

Raad van de gemeente Overbetuwe
Postbus 11
6660 AA ELST GLD

Gemeente Overbetuwe	
Ingek. 14 AUG 2014	
Inschrijfnr. 14ink14315	
Gescand: 17	
Zaak: 28	
Afdeling: TBR Told Widen	Ovb ja/nee <input checked="" type="checkbox"/>

Datum 13 augustus 2014
Ons nummer 201306731/1/R2

Uw kenmerk

Onderwerp
Overbetuwe
Bp. Elst, bedrijventerrein De Aam

Behandelend ambtenaar
S.G. Antonio-Macaay
070-4264260

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.
Een eensluitend afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de griffier

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en is daarom niet ondertekend.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. G. Moes, wonend te Elst, gemeente Overbetuwe,
 2. C.H.Th. Nass, wonend te Lathum, gemeente Zevenaar,
 3. de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Otco Straal- en Spuitbedrijf B.V., Otco Vastgoed B.V. en Otco Paper B.V. (hierna tezamen en in enkelvoud: Otco), alle gevestigd te Elst, gemeente Overbetuwe,
 4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Kroonenberg Groep B.V. (hierna: Kroonenberg), gevestigd te Amsterdam,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Overbetuwe,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 21 mei 2013, kenmerk 13rb000050, heeft de raad het bestemmingsplan "Elst, Bedrijventerrein De Aam" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Moes, Nass, Otco en Kroonenberg beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Nass, Otco en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Westeraam B.V. hebben nadere stukken ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 27 mei 2014, waar Moes, Nass, Otco, vertegenwoordigd door R.J.H. Hoedemaker, bijgestaan door mr. P.J.G. Poels, advocaat te Nijmegen, en de raad, vertegenwoordigd door A.H. van der Wielen, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Westeraam B.V., vertegenwoordigd door mr. P.J.G. Poels, advocaat te Nijmegen, gehoord.

Overwegingen

Toetsingskader

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het plan

2. Het plan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor het bedrijventerrein De Aam te Elst.

Het beroep van Moes

3. Moes betoogt dat het plan ten onrechte niet langer voorziet in de mogelijkheid een bedrijfswoning te realiseren op zijn perceel Bemmelseweg 71 te Elst. Hij voert daartoe aan dat bij de koop van het perceel van de gemeente is afgesproken dat op het perceel een bedrijfswoning kan worden gebouwd en verwijst daartoe naar de koopakte

van het perceel. Moes voert voorts aan dat de gemeente onvoldoende onderzoek heeft verricht naar zijn behoefte om de bedrijfswoning te bouwen.

3.1. De raad stelt dat hem ten tijde van de vaststelling van het plan geen concrete plannen bekend waren voor de bouw van een bedrijfswoning op het perceel Bemmelseweg 71 door Moes. Volgens de raad heeft Moes inmiddels voldoende tijd gehad om de bedrijfswoning te realiseren en had Moes reeds sinds de vaststelling door de raad van de "Visie Elst Zuidoost" op 29 mei 2012 op de hoogte kunnen zijn van het gemeentelijk beleid om bedrijfswoningen op bedrijventerreinen niet langer toe te staan. De raad stelt verder dat van de noodzaak om op het perceel een bedrijfswoning te realiseren niet is gebleken.

3.2. Het plan voorziet niet in de door Moes gewenste mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren op de gronden betreffende het perceel Bemmelseweg 71. Niet in geschil is dat het vorige plan wel in deze mogelijkheid voorzag. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

Ter zitting heeft de raad niet weersproken dat in de in 1996 tussen de gemeente en Moes gesloten akte van levering van het perceel Bemmelseweg 71 is vermeld dat de grond door Moes te gebruiken is ten behoeve van de bouw van een bedrijfspand en een bedrijfswoning. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 27 juni 2012 in zaak nr. 201109458/1/R1; www.raadvanstate.nl) zou het aanvaarden van gebondenheid van de raad aan het leggen van een bestemming zoals in een overeenkomst is voorzien, zich niet verdragen met de door de wetgever in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) aan de raad toegekende bevoegdheid om, in het belang van een goede ruimtelijke ordening, bestemmingsplannen vast te stellen na het volgen van de daartoe in deze wet dwingend voorgeschreven en met waarborgen omklede procedure. Hetgeen in de overeenkomst tussen de gemeente en Moes met betrekking tot de mogelijkheid van een bedrijfswoning op de gronden betreffende het perceel Bemmelseweg 71 is vermeld, vormt wel een omstandigheid die de raad bij de vaststelling van het plan in zijn overwegingen dient te betrekken.

In het stelsel van de Wro is een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

Vast staat dat Moes ten tijde van de vaststelling van het plan geen concreet bouwplan had voor de bouw van een bedrijfswoning op zijn perceel. Hij heeft ter zitting erkend dat voor de huidige bedrijfsvoering op het perceel de aanwezigheid van een bedrijfswoning niet nodig is. Hij wil de

mogelijkheid voor een bedrijfswoning behouden voor het geval in de toekomst bij een wijziging van de bedrijfsvoering de aanwezigheid hiervan wel is gewenst. De raad heeft onder deze omstandigheden in redelijkheid geen aanleiding gezien in het plan te voorzien in de mogelijkheid van een bedrijfswoning op de gronden betreffende het perceel Bemmelseweg 71.

Het betoog faalt.

4. Gelet op het voorgaande is het beroep van Moes ongegrond.

Het beroep van Nass

Bemmelseweg 60

5. Nass betoogt dat het plan ten onrechte geen bedrijven tot en met milieucategorie 1 toestaat op zijn perceel Bemmelseweg 60 te Elst. Hij voert in dit verband aan dat het verzoek dat hij daartoe in zijn zienswijze heeft gedaan dient te worden ingewilligd, nu de belangen van omliggende bedrijven en woningen hiermee niet worden geschaad.

5.1. De raad stelt dat de bestemming "Wonen" die in het plan aan de gronden betreffende het perceel Bemmelseweg 60 is toegekend overeenkomt met de bestemming in het voorheen geldende plan. De raad wijst erop dat het plan aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toelaat. Ook biedt artikel 10, lid 10.6.2, van de planregels volgens de raad voldoende mogelijkheden om, zodra Nass concrete plannen heeft, de voor de gronden geldende bestemming onder voorwaarden te wijzigen in een bedrijfsbestemming.

5.2. Uit hetgeen Nass heeft aangevoerd blijkt niet dat hij ten tijde van de vaststelling van het plan een concreet initiatief had voor het vestigen van een bedrijf van milieucategorie 1 op zijn perceel. De raad heeft dan ook in redelijkheid het vestigen van bedrijven van milieucategorie 1 op zijn perceel bij recht kunnen weigeren.

De raad heeft in dit verband terecht betoogd dat het plan in artikel 10, lid 10.6.2, van de planregels voorziet in de mogelijkheid om, onder nader genoemde voorwaarden, de aan de gronden betreffende het perceel Bemmelseweg 60 toegekende bestemming "Wonen" te wijzigen in de bestemming "Bedrijventerrein".

Het betoog faalt.

Naastgelegen perceel

6. Nass richt zich tegen het toekennen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - betonfabriek' aan zowel het noordelijke als het zuidelijke deel van de gronden gelegen aan de Bemmelseweg 46a (hierna: het perceel) te Elst.

Ten aanzien van het noordelijke deel van het perceel, waar zich een betonproductiehal bevindt, betoogt hij dat door de geringe afstand tussen zijn woning en de betonproductiehal een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van zijn woning niet is gegarandeerd. Daarnaast stelt hij dat de betonproductiehal na de bouw in 2005 nimmer in gebruik is genomen, zodat

geen reden meer bestaat ter plaatse een betonfabriek mogelijk te maken.

Nass betoogt ten aanzien van het zuidelijke deel van het perceel, dat onbebouwde agrarische grond betreft, dat met het toekennen van de bestemming "Bedrijventerrein" en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein - betonfabriek' en 'bedrijf tot en met categorie 2' het bedrijventerrein dusdanig dicht bij zijn woning is uitgebreid, dat ook hierdoor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van zijn woning niet is gegarandeerd.

6.1. De raad stelt dat hem wat het noordelijke deel van het perceel betreft geen concrete plannen bekend zijn van de eigenaar van het perceel om deze gronden anders te gaan gebruiken. De raad heeft daarom de voor deze gronden voorheen geldende planologische mogelijkheden niet willen wijzigen. In de zienswijzenota stelt de raad verder dat voor zover hierbij wordt afgeweken van de richtafstanden uit de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG-brochure), een onderbouwing voor deze afwijking in de eerdere planologische procedure reeds is gegeven. De raad heeft in dit verband verder verwezen naar de voor de betonfabriek op het noordelijke deel van het perceel op 18 juli 2000 verleende milieuvergunning. In het kader van die vergunning zijn de milieugevolgen voor de woning van Nass beoordeeld en is geconcludeerd dat deze onder de aan de vergunning verbonden voorschriften aanvaardbaar zijn.

Wat het zuidelijke deel van het perceel betreft stelt de raad voorts dat de beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein op dit deel van het perceel, aan welke gronden eveneens de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein - betonfabriek' en 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn toegekend, binnen de omgeving past en dat hierbij voldoende rekening is gehouden met de belangen van Nass.

6.2. De woning van Nass ligt op een afstand van ongeveer 17 meter van het bestreden plandeel. Aan deze gronden is in het plan naast de bestemming "Bedrijventerrein" en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - betonfabriek' voor het noordelijke deel van het perceel tevens de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en voor het zuidelijke deel van het perceel de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' toegekend.

Ingevolge artikel 4, lid 4.1.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de gronden waaraan de bestemming "Bedrijventerrein" en de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' is toegekend, bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 en zijn de gronden waaraan de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' is toegekend, bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.1, van de Staat van Bedrijfsactiviteiten B behorende bij de planregels.

Ingevolge lid 4.1.1, aanhef en onder b, zijn de gronden waaraan de bestemming "Bedrijventerrein" en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - betonfabriek' is toegekend, bestemd voor een betonfabriek.

6.3. In het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied dorp Elst" was aan het perceel de bestemming "Agrarische doeleinden"

toegekend.

Bij besluiten van 19 februari 2004 heeft het college van burgemeester en wethouders bouwvergunningen en vrijstellingen op grond van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) verleend voor een productieloods onderscheidenlijk een cementsilo op het noordelijke deel van het perceel.

Bij besluit van 18 juli 2000 heeft het college van burgemeester en wethouders een milieuvergunning verleend voor het oprichten en in werking hebben van een inrichting bestemd voor de productie van betonproducten op het noordelijke deel van het perceel.

6.4. De raad en Westeraam B.V., de eigenaar van het perceel en de betonfabriek, hebben ter zitting verklaard dat het noordelijke deel van het perceel in gebruik is genomen en nog steeds wordt gebruikt ten behoeve van de betonfabriek. In hetgeen Nass heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding daaraan te twijfelen. De rechtszekerheid vereist in het algemeen dat bestaand legaal gebruik overeenkomstig de bestaande situatie wordt opgenomen in een bestemmingsregeling. Het gebruik van het noordelijke deel van het perceel voor een betonfabriek moet, gelet op het voorgaande en de op 19 februari 2004 verleende vergunningen, als bestaand legaal gebruik worden aangemerkt. In het kader van de vrijstellingsprocedure die heeft geleid tot de besluiten van 19 februari 2004 is in de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing reeds de invloed van het gebruik van de productieloods en de cementsilo ten behoeve van een betonfabriek op het noordelijke deel van het perceel en de gevolgen daarvan voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van Nass onderzocht en zijn deze aanvaardbaar bevonden. Ook in de ten behoeve van een betonfabriek op het noordelijke deel van het perceel verleende milieuvergunning zijn de gevolgen daarvan voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van Nass onderzocht en zijn deze onder het stellen van voorschriften aanvaardbaar bevonden.

In hetgeen Nass heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de gevolgen van een betonfabriek op het noordelijke deel van het perceel voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van Nass aanvaardbaar moeten worden geacht. Gelet op het voorgaande heeft de raad de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - betonfabriek' voor het noordelijke deel van het perceel in redelijkheid in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening kunnen achten.

Het betoog faalt.

6.5. Ten aanzien van het zuidelijke deel van het perceel heeft de raad zich ter zitting op het standpunt gesteld dat aan het toekennen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - betonfabriek' en de gevolgen daarvan voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van Nass onvoldoende onderzoek ten grondslag ligt.

Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden

geoordeeld dat het bestreden besluit wat betreft dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Het betoog slaagt.

