

***Rapport Inspraak en vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan
Bedrijventerrein Heteren***

13 november 2012

Vastgesteld door het college op 20 november 2012
Registratienummer: 12int02890

Inhoud

1. Inleiding
- 2 Procedure voorontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting en beantwoording
 - 3.1 Individuele inspraakreacties
 - 3.2 Reactie overlegpartners
4. Aanpassingen
5. Vaststelling rapport Inspraak en vooroverleg

1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Heteren. Het is een geactualiseerd bestemmingsplan waarmee wordt beoogd de bestaande situatie van het bedrijventerrein in Heteren adequaat vast te leggen.

2. Procedure voorontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 4 van de inspraakverordening betreft het gemeentebestuur iedereen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan.

Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Heteren was digitaal raadpleegbaar op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Heteren is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' op woensdag 25 april 2012. Alle inwoners van de gemeente Overbetuwe en overige belanghebbenden zijn op grond van de gemeentelijke inspraakverordening in de gelegenheid gesteld vanaf donderdag 26 april 2012 gedurende zes weken inspraakreacties kenbaar te maken.

Ook is het voorontwerp aan een aantal overlegpartners aangeboden, in het kader van het vooroverleg, artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van inzage zijn 4 inspraakreacties ingediend. Daarnaast hebben Waterschap Rivierenland en de Provincie Gelderland als overlegpartner gereageerd.

3. Samenvatting en beantwoording

3.1 Individuele inspraakreacties

Inspreker 1

Samenvatting

- 1.1 Inspreker is van mening dat in het voorontwerpbestemmingsplan niet goed is geregeld dat haar opstal op de begane grond wordt gebruikt als kantoorruimte en daarboven als dienstwoning bij die kantoorruimte, overeenkomstig het vrijstellingsbesluit van 25 april 1996, verzonden 2 mei 1996, kenmerk RM/VR/JR/U96/666.

Reactie:

- 1.1 In de betreffende brief staat enkel de bereidheid om vrijstelling te verlenen. In de brief staat duidelijk: "Alvorens vrijstelling wordt verleend, dient ten behoeve van de woonfunctie op de verdieping een plan ingediend te worden, waaruit blijkt dat de woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en aangegeven te worden wie daar gaat wonen en welke relatie er bestaat met het uitzendbureau. Er is echter geen vervolg gegeven aan de betreffende brief. Er is geen vrijstellingsprocedure gevolgd en dan ook nooit een vrijstellingsbesluit genomen.

Inspreker 2

Samenvatting

- 2.1 Inspreker verzoekt om de groenbestemming voor zijn panden te wijzigen in een verkeersbestemming, wat de mogelijkheid geeft om parkeervakken te realiseren. Ook ziet inspreker graag de bestaande parkeervakken ingetekend.
- 2.2 Inspreker is van mening dat het onduidelijk is welke milieucategorie maximaal is toegestaan voor zijn panden;
- 2.3 Inspreker vraagt zich af hoe de regel 3.1.1 onder c 'niet zelfstandige kantoren, met uitzondering van bestaande zelfstandige kantoren' gelezen moet worden. Inspreker vraagt zich af of er in de toekomst geen bedrijven met een kantoorfunctie meer gevestigd mogen worden in zijn bedrijfsverzamelgebouw;
- 2.4 Inspreker verzoekt om artikel 3.1.2 onder d uit te breiden met 'paardensport en aanverwante artikelen';
- 2.5 Inspreker kan het onder 3.4.2 'met inachtneming van het bepaalde in 4.1.2' genoemde artikel niet vinden;
- 2.6 Inspreker is van mening dat de bouwhoogte, op basis van het Uitwerkingsplan Heterenkum, voor zijn percelen 14 meter moet zijn in plaats van 12 meter voor het voorste gebouw en 10 meter voor het achterste gebouw;
- 2.7 Inspreker is van mening dat het bebouwingspercentage, op basis van het Uitwerkingsplan Heterenkum, voor zijn percelen 70% moet zijn in plaats van 60%;
- 2.8 Inspreker verzoekt om lagere parkeernormen op te nemen conform de koopovereenkomst en het daaraan gekoppelde bestemmingsplan Heterenkum;
- 2.9 Inspreker is bij de koop van zijn percelen uitgegaan van het uitwerkingsplan Heterenkum en het daarop gebaseerde inrichtingsplan- en beheersplan. In dit uitwerkingsplan is nadrukkelijk voorzien in de aanleg van parkeerplaatsen langs 'de overige ontsluitingswegen'. Inspreker wijst nogmaals op de termen 'parkeren moet op eigen terrein, er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn op eigen terrein';

