



***Rapport Inspraak en vooroverleg***

***voorontwerpbestemmingsplan***

***Bedrijventerrein De Aam, Elst***

***13 november 2012***

Vastgesteld door het college op 20 november 2012  
Registratienummer: 12int02891



## **Inhoud**

1. Inleiding
2. Procedure voorontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting en beantwoording
  - 3.1 Individuele inspraakreacties
  - 3.2 Reacties 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 De Aam, Elst. Het is een geactualiseerd bestemmingsplan waarmee wordt beoogd de bestaande situatie van het bedrijventerrein De Aam in Elst 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 De Aam, Elst was digitaal raadpleegbaar op de websites [www.overbetuwe.nl](http://www.overbetuwe.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein De Aam, Elst is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' op woensdag 18 april 2012. Alle inwoners van de gemeente Overbetuwe en overige belanghebbenden zijn op grond van de gemeentelijke inspraakverordening in de gelegenheid gesteld vanaf donderdag 19 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 5 inspraakreacties ingediend. Buiten de termijn is 1 inspraakreactie ingediend. Daarnaast hebben Waterschap Rivierenland en de Provincie Gelderland gereageerd.

## 3. Samenvatting en beantwoording

### 3.1 Individuele inspraakreacties

#### Inspreker 1

##### Samenvatting

- 1.1 Inspreker verzoekt om zijn opstal te bestemmen als bedrijfswoning met kantoorruimte conform het geldende bestemmingsplan en de eerder verleende vrijstelling;
- 1.2 Inspreker verzoekt om de maximale bouwhoogte aan te passen van 10 meter naar 12 meter conform het geldende bestemmingsplan.

##### Reactie:

- 1.1 Op 13 augustus 1991 is er inderdaad vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de bouw van een kantoor met bedrijfsruimte en een bedrijfswoning op het betreffende perceel. De verbeelding wordt conform verzoek aangepast.
- 1.2 Het vigerende bestemmingsplan Bedrijvenpark De Aam is in april 1992 vastgesteld en is dus ruim 20 jaar oud. Omdat er tot op heden door de inspreker geen gebruik is gemaakt van de maximale bouwhoogte van 12 meter is er – mede op basis van het stedenbouwkundig plan – gekozen de maximale bouwhoogte op 10 meter te stellen. De stedenbouwkundige argumenten zijn verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan.

## Inspreker 2

### Samenvatting

- 2.1 De inspreker is geconfronteerd met ontsluitingsproblemen met betrekking tot haar landbouwgrond achter de nieuwe vestiging van Intratuin. De inspreker gaat ervan uit dat het voorontwerpbestemmingsplan geen belemmering voor de gezochte oplossing vormt.
- 2.2 De inspreker wenst op haar agrarische gronden een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Bedrijventerrein'.

### Reactie:

- 2.1 De oplossing voor het ontsluitingsprobleem past ook in het voorliggende bestemmingsplan Elst, Bedrijventerrein De Aam;
- 2.2 In het geldende bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. Gelet op het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan wordt er geen wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijventerrein' voor dit perceel opgenomen.

## Inspreker 3

### Samenvatting

- 3.1 De inspreker wenst bedrijvigheid tot en met categorie 4.1 op zijn perceel toe te staan.
- 3.2 I.p.v. de nu gebruikte aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – coatingsbedrijf' wil de inspreker - gezien de bedrijvigheid en milieuvergunning van het bedrijf - de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijvigheid – metaaloppervlakte-behandelingsbedrijf' (overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan).
- 3.3 De aanduiding 'coatingsbedrijf' is niet over het gehele perceel van de inspreker gelegen. De inspreker vraagt om aanpassing.
- 3.4 De inspreker maakt bezwaar tegen de bepaling uit artikelen 4.4.1 en 4.4.3 waaruit volgt dat het gebruik van de gronden binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting- en parkeersituatie ter plaatse. Voor zover de inspreker niet zou kunnen voldoen aan de in artikel 4.1.1 genoemde parkeernorm wordt ook daartegen bezwaar gemaakt.
- 3.5 De inspreker beschikt over onvoldoende buitenterrein om haar bedrijfsvoering (logistiek) aan te (kunnen) passen aan de (ingrijpende) veranderingen die Elst Centraal met zich zal brengen. Het toestaan van buitenopslag uitsluitend achter de voorgevel van het bouwperceel aanwezige hoofdgebouw met een maximale opslaghoogte van 3 meter, zou de situatie nog meer onmogelijk maken. De inspreker maakt hier dan ook bezwaar tegen. Te meer nu deze bepaling met zich zou brengen dat de huidige buitenopslag deels onder het overgangsrecht wordt gebracht en alleen mogelijk is, als aannemelijk is dat dit gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. Daarvan lijkt geen sprake.
- 3.6 Tot slot vraagt de inspreker aandacht voor het feit dat in het hoofdgebouw op haar terrein een bedrijfswoning aanwezig is. Het vigerende bestemmingsplan voorziet ook in de mogelijkheid. De inspreker wenst deze mogelijkheid te behouden.