6.6. Ten aanzien van het toekennen van de bestemming "Bedrijventerrein" en de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' aan het zuidelijke deel van het perceel, heeft de raad ter zitting verklaard dat de afstand tot de woning van Nass in overeenstemming is met de richtafstanden in de VNG-brochure. In bijlage 1 van de VNG-brochure wordt ter voorkoming van hinder een afstand van 30 meter aanbevolen tussen woningen en een bedrijf in milieucategorie 2. In de VNG-brochure staat dat de richtafstanden uit bijlage 1 kunnen worden verlaagd met één afstandsstap, indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. De richtafstand van 30 meter wordt in een dergelijk geval 10 meter. De in de VNG-brochure opgenomen afstanden zijn indicatief. Deze kunnen gemotiveerd worden toegepast. De raad heeft ter zitting onweersproken gesteld dat de omgeving van de woning van Nass is aan te merken als een gemengd gebied. Gelet hierop mag worden uitgegaan van een richtafstand van 10 meter voor een bedrijf uit milieucategorie 2. De afstand tussen de grens van het bestemmingsvlak met de bestemming "Bedrijventerrein" en de grens van de bestemming "Wonen" ter plaatse van de woning van Nass bedraagt ongeveer 17 meter. Hiermee wordt voldaan aan de volgens de VNG-brochure aanbevolen afstand van 10 meter. Hetgeen Nass heeft aangevoerd geeft geen aanleiding voor het oordeel dat het plan leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor Nass als gevolg van het toekennen van de bestemming "Bedrijventerrein" en de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' aan het zuidelijke deel van het perceel.

Het betoog faalt.

7. In hetgeen Nass heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover dat ziet op de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - betonfabriek' voor zover het betreft het zuidelijke deel van het perceel Bemmelseweg 46a te Elst is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Het beroep van Nass is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

8. De Afdeling ziet geen aanleiding gevolg te geven aan het verzoek van de raad om met toepassing van de bestuurlijke lus als bedoeld in artikel 8:51a, eerste lid, van de Awb de raad het gebrek te laten herstellen, nu de raad en de eigenaar van het perceel, Westeraam B.V., ter zitting hebben verklaard dat niet langer de behoefte bestaat om voor het zuidelijke deel van het perceel te voorzien in een bestemming die een betonfabriek op dat deel mogelijk maakt.

Het beroep van Otco

9. Otco betoogt dat de buitenopslag voor de voorgevel en het verlengde van de voorgevel (hierna: het voorterrein) van haar pand aan de Energieweg 10 te Elst in het plan niet is toegestaan en dat de bestaande buitenopslag daarmee ten onrechte onder het overgangsrecht van het plan is

gebracht, omdat niet aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd. Otco stelt verder dat inperking van de buitenopslag de bedrijfsvoering van Otco in gevaar brengt.

9.1. De raad stelt dat hij buitenopslag op het voorterrein, gelet op de ruimtelijke uitstraling daarvan, niet bij recht wil toestaan. Het perceel van Otco ligt binnen het gebied dat in de "Visie Elst Zuidoost" is aangeduid als "ontwikkeld hoogwaardig bedrijventerrein". De raad stelt ernaar te streven in dat gebied geen buitenopslag in het zicht plaats te laten vinden. Buitenopslag op het voorterrein is niet wenselijk, omdat het gebied deels al hoogwaardige karakteristieken vertoont en zo kan bijgedragen aan de uitstraling als entree van het bedrijventerrein, aldus de raad.

9.2. Ingevolge artikel 4, lid 4.4.3, van de planregels is op de gronden waaraan de bestemming "Bedrijventerrein" is toegekend buitenopslag toegestaan, met dien verstande dat:

- a. buitenopslag ten behoeve van detailhandelsactiviteiten niet is toegestaan;
- b. de buitenopslag uitsluitend is toegelaten achter het verlengde van de voorgevel van de op het bouwperceel aanwezige hoofdgebouw danwel achter de voorgevelrooilijn indien het bouwperceel niet bebouwd is; vorenstaande geldt niet voor zover er sprake is van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit alsdan geldt het gestelde onder 4.4.4 sub b.

Ingevolge artikel 22, lid 22.2.1, mag het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, worden voortgezet.

Ingevolge lid 22.2.4 is het eerste lid niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

9.3. In het voorheen geldende bestemmingsplan "Bedrijvenpark De Aam" is aan het perceel van Otco de bestemming "B(w)" toegekend.

Ingevolge artikel 2, eerste lid, van de planvoorschriften bij het bestemmingsplan "Bedrijvenpark De Aam" zijn de als "bedrijfsdoeleinden B en B(w)" aangewezen gronden bestemd voor het gebruik ten behoeve van bedrijven.

9.4. Het gebruik van het voorterrein van de grond van Otco ten behoeve van buitenopslag is ingevolge artikel 4, lid 4.4.3, aanhef en onder b, van de planregels niet toegestaan. Dit gebruik was niet in strijd met het voorheen geldende plan. Voor de beoordeling of dit gebruik onder het overgangsrecht is gebracht, is de vraag aan de orde of dit gebruik bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

Otco onderbouwt haar stelling dat het voorterrein voor buitenopslag wordt gebruikt met elf foto's en een verklaring van de eigenaren van het naastgelegen bedrijf. Op deze foto's is te zien dat op het voorterrein verschillende voertuigen zijn geparkeerd en er wisselend diverse grote objecten staan. De eigenaren van het naastgelegen bedrijf verklaren dat sinds Otco zich aan de Energieweg vestigde, Otco voor langere tijd materialen, zoals containers en ander te behandelen materiaal, opslaat op het buitenterrein vóór de voorgevel en het verlengde daarvan. Zij stellen dat dit al meer dan tien jaar plaatsvindt en duidelijk zichtbaar is vanaf de openbare

weg en het spoor. Ter zitting heeft ook de raad zich op het standpunt gesteld dat het voorterrein van Otco wordt gebruikt voor buitenopslag en dat dit gebruik daarmee onder het overgangsrecht van het plan is gebracht. Gelet hierop stelt de Afdeling vast dat het gebruik van het voorterrein van Otco voor buitenopslag onder het overgangsrecht van het plan is gebracht.

De rechtszekerheid vereist in het algemeen dat bestaand legaal gebruik overeenkomstig de bestaande situatie wordt opgenomen in een bestemmingsregeling. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden, indien het als zodanig bestemmen van bestaand legaal gebruik op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Daarnaast moet met het oog op de gevestigde rechten en belangen aannemelijk zijn dat de beoogde bestemming binnen de planperiode wordt verwezenlijkt.

Het gebruik van het voorterrein van de grond van Otco ten behoeve van buitenopslag was onder het voorheen geldende bestemmingsplan bestaand legaal gebruik. Dat inmiddels verkennende gesprekken tussen de gemeente en Otco plaatsvinden over een mogelijke verplaatsing van het bedrijf, doet er niet aan af dat ten tijde van de vaststelling van het plan niet aannemelijk was dat het gebruik van het voorterrein van Otco voor buitenopslag binnen de planperiode zou worden beëindigd. Daarmee was niet aannemelijk dat de beoogde bestemming, waarbij het voorterrein niet voor buitenopslag wordt gebruikt, binnen de planperiode wordt verwezenlijkt. Gelet hierop heeft de raad dit gebruik niet in redelijkheid onder het overgangsrecht van het plan kunnen brengen.

Het betoog slaagt.

10. Otco betoogt dat aan haar perceel Energieweg 10 te Elst bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4.1 dient te worden toegestaan. Zij voert daartoe aan dat door het toekennen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf' reeds hinder op het perceel kan worden veroorzaakt. Daarnaast voert zij aan dat op andere percelen op het bedrijventerrein bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan, terwijl de aldaar gevestigde bedrijven behoren tot ten hoogste milieucategorie 3.1. Verder stelt zij dat zich in de nabijheid van het perceel geen gevoelige objecten bevinden die het niet toelaten van bedrijven van milieucategorie 4.1 rechtvaardigen.

10.1. De raad stelt dat onder het voorheen geldende bestemmingsplan op het grootste deel van het perceel slechts bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan. Omdat het plan conserverend van aard is, is volgens de raad deze categorie overgenomen. De huidige bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse toegestaan doordat aan het perceel een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf' is toegekend, aldus de raad. Uit de "Visie Elst Zuidoost" volgt volgens de raad dat het niet wenselijk is om bedrijven van een hogere milieucategorie ter plaatse toe te staan.

10.2. Aan het perceel van Otco is de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend, met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en

de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf'.

Ingevolge artikel 4, lid 4.1.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de gronden waaraan de bestemming "Bedrijventerrein" en de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' is toegekend, bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten B behorende bij de planregels.

Ingevolge lid 4.1.1, aanhef en onder c, zijn de gronden waaraan de bestemming "Bedrijventerrein" en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf' is toegekend, bestemd voor een bedrijf gericht op de behandeling van metaaloppervlakken.

10.3. Over de door Otco gemaakte vergelijking met andere percelen wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie omdat op deze andere percelen onder het voorheen geldende bestemmingsplan reeds bedrijven van milieucategorie 4 waren toegestaan. In hetgeen Otco heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door Otco genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie.

Het perceel van Otco is in het voorheen geldende bestemmingsplan "Bedrijvenpark De Aam" grotendeels bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3 en voor het overige voor bedrijven tot en met milieucategorie 4. Volgens de "Visie Elst Zuidoost" ligt het perceel in een gebied dat wordt aangeduid als "ontwikkelen hoogwaardig bedrijventerrein", waar wordt gestreefd de milieucategorie van 2 tot en met 4 terug te brengen naar 2 tot en met 3. Door het toekennen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf' aan het perceel van Otco zijn de huidige bedrijfsactiviteiten van Otco in het plan toegestaan. Gelet op het voorgaande heeft de raad in redelijkheid op het perceel geen bedrijven van een hogere milieucategorie dan 3.2 hoeven toe te staan.

Het betoog faalt.

11. In hetgeen Otco heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover het betreft artikel 4, lid 4.4.3, aanhef en onder b, van de planregels voor zover daarin niet is bepaald dat hetgeen daarin is bepaald niet geldt voor het perceel Energieweg 10 te Elst, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

12. De raad heeft ter zitting verzocht om, mocht de Afdeling tot het oordeel komen dat de buitenopslag op het voorterrein van Otco niet mag worden beperkt, met toepassing van de bestuurlijke lus als bedoeld in artikel 8:51a, eerste lid, van de Awb de raad het gebrek te laten herstellen, zodat de raad de buitenopslag op het voorterrein van Otco in het plan kan opnemen. Nu niet aannemelijk is dat derdebelaaghebbers in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om dienaangaande met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en

onder b, van de Awb op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak ten aanzien van dit planonderdeel in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd. Gelet hierop ziet de Afdeling in zoverre geen aanleiding voor het toepassen van de bestuurlijke lus.

Het beroep van Kroonenberg

13. Kroonenberg betoogt dat in het plan ten onrechte buitenopslag voor de voorgevel en het verlengde van de voorgevel (hierna: het voorterrein) van haar pand aan de Energieweg 1 te Elst niet langer mogelijk is. Zij voert daartoe aan dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd dat buitenopslag op het voorterrein niet langer in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is. Daarbij heeft de raad volgens haar met het halveren van de mogelijkheden voor buitenopslag op haar terrein geen rekening gehouden met haar belangen. Zij stelt daartoe dat de verhuurbaarheid van haar pand door de beperking van de buitenopslag vermindert en dat de raad zich niet op basis van enkele luchtfoto's op het standpunt heeft kunnen stellen dat er geen buitenopslag op het voorterrein plaatsvindt. Kroonenberg stelt voorts dat de raad er ten onrechte niet van uitgaat dat de voorzijde van haar pand aan de Energieweg 1 te Elst zich aan de Industrieweg Oost bevindt.

13.1. De raad stelt dat hij buitenopslag op het voorterrein, gelet op de ruimtelijke uitstraling daarvan, niet bij recht wil toestaan. Het perceel van Kroonenberg ligt binnen het gebied dat in de "Visie Elst Zuidoost" is aangeduid als "ontwikkeld hoogwaardig bedrijventerrein". De raad stelt ernaar te streven in dat gebied geen buitenopslag in het zicht plaats te laten vinden. Buitenopslag op het voorterrein is niet wenselijk, omdat het gebied deels al hoogwaardige karakteristieken vertoont en zo kan bijgedragen aan de uitstraling als entree van het bedrijventerrein, aldus de raad. De raad stelt zich voorts op het standpunt dat het pand twee voorgevels heeft, zowel aan de Energieweg als aan de Industrieweg Oost.

13.2. Ingevolge artikel 1, lid 1.86, van de planregels wordt onder voorgevel verstaan: de naar architectuur, indeling en/of uitstraling gezichtsbepalende gevel(s) van het hoofdgebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied.

Ingevolge artikel 4, lid 4.4.3, is op de gronden waaraan de bestemming "Bedrijventerrein" is toegekend buitenopslag toegestaan, met dien verstande dat:

- a. buitenopslag ten behoeve van detailhandelsactiviteiten niet is toegestaan;
- b. de buitenopslag uitsluitend is toegelaten achter het verlengde van de voorgevel van de op het bouwperceel aanwezige hoofdgebouw danwel achter de voorgevelrooilijn indien het bouwperceel niet bebouwd is; vorenstaande geldt niet voor zover er sprake is van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit alsdan geldt het gestelde onder 4.4.4 sub b.

