

13ini01172

Raadsvergadering d.d. 27 juni 2013, nr. 2

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 juni 2013 en 11 juni 2013,

overwegende, dat:

- er naar aanleiding van de zienswijzen onder nummer 9 en 10 wijzigingen zijn aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan, zoals voorgesteld in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen";
- er overleg heeft plaatsgevonden met de indieners van de zienswijzen en dat hierbij nadere afspraken zijn overeengekomen;
- zij op 26 en 27 juni hebben laten weten, dat zij hun zienswijzen intrekken;

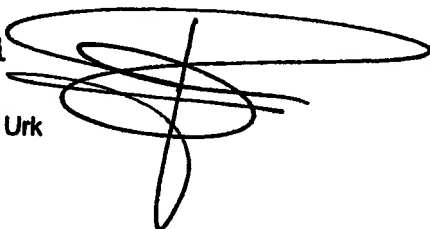
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. over de ingekomen zienswijzen te beslissen overeenkomstig de voorstellen ter zake in bijlage 1 "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "DRU Industriepark Uift";
2. in te stemmen met de in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
3. het bestemmingsplan "DRU Industriepark Uift", zoals vervat in het bestand NL.IMRO.BP000110-VA01 gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het beeldkwaliteitplan DRU Industriepark Deelplan 2 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 27 juni 2013.

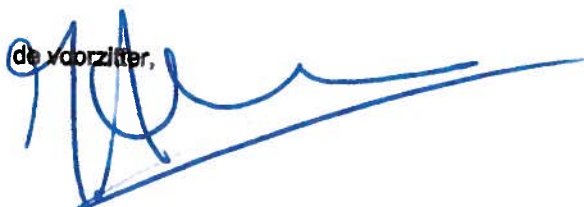
de griffier,

b/a 

J. van Urk

M.B.J. Looiman

de voorzitter,



J.P.M. Alberse

BIJLAGE I



Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

BESTEMMINGSPLAN "DRU INDUSTRIEPARK ULFT"

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "DRU Industriepark Uift" heeft vanaf 11 april 2013 tot 23 mei 2013 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant van 10 april 2013 en de Gelderse Post, eveneens van 10 april 2013, alsmede op de gemeentelijke website vanaf 10 april 2013.

2. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. Er is één zienswijze binnengekomen op 3 juni 2013. Deze is buiten de termijn binnen gekomen en daarom niet ontvankelijk.

De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in hoofdstuk 3 van deze nota. Daarbij is gebruik gemaakt van een kolommenstructuur. In de eerste kolom worden de zienswijzen voorzien van een nummering, de daarop volgende kolommen worden gebruikt om de persoon of instelling, die de zienswijze heeft ingediend, te vermelden. Vervolgens wordt de zienswijze samengevat en in de naastgelegen kolom van een reactie voorzien. Wanneer zienswijzen dezelfde strekking hebben wordt volstaan met een verwijzing naar een nummering waar de reactie van ons college terug te lezen is. In de laatste kolom wordt bij iedere zienswijze een voorstel gedaan en aangegeven of het voorstel leidt tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

