reeds groter is dan 5.000 m² geldt op basis van onderhavig bestemmingsplan de bestaande oppervlakte als maximum.*
- 4. Wij kunnen geen gehoor geven aan uw verzoek voor het opnemen van een saneringsregeling voor de bestaande bedrijfswoningen. De huidige bedrijfswoningen zijn op wettige basis tot stand gekomen. De vergunde, legale situatie is overgenomen in het bestemmingsplan.*
- 5. Wij kunnen geen gehoor geven aan uw verzoek om regel 3.5.1, lid a van de regels niet over te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. In artikel 3.5.1, lid a van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan is opslag buiten bouwwerken niet toegestaan in geval betreffende gronden zijn gelegen op een afstand van ten minste 5 meter tot bermen en wegen met bijhorende paden. Dit betreft een bestaande regeling, die reeds is opgenomen in het huidige bestemmingsplan "Bedrijfsterrein De Rietdijk 2004". In het bestemmingsplan is opgenomen dat binnen de bestemming "Bedrijventerrein" gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak op een afstand van ten minste 5 m tot wegen met bijbehorende paden en bermen. Deze zelfde afstand is aangehouden voor opslag buiten bouwwerken. Dit artikel is opgenomen vanuit het gewenste structuurbeeld dat wij op het bedrijventerrein nastreven. Deze regeling is opgenomen voor de leefbaarheid van de omgeving. De uitstraling van opslag is niet te vergelijken met de ruimtelijke uitstraling van een gebouw. De uitstraling van opslag heeft een rommeliger beeld tot gevolg.*

Op het bedrijventerrein is een sprake van smalle wegen. Het toestaan van opslag direct grenzend aan de weg met een maximale hoogte van 10m in een gebied waar sprake is van smalle wegen komt de leefbaarheid van het straatbeeld niet ten goede.

- 6. Wij geven gehoor aan uw specifieke verzoek voor verkleining van de afstand in artikel 3.2.2, lid b.: gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak op een afstand van tenminste 5m tot wegen en bijbehorende paden en bermen, met dien verstande dat gebouwen voor nutsvoorzieningen tevens ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' mogen worden gebouwd. Dit betreft een bestaande regeling, die reeds is opgenomen in het huidige bestemmingsplan "Bedrijfsterrein De Rietdijk 2004". Dit artikel is opgenomen vanuit het gewenste structuurbeeld dat wij op het bedrijventerrein nastreven. Ook deze regeling is opgenomen voor de leefbaarheid van de omgeving. Op het bedrijventerrein is sprake van smalle wegen. Om te voorkomen dat een te gesloten straatbeeld ontstaat is de afstandsbepaling van 5 meter opgenomen. We hebben in uw geval in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan reeds het bouwvlak aangepast aan de bestaande bebouwing van de*

inspreker. Daarnaast is in artikel 3.2.2. een afwijking opgenomen waarbij geldt dat bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan.

- 7. Wij kunnen geen gehoor geven aan uw verzoek om voor erf- en terreinafscheidingen een maximale bouwhoogte van 3,5 meter op te nemen en voor bouwwerken geen gebouwen zijnde een hoogte van 5 of 6 meter. Deze regeling is overgenomen van het huidige bestemmingsplan bedrijventerrein De Rietdijk 2004. Zoals reeds opgemerkt onder punt 2 gelden de ruimtelijke uitgangspunten zoals deze reeds zijn omschreven in het bestemmingsplan "bedrijfsterrein De Rietdijk 2004" nog steeds voor het bedrijventerrein. Erfafscheidingen mogen tot op de perceelsgrens worden geplaatst. Het toestaan van aanzienlijk hogere erf- en perceelsafscheidingen leidt tot een ander straatbeeld en komt de beleefbaarheid van de omgeving niet ten goede. De beveiliging van de bedrijven is niet alleen afhankelijk van de hoogte van de erfafscheiding. Deze kan ook op een andere wijze worden opgelost.*

3.4 Ambtshalve wijzigingen

Behalve de aanpassingen als gevolg van de ingekomen inspraakreacties zijn er nog een aantal ambtshalve wijzigingen noodzakelijk. Deze ambtshalve wijzigingen komen voort uit geconstateerde omissies en voortschrijdend inzicht. Onderstaand een overzicht van deze ambtshalve wijzigingen:

- Afwijkingsbevoegdheid omvang bedrijfspcelen

De provincie Noord-Brabant heeft in het kader van het ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein De Rietdijk 2015-1 een zienswijze ingediend die ook betrekking heeft op de regels van het voorontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein De Rietdijk 2015-2. Het betreft hierbij het volgende. Het bestemmingsplan maakt in artikel 3.4.1 door middel van een afwijkingsbevoegdheid de uitbreiding van bedrijfspcelen mogelijk tot 10.000 m². Per uitbreiding boven de 5.000 m² vereist de Vr een verantwoording die niet door middel van een generieke regeling in een bestemmingsplan geregeld kan worden. Van dergelijke uitbreidingen dient de behoefte en aanvaardbaarheid verantwoord te zijn in het bestemmingsplan waarin de afwijkingsbevoegdheid is opgenomen.