13.3. In het voorheen geldende bestemmingsplan "Bedrijvenpark De Aam" is aan het perceel van Kroonenberg de bestemming "B" toegekend. Ingevolge artikel 2, eerste lid, van de planvoorschriften bij het

bestemmingsplan "Bedrijvenpark De Aam" zijn de als "bedrijfsdoeleinden B en B(w)" aangewezen gronden bestemd voor het gebruik ten behoeve van bedrijven.

13.4. Het gebruik van het voorterrein van de gronden van Kroonenberg ten behoeve van buitenopslag is ingevolge artikel 4, lid 4.4.3, aanhef en onder b, van de planregels niet toegestaan.

Kroonenberg heeft niet aannemelijk gemaakt dat de raad, gelet op de omschrijving van het begrip voorgevel in artikel 1, lid 1.86, van de planregels, zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het pand van Kroonenberg zowel aan de Energieweg als aan de Industrierweg Oost een voorgevel heeft.

De raad heeft zich verder op het standpunt gesteld dat voorafgaand aan de vaststelling van het plan op het terrein dat dientengevolge als voorterrein moet worden aangemerkt geen buitenopslag heeft plaatsgevonden. Kroonenberg heeft niet aannemelijk gemaakt dat er ten tijde van de vaststelling van het plan buitenopslag op het voorterrein plaatsvond, zodat in zoverre geen sprake is van bestaand gebruik dat onder het overgangsrecht van het plan is gebracht.

Voor zover het gebruik van het voorterrein ten behoeve van de buitenopslag onder het voorheen geldende plan was toegestaan, overweegt de Afdeling dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. De raad stelt dat hij buitenopslag op het voorterrein, gelet op de ruimtelijke uitstraling daarvan, niet langer wil toestaan. De Afdeling acht dit standpunt redelijk en ziet in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad hieraan niet in redelijkheid een groter gewicht heeft kunnen toekennen dan aan het belang van Kroonenberg om het voorterrein van zijn gronden voor buitenopslag te kunnen gebruiken. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van het pand ten gevolge van een eventuele afname van de verhuurbaarheid betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan.

Het betoog faalt.

14. Kroonenberg heeft zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. Kroonenberg heeft geen redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

15. Gelet op het voorgaande is het beroep van Kroonenberg ongegrond.

Slotopmerkingen

16. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen

de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

17. De raad dient ten aanzien van Otco op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Ten aanzien van Nass is niet gebleken van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen.

Ten aanzien van Moes en Kroonenberg bestaat geen aanleiding voor een vergoeding van proceskosten.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart de beroepen van C.H.Th. Nass en de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Otco Straal- en Spuitbedrijf B.V., Otco Vastgoed B.V. en Otco Paper B.V. gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Overbetuwe van 21 mei 2013, kenmerk 13rb000050, tot vaststelling van het bestemmingplan "Elst, Bedrijventerrein De Aam", voor zover:
 - a. het betreft de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - betonfabriek' voor zover het betreft het zuidelijke deel van het perceel Bemmelseweg 46a te Elst, zoals weergegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart;
 - b. het betreft artikel 4, lid 4.4.3, aanhef en onder b, van de planregels voor zover daarin niet is bepaald dat hetgeen daarin is bepaald niet geldt voor het perceel Energieweg 10 te Elst;
- III. bepaalt dat aan artikel 4, lid 4.4.3, onder b, van de planregels wordt toegevoegd: "buitenopslag voor het verlengde van de voorgevel van het op het perceel Energieweg 10 te Elst aanwezige hoofdgebouw is echter wel toegelaten.";
- IV. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;
- V. draagt de raad van de gemeente Overbetuwe op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen II en III, worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;
- VI. verklaart de beroepen van G. Moes en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Kroonenberg Groep B.V. ongegrond;
- VII. veroordeelt de raad van de gemeente Overbetuwe tot vergoeding van bij de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Otco Straal- en Spuitbedrijf B.V., Otco Vastgoed B.V. en Otco Paper B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;
- VIII. gelast dat de raad van de gemeente Overbetuwe vergoedt:
 - a. aan C.H.Th. Nass het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 160,00 (zegge: honderdzestig euro);
 - b. aan de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Otco Straal- en Spuitbedrijf B.V., Otco Vastgoed B.V. en Otco Paper B.V. het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 318,00 (zegge: driehonderdachttien euro), met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de

anderen.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. J.J. Westland, griffier.

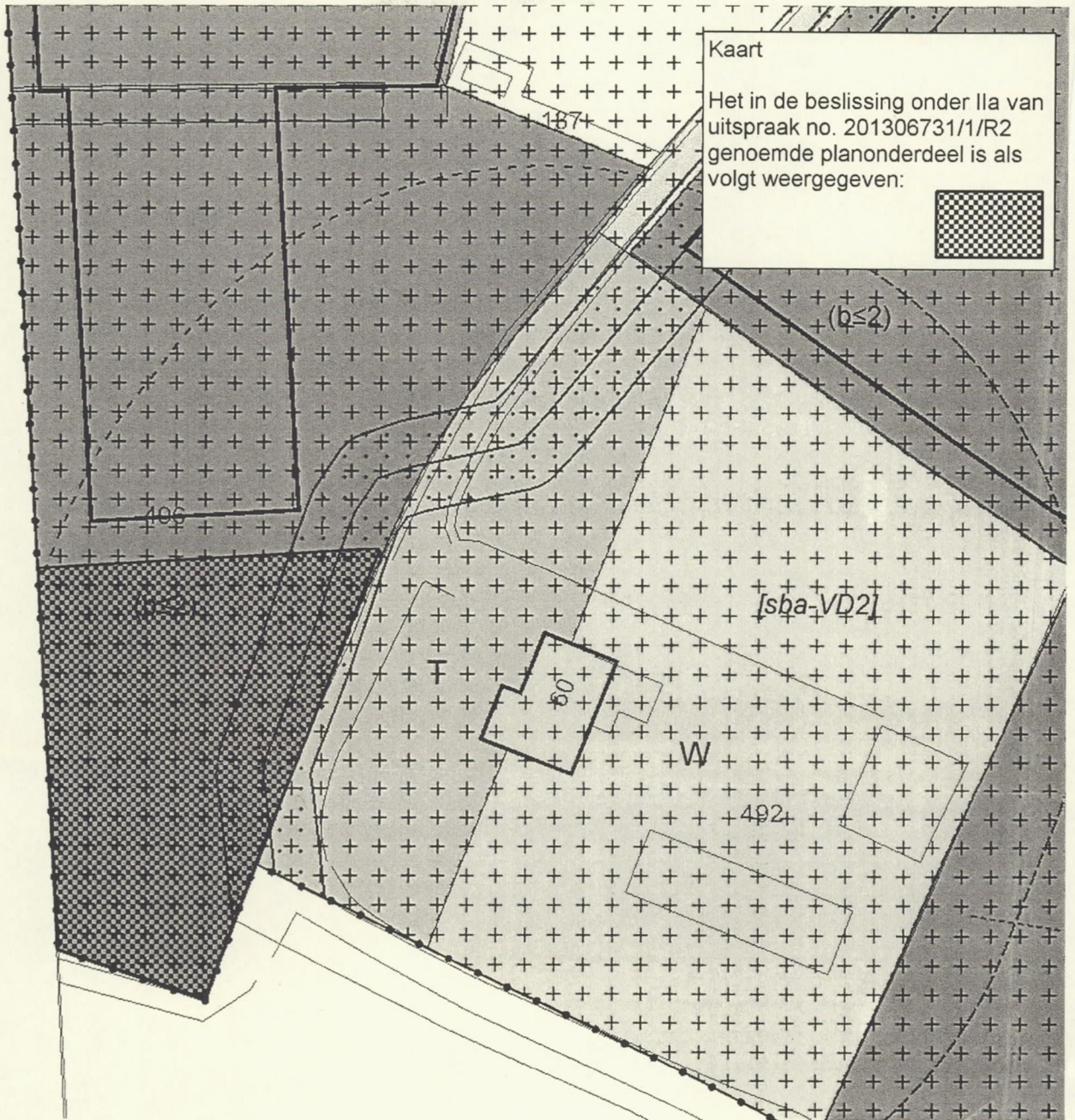
w.g. Van Buuren
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Westland
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 13 augustus 2014

159-803.

Verzonden: 13 augustus 2014





Onderwerp: Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan Elst, bedrijventerrein De Aam

Ons kenmerk: 13rb000050

Nr. 6

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 26 maart 2013;

gelezen het advies van de voorbereidende vergadering van 16 april 2013;

gelet op artikel(en) 3.1 en 3.8, lid 1, sub d en e en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.12 van het Besluit ruimtelijke ordening;

overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan met de betreffende stukken vanaf 29 november 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen;
- dat binnen deze periode 25 zienswijzen zijn ontvangen en buiten de termijn 1 zienswijze is ontvangen zoals verwoord in het 'Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Elst, Bedrijventerrein De Aam';
- dat de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in voornoemd rapport zienswijzen, dat onderdeel uitmaakt van dit besluit;

b e s l u i t :

1. het Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Elst, Bedrijventerrein De Aam vast te stellen;
2. conform de wijzigingen in het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan 'Elst, Bedrijventerrein De Aam' analoog gewijzigd vast te stellen;
3. conform de wijzigingen in het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan 'Elst, Bedrijventerrein De Aam' digitaal gewijzigd vast te stellen, bestaande uit de planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0022ELSTbedrijfter-ONTD met de bijbehorende bestanden;
4. geen exploitatieplan voor de onder 2 en 3 genoemde besluiten vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 21 mei 2013.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

drs.  A.J. van den Brink


de voorzitter

A.S.F. van Asseldonk





Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen

ontwerpbestemmingsplan

Elst, Bedrijventerrein De Aam

20 maart 2013

Vastgesteld door de raad op 21 mei 2013
Registratienummer: 13INT00772

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting en beantwoording
 - 3.1 Algemene onderwerpen
 - 3.2 Individuele zienswijzen
4. Aanpassingen
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusie en vaststelling rapport zienswijzen

Bijlagen:

1. NAW-lijst indieners zienswijzen;
2. Luchtfoto's Energieweg 2, Elst;
3. Luchtfoto's Energieweg 10, Elst;
4. Antwoorden e-mail d.d. 14 december 2012 (reclamant 11);
5. Luchtfoto's Energieweg1, Elst.

1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Elst, Bedrijventerrein De Aam. Het is een geactualiseerd bestemmingsplan waarmee wordt beoogd de bestaande en vergunde situatie van het bedrijventerrein De Aam in Elst en het bedrijfsterrein Heinz adequaat vast te leggen.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening was het ontwerpbestemmingsplan Elst, Bedrijventerrein De Aam digitaal te bekijken op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' en de Staatscourant op woensdag 28 november 2012. Een ieder was in de gelegenheid om van donderdag 29 november 2012 tot en met woensdag 9 januari 2013 een zienswijze in te dienen.

Daarnaast is de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan de Provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland.

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 25 zienswijzen ingediend. Buiten de termijn is 1 zienswijze binnenkomen (reclamant 24).

3. Samenvatting en beantwoording

3.1 Algemene onderwerpen

Parkeren

Een aantal reclamanten is van mening dat de parkeernorm in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan onduidelijk is opgenomen. Omdat er meerdere zienswijzen ten aanzien van de parkeernormen zijn binnengekomen, is gekozen voor een algemene beantwoording.

Vigerend bestemmingsplan

In artikel 2 onder 1 sub m uit het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Aam' staat dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Daarbij wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per 50 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak en 30 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak indien het detailhandelsbedrijven, garagebedrijven, autobandenservicebedrijven of autoruitherstelinrichtingen betreft.

Ontwerpbestemmingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan moet volgens artikel 4.4.1 ook op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn. Daarbij wordt verwezen naar de bijlage Nota parkeernormen 2011.

Enkel bij arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven en kantoren ligt de nieuwe norm hoger dan de oude. Bij de overige bedrijven is de Nota parkeernormen minder stringent.

Aanpassing

Artikel 4.4.1 is naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. Voor de bestaande bedrijven is de parkeernorm uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Voor overige bedrijven wordt verwezen naar de Nota parkeernormen 2011. Voor 'bestaand' is een begrip opgenomen in de begrippenlijst.

De regel 'mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting- en parkeersituatie ter plaatste' is geschrapt. Deze regel voegt niets toe aan dit artikel.

Bedrijfswoningen

Op 29 mei 2012 besloot de gemeenteraad de visie Elst Zuidoost vast te stellen. In de visie is beschreven dat de bedrijfsvoering tegenwoordig vrijwel nooit meer noodzaakt tot een woning bij het bedrijf. Nieuwe bedrijfswoningen worden om deze reden in dit bestemmingsplan niet meer mogelijk gemaakt. In de regels is beschreven dat de bestaande (vergunde) bedrijfswoningen ook in de toekomst blijven toegestaan. De aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding is overbodig gelet op de aanpassing van de regels en is om deze reden verwijderd.