3. SAMENVATTING INGEDIENDE ZIENSWIJZEN EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Nr.	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente	Voorstel – wijziging bij vaststelling
1.	Bestemming Ketelhuis	<p>Toevoeging van onderstaande functies aan de bestemmingsomschrijving van het Ketelhuis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ambachtelijk bedrijf; - cultuur en ontspanning (atelier); - maatschappelijke voorziening <p>Het bovenstaande vloeit logisch voort uit de bestaande situatie: het huurcontract voor de komende jaren dat door briefschrijver is afgesloten met BOEi voor een deel van het Ketelhuis om dit te gebruiken voor zijn kunstenaarsatelier.</p>	<p>Het Ketelhuis heeft de bestemming Gemengd – 1 en is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. horeca t/m cat. 2; b. kantoor; c. maatschappelijk; d. behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden. <p>Het Ketelhuis heeft al de bestemming maatschappelijk. Binnen deze bestemming past dat deel van de werkzaamheden van briefschrijver, dat betrekking heeft op educatie. Verdere uitbreiding van de bestemming is niet wenselijk en strijdig met de visie om hier een hotel te realiseren. Zie verder de reactie bij punt 3.3.</p>	Niet instemmen met de zienswijze en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan DRU Industriepark.
2.	Bouwvlak landmark achter ISWI-gebouw	<p>Graag meer afstand (minimaal 7 tot 8 meter) tussen het bouwvlak van de landmark en het ISWI-gebouw.</p>	<p>Het is mogelijk om het bouwvlak 2,5 meter op te schuiven richting Beltmancomplex. Er blijft dan nog een strook van ongeveer 5 meter over tussen de weg en het bouwvlak.</p>	Gedeeltelijk instemmen met de zienswijze en het bestemmingsplan wijzigen door het bouwvlak van de landmark achter het ISWI-gebouw 2,5 meter richting Beltmancomplex op te schuiven. Verder leidt de zienswijze niet tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.
		<p>De meest zuidelijke punt van het bouwvlak eraf halen of bouwhoogte verlagen tot hoogte van ISWI-gebouw.</p>	<p>Het verkleinen van het bouwvlak of het voor een gedeelte verlagen van de bouwhoogte is niet gewenst. De bouwplannen van de projectontwikkelaar zijn nog niet uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Aanpassing van het bouwvlak gaat ten koste van de flexibiliteit en betekent een beperking van de toekomstige bouw mogelijkheden</p>	
3.	3.1 Algemeen	<p>Het ontwerpbestemmingsplan DRU Industriepark wijkt op een aantal punten af van het huidige bestemmingsplan hetgeen op problemen stuit voor BOEi. Wellicht dat dit in een later stadium aanleiding is voor een planschadeverzoek, maar mogelijk kunnen er in dit stadium nog zodanige aanpassingen worden gedaan, dat een dergelijke stap niet hoeft te worden gezet.</p>	<p>Een verzoek om planschadevergoeding kan pas worden ingediend op het moment dat het bestemmingsplan DRU Industriepark onherroepelijk is. Daarbij wordt onderzocht of aanvrager door deze planologische maatregel in een nadeliger positie komt te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hierbij wordt aan een onafhankelijk bureau advies gevraagd. Het is niet op voorhand te zeggen, dat dit bestemmingsplan aanleiding geeft tot het vergoeden van planschade.</p>	Niet instemmen met de zienswijzen en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan DRU Industriepark.
	3.2 Woningbouw-mogelijkheden in Badkuipenfabriek en Ketelhuis	<p>Verzoek tot handhaving van het aantal van 24 woningen in de Badkuipenfabriek en 3 woningen in het Ketelhuis omdat dit niet in overeenstemming is met het provinciale beleid, dat uitgaat van nieuwe woonlocaties.</p>	<p>In de Ruimtelijke Verordening van de Provincie Gelderland wordt verwezen naar regionale afspraken met de Achterhoekse gemeenten in het kader van woningbouwaantallen. In deze afspraak is vastgelegd dat onze gemeente nog 685 woningen gaat bouwen. Dit is een totaal aantal, dat niet alleen uitgaat van nieuwe woonlocaties, maar ook van functieveranderingen, zoals bijv. op het DRU Industriepark. Deze tellen ook mee als nieuwbouwwoningen. In de afspraken met de provincie is uitgegaan van 16 woningen in de Badkuipenfabriek en geen woningen in het Ketelhuis.</p>	
	3.3 Bestemming Ketelhuis	<p>De bestemming voor het Ketelhuis wijzigen van Gemengd – 1 naar Gemengd – 7, zodat wonen weer mogelijk wordt en daarnaast ruimere mogelijkheden geeft tot herbestemming.</p>	<p>In de op 17 maart 2011 vastgestelde Gebiedsvisie DRU Industriepark is opgenomen, dat het Ketelhuis de functie van hotel krijgt. Gezien de aanwezige functies op het DRU Industriepark is de mogelijkheid tot dichtbij overnachten cruciaal. Het opnemen van een ruimere bestemming</p>	

