

Reactienota ingediende inspraakreacties met betrekking tot voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen" en "Beeldkwaliteitsplan De Baarge"

Het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen" heeft vanaf 4 juli 2012 gedurende 8 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er inspraak- en vooroverlegreacties ingediend over het plan. Deze worden onderstaand behandeld, waarbij eerst de vaste vooroverleg partners aan bod komen.

1. Provincie Overijssel, bij email van 2 augustus 2012.

samenvatting reactie:

De provincie heeft geen inhoudelijke opmerkingen.

reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

2. Waterschap Groot Salland, bij brief van 30 augustus 2012

samenvatting reactie

Het waterschap heeft een aantal inhoudelijke reacties. Allereerst wordt verzocht de toelichting aan te vullen met betrekking tot de keur. Verder dient de verbeelding te worden aangevuld met een aantal hoofdwatgangen die moeten worden voorzien van de bestemming "water". Tot slot dient artikel 8.4.2. te worden aangevuld met de bepaling dat voor de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, vooraf contact wordt opgenomen met het waterschap.

Tevens is er een reactie op het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Er dient afstemming te komen over de strook tussen het spoor en de Westerparallelweg, waarop de Keur van toepassing is. Er ligt ten behoeve van beheer en onderhoud een obstakelvrije zone van 5 meter naast de op deze plaats gelegen hoofdwatgang.

reactie gemeente:

Er kan worden ingestemd met de reactie op het bestemmingsplan. Er is ten aanzien van de reactie op het beeldkwaliteitsplan afstemming gezocht met het waterschap over de zone Westerparallelweg waarop de keur van toepassing is. Bomen zijn op deze plek mogelijk maar bij onderlinge afstand (hart tot hart) van 10 meter. Daarmee kan het waterschap op fatsoenlijke wijze de watgang van onderhoud voorzien. Het beeldkwaliteitsplan zal hierop worden aangepast.

Conclusie:

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan conform gevraagd.

3. Ministerie van Defensie, Commando Dienstencentra, bij brief van 17 juli 2012

samenvatting reactie

Binnen de C- zone rondom het munitiecomplex aan de J.J. Gorterlaan dienen beperkingen te worden gesteld aan het oprichten van bouwwerken met vlies- of gordijngevelconstructies en waarbinnen zich een groot aantal personen bevindt. Dit is niet juist opgenomen in de bouwregels.

reactie gemeente:

Met de reactie wordt ingestemd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan leidt tot aanpassing conform hetgeen is gevraagd.

4. Rijksdienst voor Cultureel erfgoed, bij informele reactie
--

samenvatting reactie

De Rijksdienst heeft geen inhoudelijke opmerkingen.

reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

5. Tennet, bij email van 13 augustus 2012

samenvatting reactie

Tennet heeft geen opmerkingen.

reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

6. Rijkswaterstaat, bij email van 28 augustus 2012
--

samenvatting reactie

Rijkswaterstaat heeft geen opmerkingen.

reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

7. Het Oversticht Zwolle, bij email van 18 juli 2012
--

samenvatting reactie

Het Oversticht adviseert ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie de toelichting aan te passen om de volgende redenen:

- Het bestemmingsplan maakt bouwen op bedrijventerreinen mogelijk. Bouwen betekent dat de ondergrond verstoord wordt. De alinea in de toelichting is op dit punt niet correct.
- Het bedrijventerrein Oosterparallelweg is archeologisch al onderzocht en vrijgegeven. Om die reden is archeologisch onderzoek niet meer nodig, nu en in de toekomst niet.
- Voor het bedrijventerrein De Esch is, voor De Esch III, ook al archeologisch onderzoek uitgevoerd en ook dit terrein is vrijgegeven. Om die reden is archeologisch onderzoek niet meer nodig, ook niet bij nieuwe ontwikkelingen. In de andere delen van het bedrijventerrein heeft geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit gebied zou op plankaart aangeduid moeten worden met daarbij in de regels de huidige beleidsregels die gelden voor dergelijke terreinen.
- Het bedrijventerrein De Baarge is een al langer bestaand bedrijventerreinen. Daar heeft nog nooit archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Ook dit gebied zou op plankaart aangeduid moeten worden met daarbij in de regels de huidige beleidsregels die gelden voor dergelijke terreinen.

reactie gemeente:

Ingestemd wordt met de reactie.

Conclusie:

De gebieden die kunnen worden vrijgegeven voor archeologie zullen daartoe worden aangepast op de verbeelding en de planregels. Tevens wordt de toelichting aangepast.

8. Enexis**samenvatting reactie**

Geen reactie ontvangen.

reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

9. Gasunie**samenvatting reactie**

Geen reactie ontvangen.

reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

10. Prorail, bij email van 15 augustus**samenvatting reactie**

Prorail heeft geen opmerkingen.

reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

11. Kamer van Koophandel**samenvatting reactie**

Geen reactie ontvangen.

reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

12. Veiligheidsregio IJsselland, bij brief van 5 september 2012**samenvatting reactie**

In de reactie wordt een 7-tal punten aangekaart:

- Prioriteitswegen

Voor een goede bereikbaarheid van de hulpdiensten zijn prioriteitswegen toegekend. In het bestemmingsplan dient te worden verwezen naar dit beleid.