3.2 Individuele zienswijzen

Reclamant 1

Samenvatting

- 1.1 Reclamant is van mening dat de huidige bedrijfsactiviteiten, op basis van pagina 108 van de VNG brochure, moeten worden aangemerkt als een categorie 5 bedrijf gezien de aanwezigheid van een metaalshredder. In het voorliggende bestemmingsplan is op het betreffende perceel maximaal milieucategorie 4.2 mogelijk;
- 1.2 Reclamant geeft aan dat het vigerende bestemmingsplan Bedrijvenpark De Aam ter plaatse bedrijvigheid tot en met categorie 4 toestaat (zonder onderscheid in 4.1 en 4.2). Volgens de reclamant is dit punt – ook aangedragen als inspraakreactie – niet goed verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan;
- 1.3 De reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan impliceert dat de inrichting van cliënten onder het bereik van het overgangsrecht wordt gebracht, terwijl dat niet de bedoeling lijkt. Er is geen reden om aan te nemen dat het strijdige gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd. De inrichting van reclamant dient dan ook (volledig) positief te worden bestemd;
- 1.4 Reclamant maakt bezwaar tegen artikel 4.4.1 waarin is bepaald dat het gebruik van de gronden binnen de bestemming Bedrijventerrein niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse. Het kan volgens de reclamant niet zo zijn dat de gemeente als gevolg van het project Elst Centraal aan de Energieweg een verkeers(ontsluitings)- en parkeersituatie creëert en dat reclamant en de andere ondernemers aan de Energieweg vervolgens geconfronteerd (kunnen) worden met handhavingsbesluiten betreffende artikel 4.4.1. Voor zover de reclamant niet zou kunnen voldoen aan de in artikel 4.4.1 genoemde parkeernorm, maakt hij ook daartegen bezwaar. Daarbij betwist de reclamant de reactie op de inspraakreactie. Volgens hem is de parkeernorm uit het vigerende bestemmingsplan niet overgenomen in het hier voor liggende ontwerpbestemmingsplan;
- 1.5 In het rapport inspraak wordt niet ingegaan op de bezwaren van de reclamant tegen het voorschrift 4.4.1 voor zover daarin is bepaald dat het gebruik van de gronden binnen de bestemming bedrijventerrein De Aam niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse (voor zover dat niet de verplichting betreft van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en de daarop betrekking hebben de parkeernormen). Reclamant handhaaft het betreffende bezwaar dan ook nadrukkelijk;
- 1.6 Reclamant maakt bezwaar tegen artikel 4.4.3 waarin is bepaald dat buitenopslag uitsluitend is toegestaan achter de voorgevel van het aanwezige hoofdgebouw en dat de opslaghoogte maximaal 3 meter is. Reclamant is van mening dat hij hierdoor onaanvaardbaar in zijn bedrijfsvoering wordt aangetast en dat de huidige buitenopslag onder het bereik van het overgangsrecht gebracht wordt. De reclamant heeft hiertegen bezwaar;

- 1.7 Reclamant is niet tevreden met de aanpassing naar aanleiding van zijn inspraakreactie. Hij maakt bezwaar tegen artikel 4.3.4 waarin is bepaald dat met omgevingsvergunning een bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde van maximaal 8 meter wordt toegestaan. Reclamant geeft daarbij aan dat in het vigerende bestemmingsplan direct bouwwerken, geen gebouwen zijnde toestaat met een maximale hoogte van 10 meter. Reclamant is van mening dat de aanwezige bouwwerken geen gebouw zijnde daarmee komen te vallen onder het overgangsrecht. Reclamant is van mening dat de afwijkingsmogelijkheid aan voorgaande niets afdoet. Niet alleen omdat niet volstrekt zeker is dat met die bevoegdheid vergunning kan/zal worden verleend voor de bedoelde bouwwerken, maar ook omdat de in dit artikel genoemde maximale bouwhoogte 8 meter bedraagt terwijl op het perceel bouwwerken, geen gebouwen zijnde lichtmasten aanwezig zijn met een hoogte van meer dan 8 meter (doch lager dan 10 meter);
- 1.8 Reclamant merkt op dat ook de aanwezige (vergunde) keerwanden hoger zijn dan de maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Daarnaast zijn die keerwanden gelegen binnen een afstand van 3 meter tot de bouwperceelgrenzen. Voor zover de keerwanden niet als erfafscheidingen als bedoeld in voorschrift 4.2.4 onder d kunnen worden aangemerkt, zou ook het bepaalde in planvoorschrift 4.2.4 – overeenkomstig de feitelijke en eerder vergunde situatie – moeten worden aangepast.

Reactie

- In het vigerende bestemmingsplan Bedrijvenpark De Aam valt het perceel van de reclamant in milieuzone 4. Dit betekent dat ook in het vigerende plan activiteiten tot maximaal categorie 4.2 zijn toegestaan. Op de verbeelding zijn de categorieën overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Gelet op de vergunde bedrijfsactiviteiten is voor de metaalschredder de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - metaalschredder opgenomen;
- Zie reactie 1.1;
- Gelet op de vergunde bedrijfsactiviteiten is voor de metaalschredder de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - metaalschredder opgenomen waardoor het bedrijf positief bestemd is en er geen sprake is van het plaatsen onder het overgangsrecht;
- Zie algemene beantwoording onder 3.1 - Parkeren. Daarbij wordt niet ingezien waarom de ontwikkelingen van Elst Centraal zouden moeten leiden tot handhavingsbesluiten;
- Zie algemene beantwoording onder 3.1 - Parkeren;
- 1.6 De 'onbebouwde zone' is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. In het huidige gebruik wordt deze zone niet gebruikt voor buitenopslag. Deze zone wordt al enkele jaren (zie luchtfoto's (2003 t/m 2012) in bijlage 2) gebruikt voor parkeren. In artikel 4.4.3 is overigens geen maximale hoogte voor buitenopslag opgenomen. De maximale hoogte voor buitenopslag is al naar aanleiding van inspraak geschrapt. Met omgevingsvergunning kan ook buitenopslag voor de voorgevel danwel de voorgevelrooilijn mogelijk gemaakt worden. Hierbij is wel een maximale hoogte van 3 meter opgenomen. Zoals hierboven is beschreven (huidige gebruik) zien wij geen onevenredige aantasting van de bedrijfsvoering;
- Voor die gevallen dat bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels is toegestaan, is artikel 15.1 opgenomen zodat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan geldt als maximaal toegestaan;
- Zie reactie 1.7.

Reclamant 2

Samenvatting

- 2.1 Reclamant heeft in 1996 grond gekocht van de gemeente. In de koopakte, in het in 1996 van kracht zijnde bestemmingsplan Bedrijvenpark De Aam (20 april 1992), met wijzigingsbevoegdheid en in het vigerende bestemmingsplan Herziening bedrijvenpark De Aam-Zuid van 1 september 1998 is opgenomen dat het bouwen van een bedrijfswoning is toegestaan. Reclamant geeft aan dat deze bedrijfswoning nog niet is gerealiseerd en maakt bezwaar tegen het schrappen van deze mogelijkheid;
- 2.2 Reclamant maakt bezwaar tegen het beperken van de bouwhoogte;
- 2.3 Reclamant maakt bezwaar tegen het bebouwingspercentage, waardoor eventuele uitbreidingen worden beperkt;
- 2.4 Reclamant maakt bezwaar tegen de aangescherpte parkeernormen, waardoor eventuele uitbreidingen worden beperkt.

Reactie

- 2.1 In de afgelopen 16 jaar zijn er geen concrete plannen voor de bouw van een bedrijfswoning bij ons kenbaar gemaakt. Voor het overige zie algemene beantwoording onder 3.1 – Bedrijfswoningen;
- 2.2 In het vigerende bestemmingsplan is een bouwhoogte opgenomen van 9 meter. Voor een klein gedeelte van het perceel is een bouwhoogte opgenomen van 12 meter. Dit deel is dusdanig klein dat dit bedrijfsmatig nauwelijks een rol kan spelen. Er zijn geen concrete plannen bekend van een ophoging van een deel van het bedrijfspand. Wij achten het onwaarschijnlijk dat een dergelijk klein deel van het pand zal worden opgehoogd. Wij zijn van mening dat de bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan (10 meter) met daarbij nog eens een afwijkmogelijkheid van maximaal 10% van de bouwhoogte, eerder een verruiming is van de bouwmogelijkheden dan een beperking van de bouwmogelijkheden;
- 2.3 In het vigerende bestemmingsplan is geen bebouwingspercentage opgenomen. Om ook in de toekomst deze flexibiliteit te behouden is een bebouwingspercentage opgenomen van 100%;
- 2.4 Zie algemene beantwoording onder 3.1 – Parkeren.

Reclamant 3

Samenvatting

- 3.1 Reclamant verzoekt de ligging van de gastransportleiding, met bijbehorende belemmeringstrook en het gasontvangstation op de verbeelding op te nemen
- 3.2 Reclamant verzoekt de verbeelding te voorzien van een bestemming 'Bedrijf-Gasontvangstation' inclusief een veiligheidscontour van 15 meter. Reclamant verzoekt de contour op te nemen als een rechthoek met afgeronde hoeken;
- 3.3 Reclamant verzoekt de regels van het bestemmingsplan uit te breiden met de artikelen 'Leiding – Gas' en 'Bedrijf – Gasontvangstation', conform meegestuurde tekstvoorstellen;
- 3.4 Reclamant verzoekt om paragraaf 3.6.4 aan te passen. In deze paragraaf wordt aangegeven dat er geen relevante buisleidingen in of buiten het plangebied liggen. Verder verzoekt reclamant de leiding mee te nemen in de afweging van het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Reactie

- De gastransportleiding, belemmeringstrook en het gasontvangstation worden in het bestemmingsplan opgenomen;
- Het gasontvangstation en bijbehorende contour worden in het bestemmingsplan opgenomen;
- De artikelen 'Leiding – Gas' wordt toegevoegd volgens voorstel van reclamant. Voor het gasontvangstation wordt de aanduiding 'nutsvoorziening' opgenomen;

■ Paragraaf 3.6.4 van de toelichting wordt aangepast. De leidingen en het gasontvangstation worden gemeld.

Reclamant 4

Samenvatting

- 4 Reclamant maakt bezwaar dat er voor zijn perceel geen mogelijkheid is opgenomen voor het, al dan niet onbemand, verkopen van motorbrandstoffen voor het wegverkeer. Reclamant constateert dat de aanduiding 'verkoop motorbrandstoffen zonder LPG' niet is opgenomen in het bestemmingsplan terwijl er in de huidige situatie, binnen de grenzen van dit bestemmingsplan 2 verkooppunten voor motorbrandstoffen zonder LPG bestaan. Te weten het Texaco verkooppunt, gelegen aan de Industrieweg Oost naast nr. 9 en een Tinq verkooppunt aan de Industrieweg Oost 2. Het vigerende bestemmingsplan biedt wel mogelijkheden tot verkoop van motorbrandstoffen op het perceel van de reclamant.

Reactie

■ Artikel 4.1.1 onder I en bijlage 1 zijn aangepast waardoor verkooppunten van motorbrandstoffen zonder lpg mogelijk zijn zonder aanduiding. Hiermee blijft het voor de reclamant toegestaan motorbrandstoffen te verkopen;

Reclamant 5

Samenvatting

- 5 Reclamant verzoekt de gebruiksmogelijkheden van zijn pand aan te passen met de mogelijkheid voor gebruik voor sportscholen en/of fitnesscentra, zodat voor dit gebruik een algemene toepassing is en hier niet afzonderlijk een omgevingsvergunning i.v.m. het afwijken van de bestemming voor aangevraagd dient te worden. Concreet betekent dit een aanpassing van de bedrijvenlijst. Reclamant verwijst naar meerdere locaties op het bedrijventerrein waar op dit moment een fitnesscentrum / sportschool aanwezig is.

Reactie

■ De bedrijvenlijst is niet aangepast. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.5.5) zodat bij verandering van gebruik getoetst kan worden aan de geldende parkeernormen. Ook kan worden getoetst of de verandering van gebruik nadelige gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Reclamant 6

Samenvatting

- 6 Reclamant verzoekt, conform verleende projectomgevingsvergunning, op de verbeelding voor het betreffende perceel de aanduiding 'kantoor' op te nemen of een 'specifieke vorm van bedrijventerrein – kantoren'.

Reactie

■ Artikel 4.1.1 is aangepast. Bestaande zelfstandige kantoren zijn door deze aanpassing toegestaan. De aanduiding kantoor voegt gelet op deze aanpassing niets meer toe. Deze aanduiding is ook voor andere percelen verwijderd van de verbeelding.