		voor het Ketelhuis is in strijd met deze visie.
3.4 Bestemming SSP-hal	De bestemmingswijziging van de SSP-hal zal negatieve effecten hebben op het woongenot in de Badkuipenfabriek als gevolg van verkeer- en parkeeroverlast, geluidsoverlast, aantasting privacy en uitzicht door "Groen" te wijzigen in "Verkeer-verblijfsgebied". Graag in de regels bij "Cultuur en Ontspanning" nadere voorschriften opnemen.	Een evenementenhal zoals de SSP-hal wordt gezien als een inrichting in het kader van de Wet milieubeheer. Gezien de aard van de activiteiten zal er geen vergunning nodig zijn, maar kan worden volstaan met een melding op grond van het Activiteitenbesluit. In deze melding zijn voorschriften opgenomen. Deze voorschriften horen niet in het bestemmingsplan. Met name voor het gebruik van de SSP-hal als evenementenhal worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd aan de overzijde van de Oude IJssel. Deze zijn goed te bereiken via de beide bruggen. Er zal een goede verwijzing worden aangebracht naar de parkeerplaatsen. Van aantasting van het uitzicht als het gevolg van wijziging van de bestemming "Groen" naar "Verkeer – Verblijfsgebied" is ons inziens geen sprake. De bestemming "Groen" kent zelfs ruimere bouwregels dan "Verkeer-Verblijfsgebied", omdat binnen "Groen" ook gebouwen zijn toegestaan en in "Verkeer-Verblijfsgebied" niet. Een zekere mate van aantasting van privacy is in een dichtbevolkt land als Nederland een algemeen aanvaard maatschappelijk risico, verbonden aan het wonen in een kern waar nu eenmaal ontwikkelingen mogelijk zijn.
3.5 Akoestisch onderzoek SSP-hal	Het akoestisch onderzoek gaat uit van 3000 bezoekers per evenement en het bestemmingsplan van 8000 of zelfs 15000. Het onderzoek is dus ontoereikend. Verder is in het onderzoek geen rekening gehouden met vrachtverkeer en laad- en losactiviteiten. Voor enkele evenementen zoals een talentenjacht zal het binnenniveau van 80dBA aanzienlijk hoger uitvallen. De bronsterkte van de luchtbehandelingskast lijkt erg laag voor omvang van de SSP-hal. Er is geen geluidsniveau bepaald ter plaatse van de woningen direct naast de SSP-hal.	Het akoestisch onderzoek gaat uit van 3000 bezoekers aanwezig op hetzelfde moment. Het bestemmingsplan gaat uit van aantallen bezoekers over de hele dag. Gezien de capaciteit van de SSP-hal kunnen er ook niet meer bezoekers op hetzelfde moment aanwezig zijn. De gegevens in het rapport zijn dus correct. Regels voor laad- en losactiviteiten worden niet in het bestemmingsplan opgenomen maar staan in het Activiteitenbesluit. Als er sprake is van een talentenjacht waarbij de hoofdmoot een muzikaal onderdeel is, dan zal dit niet onder de categorie "stille evenementen" vallen maar onder de "rumoerige evenementen". Zo is deze in het akoestisch onderzoek ook beoordeeld. De bronsterkte van 85 dBA voor een luchtbehandelingskast is een gangbaar bronvermogen. De bepaling van het meetpunt (nummer 1) ter plaatse van de woningen in de badkuipenfabriek is zodanig gelegd, omdat dit ter hoogte is van een raam. Ter plaatse van een raam is de hinder het grootst.
3.6 Afwijkingsbevoegdheid om gedurende 24 dagen per jaar rumoerige evenementen mogelijk te maken	Volgens jurisprudentie worden afwijkingen van grenswaarden op ten hoogste 12 dagen toelaatbaar geacht. Het plan laat echter 24 dagen per jaar rumoerige activiteiten toe, waardoor niet gesteld kan worden dat er geen significante aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt.	Op grond van de zgn. 12-dagen regeling in het Activiteitenbesluit kan een inrichting de mogelijkheid krijgen om 12 dagen per jaar af te wijken van de geluidsnormen bij een evenement. In het DRU Industriepark zijn de volgende inrichtingen aanwezig: <ul style="list-style-type: none"> - Cultuurfabriek - Loonbureau - Afbramerij - SSP-hal