Reactie:

- 2.1 Met name in het zuidelijk deel van het plangebied is de bebouwing veelal omgeven door groenstroken. Dit is ook aangegeven in het Beeldkwaliteitplan en is omschreven in de toelichting van het vigerende uitwerkingsplan Heterenkum als een strook voor afwisselend groen en parkeren. Zoals in artikel 4.1.1 onder j staat, zijn binnen de bestemming 'Groen' parkeren en verkeersvoorzieningen (zoals parkeerplaatsen) toegestaan. Wij zien dan ook geen reden om het betreffende deel als 'Verkeer' te bestemmen. Omdat de parkeerplaatsen niet in strijd zijn met het bestemmingsplan, heeft het intekenen van de bestaande parkeerplaatsen geen meerwaarde.
- 2.2 Op de analoge en pdf-versie van de verbeelding waren de aanduidingen met milieucategorieën niet correct weergegeven. Dit is aangepast. Op het perceel van de inspreker zijn overigens bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 toegestaan
- 2.3 Bestaande bedrijfsverzamelgebouwen zijn naar aanleiding van deze inspraakreactie speciaal aangeduid. Binnen deze aanduiding blijft een kantoorfunctie toegestaan.
- 2.4 Paardensport en aanverwante artikelen vallen niet onder volumineuze detailhandel maar onder detailhandel. Detailhandel is niet wenselijk op een bedrijventerrein. Om deze reden is artikel 3.1.2 niet aangepast;
- 2.5 Per abuis is hier een verkeerde verwijzing opgenomen. Er moet verwezen worden naar artikel 3.1.2. De tekst van artikel 3.4.2 is aangepast.
- 2.6 Volgens de verbeelding is de maximale goot- en bouwhoogte voor de betreffende panden al 14 meter. Wellicht heeft de inspreker gekeken naar de hoogten op de inventarisatiekaart. De aangegeven hoogten op de verbeelding zijn bepalend en hebben rechtskracht.
- 2.7 Het bebouwingspercentage is - overeenkomstig het uitwerkingsplan Heterenkum - naar 70% teruggebracht.
- 2.8 De parkeernormen uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

- 2.9 Zoals in de toelichting van het uitwerkingsplan Heterenkum staat, dient het parkeren voor bedrijven plaats te vinden op eigen terrein overeenkomstig de parkeernormen in het bestemmingplan (Heterenkum). Voor bezoekers zal een beperkt aantal parkeerplaatsen langs de openbare weg worden gerealiseerd. In artikel 6 onder 3 sub m van het bestemmingsplan Heterenkum is bepaald dat parkeren - conform opgenomen normen - op eigen terrein dient plaats te vinden. Dit is dus in het voorliggende bestemmingsplan niet anders geregeld.

Inspreker 3

Samenvatting

- 3.1 Inspreker vraagt zich af of het klopt dat de bestemming van het deels in erfpacht zijnde perceel (kadastraal perceel gemeente Heteren, sectie F, nummer 1552) is gewijzigd van groen naar de bestemming bedrijventerrein. Zo ja, wat de consequentie is van deze wijziging;
- 3.2 Inspreker is van mening dat de bebouwingshoogte van 28 meter excl. antennes en sprieten niet vermeld wordt;
- 3.3 Inspreker is van mening dat de aanduiding zend en ontvangst (ZO) ontbreekt;
- 3.4 Inspreker is van mening dat er op het industrieterrein slechts 1 mast van 28 meter hoogte is voorzien en dit recht middels een erfpachtcontract bij de inspreker berust. Dit is niet terug te vinden in het voorontwerpbestemmingsplan;
- 3.5 Inspreker vraagt voor het overige rekening te houden met het genoemde in onze erfpachtovereenkomst teneinde problemen nu en in de toekomst te voorkomen.