Reclamant 7

Samenvatting

- 7.1 Reclamant is van mening dat de bestemming van zijn perceel is gewijzigd. Reclamant maakt bezwaar tegen deze wijziging om de volgende redenen:
- De geplande bestemming biedt minder mogelijkheden op het gebied van aan- en uitbouwen;

- De geplande bestemming biedt minder bescherming tegen (bedrijfs)activiteiten die hinder veroorzaken;
 - De geplande bestemming biedt minder bescherming tegen ongewenste gevolgen van de ontwikkeling van Elst Centraal;
- 7.2 Reclamant is van mening dat zijn perceel qua bebouwingsmogelijkheden en functionaliteit wordt beperkt en het risico toeneemt dat het woongenot afneemt. Reclamant is van mening dat één en ander de courantheid en de waarde van het woonhuis nadelig zal beïnvloeden.

Reactie

- Zie algemene beantwoording onder 3.1 – Bedrijfswoningen. In het bestemmingsplan is geen aparte aanduiding voor bedrijfswoningen meer opgenomen. Ook zijn in artikel 4.2.2 regels opgenomen voor de bouw- en goothoogte voor bestaande bedrijfswoningen daarmee zijn er is er geen beperking meer van de mogelijkheden op het gebied van aan- en uitbouwen. Wij zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan dezelfde bescherming biedt als het geldende bestemmingsplan Bedrijvenpark De Aam;
- 7.1 Zie beantwoording 7.1.

Reclamant 8

Samenvatting

- 8.1 Reclamant verzoekt om voor het gehele terrein minimaal milieucategorie 4.1 op te nemen zodat de huidige activiteiten in de toekomst mogelijk blijven. In het huidige bestemmingsplan is de categorie XII Handel en Nijverheid opgenomen;
- 8.2 Reclamant ziet niet welk ruimtelijk belang wordt gediend met artikel 4.2.2 onder d. Aan de oostzijde van het bedrijf is de spoorlijn gelegen aan de westelijke zijde van het bedrijf is een hoge muur geplaatst. Op het terrein staan diverse gebouwen binnen de grens van 3 meter tot de bouwgrens. Reclamant verzoekt de afstandseis voor zijn terrein te laten vervallen;
- 8.3 Reclamant verzoekt de beperkingen ten aanzien van de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen voor zijn terrein te verruimen zodat eventuele maatregelen ten behoeve van het beperken van geluidshinder op de omgeving genomen kunnen worden;
- 8.4 Reclamant geeft de raad in overweging om het aantal afwijkingsbevoegdheden in paragraaf 4.3 uit te breiden zodat ook afwijking bij omgevingsvergunning van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder d van de planregels mogelijk is;
- 8.5 Reclamant is van mening dat in afwijking van het huidige bestemmingsplan een deel van het terrein ter plaatse van de ingang aan de Bemmelseweg uitgesloten is als mogelijk bouwvlak. Reclamant verzoekt dit aan te passen conform het huidige bestemmingsplan;
- 8.6 Reclamant verzoekt de toelichting onder het kopje 'Feitelijk milieuvergunde situatie' aan te passen omdat de milieu-uitstraling van het bedrijf mogelijk wel aangrenzende woonbebouwing over de plangrenzen heen belemmert;
- 8.7 Reclamant maakt bezwaar tegen de opgenomen dubbelbestemming 'Archeologische verwachting 1. Hiermee wordt de reclamant beperkt in haar bedrijfsmatige gebruiksmogelijkheden;
- 8.8 Reclamant heeft verschillen tussen de inventarisatiekaart en verbeelding geconstateerd en gaat er vanuit dat de elektronische verbeelding doorslaggevend is en verzoekt dit punt te verduidelijken om misverstanden te voorkomen.

Reactie

- Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. Op het hele terrein van reclamant is maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan;
 - De minimale afstandseis tot de perceelsgrens is opgenomen in het kader van brandveiligheid en de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Voor de percelen waar geen direct aangrenzende bedrijven zijn, is de afstandseis geschrapt. Artikel Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast;
 - Artikel 4.2.4 is aangepast waardoor het is toegestaan om een hogere erf- of terreinafscheiding op te richten tot maximaal 8 meter ten behoeve van geluidswerende voorzieningen. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – geluidswerende voorziening is een geluidswerende voorziening van maximaal 12 meter toegestaan. Deze hoogte is overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan;
 - Zie reactie 8.2;
 - Het bouwvlak is naar aanleiding van de zienswijze aangepast. Het bouwvlak is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan opgenomen;
 - De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangepast;
- 8.7 De gemeente beschikt over recent gemeentelijk archeologisch beleid (Archeologische beleid van de gemeente Overbetuwe, 2003, geactualiseerd in 2009) waarin de archeologische monumenten en verwachtingswaarden binnen de gemeente zijn vastgelegd. Dit beleid is maatgevend voor het bestemmingsplan en hier integraal in verwerkt. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke verantwoordelijkheid en verplichtingen ten aanzien van de bescherming van archeologische waarden. Het is niet zo dat de bedrijfsmatige gebruiksmogelijkheden worden beperkt, wel kan er archeologisch onderzoek benodigd zijn bij nieuwbouw of uitbreiding van een bouwwerk;
- De inventarisatiekaart heeft geen juridische status; de elektronische verbeelding is bepalend. Desondanks wordt de inventarisatiekaart op de aangedragen punten aangepast.

Reclamant 9

Samenvatting

- 9.1 Reclamant heeft bezwaar tegen de foutieve en verwarrende aanduiding 'Bestemmingen' in de legenda van de inventarisatiekaart en verzoekt deze dan ook te wijzigen in die zin dat de legenda (niet meer dan) het 'feitelijke gebruik' weergeeft. Mocht het doel van de inventarisatiekaart het weergeven van de bestemmingen zijn, dan vraagt reclamant de kaart hierop aan te passen;
- 9.2 Reclamant is van mening dat op het achterste gedeelte van het perceel Bemmelseweg 64 het gebruik niet agrarisch is maar wordt gebruikt ten behoeve van het bedrijf. Het terrein wordt dagelijks gebruikt voor demonstraties van de (landbouw) werktuigen. Reclamant verzoekt om de inventarisatiekaart hierop aan te passen.

Reactie

- De inventarisatiekaart heeft geen juridische status; de elektronische verbeelding is bepalend. Desondanks is de inventarisatiekaart op het aangedragen punt aangepast.
- De inventarisatiekaart is naar aanleiding van het aangedragen punt aangepast.

Reclamant 10

Samenvatting

- 10.1 Reclamant verzoekt voor zijn perceel milieucategorie 4.1 op te nemen;
- 10.2 Reclamant is van mening dat de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein – coatingsbedrijf de huidige bedrijvigheid niet voldoende wordt gedeut. Reclamant verzoekt de regels aan te passen en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijvigheid – metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf' te hanteren (de verbeelding is op dit punt naar aanleiding van de inspraakreactie van de reclamant reeds aangepast);

- 10.3 Reclamant verzoekt nogmaals om categorie 4.1 op te nemen, zo nodig ook de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijvigheid – metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf';
- 10.4 Reclamant maakt bezwaar tegen artikel 4.4.1 waarin is bepaald dat het gebruik van de gronden binnen de bestemming Bedrijventerrein niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse. Het kan volgens de reclamant niet zo zijn dat de gemeente als gevolg van het project Elst Centraal aan de Energieweg een verkeers(ontsluitings)- en parkeersituatie creëert en dat cliënte en de andere ondernemers aan de Energieweg vervolgens geconfronteerd (kunnen) worden met handhavingsbesluiten betreffende artikel 4.4.1. Voor zover de reclamant niet zou kunnen voldoen aan de in artikel 4.4.1 genoemde parkeernorm, maakt hij ook daartegen bezwaar. Daarbij betwist de reclamant de reactie op de inspraakreactie. Volgens hem is de parkeernorm uit het vigerende bestemmingsplan niet overgenomen in het hier voor liggende ontwerpbestemmingsplan;
- 10.5 In het rapport inspraak wordt niet ingegaan op de bezwaren van de reclamant tegen het voorschrift 4.4.1 voor zover daarin is bepaald dat het gebruik van de gronden binnen de bestemming bedrijventerrein De Aam niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse (voor zover dat niet de verplichting betreft van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en de daarop betrekking hebben de parkeernormen). Reclamant handhaaft het betreffende bezwaar dan ook nadrukkelijk;
- 10.6 Reclamant maakt bezwaar tegen artikel 4.4.3 waarin is bepaald dat buitenopslag uitsluitend is toegestaan achter de voorgevel van het aanwezige hoofdgebouw en dat de opslaghoogte een maximaal 3 meter is. Reclamant is van mening dat hierdoor hij onaanvaardbaar in zijn bedrijfsvoering wordt aangetast en dat de huidige buitenopslag onder het bereik van het overgangsrecht gebracht wordt. De reclamant heeft hiertegen bezwaar;
- 10.7 Reclamant is van mening dat er in het verleden een bedrijfswoning is vergund en verzoekt om deze reden de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding op te nemen;

Reactie

- 10.1 In het vigerende plan valt het grootste deel van het perceel in milieucategorie 3. Gezien de conserverende aard van dit plan, is deze categorie dan ook overgenomen; De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijvigheid – coatingsbedrijf' wordt in artikel 4.1.1 onder c vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf';
- 10.3 Zie beantwoording 10.1 en 10.2;
- Zie algemene beantwoording onder 3.1 - Parkeren;
- Zie algemene beantwoording onder 3.1 - Parkeren;
- 10.6 De 'onbebouwbare zone' is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. In het huidige gebruik wordt deze zone niet gebruikt voor buitenopslag. Deze zone wordt al sinds enkele jaren (zie luchtfoto's in bijlage 3) gebruikt voor parkeren. In artikel 4.4.3 is overigens geen maximale hoogte voor buitenopslag opgenomen. De maximale hoogte voor buitenopslag is al naar aanleiding van inspraak geschrapt. Met omgevingsvergunning kan ook buitenopslag voor de voorgevel danwel de voorgevelrooilijn mogelijk gemaakt worden. Hierbij is wel een maximale hoogte van 3 meter opgenomen. Zoals hierboven is aangegeven (huidige gebruik) zien wij geen onevenredige aantasting van de bedrijfsvoering;
- Zie algemene beantwoording onder 3.1 – Bedrijfswoningen.

Reclamant 11

Samenvatting

- 11.1 Reclamant is van mening dat de dubbelbestemming Waarde Archeologie op zijn perceel onrechtmatig is toegekend en verzoekt om een nadere onderbouwing. De reclamant merkt op dat op deze locatie in het verleden reeds (grond)werkzaamheden hebben plaatsgevonden en de bodem dusdanig is verstoord, dat niet zomaar op grond van de archeologische waardenkaart kan worden geconcludeerd dat het terrein van een archeologische dubbelbestemming moet worden voorzien. Mocht de nadere onderbouwing niet gegeven kunnen worden, dan verzoekt de reclamant de dubbelbestemming te verwijderen of de aan de dubbelbestemming minder stringente eisen te verbinden;
- 11.2 Reclamant verzoekt om een bevestiging van de gemeente dat de huidige en toekomstige bedrijfsvoering op grond van onderhavig bestemmingsplan, mede gelet op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, is toegestaan. Reclamant noemt een aantal voorbeelden van bedrijfsactiviteiten / opslag;
- 11.3 Reclamant vraagt zich af of het bedrijf op basis van de bedrijvenlijst onder SBI-code-2008 46712 nr. 1, 5632, 4633, 464, en 46733 valt. Reclamant betwijfelt of de huidige en toekomstige activiteiten met een grotere belasting wel op grond van de bedrijvenlijst van onderliggend bestemmingsplan zijn toegestaan. Reclamant vraagt gelet op de emballage van gevaarlijke stoffen een bedrijf met categorie 5.1 (SBI-code 2008 46712 nr. 3) niet moet worden toegevoegd aan de bedrijvenlijst en worden toegestaan op zijn perceel;
- 11.4 Reclamant maakt bezwaar tegen de milieuzonering. Reclamant is van mening dat door de verschillende milieucategorieën hij onevenredig wordt beperkt in de bedrijfsvoering. Een zonering die dwars door het gebouw heen gaat is in de praktijk niet werkbaar;
- 11.5 Reclamant vraagt zich af of alle bouwwerken geen gebouw zijnde op zijn perceel gelet op artikel 4.2.4 zijn toegestaan. Reclamant noemt een aantal voorbeelden;
- 11.6 Reclamant vraagt zich af hoe de maximale goot- en bouwhoogte van 14 meter is bepaald. Reclamant geeft aan dat 15 meter gelet op de bedrijfsuitoefening wenselijker is;
- 11.7 Reclamant vraagt zich af op welke wijze het bouwvlak is bepaald en of het bouwvlak ten zuiden van het perceel niet meer richting de Aamseplas verplaatst zou moeten worden;
- 11.8 Reclamant vraagt zich af gelet op het bebouwingspercentage van 80% hoeveel procent zij nog kunnen uitbreiden;
- 11.9 Reclamant vraagt zich af waarom op basis van artikel 4.2.2 sub d een afstand van 3 meter moet worden aangehouden. Ook vraagt reclamant zich af als op het naburig perceel een gebouw op 1 meter van de bouwperceelsgrens is gesitueerd of er dan een afstand van 5 meter geldt;
- 11.10 Reclamant vraagt zich af waarom de bestaande bebouwing niet is opgenomen in het bestemmingsplan. Reclamant vraagt zich af welke consequenties dit heeft voor de opgenomen bepalingen met betrekking tot bouwvlak, bebouwingspercentage en afstand tot bouwperceelsgrens;
- 11.11 Reclamant geeft aan dat op p. 25 par. 3.3.2 van de toelichting is vermeld dat het bedrijventerrein geen gezoneerd bedrijventerrein is zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Reclamant mist een uitleg wat dit betekent voor de geluidruimte van bestaande en toekomstige bedrijven op bedrijventerrein De Aam. Reclamant noemt een aantal voorbeelden. Reclamant vraagt zich af of er geen aanvullend akoestisch onderzoek gedaan had moeten worden gedaan naar bijvoorbeeld de geluidsbelasting van laden en lossen en verkeersaantrekkende werking en vraagt een bevestiging dat onderliggend bestemmingsplan op ontwikkelingen is toegerust;
- 11.12 Reclamant vraagt zich af gelet op artikel 4.4.3 wat voor zijn bedrijf wordt aangemerkt als meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw. Reclamant is van mening