			<p>Deze inrichtingen kunnen dus ieder afzonderlijk een beroep doen op de 12-dagen regeling. Dat betekent dat er 48 dagen een overschrijding plaats kan vinden van de geluidsnormen.</p> <p>Daarnaast is er de wens om evenementen op de pleinen te houden, waarvoor in dit bestemmingsplan een regeling is opgenomen. Uitgaande, dat je hier 12x een evenement zou willen toestaan, dan komt het totaal aan evenementen op 60 dagen. Dit aantal zou een significante aantasting van het woon- en leefklimaat betekenen. Daarom is in het bestemmingsplan de regeling opgenomen, dat er maximaal 24 dagen een rumoerig evenement mag plaatsvinden. Dit betekent dus een beperking ten opzichte van hetgeen op grond van het Activiteitenbesluit in het gebied mogelijk zou zijn. In een nog op te stellen overeenkomst zullen afspraken worden gemaakt over de verdeling van de 24 dagen over de verschillende inrichtingen. Voor het toestaan van de rumoerige evenementen zal een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden gedaan. Hierbij wordt een nadere belangenafweging gemaakt of de vergunning verleend kan worden.</p>	
	3.7 Parkeerbalans	In Bijlage 3 van de parkeerbalans zit een tekening die niet aansluit bij de situatie in het ontwerpbestemmingsplan. Bovendien zijn er parkeerplaatsen geprojecteerd op gronden die eigendom zijn van BOEI.	De bedoelde tekening heeft betrekking op de huidige situatie, dus de situatie op het moment van het opstellen van de parkeerbalans (sept. 2012) en niet op de situatie na inrichting van de pleinen. Er is een tekening gemaakt met daarop het aantal parkeerplaatsen op basis van de schetsontwerpen (zie bijlage). Daarop is te zien dat het aantal parkeerplaatsen waar in het bestemmingsplan van wordt uitgegaan (555) wordt gehaald. Overigens zijn alle parkeerplaatsen geprojecteerd in openbaar gebied en niet op gronden van BOEI.	
	3.8 Compromisvoorstellen	- optie open houden om lofts te splitsen voor starters op de woningmarkt; - extra bestemmingsmogelijkheden toekennen aan het Ketelhuis na het wegvallen van de functie "wonen".	Het splitsen van lofts betekent een toename van het maximum aantal toegestane woningen in de Badkuipenfabriek. Bij 3.2 is uitgelegd waarom hiervoor niet wordt gekozen. Bij 3.3 is uitgelegd waarom er niet wordt gekozen voor extra bestemmingsmogelijkheden voor het Ketelhuis.	
4.	Zelfde als bij zienswijze 3	Zelfde als bij zienswijze 3.	Zie reactie bij zienswijze 3.	Zie voorstel bij zienswijze 3.
5.	Zelfde als bij zienswijze 3	Zelfde als bij zienswijze 3.	Zie reactie bij zienswijze 3.	Zie voorstel bij zienswijze 3.
6.	6.1 Woonlocatie op het perceel tussen Allee, Hutteweg, DRU Cultuur fabriek en Oude IJssel	Er is geen enkele noodzaak voor de bouw van een bouwwerk van 20 meter hoog bestemd voor 18 wooneenheden; niet uit esthetisch oogpunt, niet vanuit de gebiedsvisie; niet vanuit de vraag naar dergelijke wooneenheden.	In de op 17 maart 2011 vastgestelde Gebiedsvisie DRU Industriepark is rekening gehouden met de bijgestelde woningbouwaantallen, die voor dit gebied een vermindering van bijna 100 woningen betekent. Door de vermindering van het aantal woningen is het ruimtelijk concept voor het DRU Industriepark bijgesteld. Het gebied binnen de Cité Industrielle wordt veel meer open en er wordt een gevarieerd aanbod aan woningen geboden. Er is voor gekozen om bij de entreé's van het gebied te kiezen voor blikvangers, de	Niet instemmen met de zienswijzen en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan DRU Industriepark.

			zgn. "landmarks". Aan de Frank Daamenstraat zijn dit de IJzergieter en het nog te bouwen complex naast/achter het ISWI-gebouw en aan de kant van de Oude IJssel zijn dat de watertoren op het Beltmancomplex en de te bouwen woontoren. Op deze laatstgenoemde locatie zullen koopappartementen worden gerealiseerd. Dit zijn de enige koopappartementen in het gebied.	
	6.2 De bestemming Cultuur en Ontspanning van de SSP-hal en de gevolgen voor de omgeving	De directe omgeving van de SSP-hal is niet ingericht op de verwachte bezoekersaantallen voor wat betreft aan- en afvoer van bezoekers, parkeer-gelegenheden en geluidshinder. Parkeervoorzieningen gelden slechts voor 5 jaar. Er zijn geen waarborgen voor de gestelde geluidsnormen. De meeste van de 24 evenementen t/m categorie 2 zullen in de zomerperiode plaatsvinden, waardoor er sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat.	Met name voor het gebruik van de SSP-hal als evenementenhal worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd aan de overzijde van de Oude IJssel. Deze zijn goed te bereiken via de beide bruggen. Er zal een goede verwijzing worden aangebracht naar de parkeerplaatsen. De locatie van de parkeerplaats is nog niet definitief, omdat er voor het DRU Park nog gewerkt wordt aan een definitieve inrichtingsschets. Zodra de inrichting duidelijk is, zal hiervoor een bestemmingsplan worden opgesteld met daarin een definitieve locatie voor de parkeerplaats en ontsluitingsweg. Binnen de termijn van 5 jaar zal er een nieuw bestemmingsplan liggen met een definitieve plek voor de parkeerplaats. De 24 evenementen kunnen alleen plaatsvinden nadat een omgevingsvergunning is verleend. Hierbij zal een afweging worden gemaakt of een bepaald evenement vergund kan worden. Daarbij kan bijv. ook gekeken worden naar een mogelijke opeenstapeling van evenementen binnen een bepaalde periode.	
7.	7.1 Woontoren op het perceel aan de Oude IJssel naast de DRU Cultuurfabriek	In het ontwerp bestemmingsplan DRU Industriepark wordt een woontoren mogelijk van 6 verdiepingen en maximaal 18 woningen. Hierdoor verliest cliënt het vrije uitzicht richting de Oude IJssel. De ruimtelijke inpasbaarheid wordt niet nader onderbouwd. Het portiersgebouw fungeert al als landmark waardoor de woontoren als landmark niet nodig is.	Zie de reactie bij punt 6.1. Verder zijn er voor de locatie ruimtelijke uitgangspunten vastgesteld, die tegelijk met het bestemmingsplan DRU Industriepark worden vastgesteld. Overigens was er in de "oude" situatie ook geen sprake van vrij uitzicht richting Oude IJssel, want het bestemmingsplan 't Gietelinc 2008 maakte het al mogelijk, dat op de locatie 9 woningen konden worden gebouwd. Weliswaar met een lagere bouwhoogte, maar het gebied dat bebouwd kon worden is groter dan de situatie in het ontwerp bestemmingsplan DRU Industriepark.	Niet instemmen met de zienswijzen en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan DRU Industriepark.
	7.2 De bestemming Cultuur en Ontspanning van de SSP-hal	Door het opnemen van de bestemming Cultuur en Ontspanning voor de SSP-hal vreest cliënt aantasting van het woongenot door geluidsoverlast, extra verkeersdruk, afzetting van de straat en extra drukte om hun woning.	De bestemming van de SSP-hal is zodanig beperkt, dat er alleen rustige evenementen mogelijk zijn. Er zijn in de regels beperkingen opgenomen voor soorten evenementen en bezoekersaantallen. Het parkeren voor de SSP-hal wordt geregeld aan de overzijde van de Oude IJssel, waarbij aandacht zal zijn voor een goede verwijzing om overlast in de omliggende wijken te voorkomen.	
	7.3 Het houden van evenementen	Ook evenementen van categorie 1 kunnen leiden tot hinder, zoals drukte/lawaai rond de woning, parkeeroverlast en dat gedurende het gehele jaar, omdat hieraan geen maximum	Bij de exploitatie van de hal wordt zeker rekening gehouden met de omgeving. Om de exploitatie van de evenementenhal niet te beperken is er niet voor gekozen om een maximum op te nemen. Voor de mogelijkheid om af te wijken	