Reactie:

- 3.1 Binnen het betreffende perceel is de bestemming niet gewijzigd van 'Groen' naar 'Bedrijventerrein'. Waarschijnlijk doelt de inspreker op de 'bestemming Groen' op de inventarisatiekaart. Hierop is een deel van het betreffende perceel als 'Groen' ingetekend. Dit heeft te maken met het huidige gebruik (braakliggend terrein). Een deel van het perceel is wel gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Bedrijventerrein'. Het agrarische perceel was bedoeld voor een loon- annex grondverzetbedrijf. Met de invoering van de Standaard Vergelijking Bestemmings Plannen (SVBP) is het verplicht dergelijke functies als 'Bedrijf' of 'Bedrijfsterrein' te bestemmen.
- 3.2 In het vigerende bestemmingsplan is - binnen de bestemming 'uit te werken bedrijventerrein' - één reclamezuil van maximaal 25 meter toegestaan. De vrijstelling (locatie valt niet in de bestemming 'uit te werken bedrijventerrein') en bouwvergunning voor de mast zijn op 14 juni 2002 verleend. De mast is aangeduid in het ontwerpbestemmingsplan met een maximale hoogte van 25 meter. Sprieten en antennes zijn vergunningsvrij en worden dan ook niet opgenomen in het bestemmingsplan.
- 3.3 Zie reactie 3.2.
- 3.4 Hetgeen geregeld is in een erfpachtovereenkomst (privaatrecht) kan en mag niet ook worden geregeld in een bestemmingsplan (publiekrecht).
- 3.5 Zie reactie 3.4.

Inspreker 4

Samenvatting

- 4.1 Inspreker maakt bezwaar tegen artikel 3.2.2 waardoor in een strook van 4 meter ten noorden, zuiden en westen van het perceel, waar recentelijk met de gemeente een overeenkomst over is gesloten, geen bebouwing is toegestaan;
- 4.2 Inspreker maakt bezwaar tegen artikel 3.2.2 onder d waardoor bij realisatie van gebouwen een afstand van 3 meter in acht genomen moet worden tot de bouwperceelgrens. Inspreker is van mening dat dit ook nimmer is aangegeven en dat aangegeven is dat op één meter van de zijdelingse perceelgrens mocht worden gebouwd;

- 4.3 Inspreker maakt bezwaar tegen artikel 3.2.4 onder a waardoor een afrastering (buiten het bouwvlak) niet hoger mag zijn dan 1 meter. Inspreker verzoekt om het artikel aan te passen zodat een afrastering tot een hoogte van 2 meter toegestaan is, of artikel 3.2.4 a te laten vervallen en artikel 3.2.4 onder b dusdanig te formuleren dat de passage 'binnen het bouwvlak' wordt gewijzigd in 'buiten het bouwvlak';
- 4.4 Inspreker betwijfelt de zin van het voorschrift 3.2.4 onder d waarin is bepaald dat bouwwerken, geen gebouw zijnde tot een bouwperceelgrens een minimale afstand van 3 meter zouden moeten hebben. Een strikte uitleg van deze bepaling zou kunnen inhouden dat dit zowel binnen als buiten het bouwvlak geldt. Inspreker begrijpt echter niet het doel van deze bepaling;
- 4.5 Inspreker maakt bezwaar tegen artikel 12.2.1 waarin is bepaald dat bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw, groter dan 2500 m², een archeologisch onderzoek moet worden overlegd. Inspreker is van mening dat deze een bedrijventerrein aankoopt van de gemeente waarbij deze er zondermeer vanuit mag gaan dat het bouwterrein, c.q. bedrijventerrein is te gebruiken voor bebouwing. Inspreker is van mening dat een eventueel onderzoek door de gemeente zelf moet zijn uitgevoerd. De inspreker wijst naar jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin is geoordeeld dat de gemeente vooraf de eventuele bouw mogelijkheden moet beoordelen. Inspreker stelt dat bij minder te realiseren bebouwing verrekening moet plaatsvinden van aankoopkosten van het perceel. Daarbij zijn onderzoekskosten voor de inspreker niet aanvaardbaar.
- 4.6 Inspreker stelt dat het het begrip bebouwingspercentage geen rechtszekerheid geeft omdat dit niet uitgaat van het bestemmingsvlak maar van het bouwvlak. De inspreker maakt dan ook bezwaar tegen de koppeling van het bebouwingspercentage aan het bouwvlak. Inspreker verzoekt om het bebouwingspercentage te koppelen aan het bestemmingsvlak.

