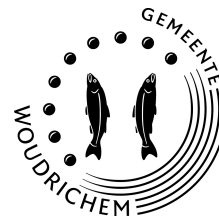


NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN



NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'BEDRIJVENTERREIN DE RIETDIJK 2015-2'

• ALGEMEEN

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Rietdijk 2015-2' heeft vanaf 11 december 2015 tot en met 21 januari 2016 ter inzage gelegen. Aan iedereen is in deze periode de mogelijkheid geboden om op het plan te reageren in de vorm van een zienswijze. Hiertoe is op 10 december 2015 een publicatie geplaatst in de Staatscourant in het Alتنا Nieuws en op de gemeentelijke website.

In deze nota is per zienswijze een samenvatting opgenomen. Niet altijd wordt letterlijk geciteerd uit de ontvangen reactie, maar wordt volstaan met een beknopte, inhoudelijk wel zo volledig mogelijke, samenvatting van de juridisch relevante kern van de opmerkingen, die de diverse reclamanten over een bepaald onderwerp kenbaar hebben gemaakt.

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

• REACTIE ZIENSWIJZEN

Wij hebben binnen de bovengenoemde periode een zienswijze ontvangen van de volgende personen en/ of instanties:

Nr.	Persoon/ instantie	ontvangstdatum	Onderwerp
1.	Ondernemer 1	13 januari 2016	Afwijkingsbevoegdheid kantoren voor zuidwest punt De Rietdijk handhaven
2.	Ondernemer 2	20 januari 2016	Bouwwerken geen gebouwen zijnde Rekening houden in bestemmingsplan met concrete ontwikkelingen in de aanvraag omgevingsvergunning: <ul style="list-style-type: none">• Opslaan bulkgrondstoffen in 20 meter hoge silo's• Opslag IBC's en houten pallets onder overkapping
3.	Ondernemer 3	21 januari 2016	10 meter bouwhoogte aanpassen naar 15 meter

Alle drie de zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

1. Ondernemer 1

Samenvatting zienswijze

Afwijkingsbevoegdheid kantoren zuidwest punt De Rietdijk

Er wordt verzocht een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan toe te voegen voor kantoren voor de zuidwestelijke punt van het bedrijventerrein De Rietdijk. Dit onder de voorwaarde dat kan worden aangetoond dat de duurzame behoefte hieraan kan worden aangetoond en de nieuwe kantooruimte past in het provinciaal beleid.

Reactie gemeente:

In het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein De Rietdijk 2015-2 is, in artikel 3.6.2. van de regels van het bestemmingsplan, een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarin de mogelijkheid wordt

geboden voor de vestiging van zelfstandige kantoren op delen van het bedrijventerrein. De provincie Noord-Brabant heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat de vestiging van zelfstandige kantoren in principe strijdig is 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 bestemmingsplan met onderbouwing aan te vullen of indien dit niet mogelijk is de afwijkingsbevoegdheid weg te laten. Het vooraf aantonen van deze toekomstige noodzaak en behoefte in is echter niet mogelijk. De afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6.2. is verwijderd. De toelichting, regels en verbeelding zijn hierop aangepast. Ondernemer 1 heeft in haar zienswijze voor een afwijkingsbevoegdheid kantoren voor de zuidwest punt van bedrijventerrein De Rietdijk ook niet vooraf de toekomstige noodzaak en behoefte aangetoond. De regels van het bestemmingsplan worden niet aangepast.

Conclusie: De zienswijze van ondernemer 1 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de regels van het plan.

2. Ondernemer 2

Samenvatting zienswijze

a. Bouwwerken geen gebouwen zijnde

In de “overleg- en inspraaknotitie en ambtshalve wijzigingen” is niet ingegaan op de ingediende inspraakreactie en dan in het bijzonder op het aspect bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde. Er wordt verzocht voor bouwwerken geen gebouw zijnde een maximale bouwhoogte op te nemen van 5 of 6 meter.

b. In het bestemmingsplan rekening houden met concrete ontwikkelingen in de aanvraag omgevingsvergunning

Er wordt verzocht in het bestemmingsplan rekening te houden met concrete ontwikkelingen in de aanvraag omgevingsvergunning te weten: opslaan bulkgrondstoffen in 20 meter hoge silo’s en opslag IBC’s en houten pallets onder overkapping.