		is gesteld. De meeste van de 24 evenementen t/m categorie 2 zullen in de lente/zomer periode plaatsvinden, waardoor er gemiddeld 1x per week een evenement kan plaatsvinden, wat wel erg veel is.	van het bestemmingsplan voor het toestaan van 24 rumoerige evenementen wordt verwezen naar het gestelde bij de punten 3.6 en 6.2.	
	7.4 Geluids-overlast van restaurant, conferentiezaal en terras	De horecabestemming van het portiersgebouw laat middelzware horeca toe. Dit veroorzaakt aanzienlijke hinder voor omwonenden.	Ook in het vigerende bestemmingsplan 't Gietelinck heeft het portiersgebouw de bestemming Horeca en is middelzware horeca toegestaan. Hierin is er geen verschil tussen het vigerende bestemmingsplan en het ontwerp bestemmingsplan DRU Industriepark.	
	7.5 De parkeer balans/parkeren	Het is niet duidelijk gemaakt dat er daadwerkelijk 555 parkeerplaatsen beschikbaar zijn op het DRU terrein. Er is slechts een algemene bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" opgenomen en geen specifieke parkeerbestemming. Het is tevens niet duidelijk of de parkeerplaatsen aan de overzijde van de Oude IJssel wel worden gerealiseerd en er na 5 jaar nog wel mogen zijn. De afstand van de parkeerplaatsen tot de SSP-hal is 800 m. Hoe wordt voorkomen, dat niet nabij de woning van cliënt wordt geparkeerd? In de parkeerbalans wordt gerekend met 3000 bezoekers; dit aantal is te laag.	Als bijlage is een schets opgenomen met de aantallen parkeerplaatsen gebaseerd op de schetsvoorstellen voor de inrichting van de pleinen. Hieruit blijkt dat aan het aantal van 555 parkeerplaatsen wordt voldaan. Binnen de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" is het aanbrengen van parkeervoorzieningen toegestaan en is het opnemen van een specifieke parkeerbestemming niet nodig. Vooral ook omdat de pleinen ook nog andere functies hebben, dan alleen parkeren. Het aantal bezoekers van 3000 is gebaseerd op het aantal dat op hetzelfde moment verblijft in de SSP-hal. Verspreid over de dag kunnen dit meer bezoekers zijn. Zie verder bij punt 6.2	
8.	8.1 Bouwvolume langs DRU-laan	Het aan de DRU-laan en achter onze woning geplande bouwvolume met een maximale hoogte van 11 meter zal ons alle zicht ontnemen.	Het bouwvolume komt niet precies recht achter het perceel van briefschrijvers, maar staat er haaks op. Niet deze woningen aan de DRU-laan zullen het uitzicht belemmeren, maar de rijenwoningen, die recht achter het perceel van briefschrijvers gebouwd kunnen worden op grond van het vigerende bestemmingsplan 't Gietelinck. Die bouwmogelijkheid is ongewijzigd gebleven. Bovendien is het in het vigerende bestemmingsplan 't Gietelinck ook mogelijk om aan de DRU-laan woningen te bouwen met een maximale bouwhoogte van 10,5 m. Deze 50 cm maakt weinig verschil tussen de situatie die op grond van het nieuwe en oude bestemmingsplan mogelijk is.	Niet instemmen met de zienswijzen en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan DRU Industriepark.
	8.2 Fietsenstalling nabij perceel	Wij zitten nog steeds verstopt achter een fietsenstalling en moeten ons sterk maken om het laatste beetje zicht te behouden.	Voor de bedoelde fietsenstalling is een bouwvergunning met vrijstelling verleend. Destijds is niet gereageerd tegen het voornemen om vrijstelling te verlenen om de bouw van de fietsenstalling mogelijk te maken. Desondanks is er overleg geweest om de fietsenstalling te verplaatsen en daarbij zijn inspanningen gevraagd van alle partijen. Tot nu toe is er geen overeenstemming bereikt.	
9.	Parkeervoorziening en ontsluitingsweg op agrarische	Voor de aan te leggen ontsluitingsweg naar het parkeerterrein graag de inrit bij hectometerpaaltje 58,3	Er zijn verschillende opties bekeken om te komen tot een definitieve locatie van de tijdelijke ontsluitingsweg. Daarbij is ook gekeken naar de wensen zoals	Het ontwerp bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding "specifieke