- dat de verwijzing onder artikel 4.5.4 niet juist is, omdat deze verwijst naar artikel 4.4.1;
- 11.13 Reclamant heeft een aantal vragen over artikel 1.69. Wat het verschil is tussen geaccidenteerd terrein en niet geaccidenteerd terrein en wat daar precies mee bedoeld wordt. Reclamant vraagt zich af wat de reden is van de genoemde 35 cm in artikel 1.69 sub a en sub c. Verder vraagt reclamant zich af wat wordt bedoeld met openbaar gebied;
- 11.14 Reclamant vraagt zich af wat er geldt voor ondergrondse bouwwerken geen gebouwen zijnde. Reclamant merkt op dat er een tweetal dubbelwandige dieseltanks met een opslagcapaciteit van 25.000 en 6.000 liter op het terrein liggen en wil graag terugzien dat deze op grond van het nieuwe bestemmingsplan mogen blijven bestaan;
- 11.15 Reclamant geeft aan dat in artikel 4.4.1 is opgenomen dat het gebruik van de gronden niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting- en parkeersituatie ter plaatse. Reclamant betwijfelt of deze bepaling wel voldoende objectief is bepaald. Reclamant wil graag weten of deze bepaling ertoe leidt dat verkeersontsluiting- en parkeerproblematiek zijn weerslag kan hebben op zijn perceel. Verder heeft reclamant vragen over de parkeernormen. Wat wordt bedoeld met maximale parkeernormen? Gelden de parkeernormen ook voor vrachtwagens? Kan van de voorwaarde op eigen terrein worden afgeweken als elders voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden? Tenslotte vraagt reclamant of art. 15.2 betekent dat als niet kan worden voldaan aan de norm als genoemd in bijlage 2 dat een ontwikkeling niet is toegestaan op grond van het bestemmingsplan en enkel kan plaatsvinden via een omgevingsvergunning om af te wijken dan wel een postzegelbestemmingsplan?;
- 11.16 Reclamant vraagt een bevestiging of de aanduiding volumineuze detailhandel over het zijn hele terrein ligt. Reclamant is van mening dat de maatvoeringlijnen niet duidelijk te zien zijn;
- 11.17 Reclamant geeft aan dat in par. 3.6 van de toelichting in de opsomming van bedrijven die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid zijn bedrijf niet voor komt. Reclamant vraagt bevestiging dat het bedrijf ondanks de aanwezigheid van circa 200 ton gevaarlijke stoffen het bedrijf inderdaad geen beperking vormt in het kader van externe veiligheid;
- 11.18 Reclamant geeft aan dat er op zijn perceel geen dubbelbestemming is opgenomen voor planologisch relevante leidingen. Reclamant vraagt of de aanwezige leidingen (water, gas, maar ook andere leidingen) toegestaan blijven binnen de bestemming bedrijventerrein. Verder vraagt reclamant of zij niet beperkt worden in de bedrijfsuitvoering vanwege deze leidingen;
- 11.19 Reclamant vraagt wat de (binnenplanse)mogelijkheden zijn om van de maximale goot- en bouwhoogte af te kunnen wijken;
- 11.20 Reclamant heeft een aantal vragen per mail gesteld en verzoekt om een formele reactie op deze punten.

Reactie

- 11.1 De gemeente beschikt over recent gemeentelijk archeologisch beleid (Archeologische beleid van de gemeente Overbetuwe, 2003, geactualiseerd in 2009) waarin de archeologische monumenten en verwachtingswaarden binnen de gemeente zijn vastgelegd. Dit beleid is maatgevend voor het bestemmingsplan en hier integraal in verwerkt. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke verantwoordelijkheid en verplichtingen ten aanzien van de bescherming van archeologische waarden.

De omgevingsvergunning ter bescherming van archeologische waarden zal op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid worden gehandhaafd op 30 cm diepte. Indien appellant aantoonbaar kan maken dat werkzaamheden tot 50 cm diepte tot het normale onderhoud, gebruik en beheer behoren, dan wel formele stukken kan

overleggen waaruit eerdere roering van de grond kan worden aangetoond, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in/op de al geroerde gronden niet vereist;

De milieuzonering is aangepast conform het vigerende bestemmingsplan (categorie 4.2 voor het gehele perceel). Wij zijn van mening dat daarmee de huidige en toekomstige bedrijfsvoering goed is geborgd in het bestemmingsplan. Volgens de VNG-circulaire "Bedrijven en milieuzonering" worden "Distributiecentra, pak- en koelhuizen" aangemerkt als categorie 3.1 bedrijf. In het betreffende distributiecentrum zullen ook grootschalig huishoudelijke chemische producten in kleinverpakkingen (zoals chloor, ammoniak, wasbenzine, spuitbussen e.d.) worden opgeslagen. Laatstbedoelde specificatie wordt in de VNG-circulaire onder het kopje "Distributiecentra" verder niet genoemd. Voor deze laatste opslag kan het beste worden gekeken naar de rubriek "Groothandel en handelsbemiddeling". Binnen deze rubriek wordt onder 5151.2 (SBI-1993) de activiteit "Groothandel in tot vloeistof verdichte gassen" genoemd met als categorie-indeling 4.2;

Zie beantwoording onder 11.2;

Zie beantwoording onder 11.2;

Voor die gevallen dat bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels is toegestaan, is artikel 15.1 opgenomen zodat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan geldt als maximaal toegestaan;

11.6 De bouwhoogte van 14 meter is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, daarmee kan 10% van de toegestane bouwhoogte worden afgeweken;

11.7 De zuidelijke bouwperceelsgrens in het ontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig de zuidelijke bouwperceelsgrens in het vigerende bestemmingsplan. Gelet op de naastgelegen percelen is het niet wenselijk de bouwperceelsgrens te verruimen;

In het vigerende bestemmingsplan is geen bebouwingspercentage opgenomen. Om ook in de toekomst deze flexibiliteit te behouden is een bebouwingspercentage opgenomen van 100%;

11.9 De minimale afstandseis tot de perceelsgrens is opgenomen in het kader van brandveiligheid en de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Zoals in artikel 4.2.2 onder d staat, is het inderdaad zo dat als op het naburige bouwperceel de afstand tot de bestaande gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde minder dan 3 meter is, een afstand van minimaal 6 meter tot dat gebouw of bouwwerk moet worden aangehouden;

11.10 Het opnemen van bestaande bebouwing zou geen rechtskracht hebben. Een bestemmingsplan geeft alle planologische juridische mogelijkheden;

11.11 Indien bij het bestemmen van bedrijfsterreinen de mogelijkheid wordt geboden tot de vestiging van grote lawaaiproducerende bedrijven zoals bedoeld in onderdeel D van Bijlage I van het Besluit OmgevingsRecht (BOR), verplicht de Wet geluidhinder om een zone rond dit industrieterrein vast te stellen van 50 dB(A). Deze zonering heeft tot doel om te voorkomen dat bedrijven die zich op dit industrieterrein vestigen, buiten deze geluidszone meer geluid produceren dan 50 dB(A). Voor bedrijfsterreinen zoals waar hiervan sprake is, waar de vestiging van eerdergenoemde grote lawaaiproducerende bedrijven niet mogelijk wordt gemaakt, is het vaststellen van een geluidszone niet verplicht. Voor dit industrieterrein is het dan ook voldoende dat het aspect geluid wordt gereguleerd via de geluidsvoorschriften in milieuvergunningen (of voor bedrijven die in plaats van vergunningsplichtig zijn en onder de meldingsplicht vallen) of via de algemene regels van het Activiteitenbesluit. Akoestisch onderzoek is in dit verband alleen nodig bij de vestiging van nieuwe bedrijven of bepaalde bedrijfsuitbreidingen met gevolgen voor de geluidbelasting in de omgeving;

- Het betreffende pand is gericht op de Nijverheidsweg. De gevel is hier veelzijdig door verspringingen in de gevel, afwisseling in gevelindelingen en hoogteverschillen. Ook qua kleur en materiaalgebruik is deze gevel gevarieerd. De andere gevels hebben dit niet of minder. Het perceel wordt aan de Nijverheidsweg ontsloten waardoor de entree van het pand zich aan deze zijde bevindt. Ook is het laden en lossen voor een deel aan deze zijde. Vanwege de ligging en oriëntatie wordt er aan de zijde van de Nijverheidsweg voornamelijk reclame gevoerd (gevelbelettering en vlaggen). Hierdoor kan de gevel aan de Nijverheidsweg als gezichtsbepalend worden gezien waardoor deze gevel van het pand als voorgevel moet worden aangemerkt. De verwijzing in artikel 4.5.4. is aangepast. Er wordt verwezen naar artikel 4.4.3. in plaats van artikel 4.4.1;
- In het bestemmingsplan is een definitie opgenomen van geaccidenteerd terrein. Onder geaccidenteerd terrein wordt verstaan: "een perceel of een gedeelte van een perceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van minimaal 5 meter". Heeft een perceel een helling van 1:10 gemeten over een afstand van minimaal 5 meter dan is er sprake van geaccidenteerd terrein. Heeft een perceel deze helling niet over minimaal 5 meter dan is er sprake van een niet geaccidenteerd terrein. Naar aanleiding van de zienswijze is voor openbaar gebied een begrip opgenomen: Dit betreffen voor het publiek toegankelijke gronden. De opgenomen 35 cm is een standaard maat. Deze maat is een gemiddelde en is gebaseerd op een minimaal afschot van 1 cm per strekkende meter vanaf de kruin van de weg tot het hoofgebouw;
- 11.14 Ondergrondse bouwwerken geen gebouw zijnde worden getoetst aan de eisen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor die gevallen dat bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels is toegestaan, is artikel 15.1 opgenomen zodat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan geldt als maximaal toegestaan;
- 11.15 De parkeerbehoefte van het bedrijf moet op eigen terrein worden opgelost. De parkeernormen gelden niet voor vrachtwagens. Voor het overige zie algemene beantwoording 3.1 – Parkeren;
- 11.16 De aanduiding 'detailhandel volumineus' ligt op het gehele perceel van de reclamant;
- 11.17 Bedrijven met alleen de opslag van kleinschalig verpakte chemische stoffen voor huishoudelijk gebruik zijn geen bedrijven die een beperking opleveren in het kader van de externe veiligheid. Bedrijven waar dit wel voor geldt zijn opgenomen in het Besluit Externe Veiligheid Inrichting (BEVI);
- 11.18 Enkel aardgastransportleidingen worden in bestemmingsplannen opgenomen. In de nabijheid van het perceel van de reclamant liggen geen dergelijke leidingen. Reguliere water, electra en gasleidingen worden niet weergegeven op de verbeelding. Planologisch gezien wordt de reclamant dan ook niet beperkt in de bedrijfsvoering door dergelijke leidingen;
- 11.19 Wij verwijzen naar artikel 17.1: Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden;
- 11.20 Wij bevestigen eerder gegeven antwoorden, de vragen en antwoorden zijn opgenomen als bijlage 4.

Reclamant 12

Samenvatting

- 12.1 Reclamant verzoekt om milieucategorie 4.2 op te nemen voor de percelen Bemmelseweg 46 (kadastraal object Elst N 678, N 494 en N 496). Reclamant is van mening dat de richtafstand gevoelig object, zijnde 300 meter, in de milieuzonering mogelijk in het geding kan zijn;
- 12.2 Reclamant verzoekt de maximale bouwhoogte van 10 meter aan te passen omdat de twee aanwezige cementsilo's een hoogte hebben van 13,5 meter.