- Bluswater

Er dienen voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig te zijn, onder andere door de aanwezigheid van 2 LPG-stations binnen dit plangebied en in geval van een BLEVE.

- A28

Opnemen eventueel te nemen (of reeds genomen) maatregelen bij de bron (in deze de A28) ten aanzien van het groepsrisico.

- Sirenedekking

Er is waarschijnlijk onvoldoende sirenedekking met het oog op de mogelijke vestiging van een risicovolle inrichting op het bedrijventerrein, en de ligging van naastgelegen woonwijk (Staphorst dorp).

- Beleid externe veiligheid

Er is in de toelichting niets opgenomen over het gemeentelijk beleid externe veiligheid.

- Verantwoording groepsrisico spoor

Er ontbreekt in de paragraaf over het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor een verantwoording ten aanzien van het groepsrisico. Hier is ook sprake van de kans op een BLEVE.

- Risicocommunicatie

De aanwezigen in het plangebied dienen, gezien de potentiële risico's die men loopt, op de hoogte te worden gebracht van deze risico's en wat zij bij een eventueel incident zelf kunnen doen.

reactie gemeente:

Wat betreft de ingebrachte punten ten aanzien van prioriteitswegen, bluswater, sirenedekking en risicocommunicatie wordt vermeld dat deze punten op zichzelf zeker van importantie zijn, doch voor het juridische gedeelte van het bestemmingsplan niet relevant zijn. Ten aanzien van het beleid externe veiligheid en de verantwoording groepsrisico spoor en A28 zal de toelichting van het bestemmingsplan terzake worden aangevuld.

Conclusie:

De vooroverlegreactie is gegrond wat betreft een aanvulling op de toelichting van het bestemmingsplan wat betreft beleid externe veiligheid en verantwoording groepsrisico spoor en A28. Voor het overige ongegrond.

13. Salland Olie Maatschappij B.V. bij email van 10 juli 2012

samenvatting reactie

Aan de Wethouder Klompstraat 4 staat een onbemande pomp van Salland Olie. Er staat echter geen bestemming bedrijf-verkooppunt motorbrandstoffen aangegeven, noch een aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg". Dit zelfde geldt voor het Firezone-station aan de Industrieweg 17.

reactie gemeente:

Deels wordt ingestemd met de reactie. Op de locatie Industrieweg 17 ontbreekt inderdaad de aanduiding "vm" (verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg). Een dergelijke aanduiding ligt bijvoorbeeld ook op de locatie van Fieten Olie aan de Wethouder Kuijersstraat 2 (op de Esch). De bestemming "bedrijf verkooppunt motorbrandstoffen" is in de systematiek van dit bestemmingsplan alleen gebruikt voor die locaties waar ook LPG wordt verkocht. Dit is bij Firezone aan de Industrieweg 17 niet het geval. Daarom zal de aanduiding "vm" (verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg) worden toegekend aan de locatie Industrieweg 17.

De aanduiding "verkooppunt" impliceert echter dat detailhandel in ruime zin is toegestaan, voor zowel particulieren als bedrijven. Dit geldt wel voor de Firezone locatie

maar niet voor de locatie Wethouder Klompstraat 4. Derhalve wordt genoemde aanduiding hier niet aangegeven. Dit betekent echter niet dat de situatie geen positieve bestemming heeft. De onbemande pomp aan de Wethouder Klompstraat 4 valt volgens artikel 4.1 onder a van de planregels van de bestemming "bedrijventerrein" onder "bestaande" bedrijven (lees ook: bedrijvigheid). Het bestaande gebruik (verkoop aan bedrijven) mag daarom worden gecontinueerd.

Conclusie:

Een en ander leidt deels tot aanpassing van het plan (aanduiding "vm" op de plankaart locatie Industrieweg 17). Voor het overige is de inspraakreactie ongegrond.

14. Huls architecten, Bergerslag 3 te Staphorst, namens Dulasta Metaalgroep, Industrieweg 58 te Staphorst, bij brief van 26 juli 2012

samenvatting reactie

Algemeen

Het bedrijf Dulasta past (op de hierna genoemde locaties) niet in de toegestane milieucategorieën. Dit geeft onder meer problemen met het verlenen van omgevingsvergunning. Het bedrijf vraagt tevens ruimte om zich te ontwikkelen op de bestaande locaties. Dit betekent een verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Op alle percelen dient dezelfde milieucategorie te worden gehanteerd, wegens eventuele splitsing in twee gescheiden bedrijven.

De SER ladder van de provincie geeft aan dat bestaande bedrijventerreinen qua ruimtegebruik geïntensiveerd moeten kunnen worden. Dit bestemmingsplan is echter conserverend van aard.