	gronden	gebruiken vanuit verkeersveiligheidsoogpunt en omdat het bedrijf altijd zonder oponthoud bereikbaar moet zijn.	aangegeven in deze zienswijze. Uiteindelijk is niet gekozen voor een ontsluiting van het parkeerterrein bij hectometerpaaltje 58,3 omdat dit het terrein te veel zou opdelen. Indien er problemen zouden ontstaan met de bereikbaarheid van het bedrijf dan zal hiervoor een oplossing worden gezocht.	vorm van verkeer – tijdelijke ontsluiting" aanpassen door het vlak te verkleinen en te beperken tot de definitieve locatie van de tijdelijke ontsluitingsweg. Verder de begrenzing van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer – tijdelijk parkeerterrein" aanpassen zodat er een logischer indeling van het vlak ontstaat. Een en ander zoals aangegeven op bijgevoegde situatietekening.
		Voor de rust van het vee is het niet wenselijk om de weg naast hun perceel te plaatsen.	De weg wordt zodanig gesitueerd, dat deze op een afstand van 60 tot 110 m komt te liggen van hun perceel.	
		Creëer een bufferzone naast hun percelen om schade aan afrastering zo klein mogelijk te houden.	Zoals hierboven aangegeven komt de weg op een behoorlijke afstand van hun perceel te liggen. Daar waar de parkeerplaats grenst aan hun perceel, zal een nieuwe afrastering worden geplaatst en voldoende afstand worden aangehouden.	
		Naast de Oude IJssel heeft het bedrijf 2 uitritten. Één van de uitritten ligt in deelgebied 4 en moet vrij worden gehouden.	De parkeerplaats zal zodanig worden ingericht, dat de uitrit naar het perceel gewoon gebruikt kan worden.	
10.	Gebruik agrarische gronden.	Client is eigenaar van de agrarische gronden waarop parkeren wordt mogelijk gemaakt. Met betrekking tot dit gebruik is nog geen volledig akkoord bereikt, waardoor nu bezwaar wordt gemaakt en de nadere gronden nog worden ingediend.	Er heeft volop overleg plaatsgevonden met de eigenaar van de agrarische gronden. Dit heeft geresulteerd in afspraken, die worden vastgelegd in een gebruiksovereenkomst en in een definitieve locatie voor de tijdelijke ontsluitingsweg en situering van de tijdelijke parkeerplaats. Er is overeenstemming over de concept overeenkomst en de verwachting is dat deze week nog de definitieve overeenkomst wordt getekend.	Zie het voorstel bij punt 9.
11.	Pro forma zienswijze: de gronden worden uiterlijk 6 juni nader aangevuld.	Bij mail van 3 juni 2013 om 17.33 uur is door Mw. mr. Berkers van DAS Rechtsbijstand aangegeven namens de heer Lukassen, dat de proforma ingediende zienswijze als ingetrokken mag worden beschouwd. Er zullen dus ook geen nadere gronden meer worden ingediend.	Voor kennisgeving aannemen.	Voor kennisgeving aannemen.
12.	12.1 Overlast door evenementen.	Het ontwerpbestemmingsplan zal tot gevolg hebben, dat er een verzwaring van de overlast is van evenementen, omdat het aantal wordt verhoogd van 12 naar 24. Er is momenteel al veel overlast van festiviteiten in het Schaftlokaal en Conferentiezaal en van activiteiten als de Batavierenrace en Motopia.	Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde bij punt 3.6.	De zienswijze niet ontvankelijk verklaren.
		Het evenemententerrein wordt uitgebreid ook richting Hutteweg/Allee. Op een afstand van 20 meter van de gevels kunnen activiteiten worden gehouden.	Om flexibel te kunnen zijn waar een evenement kan worden gehouden is er voor gekozen om op het gehele deelgebied 1 een aanduiding te leggen.	
		Er zijn nergens limieten of beperkende maatregelen gevonden voor de categorieën I en II.	In de begripsbepaling is bij artikel 1.32 duidelijk omschreven wat een evenement in categorie 1 is en wat een evenement in categorie 2 is. Er zijn limieten gesteld aan het aantal bezoekers en soort evenementen.	
	12.2 Woontoren	Tegenover hun perceel komt een woontoren. Wat betekent dit voor inijk en lichtinval. En voor het wegrijden van auto's en parkeren.	Het bouwvlak waar de woontoren gebouwd kan worden is op een zodanige afstand gesitueerd, dat er geen onevenredige sprake is van aantasting van de privacy als gevolg	