Reactie gemeente:

- a. Naar onze mening hebben wij in de “overleg- en inspraaknotitie en ambtshalve wijzigingen” aangegeven dat we niet meewerken aan een hoogte van maximaal 5 of 6 meter voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.
Voor alle duidelijk willen wij nogmaals bevestigen dat wij geen gehoor kunnen geven aan uw verzoek om voor bouwwerken geen gebouwen zijnde een maximale bouwhoogte van 5 of 6 meter op te nemen. Deze regeling is overgenomen van het huidige bestemmingsplan bedrijfsterrein De Rietdijk 2004. 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”. Bouwwerken geen gebouw zijnde mogen ook buiten het bouwvlak gebouwd worden. Het toestaan van aanzienlijk hogere bouwwerken geen gebouwen zijnde leidt tot een ander straatbeeld en komt de verkeersveiligheid en de beleefbaarheid van de omgeving niet ten goede. 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 bouwwerken geen gebouwen zijnde een generieke afwijkingsmogelijkheid op te nemen anders dan de afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 10% zoals opgenomen in artikel 10 van het bestemmingsplan. Elke gewenste specifieke afwijking zal

van een goede motivering en/of onderbouwing moeten worden voorzien en per geval worden beoordeeld. De regels van het bestemmingsplan worden niet aangepast.

- b. Het opslaan van bulkgrondstoffen in hoge silo's wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt doordat de bouwhoogte op de desbetreffende locatie op de verbeelding is aangepast naar 19,5 meter, conform de aanvraag omgevingsvergunning. De opslag van IBC's en houten pallets onder een overkapping zoals benoemd in de aanvraag omgevingsvergunning past binnen het huidige bestemmingsplan "bedrijfsterrein De Rietdijk 2004" en het voorliggende bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Rietdijk 2015-2". Aanpassing van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Rietdijk 2015-2" is niet nodig. Het enige dat moet gebeuren is het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Conclusie: De zienswijze van ondernemer 2 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de regels van het plan.

3. Ondernemer 3

Samenvatting zienswijze

10 meter bouwhoogte aanpassen naar 15 meter

Er wordt verzocht de maximale bouwhoogte van 10 meter te verhogen naar 15 meter.

Reactie gemeente:

Wij kunnen geen gehoor geven aan uw verzoek om de maximale bouwhoogte van 10 meter te verhogen naar 15 meter. Deze regeling is overgenomen van het huidige bestemmingsplan bedrijfsterrein De Rietdijk 2004. 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 de maximale bouwhoogte te verhogen. Een generieke afwijkingmogelijkheid opnemen anders dan de afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 10% zoals opgenomen in artikel 10 van het bestemmingsplan is om deze reden niet wenselijk. Indien in de toekomst een concreet verzoek wordt ingediend door ondernemer 3, zal het gemotiveerde verzoek op dat moment worden afgewogen en dient dan de benodigde procedure te worden doorlopen. De regels van het bestemmingsplan worden niet aangepast.

Conclusie: De zienswijze van ondernemer 3 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de regels van het plan.

• AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Behalve de aanpassingen als gevolg van de ingekomen zienswijzen 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.

- Ambtelijk is geconstateerd dat in het Hoofdstuk 2 Beleid onder Rijksbeleid informatie over het laagvlieggebied defensie ontbreekt. De volgende beschrijving over het laagvlieggebied defensie wordt onder paragraaf 2.1 Rijksbeleid opgenomen.

Laagvlieggebied Defensie

Volgens het Tweede structuurschema Militaire Terreinen (deel 2 en 3) is de gehele gemeente Woudrichem gelegen in het laagvlieggebied MaasWaal. De gemeente zal in het laagvlieggebied terughoudend zijn in het voorzien van bouwmogelijkheden voor masten, windmolens en andere hoge objecten.