In het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein De Rietdijk 2004" is in artikel 5 lid 9 een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen betreffende de oppervlakte van de gronden behorende bij eenzelfde bedrijfsvestiging. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen betreffende de oppervlakte van gronden behorende bij eenzelfde bedrijfsvestiging tot een oppervlakte van 10.000 m², mits is gemotiveerd dat daaraan behoefte blijkt te bestaan en van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen. Met de komst van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het instrument van de vrijstelling komen te vervallen. In het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein De Rietdijk 2015-1" en het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein De Rietdijk 2015-2" was de vorenbedoelde vrijstellingsbevoegdheid opgenomen als afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.4.1. Verschil met de vroegere vrijstellingsbevoegdheid is dat de termijnen van de Wabo van toepassing zijn en dat geen instemming van de provincie Noord-Brabant is vereist. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat in de Verordening ruimte een mogelijkheid is opgenomen om per individueel geval af te kunnen wijken van de maximaal toegestane oppervlakte van 5.000 m². Om structureel een bevoegdheid tot afwijken van deze maximale oppervlaktemaat in het bestemmingsplan op te nemen is in strijd met de Verordening ruimte.

Om toch de bestaande mogelijkheden uit het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein De Rietdijk

2004" over te nemen, is de afwijkingsbevoegdheid omgezet naar een wijzigingsbevoegdheid waarbij medewerking kan worden verleend aan een oppervlakte tot 10.000m², mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

Op deze manier behoudt de provincie de mogelijkheid de eventuele ontwikkelingen te toetsen aan de voorschriften van de Verordening ruimte en is het voor de bedrijven mogelijk in de toekomst eventueel uit te breiden boven de 5.000 m² (mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden).

- Bestemmingsomschrijving artikel 3.1

Ambtelijk is geconstateerd dat de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 niet geheel eenduidig was geformuleerd. Op de verbeelding is een aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' opgenomen op het gehele plangebied. In de regels was dit niet eenduidig verwerkt. Om te bewerkstelligen dat het gehele bedrijventerrein, dus ook de percelen waar nu een categorie 4.1 bedrijf is gevestigd, bestemd is voor bedrijven in de categorieën 2, 3.1 en 3.2, is de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 aangepast.

- Oppervlakte gronden bedrijfsvestiging

Ter verduidelijking is de bepaling dat de oppervlakte van gronden behorende bij een bedrijfsvestiging niet groter mag zijn dan 5.000m² in een apart lid onder de bestemmingsomschrijving opgenomen.

- Detailhandel

In het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein De Rietdijk 2004" was geen duidelijke regeling opgenomen betreffende detailhandel. Detailhandelsbedrijven waren niet toegestaan, met uitzondering van detailhandelsbedrijven in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, auto's, boten, caravans en grove bouwmaterialen. Ondergeschikte detailhandel was niet expliciet geregeld in de regels. Bij de uitleg van de regels van het bestemmingsplan uit 2004 is als beleid gehanteerd dat detailhandel niet is toegestaan gezien de aard van het bedrijventerrein en de aard van de gevestigde bedrijven. Omdat binnen het plangebied grote en (middel)zware bedrijven gevestigd zijn, is een (grote) verkeersaantrekkende werking als gevolg van detailhandel niet gewenst. Om te verduidelijken dat detailhandel niet is toegestaan, tenzij specifiek in de regels anders bepaald, zijn de bestemmingsomschrijving en het artikel betreffende strijdig gebruik aangepast.

- Staat van bedrijfsactiviteiten

Om de huidige bestemmingsregeling te verduidelijken is de Staat van bedrijfsactiviteiten aangepast op de volgende punten:

- De bedrijven in de categorie 1 zijn van de Staat van Bedrijfsactiviteiten verwijderd. Deze zijn op basis van de bestemmingsomschrijving niet rechtstreeks toegestaan. Om de Staat van Bedrijfsactiviteiten beter te laten aansluiten bij deze regeling en om verwarring te voorkomen zijn deze bedrijven verwijderd. Bestaande categorie 1-bedrijven zijn specifiek bestemd.
- Er zijn een aantal functies van de Staat van Bedrijfsactiviteiten verwijderd die niet onder de definitie 'bedrijf' vallen.