Reactie

■ Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze aangepast; Voor die gevallen dat bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels is toegestaan, is artikel 15.1 opgenomen zodat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan geldt als maximaal toegestaan.

Reclamant 13

Samenvatting

- 13.1 Reclamant verzoekt om milieucategorie 4.2 en code SBT-BF (betonfabriek) op te nemen voor de percelen Nijverheidsweg 4 (kadastrale percelen Elst N 651). Reclamant is van mening dat de richtafstand gevoelig object, zijnde 300 meter, in de milieuzonering mogelijk in het geding kan zijn;
- 13.2 Reclamant verzoekt de maximale bouwhoogte van 10 meter aan te passen omdat de aanwezige cementsilo een hoogte heeft van 13,25 meter.

Reactie

■ Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze aangepast; Voor die gevallen dat bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels is toegestaan, is artikel 15.1 opgenomen zodat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan geldt als maximaal toegestaan.

Reclamant 14

Samenvatting

- 14 Reclamant heeft geconstateerd dat de in het verleden vergunde woning (Pascalweg 14a) niet is aangegeven op de verbeelding. Reclamant verzoekt dit alsnog te doen.

Reactie

■ Zie algemene beantwoording onder 3.1 – Bedrijfswoningen.

Reclamant 15

Samenvatting

- 15 Reclamant heeft geconstateerd dat de in het verleden vergunde woning (Bemmelseweg 54) niet is aangegeven op de verbeelding. Reclamant verzoekt dit alsnog te doen.

Reactie

■ Zie algemene beantwoording onder 3.1 – Bedrijfswoningen.

Reclamant 16

Samenvatting

- 16.1 Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid om binnen de bestemming bedrijventerrein met een omgevingsvergunning zelfstandige kantoren toe te staan. Reclamant verzoekt om rekening te houden met de SER ladder. Reclamant is van mening dat deze afwijkingsbepaling het aanbod aan kantoren negatief kan beïnvloeden en kan leiden tot overaanbod. Reclamant merkt daarbij nog op dat op 1 oktober 2012 door het Rijk de ladder voor duurzame verstedelijking als procesvereiste is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening;
- 16.2 Reclamant is van mening dat in de toelichting een motivering van de SER-ladder en de opvolger hiervan (ladder voor duurzame verstedelijking) ontbreekt. De reclamant kan zich dan ook niet vinden in de opgenomen afwijkingsbepaling.;
- 16.3 Reclamant gaat er vanuit dat in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de afspraken genoemd in de conceptvisie Regionaal Programma Detailhandel (RPD).

Reactie

- Gelet op het provinciale en regionale beleid ten aanzien van nieuwe kantoren is de afwijkingsbevoegdheid verwijderd. Zowel regels als toelichting zijn naar aanleiding van deze zienswijze aangepast;
- Zie beantwoording 16.1;
- De mogelijkheden voor detailhandel (artikel 4.1.2 en artikel 4.5.4) zijn in overeenstemming gebracht met de afspraken genoemd in de conceptvisie Regionaal Programma Detailhandel.

Reclamant 17

Samenvatting

- 17.1 Reclamant verzoekt om milieucategorie 4.2 en code SBT-BF (betonfabriek) op te nemen voor het perceel Bemmelseweg 46A (kadastraal object Elst N 496). Reclamant is van mening dat de richtafstand gevoelig object, zijnde 300 meter, in de milieuzonering mogelijk in het geding kan zijn;
- 17.2 Reclamant verzoekt de maximale bouwhoogte van 10 meter aan te passen omdat de aanwezige cementsilo een hoogte heeft van 15 meter.

Reactie

- Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze aangepast;
- Voor die gevallen dat bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels is toegestaan, is artikel 15.1 opgenomen zodat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan geldt als maximaal toegestaan.

Reclamant 18

Samenvatting

- 18.1 Reclamant is van mening dat de mogelijkheid tot buitenopslag (door artikel 4.4.3) ernstig wordt beperkt. Reclamant geeft daarbij aan dat alle zijden van het gebouw worden gebruikt en ook nodig zijn voor de opslag van goederen. Deze beperking is voor de reclamant een onaanvaardbare belemmering voor de bedrijfsvoering.
- 18.2 Reclamant vraagt zich af welke zijde aangemerkt als voorgevel;
- 18.3 Reclamant is van mening dat het onduidelijk is wanneer er sprake is van *'een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn'*;

- 18.4 Reclamant vraagt zich af welke parkeernormen gelden voor bestaande bedrijven, bijlage 2 of de normen uit het geldende bestemmingsplan. Reclamant vraagt zich verder af wat wordt verstaan onder 'bestaande situaties'.

Reactie

- 18.1 De reclamant stelt dat alle zijden van het gebouw gebruikt worden voor opslag van goederen. Op de luchtfoto's (2003 t/m 2012) toegevoegd als bijlage 5 blijkt slechts dat enkel aan de westzijde van het pand een klein deel van het perceel gebruikt wordt voor opslag van goederen. Zoals hierboven is beschreven (huidige gebruik) zien wij in artikel 4.4.3 geen onevenredige aantasting van de bedrijfsvoering;
Het begrip voorgevel is aangepast. De voorgevel is (of zijn) *'de naar architectuur, indeling en/of uitstraling gezichtsbepalende gevel(s) van het hoofdgebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied'*. Zowel de gevel aan de Energieweg als de gevel aan de Industrierweg Oost worden aangemerkt als voorgevel;
- 18.3 Zie algemene beantwoording 3.1 – Parkeren;
- 18.4 Zie algemene beantwoording 3.1 – Parkeren.

Reclamant 19

Samenvatting

- 19 Reclamant heeft geconstateerd dat de in 1996 vergunde woning (in het aanwezige bedrijfspand) niet is aangegeven op de verbeelding. Reclamant verzoekt dit alsnog te doen.

Reactie

- Zie algemene beantwoording onder 3.1 – Bedrijfswoningen.

Reclamant 20

Samenvatting

- 20.1 Reclamant verzoekt om artikel 4.2.2 onder d aan te passen zodat bebouwing tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen mogelijk wordt en heeft daarvoor een suggestie/model;
- 20.2 Reclamant verzoekt om een afwijkingsmogelijkheid op te nemen zodat in specifieke gevallen kan worden afgeweken van artikel 4.2.2 onder d.

Reactie

- 20.1 Het aangedragen model gaat ervan uit dat de bebouwing tot op de perceelsgrens staat en dat de andere zijde 6 meter bebouwingsvrij is. Gezien de inrichting van veel bestaande bedrijven, is dit model niet algemeen toepasbaar. Het toestaan van bouwen tot op de perceelsgrens zou nieuwe beperkingen geven op de bouw mogelijkheden van het aangrenzende perceel. Dit is ongewenst. De afstand van 6 meter is niet (alleen) opgenomen voor de bereikbaarheid van hulpdiensten maar ook in het kader van brandoverslag;
- 20.2 Zie reactie 20.1.

Reclamant 21

Samenvatting

- 21.1 Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid voor rechtstreekse vestiging van detailhandel. Reclamant is van mening dat de vestiging van grootschalige/perifere detailhandel een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur tot gevolg kan hebben. Door het ontwikkelen van winkelareaal in de periferie vindt er namelijk vaak een ongewenste verplaatsing van m² verkoopoppervlak vanuit centrummilieus plaats;
- 21.2 Reclamant vraagt detailhandel alleen via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk te maken. Reclamant is van mening dat op deze manier de gemeente een sturingsmechanisme houdt. De volgende voorwaarden zouden volgens reclamant

opgenomen kunnen worden als het gaat om nieuwvestiging van detailhandel in volumineuze goederen:

- Allereerst behoort regionale afstemming plaats te vinden. Grootschalige/perifere detailhandel dient zich zoveel mogelijk te concentreren op een aantal plaatsen in de regio.
- Ten tweede dient te worden aangetoond dat vestiging geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande detailhandelstructuren;
- Ten derde dient assortimentsverbreding en branchevervaging te worden voorkomen. Hiervoor dienen nadere regels te worden opgesteld die vervolgens door de gemeente worden gehandhaafd.

Reactie

- 21.1 Wij bestrijden dat het toestaan van volumineuze detailhandel binnen de daartoe opgenomen aanduiding 'detailhandel volumineus' een ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur tot gevolg heeft. Het betreft hier detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling. Dergelijke locaties zijn namelijk binnen de centrummilieus niet te vinden. Het vigerende bestemmingsplan biedt (onder voorwaarden) al mogelijkheden voor de vestiging van grootschalige detailhandel;
- 21.2 Nieuwvestiging van detailhandel in volumineuze goederen mag enkel op de locaties waar de aanduiding 'detailhandel volumineus' is opgenomen. Daarbij wordt in artikel 4.1.2 onder a t/m d beschreven wat is toegestaan. Wij vinden dat dit voldoende sturing geeft.

Reclamant 22

Samenvatting

- 22 Reclamant heeft geconstateerd dat de in het verleden vergunde (in pandige) bedrijfswoningen (Ambachtsweg 1 en Nijverheidsweg 35) niet zijn aangegeven op de verbeelding. Reclamant verzoekt dit alsnog te doen.

Reactie

- Zie algemene beantwoording onder 3.1 – Bedrijfswoningen.

Reclamant 23

Samenvatting

- 23.1 Reclamant is van mening gelet op de actuele situatie en gangbare planologische opvattingen er een gewichtige reden is de betonproductie planologisch niet meer toe te staan. Reclamant verwijst daarbij naar de toelichting van het bestemmingsplan en de VNG richtlijnen;
- 23.2 Reclamant verzoekt de zone langs het spoor te transformeren naar een kwalitatief betere functie, bijvoorbeeld wonen of kantoordoeleinden, één en ander op basis van een actief beleid;
- 23.3 Reclamant is van mening dat het schapenweitje tegenover zijn woning niet dient te worden bestemd voor bedrijventerrein. Reclamant stelt voor het perceel te bestemmen voor de functie 'landelijk groen' waarbij het bestaande gebruik kan worden gecontinueerd;
- 23.4 Reclamant is van mening dat moet worden afgezien van uitbreiding van het bedrijventerrein vanwege de schade aan zijn perceel en ter voorkoming van een planschadeclaim. Reclamant verwijst naar de lopende planschadeprocedure, reclamant wacht op een (nieuw) besluit c.q. overleg;
- 23.5 Reclamant verzoekt om binnen de woonbestemming meerdere functies toe te staan. Reclamant noemt een aantal voorbeelden: woon-werk combinaties (max. categorie 2), maatschappelijke doeleinden, gezondheidszorg, recreatie of een dierenartsenpraktijk.

Reactie

- 23.1 Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen. De huidige planologische rechten zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Mocht er afgeweken worden van de VNG richtlijnen dan is deze afwijking in een eerdere planologisch procedure onderbouwd. Wij zien geen reden om eerder vergunde rechten te beperken in deze actualisatie;
- 23.2 Nieuwe gevoelige bestemmingen zijn niet wenselijk op een bedrijventerrein omdat deze functies kunnen zorgen voor beperkingen bij eventuele uitbreidingen van de aanwezige bedrijven. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording 23.1;
- 23.3 Voor het betreffende schapenweitje (gemeente Elst, sectie N, nummer 495) is de vigerende (agrarische) bestemming overgenomen. Artikel 3.1 is aangepast zodat hobbymatig agrarisch grondgebruik mogelijk is;
- 23.4 Voor beantwoording zie 23.3. Inmiddels is een nieuw besluit genomen in de lopende planschadeprocedure;
- In het bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden voor een bedrijf aan huis. Naar aanleiding van de zienswijze is het maximaal aantal vierkante meters voor een bedrijf aan huis aangepast van 50 m² naar 75 m² (conform bestemmingsplan Buitengebied). Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording 23.2.

Reclamant 24

Samenvatting

- 24 Reclamant is van mening dat de bestemming van zijn woning van burgerwoning onterecht naar bedrijfswoning is gewijzigd. De woning staat los van het bedrijf. Reclamant verzoekt de woning weer als Wonen te bestemmen.

Reactie

- 24 De betreffende woning is als 'Wonen' bestemd. Naar aanleiding van deze wijziging is de omliggende milieuzonering aangepast. De wijziging is een ambtshalve wijziging omdat de zienswijze buiten de termijn is binnengekomen.

Reclamant 25

Samenvatting

- 25 Reclamant verzoekt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen zodat (binnen de planperiode) de agrarische bestemming kan worden gewijzigd naar de bestemming bedrijventerrein. Reclamant is van mening dat het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid niet in strijd is met het consoliderende karakter van het bestemmingsplan. Reclamant verwijst naar een ander agrarisch perceel waar wel een wijzigingsbevoegdheid voor opgenomen is in het bestemmingsplan.