### Reactie:

- 3.1 Per abuis is op dit deel van het plan de milieucategorie weggefallen. In het vigerende bestemmingsplan Bedrijvenpark De Aam valt het perceel van de inspreker voor circa 90% binnen milieuzone 3. Daarbij is in het bestemmingsplan Bedrijvenpark De Aam op het betreffende perceel de aanduiding 'metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf' van toepassing. Dergelijke bedrijven staan ook genoemd in de lijst onder categorie 3. Op de verbeelding zullen de categorieën overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan worden weergegeven.
- 3.2 De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijven – coatingsbedrijf' zal overeenkomstig het verzoek gewijzigd worden in 'specifieke vorm van bedrijventerrein – metaaloppervlakte-behandelingsbedrijf'

- 3.3 De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf' zal volgens verzoek over het gehele perceel van de inspreker komen te liggen.
- 3.4 Ook in het vigerende bestemmingsplan is (in artikel 2 onder 1 sub m) bepaald dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Op 24 februari 1997 is er voor de inspreker vrijstelling verleend voor het realiseren van 19 parkeerplaatsen in plaats van de op basis van het vigerende bestemmingsplan vereiste 22 parkeerplaatsen. Als het gebruik niet wijzigt ten opzichte van de situatie in 1997, geldt deze vrijstelling nog steeds. De parkeernormen uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.
- 3.5 De regeling voor buitenopslag is aangepast. Buitenopslag is uitsluitend achter de voorgevel van het aanwezige hoofdgebouw mogelijk. Er is geen maximale hoogte voor buitenopslag opgenomen;
- 3.6 Het vigerende bestemmingsplan staat inderdaad bedrijfswoningen toe. De aanwezige vergunde bedrijfswoningen worden in dit bestemmingsplan positief bestemd. Er zijn geen mogelijkheden voor nieuwe bedrijfswoningen opgenomen in dit bestemmingsplan.

#### Inspreker 4

##### Samenvatting

- 4.1 De inrichting van de inspreker valt niet onder het bereik van één van de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijven behorende tot (maximaal) categorie 4.1. Op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzoneringen moet de inrichting worden aangemerkt als een categorie 5 bedrijf (in het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse bedrijvigheid tot en met categorie 4 (dus ook 4.2) toegestaan.
- 4.2 Het voorontwerpbestemmingsplan impliceert dat de inrichting van cliënt onder het overgangsrecht wordt gebracht. Het niet positief bestemmen betekent dat het plan er op gericht is het met het nieuwe bestemmingsplan strijdige gebruik binnen de planperiode te den beëindigen. De inspreker wil dan ook dat de inrichting positief bestemd wordt.
- 4.3 De inspreker maakt bezwaar tegen de bepaling uit artikel 4.4.1 waaruit volgt dat het gebruik van de gronden binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting- en parkeersituatie ter plaatse. Voor zover de inspreker niet zou kunnen voldoen aan de in artikel 4.1.1 genoemde parkeernorm wordt ook daartegen bezwaar gemaakt.
- 4.4 De inspreker maakt bezwaar tegen het bepaalde in artikel 4.4.3 Het toestaan van buitenopslag uitsluitend achter de voorgevel van het bouwperceel aanwezige hoofdgebouw met een maximale opslaghoogte van 3 meter, betekent een onaanvaardbare belemmering in haar bedrijfsvoering. Te meer nu deze bepaling met zich zou brengen dat de huidige buitenopslag deels onder het overgangsrecht wordt gebracht en alleen mogelijk is, als aannemelijk is dat dit gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. Daarvan lijkt geen sprake.
- 4.5 De inspreker stelt dat binnen de inrichting bouwwerken geen gebouwen zijnde aanwezig zijn met een hoogte van meer dan 4 meter (maar lager dan 10 meter). Het huidige bestemmingsplan staat dit ook niet in de weg. De inspreker vraagt dit ook in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk te maken.

##### Reactie:

- 4.1 Per abuis is op dit deel van het plan de milieucategorie weggevalen. In het vigerende bestemmingsplan Bedrijvenpark De Aam valt het perceel van de inspreker in milieuzone 4. Op de verbeelding zullen de categorieën overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan worden weergegeven.
- 4.2 zie reactie 4.1.

- 4.3 Ook in het vigerende bestemmingsplan is (in artikel 2 onder 1 sub m) bepaald dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. De parkeernormen uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.
- 4.4 zie reactie 3.5.
- 4.5 Met omgevingsvergunning (ex artikel 4.3.4) kan een bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde van maximaal 8 meter worden toegestaan.