		van inijk of van vermindering van lichtinval. Zie verder de reactie bij punt 7.1.
12.3 Hoogbouw achterzijde	In de achtertuin kan een bedrijf worden gevestigd. Hoe zit het met inijk en lichtinval en wat betekent dit voor het parkeren aangezien er meerdere wooneenheden mogelijk zijn.	De achtertuin van reclamant grenst niet aan het perceel met de bestemming "gemengd-5". Hier kan geen bedrijf worden gevestigd maar een woonzorgcomplex bestaande uit 8 eenheden of er kunnen 2 woningen worden gebouwd. Er is geen sprake van hoogbouw. De maximale bouwhoogte is 10 meter. Deze hoogte staat ook in het nu nog geldende bestemmingsplan. Het parkeren zal op eigen terrein geschieden.
12.4 Bestemming Gemengd en terrassen.	Er zijn verschillende vakken met daarin vermeld Gemengd. Hier is slechts summier aangegeven wat er in de gebouwen verrijst. De plannen zijn al eens gewijzigd zoals bijv. voor de SSP-hal en bouwgrond aan de Hutteweg.	Bij elke bestemming "gemengd" is omschreven voor welke doeleinden het betreffende perceel mag worden gebruikt. Dit is niet anders, dan in andere bestemmingsplannen ook wordt toegepast. Dit ontwerp bestemmingsplan is juist opgesteld om het gewijzigde gebruik voor o.a. de SSP-hal en bouwgrond aan de Hutteweg mogelijk te maken.
	Op diverse plaatsen zijn terrassen ingetekend wat meer overlast zal geven als gevolg van de toename van horeca.	In het geldende bestemmingsplan is er in de gebouwen waarvoor terrassen zijn ingetekend ook al horeca mogelijk.
12.5 Hutteweg eenrichtingsverkeer of afzetten.	Het instellen van eenrichtingsverkeer in de Hutteweg richting DRU zal veel verkeershinder wegnemen. Het afzetten van de Hutteweg is ook prima, maar er wordt niet op gecontroleerd.	Het instellen van éénrichtingsverkeer wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Door het realiseren van een parkeerplaats met bijbehorende ontsluiting via de Uiftseweg zal de overlast in de Hutteweg afnemen.
12.6 Weiland	Bezoekers van bijv. Festivaart en Huntenpop mogen ook de uitgang aan de deze zijde van de Oude Ijssel gebruiken in plaats van de Uiftseweg. Wat voor gevolgen zal de tijdelijke parkeerplaats hebben?	De aanleg van de tijdelijke parkeerplaats zal betekenen, dat er minder overlast is voor de bewoners van de Hutteweg, omdat het komende en gaande verkeer nu via de Uiftseweg wordt geleid.

4. Ambtshalve wijzigingen

Het voorontwerpbestemmingsplan "DRU Industriepark Uift" is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan o.a. het Waterschap Rijn en IJssel. Het Waterschap heeft bij brief van 8 mei 2013 verzocht om twee wijzigingen aan te brengen in het plan. De wijzigingen hebben betrekking op:

- de ecologisch ingerichte oever langs de Oude IJssel. Deze is in het noorden breder dan op de verbeelding is aangegeven. Verzocht wordt om deze in overeenstemming te brengen met de profielen behorende bij de verleende watervergunning van 24 februari 2012;
- in de regels bij artikel 14 "Natuur" is de mogelijkheid opgenomen om aanlegsteigers en pontons te kunnen realiseren. Om ongewenste toename van het aantal steigers in de ecologische zone te voorkomen wordt verzocht om de regels aan te passen, zodanig dat deze bouwmogelijkheid alleen is toegestaan voor waterrecreatie gerelateerde bedrijven.