Reactie

- 25 In het geldende bestemmingsplan is voor het perceel van reclamant geen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. Gelet op het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan is er voor het perceel van reclamant geen wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijventerrein' opgenomen. In het geldende bestemmingsplan is voor een ander agrarisch perceel wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze bevoegdheid is overgenomen in dit plan. In de visie Elst Zuidoost is beschreven dat tot 2025 wordt ingezet op inbreiding van het huidige bedrijventerrein. Het betreffende agrarische perceel waar een wijzigingsbevoegdheid voor is opgenomen wordt in de visie genoemd als inbreidingslocatie in tegenstelling tot het perceel van reclamant wat wordt gezien als uitbreiding van het bedrijventerrein. Uitbreiding van het bedrijventerrein is binnen de planperiode van dit bestemmingsplan (10 jaar) niet wenselijk.

Reclamant 26

Samenvatting

- 26.1 Reclamant verzoekt de maximale bouwhoogte aan te passen. Reclamant verwacht in de toekomst een bouwhoogte nodig te hebben van 24 meter terwijl 12 meter is opgenomen in het bestemmingsplan. Reclamant geeft daarbij aan dat in zijn visie de gegeven stedenbouwkundige toelichting n.a.v. de aanpassing van de bouwhoogten in het plan, dit niet uitsluit. Reclamant verzoekt mocht aanpassing bezwaarlijk zijn een mogelijkheid op te nemen om af te wijken van de maximale bouwhoogte;
- 26.2 Reclamant verzoekt om het bebouwingspercentage te laten vervallen. Door het opnemen van een bebouwingspercentage is niet mogelijk om ontsluiting en parkeervoorzieningen binnen het bouwvolume op te lossen. Dit zou aansluiten bij hetgeen de provincie voorstaat;
- 26.3 Reclamant maakt bezwaar tegen de situering en hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Reclamant verzoekt om bijvoorbeeld camera's op de perceelsgrens te kunnen plaatsen eventueel middels een afwijkingsbevoegdheid. De hoogte die nu mogelijk is middels een afwijkingsbevoegdheid (8 meter) kan reclamant onvoldoende mee uit de voeten.

Reactie

- 26.1 In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, daarmee kan 10% van de toegestane bouwhoogte worden afgeweken. Een grotere afwijking in hoogte vinden wij niet passen bij een afwijkingsbevoegdheid. Daarnaast kan een dergelijke uitbreiding belangen schaden. Gelet daarop is de gemeente van mening dat hiervoor een afzonderlijke planprocedure gevolgd moet worden;
- In het vigerende bestemmingsplan is geen bebouwingspercentage opgenomen. Om ook in de toekomst deze flexibiliteit te behouden is een bebouwingspercentage opgenomen van 100%;
- Naar aanleiding van de zienswijze is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.3.5) zodat voor beveiligingsmaatregelen (cameratoezicht) kan worden afgeweken van de maximale hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4. Aanpassingen

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

Van de zienswijzen die hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan zijn de nummers groen gearceerd.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

Toelichting

- In het bestemmingsplan Elst Centraal, Infra, P+R en Huis der Gemeente is een nieuw derde spoor voor de treinverbinding naar Tiel mogelijk gemaakt. De provincie, de Stadsregio Arnhem Nijmegen en ProRail hebben in juni 2012 aangegeven dat het weer intakken van het 3^e spoor op het hoofdspoor Arnhem-Nijmegen ten noorden van het station een kansrijke oplossing biedt voor alle gewenste treinverbindingen. Om deze mogelijkheid voor de toekomst open te houden, wordt een klein deel van de bestemming Bedrijventerrein aan de westzijde van het spoor gewijzigd in de bestemming Verkeer-Railverkeer. In de toelichting wordt in paragraaf 4.3 deze wijziging nader toegelicht;
- Naar aanleiding van de aanpassingen van de regels en de verbeelding is de toelichting aangepast. Ook is de toelichting aangepast op een aantal ondergeschikte tekstuele wijzigingen.

Regels

- Het begrip bebouwingspercentage is tekstueel aangepast omdat er één keer te vaak 'een' staat;
- Het begrip bedrijfswoning is tekstueel aangepast. De woorden 'kennelijk slechts' voegen niets toe en zijn daarom verwijderd;
- Het begrip voorgevel is aangepast. De voorgevel is (of zijn) 'de naar architectuur, indeling en/of uitstraling gezichtsbepalende gevel(s) van het hoofdgebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied';
- Artikel 2.8 is aangepast: 'Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel';
- Artikel 4.1.1 onder l is tekstueel aangepast 'Motorbrandstoffen' in plaats van 'Moto**l**brandstoffen';
- Artikel 4.1.1 onder s is aangevuld voor het toestaan van in- en uitritten;
- Artikel 4.3.6 is opgenomen waardoor het college (onder voorwaarden) af kan wijken van het bestemmingsplan voor het toestaan van overkappingen voor tankstations;
- Artikel 4.4.3 onder b is voor de duidelijkheid tekstueel aangepast er wordt verwezen naar artikel 4.4.4 onder b;
- Artikel 4.4.5 onder b is tekstueel aangepast 'ontsluiten' moet zijn 'ontsloten';
- Artikel 5.1 onder i is aangevuld voor het toestaan van schouwpaden;
- Artikel 10 onder 10.2.3 onder d is de tabel verplaatst zodat deze beter leesbaar is;
- In de artikelen 3.4.1 / 4.4.6 / 5.4.2 / 7.4 / 8.4 (toestaan van evenementen) is een extra voorwaarden opgenomen om voldoende parkeergelegenheid (al dan niet) op eigen terrein te kunnen borgen;
- Artikel 4.6.3 is opgenomen waardoor het college (onder voorwaarden) de bestemming Bedrijventerrein kan wijzigen naar de bestemming Verkeer;
- Artikel 6.3 is opgenomen waardoor het college de bestemming Tuin (onder voorwaarden) kan wijzigen naar de bestemming Bedrijventerrein;
- Artikel 7.5 is opgenomen waardoor het college (onder voorwaarden) de bestemming Verkeer kan wijzigen naar de bestemming Bedrijventerrein;
- Artikel 8.5.2 is opgenomen waardoor het college (onder voorwaarden) de bestemming Rail-Verkeer kan wijzigen naar de bestemmingen Verkeer, Groen en / of Water;
- Artikel 3.5.2 / 4.5.3 / 10.5.4 zijn verwijderd, het (onder voorwaarden) intrekken van de omgevingsvergunning voor mantelzorg wordt geregeld in de omgevingsvergunning.

Verbeelding

- De woning aan de Bemmelseweg 51 is als Wonen bestemd. Naar aanleiding van deze wijziging is de omliggende milieuzonering aangepast. In het geldende bestemmingsplan heeft de woning ook een woonbestemming (incl. de daarbij horende milieuzonering). Omdat de zienswijze buiten de termijn is binnengekomen wordt de wijziging ambtshalve meegenomen;
- De strookjes (gemeente)grond, direct grenzend aan de weg, voor de woningen Bemmelseweg nummer 66 tot en met 104 zijn bestemd als Groen in plaats van Tuin gelet op de ligging van het riool en andere kabels en leidingen;
- De rioolwaterspersleiding is in overleg met het Waterschap op de verbeelding opgenomen;
- In het bestemmingsplan Elst Centraal, Infra, P+R en Huis der Gemeente is een nieuw derde spoor voor de treinverbinding naar Tiel mogelijk gemaakt. De provincie, de Stadsregio Arnhem Nijmegen en ProRail hebben in juni 2012 aangegeven dat het weer intakken van het 3^e spoor op het hoofdspoor Arnhem-Nijmegen ten noorden van het station een kansrijke oplossing biedt voor alle gewenste treinverbindingen. Om

deze mogelijkheid voor de toekomst open te houden, is een klein deel van de bestemming Bedrijventerrein aan de westzijde van het spoor gewijzigd in de bestemming Verkeer-Railverkeer.

5. Conclusie en vaststelling Rapport zienswijzen

Zienswijze 24 is niet ontvankelijk omdat deze zienswijze buiten de termijn is ingediend. De overige zienswijzen zijn ontvankelijk.

Er is reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Elst, bedrijventerrein De Aam.

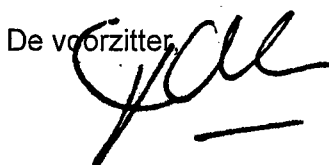
Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 21 mei 2013.

De raad voornoemd
De griffier,



Dr. A.J. van den Brink

De voorzitter,



A.S.F. van Asseldonk

Amendement¹ - Bemmelseweg 46 en 46a, Elst

Registratienummer: 13RB000093

Agendapunt : Bestemmingsplan Elst, Bedrijventerrein De Aam

Datum : 21 mei 2013

Ondergetekende,

overwegende dat:

- op de politieke avond een omwonende heeft aangegeven niet in te kunnen stemmen met de beantwoording van zienswijze 17;
- reclamant 17 een zienswijze indiende op het ontwerpbestemmingsplan Elst, Bedrijventerrein De Aam en verzocht om milieucategorie 4.2 en de aanduiding betonfabriek op de verbeelding op te nemen;
- het ontwerpbestemmingsplan conform zienswijze is aangepast;
- deze aanpassing echter meer mogelijkheden biedt dan het huidige planologische regiem.

I. stelt voor om het "Rapport Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Elst, Bedrijventerrein De Aam" als volgt aan te passen:

- De beantwoording van zienswijzen 17.1 aanvullen met: Gelet op de aanwezige gevoelige bestemmingen is de milieuzonering niet aangepast. De aanduiding betonfabriek is opgenomen conform de eerder verleende vergunningen.

II. stelt voor om de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan Elst, Bedrijventerrein De Aam als volgt aan te passen:

- Op de verbeelding, op het perceel Bemmelseweg 46 en 46a te Elst, een milieuzonering opnemen conform bijlage 1 (en conform het ontwerpbestemmingsplan).

Ondertekening en naam:

CDA

D66

PvdA

CU

GL

GBO

¹ Met een amendement wordt een voorliggend voorstel gewijzigd. Ook moties kunnen worden geamendeerd. Op een amendement is ook een subamendement mogelijk, dan wordt de tekst van het amendement aangepast. Een aangenomen amendement kan niet door het college worden genegeerd. Als het betreffende amendement en besluit zijn aangenomen is het college ook gehouden het besluit in geamendeerde vorm uit te voeren. Amendementen worden schriftelijk ingediend, bij voorkeur voor de vergadering, maar het mag ook tijdens de vergadering. Bij de stemming wordt eerst over het amendement gestemd en daarna over het (geamendeerde) voorstel.

(6)

Amendement¹ - Buitenopslag

Registratienummer: 13 RB 000094

Agendapunt : Bestemmingsplan Elst, Bedrijventerrein De Aam
Datum : 21 mei 2013

Ondergetekende,

overwegende dat:

- reclamanten 1, 10 en 18 zienswijzen indienden op het ontwerpbestemmingsplan 'Elst, Bedrijventerrein De Aam';
- reclamanten verzoeken om artikel 4.4.3 voor het toestaan van buitenopslag zodanig aan te passen dat buitenopslag behalve achter de voorgevel ook achter het verlengde van de voorgevel is toegestaan;
- deze aanpassing planologisch aanvaardbaar is.

I. stelt voor om het "Rapport Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Elst, Bedrijventerrein De Aam" als volgt aan te passen:

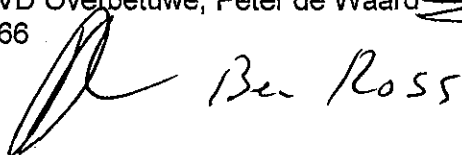
- De beantwoording van zienswijzen 1.6, 10.6 en 18.1 aanvullen met: Artikel 4.4.3 onder b is aangepast, zodat buitenopslag achter het verlengde van de voorgevel van de op het bouwperceel aanwezige hoofdgebouw is toegestaan.

II. stelt voor om artikel 4.4.3 onder b van de regels van het vast te stellen bestemmingsplan Elst, Bedrijventerrein De Aam als volgt aan te passen:

- De buitenopslag uitsluitend is toegelaten achter het verlengde van de voorgevel van de op het bouwperceel aanwezige hoofdgebouw danwel achter de voorgevelrooilijn indien het bouwperceel niet bebouwd is; vorenstaande geldt niet voor zover er sprake is van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit alsdan geldt het gestelde onder 4.4.4 sub b.

Ondertekening en naam:

VVD Overbetuwe, Peter de Waard
D66



Ben Ross

¹ Met een amendement wordt een voorliggend voorstel gewijzigd. Ook moties kunnen worden geamendeerd. Op een amendement is ook een subamendement mogelijk, dan wordt de tekst van het amendement aangepast. Een aangenomen amendement kan niet door het college worden genegeerd. Als het betreffende amendement en besluit zijn aangenomen is het college ook gehouden het besluit in geamendeerde vorm uit te voeren. Amendementen worden schriftelijk ingediend, bij voorkeur voor de vergadering, maar het mag ook tijdens de vergadering. Bij de stemming wordt eerst over het amendement gestemd en daarna over het (geamendeerde) voorstel.