## Inspreker 5

### Samenvatting

Hoewel in de toelichting diverse keren het conserverende en beheersmatige karakter wordt benadrukt, zijn in het voorontwerpbestemmingsplan – zonder opgave van reden – de volgende inperkingen doorgevoerd:

- 5.1 Op het perceel van de inspreker zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Aam' bedrijven tot en met categorie 4 toegestaan. Op het betreffende perceel is volgens het voorontwerpbestemmingsplan niet meer dan categorie 4.2 toegestaan. De voorzijde van het perceel is beperkter bestemd, namelijk tot en met categorie 4.1. Hiermee is voor wat betreft deze strook dus sprake van oneigenlijk 'wegbestemmen', terwijl Kroonenberg de bestemming hiervan als bedrijven tot en met categorie 4.2 – omwille van de flexibele invulling van haar perceel qua bedrijfsactiviteiten – hard nodig heeft.
- 5.2 Het bebouwingspercentage dat op grond van het huidige bestemmingsplan nog 100% is in het voorontwerpbestemmingsplan naar 60% teruggebracht.
- 5.3 De mogelijkheid van buitenopslag die op grond van het huidige bestemmingsplan onbeperkt is, is ingrijpend gelimiteerd, met forse inperking in exploitatiemogelijkheden van het perceel tot gevolg.
- 5.4 Deze inperking lijkt tot slot ook aan de orde vanwege de volledig nieuw geïntroduceerde verplichting tot voorkoming van 'een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting- en parkeersituatie' en de toepassing van een maximale parkeernorm (op grond van bijlage 2). Bovendien is onduidelijk wat onder bedoelde onevenredige aantasting moet worden verstaan. De genoemde bijlage 2 maakt niet direct duidelijk tot welke parkeernorm het in het onderhavige geval moet leiden.
- 5.5 In de toelichting dient beter naar voren te komen dat de Visie Elst Zuidoost niet bedoeld is om de milieucategorieën van bestaande inrichtingen en bedrijven terug te brengen, maar dat dit alleen een streven op termijn is voor wat betreft nieuwe bedrijven, en voor bestaande bedrijven mogelijk als dit op particulier initiatief gebeurt.
- 5.6 Nieuw van toepassing op het betreffende perceel is de dubbelbestemming 'Archeologische verwachting 1', respectievelijk 2. Als gevolg zal de inspreker bij het oprichten of uitbreiden van een bouwwerk van 100 m<sup>2</sup> of meer een archeologisch rapport moeten overleggen waaruit de archeologische waarden blijken en zal zij deze waarden mogelijk ook moeten conserveren. Hiermee kunnen voor de inspreker forse kosten zijn gemoeid. De inspreker vraagt zich af waar de gestelde archeologische verwachting op is gebaseerd; in de toelichting wordt slechts verwezen naar een gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart die verder niet is toegelicht en de daarnaast opgenomen actualisatiekaart van RAAP is heel vaag. Overigens is niet duidelijk wanneer "onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied" als bedoeld in artikel 12 van de regels.
- 5.7 De bestemming 'Verkeer' gesitueerd voor c.q. naast het perceel van de inspreker wordt – ten opzichte van het vigerende plan – uitgebreid met de handel en verkoop van goederen aan particulieren vanuit een standplaats in kramen en wagens, en evenementen, zonder enige beperking. Deze invulling verhoudt zich in het geheel niet met de (zware) bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 4.2 op het perceel van de inspreker en de omliggende percelen en de zware verkeersbewegingen die deze genereren. De geschetste, nieuwe activiteiten zijn dan ook absoluut niet geschikt om naast het perceel van de inspreker en de omliggende percelen te kunnen plaatsvinden en zal de inspreker ernstig belemmeren in het (laten) exploiteren ervan.