- Ambtelijk is geconstateerd dat de begripsomschrijving voor een fitnesscentrum in artikel 1: begrippen ontbreekt. Op de verbeelding is een aanduiding 'fitnesscentrum' opgenomen. In de regels was dit niet eenduidig verwerkt. Om te bewerkstelligen dat duidelijk is waarvoor de percelen met de aanduiding 'fitnesscentrum' voor zijn bestemd, is de volgende begripsomschrijving voor 'fitnesscentrum' toegevoegd.

Artikel 1.28	fitnesscentrum				
N R C	R	N	N O		
	O	R	O	N R	
O N R			O		

De hierna volgende begripsomschrijvingen in artikel 1 zijn vervolgens doorgenummerd.

- Vlak voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein De Rietdijk 2015-2" is er een omgevingsvergunning aangevraagd voor een fitnesscentrum op het adres Industrieweg 33a. Het fitnesscentrum past binnen het huidige bestemmingsplan "bedrijfsterrein De Rietdijk 2004", maar past niet binnen het nu voorliggende bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Rietdijk 2015-2", vanwege het verwijderen van de functie(aanduiding) fitnesscentrum. De reden hiervoor is dat fitnesscentra gezien hun publieksaantrekkende werking niet wenselijk zijn naast bedrijven in de milieucategorie 4.1 vanuit veiligheidsoverwegingen. Aangezien de aanvraag omgevingsvergunning is binnengekomen voordat de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan is gestart, moeten we vergunnen op basis van het geldende bestemmingsplan. Op de verbeelding zal voor de desbetreffende locatie een specifieke functieaanduiding 'fitnesscentrum' worden opgenomen. Tevens zal de toelichting hierop worden aangepast.
- Ambtelijk is geconstateerd dat een zendmast is gelegen aan de Ambachtsstraat 8a in Giessen. Voor deze zendmast is reeds op 30 september 1996 door Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant een verklaring van geen bezwaar afgegeven. Op 10 oktober 1996 is door het college van B&W vrijstelling van het toen geldende bestemmingsplan en bouwvergunning verleend. 17 oktober 1996 is de vrijstelling en bouwvergunning gepubliceerd en in werking getreden. Om te bewerkstelligen dat deze zendmast op de juiste manier in het bestemmingsplan is opgenomen zal een bouwaanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie' op de verbeelding worden opgenomen. De bouwregels onder Artikelen 3.1 en 3.2.2 worden als volgt aangevuld. Tevens wordt de toelichting aangepast.

Artikel 3.1 onder p wordt als volgt aangevuld:

p. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' tevens een zend- en ontvangstinstallatie.

Artikel 3.2.2 onder h wordt als volgt aangevuld:

h. in afwijking van het bepaalde onder e, mag ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' ten hoogste één zendmast worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 53 m mag bedragen.

- Ambtelijk is geconstateerd dat een zendmast is gelegen aan de Industrieweg 2c in Giessen. Op 20 mei 1999 is door het college van B&W vrijstelling van het toen geldende bestemmingsplan en recht van opstal verleend voor het oprichten van een zendmast. Om te bewerkstelligen dat deze zendmast op de juiste manier in het bestemmingsplan is opgenomen zal een bouwaanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie' op de verbeelding worden opgenomen. De bouwregels onder Artikelen 4.1 en 4.2 worden als volgt aangevuld. Tevens wordt de toelichting aangepast.

Artikel 4.1 onder h wordt als volgt aangevuld:

h. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' tevens een zend- en ontvangstinstallatie.

Artikel 4.2 wordt als volgt aangepast en aangevuld:

Op de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend bij de bestemming behorende bouwwerken en nutsvoorzieningen worden gebouwd waarvan:

- a. de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, behoudens palen, masten, beeldende kunstwerken, verkeerstekens en, waarvan de hoogte niet meer dan 9 m mag bedragen.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' ten hoogste één zendmast mag worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 36,5 m mag bedragen.

- **CONCLUSIE**

De hiervoor aangegeven wijzigingen zijn doorgevoerd in de vast te stellen gewijzigde versie van het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn van dusdanig ingrijpende aard dat er sprake is van een inhoudelijk wezenlijk ander plan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.