Reactie:

- 4.1 De verbeelding is aangepast, waardoor het mogelijk wordt om aan de zuid- en westzijde van het perceel tot één meter van de bouwperceelgrens te bouwen.
- 4.2 Zie reactie onder 4.1;
- 4.3 In artikel 3.3.3 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om onder de gestelde voorwaarden, buiten het bouwvlak een hogere erfafscheiding te kunnen realiseren.
- 4.4 Deze regel is opgenomen in het kader van brandveiligheid. Zo wordt het risico dat eventuele brand kan overslaan op naburige panden beperkt en wordt de bereikbaarheid voor de hulpdiensten geborgd.
- 4.5 Voor het betreffende perceel is al een archeologisch onderzoek verricht. De dubbelbestemming voor het betreffende perceel is aangepast.
- 4.6 Voor het bebouwingspercentage ligt er zowel een koppeling met het bouwvlak als met het bouwperceel. Wij zijn van mening dat het bebouwingspercentage voldoende rechtszekerheid biedt.

3.2 Reactie overlegpartners

- 1 Waterschap Rivierenland
Het waterschap reageerde als overlegpartner in het kader van vooroverleg volgens artikel 3.1.1 Bro. Het Waterschap gaf aan dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.
- 2 Provincie Gelderland
De provincie heeft aanleiding om te adviseren op basis van de structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties. Het bundelings-, locatie en knopenbeleid in bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreidingen is bepalend voor

nieuwe kantoorontwikkelingen. Van belang daarbij is tevens dat de aard, de schaal en het mobiliteitsprofiel van de kantoorontwikkeling passen bij de betreffende locatie. Nieuwe kantoorlocaties dienen zo veel mogelijk te worden ontwikkeld op of nabij hoogwaardige OV-verbindingen. Eigenstandige kantoorvestiging is niet mogelijk op monofunctionele bedrijventerreinen. Hiervoor gelden specifieke kantoorlocaties. Dit beleid is niet goed verwerkt in de regels van het plan. Artikel 4.5.4 van het plan geeft aan dat met omgevingsvergunning zelfstandige kantoren kunnen worden toegelaten. Dit is in strijd met de structuurvisie. Het bedrijventerrein Heteren ligt weliswaar aan de A50, maar niet nabij een hoogwaardige OV-verbinding. Daarbij betreft het qua aard en schaal een (inter)lokaal bedrijventerrein. De afdelingen achten zelfstandige kantoorvestiging op deze plek niet wenselijk.

Daarnaast wijst de provincie erop dat de SER-ladder ook voor kantoren toegepast moet worden.

De provincie wijst op artikel 4.5.5 van het plan waarin bij omgevingsvergunning volumineuze detailhandel worden toegestaan. Ook op bedrijventerrein De Aam in Elst en op bedrijventerrein Andelst/Zetten wordt dit toegestaan. De afdelingen vernemen graag wat de achterliggende visie hierop is. Qua aard en schaal betreft het bedrijventerrein Heteren namelijk een niet voor de hand liggende keuze.

Het zuidelijk deel van het plangebied is gelegen in Waardevol open gebied. In het voorliggende plan krijgt het zuidelijk deel een bedrijfsbestemming. Het bebouwingspercentage in het plan bedraagt weliswaar 60%, maar zal zodanig worden geclusterd, dat sprake is van een passende afronding van het bedrijventerrein. Het plan heeft geen nadelig effect op het waardevol open gebied.

Reactie

2

Op grond van het advies van de provincie wordt artikel 3.5.4 - waarin met omgevingsvergunning zelfstandige kantoren toegelaten kunnen worden - geschrapt.

In de toelichting van het bestemmingsplan is de visie over het toestaan van volumineuze detailhandel beschreven.

4. Aanpassingen

De inspraak- en/of overlegreacties die hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan zijn in hoofdstuk 3 voorzien van groene arcering rondom het nummer. Daarnaast hebben er ambtelijke aanpassingen plaatsgevonden.

5. Vaststelling Rapport Inspraak en vooroverleg

Alle reacties zijn binnen de termijn ontvangen en daardoor ontvankelijk. De inspraakreacties 2, 3 en 4 zijn deels gegrond en deels ongegrond. Inspraakreactie 1 is ongegrond. De reactie van de provincie was aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Er is reden tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in haar vergadering van 20 november 2012.

Het college van burgemeester en wethouders,
De gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

R. Metz