Reactie:

De door het Waterschap aangeleverde profielen zijn vergeleken met de verbeelding. Een kleine strook in het noorden van het plangebied met de bestemming Natuur is kleiner dan in het dwarsprofiel van het Waterschap. Dit zal met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

Het Waterschap wil voorkomen, dat er een ongewenste toename van aanlegsteigers in de ecologische verbindingzone ontstaat van met name particulieren. Zij hebben geen problemen met een aanlegsteiger voor algemeen gebruik voor waterrecreatie. Door de mogelijkheid voor het realiseren van aanlegsteigers of pontons te beperken tot een strook, die grenst aan openbaar gebied – in dit bestemmingsplan tussen de beide scheggen – wordt voorkomen dat er op ongewenste locaties een aanlegsteiger of ponton gerealiseerd kan worden.

Voorstel:

- **een gedeelte van de strook met de bestemming "Natuur" verbreden, zoals in de digitale verbeelding behorend bij het plan NL.IMRO.1509.BP000110-VA01 is aangegeven;**
- **het opnemen van een functieaanduiding "aanlegsteiger (as)" op de strook met de bestemming "Natuur" gelegen tussen de beide scheggen, zoals in de digitale verbeelding behorend bij het plan NL.IMRO.1509.BP000110-VA01 is aangegeven;**
- **In de regels bij artikel 14.2 "Natuur" het volgende opnemen: Op of in deze gronden zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "aanlegsteiger" aanlegsteigers en pontons met een maximale bouwhoogte van 1 m toegestaan ten behoeve van (watergebonden) extensief (dag) recreatief medegebruik.**

In het ontwerpbestemmingsplan DRU Industriepark is voor de Badkuipenfabriek het maximaal aantal wooneenheden op 24 gezet, gelijk aan het maximum aantal wooneenheden zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "t Gietelinc 2008". Echter de bestaande bouwplannen gaan uit van 16 woon-werk lofts. Met dit aantal is in de woonvisie rekening gehouden en ook in de parkeerbalans. Voorgesteld wordt om het maximum aantal wooneenheden voor de badkuipenfabriek van 24 te wijzigen in 16.

Voorstel:

Het maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de Badkuipenfabriek vaststellen op 16.

In het ontwerpbestemmingsplan DRU Industriepark is in artikel 24 een algemene aanduidingsregel opgenomen. Artikel 24.2 maakt het mogelijk dat ter plaatse van de aanduiding "evenement categorie 1" met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 24.1 en dat 24 dagen per jaar evenementen tot en met categorie 2 zijn toegestaan. Deze aanduiding geldt voor bijna het gehele plangebied, met uitzondering van het zuidelijk deel en dus ook voor de DRU Cultuurfabriek. Deze afwijkingmogelijkheid maakt het mogelijk om evenementen te organiseren met spreekinstallaties, versterkte (live) muziek, orkest, taptoe, etc. waarbij het evenement per dag maximaal 15.000 bezoekers trekt. Deze afwijking is met name bedoeld voor evenementen, waarbij niet aan de geluidsnormen kan worden voldaan. In de Cultuurfabriek zijn deze evenementen bij recht toegestaan in de theaterzaal en popzaal op grond van het bestemmingsplan en het Activiteitenbesluit. Door de in het bestemmingsplan opgenomen aanduiding zouden de activiteiten in de popzaal en theaterzaal ook onder de 24 dagen komen te vallen. Dit zou een inperking van het bestaande recht betekenen, wat niet de bedoeling is. Daarom wordt voorgesteld om de regels bij Artikel 24, lid 2 aan te passen.

Voorstel:

De regels van artikel 24, lid 2 wijzigen door het toevoegen van lid 3:

“Het gestelde in artikel 24, lid 2 is niet van toepassing op activiteiten die plaatsvinden in de theaterzaal en popzaal van de DRU Cultuurfabriek.”

De geplande landmark achter het ISWI-gebouw heeft de bestemming “Gemengd 5”. Binnen deze bestemming is ‘maatschappelijk in de vorm van een woonzorginstelling’ en ‘wonen’ toegestaan. Het gebouw en de locatie lenen zich er goed voor om naast de hierboven genoemde functies ook andere maatschappelijke functies toe te staan. Dit vergroot de flexibiliteit en mogelijkheden om de gewenste landmark op deze locatie te realiseren. Voorgesteld wordt om de bestemming van de landmark uit te breiden en ook andere vormen van “Maatschappelijk” toe te staan.

Voorstel:

Aan de locatie van de landmark achter het ISWI-gebouw de bestemming Gemengd – 8 toekennen. Hiervoor gelden dezelfde regels als van artikel 9 “Gemengd – 5” en daaraan wordt toegevoegd bij lid 1 “maatschappelijk”.

Bijlagen

- a. zienswijzen en brief Waterschap Rijn en IJssel
- b. situatietekening aantal parkeerplaatsen in DRU Industriepark
- c. situatietekening inrichting tijdelijke parkeerplaats en tijdelijke ontsluitingsweg.