#### Reactie:

- 5.1 Het bestemmingsplan is aangepast overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan;
- 5.2 Het bebouwingspercentage is aangepast van 60% naar 80%. Een bebouwingspercentage van meer dan 80% wordt uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet wenselijk geoordeeld. Met het oog op de voor bedrijven benodigde logistieke ruimte dient er voor aan en afvoer, parkeren op eigen terrein en ontsluiting buitenruimte te worden gereserveerd. Ook de veiligheid bij calamiteiten vraagt met oog op bereikbaarheid om buitenruimte;
- 5.3 De regeling voor buitenopslag is aangepast. Buitenopslag is uitsluitend achter de voorgevel van het aanwezige hoofdgebouw mogelijk. Er is geen maximale hoogte voor buitenopslag opgenomen;
- 5.4 In artikel 4.4.1 staat ook dat voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn. Dit is niet anders dan in het vigerende bestemmingsplan waar in (in artikel 2 onder 1 sub m) is bepaald dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. De parkeernormen uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.
- 5.5 Het doel van de visie wordt uitvoerig behandeld in de visie zelf. Er is geen toegevoegde waarde de gewenste tekstuele toevoeging in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.
- 5.6 Het toekennen van de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologische verwachting 1 en 2 is gebaseerd op het Erfgoedplan Overbetuwe. Onderdeel van dit plan is een onderzoek naar de voorkomende archeologische waarden in de bodem, gebundeld in een archeologische verwachtingenkaart. Daarbij is gebruik gemaakt van alle in redelijkheid beschikbare bronnen betreffende archeologisch onderzoek (o.a. ARCHIS 2), verricht in het verleden, in combinatie met landschappelijke gegevens waarvan door langdurig onderzoek is vastgesteld dat er een correlatie bestaat met menselijk handelen. Het is een verfijning van de in het verleden door rijk en provincie opgestelde Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW, 3<sup>de</sup> generatie). Op basis van de verwachtingenkaart is een vereenvoudigde waardenkaart opgesteld, waarbij vijf waarden zijn gedefinieerd met bijbehorend regime. In 2009 is de beleidskaart geactualiseerd en is de kaart opgeschaald naar kaartschaal 1:10.000 om op perceelsniveau verantwoorde uitspraken te doen over eventueel aanwezige bekende archeologische waarden en/of de archeologische verwachting.
- Zoals in artikel 12 is aangegeven, wint het bevoegd gezag voor besluit over een vergunning, advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.
- 5.7 In artikel 7.4 zijn wel degelijk bepalingen voor evenementen opgenomen. Er is een extra bepaling opgenomen onder d. Dat de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven niet mag worden belemmerd.

#### Inspreker 6

##### Samenvatting

Inspraakreactie 6 is 25 september 2012 binnengekomen. De inspraakreactie is buiten de termijn ingediend en daarom niet ontvankelijk. De reactie is wel inhoudelijk behandeld.

- 6.1 Inspreker verzoekt om op het achterterrein de (minimale) afstandseis tot de perceelsgrens te laten vervallen;
- 6.2 Inspreker verzoekt om de (minimale) afstandseis tot de perceelsgrens aan één zijde te laten vervallen;
- 6.3 Inspreker verzoekt om een afwijkmogelijkheid op te nemen zodat van de (minimale) afstandseis tot de perceelsgrens kan worden afgeweken.



Reactie:

- 6.1 De minimale afstandseis tot de perceelsgrens is opgenomen in het kader van brandveiligheid en de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Om deze reden willen wij geen flexibiliteit op dit punt mogelijk maken.
- 6.2 Zie reactie 6.1
- 6.3 Zie reactie 6.1

### 3.2 Reacties overlegpartner

#### 3.2.1 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.

#### 3.2.2 Provincie Gelderland

De provincie heeft aanleiding om te adviseren op basis van de structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties. Bestemmingsplannen moeten passen binnen het zogenaamde Transatlantic marketscenario en binnen de regionale afspraken. Verder dient in de toelichting van bestemmingsplannen de ruimtebehoefte, zoals aangegeven conform de afspraken in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen gemotiveerd te worden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarnaast dient de wijze van implementatie van de SER-ladder voor bedrijventerreinen en kantoren te worden aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het plan bestemt bestaande kantoren en volumineuze detailhandel op specifieke plekken. Ook biedt het plan bij omgevingsvergunning de mogelijkheid zelfstandige kantoren en volumineuze detailhandel toe te staan.

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.

Bedrijventerrein de Aam in Elst is gelegen nabij station Elst, een hoogwaardige OV-verbinding en betreft een gemengd bedrijventerrein. Qua aard, schaal en mobiliteitsprofiel passen bovengenoemde afwijkingsbepalingen binnen de structuurvisie.

De afdelingen wijzen erop dat de SER-ladder ook voor kantoren dient te worden toegepast. Bovengenoemde afwijkingsmogelijkheid voor zelfstandige kantoren kan het aanbod aan kantoren negatief beïnvloeden en leiden tot overaanbod. De afdelingen adviseren om dit in de gaten te houden.

Reactie:

- 3.2.2** De toelichting wordt aangevuld met een kwalitatieve en kwantitatieve motivatie van de ruimtebehoefte, zoals aangegeven conform de afspraken in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen. Daarbij wordt in de toelichting de implementatie van de SER-ladder voor bedrijventerreinen en kantoren aangegeven.

#### 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

De inspraakreacties 1, 3, 4 en 5 zijn deels gegrond en deels ongegrond. Inspraakreactie 2 is ongegrond. Inspraakreactie 6 is niet-ontvankelijk.

De opmerkingen van de provincie hebben tot aanpassing geleid.

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