Industrieweg 58

De toegestane bouwhoogte is niet correct. Wanneer het pand gesloopt wordt of uitgebreid is een verhoging van de bouwhoogte tot 12 meter wenselijk. Geen ontheffing maar bij recht regelen. Er zijn impressies ingediend om de kantoorruimte aan de voorzijde uit te breiden. Graag wordt gezien dat hiertoe het bebouwingsvlak als ook de bouwhoogte wordt aangepast.

Burgemeester Janssenstraat

Ook hier graag de bouwhoogte aanpassen tot 12 meter. Bij recht regelen. Ook hier graag het bebouwingsvlak en bouwhoogte aanpassen conform ingediende impressies.

Secretaris Trooststraat

Ook hier graag de bouwhoogte aanpassen tot 12 meter. Bij recht regelen. Ook hier graag het bebouwingsvlak en bouwhoogte aanpassen conform ingediende impressies.

reactie gemeente:

Milieucategorie

Conform artikel 4.1 onder a van de planregels behorende bij de bestemming "bedrijventerrein" zijn "bestaande" bedrijven (dan wel bedrijvigheid) positief bestemd. De ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geldende milieuvergunning is daarbij leidend. Dit betekent in beginsel dat alle locaties van Dulasta positief zijn bestemd, en er wat het bestemmingsplan betreft geen problemen ontstaan bij eventuele omgevingsvergunning-verlening. Uitdrukkelijk wordt (aldus) vermeld dat Dulasta niet onder het overgangsrecht valt, dan wel voor het bestemmingsplan wordt gedoogd.

Dit betekent dat de systematiek als volgt is:

Bij recht zijn op genoemde locaties de op de plankaart aangegeven milieucategorieën toegestaan. Mochten er dus op deze locaties nieuwe (maar *andersoortige*) bedrijven zich

willen vestigen, moeten deze voldoen aan de vermelde milieucategorie. Als het gaat om de bestaande bedrijvigheid van Dulasta, en indien deze activiteiten niet zouden passen binnen de aangegeven milieucategorie, dan is dit toch positief bestemd door de aanduiding in de planregels van "bestaande" bedrijven. Ook als een nieuw bedrijf zich wil vestigen op de locaties van Dulasta, met *dezelfde aard* van de bedrijfsactiviteiten als Dulasta, is dat eveneens bij recht toegestaan. Verder kan altijd een beroep worden gedaan op de binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het toestaan van bedrijvigheid uit een hogere milieucategorie (zie planregels, artikel 4.6 van het voorontwerp).

De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast, zodat een en ander duidelijker wordt aangegeven.

Overigens wordt niet ingestemd met het op alle locaties toestaan van dezelfde bedrijfsactiviteiten van Dulasta, c.q. dezelfde milieucategorie, zodat deze onderling als het ware inwisselbaar zouden zijn. De bestaande activiteiten per locatie, voor zover deze beschreven zijn in de geldende milieuvergunning, zijn maatgevend en bij recht toegestaan. Zoals reeds aangegeven kan er wel een beroep worden op de binnenplanse afwijking voor het toestaan van hogere milieucategorieën, zodat een gedegen afweging mogelijk is, wanneer dit ook echt aan de orde mocht zijn (onder andere de genoemde bedrijfssplitsing).

Intensief ruimtegebruik

Voor wat betreft de mogelijkheid om in algemene zin de locaties te mogen uitbreiden en/of te intensiveren, wordt samen met de stedenbouwkundige bij de vertaling van voorontwerp naar ontwerp nader onderzocht of een en ander in het kader van intensief en zuinig ruimtegebruik gestalte kan worden gegeven. Het ontwerpbestemmingsplan zal daarvan melding maken.

Bouwhoogten

Langs de zuidelijke rand van het bedrijventerrein (grenzend aan de groenstrook) is het niet wenselijk hoge gebouwen toe te staan, omdat deze rand grenst aan een bestaande woonwijk (of een geplande woonwijk). Er is sprake van een overgangsgebied van een:

1. woonwijk;
2. bedrijven met lage milieucategorie en beperkte bouwhoogte;
3. bedrijven met een hogere milieucategorie en hogere bebouwing.

In het voorontwerp is voor dit gebied dan ook een maximale hoogte aangegeven van 7 meter. Ook in de nog vigerende bestemmingsplannen voor deze zone geldt een maximale hoogte van 7 meter. Voor Dulasta, locatie Industrieweg 58, is destijds een separate vrijstellingsprocedure ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) gevoerd, onder andere om van deze hoogte af te wijken (naar ongeveer 12 meter).

Er zal daarom in de planregels een algemene bepaling worden opgenomen dat bestaande hoogtes die hoger zijn dan op de plankaart aangegeven, zijn toegestaan maar wel als bestaand maximum worden gehanteerd. Dit betekent dat sloop en nieuwbouw tot die hoogte is toegestaan. Een uitbreiding naar een nog grotere hoogte dan 12 meter is op de Industriestraat 58 niet wenselijk en zal niet worden toegestaan. Dit heeft te maken met de begrenzing langs de aangrenzende woonwijk.

Dezelfde algemene bepaling geldt overigens ook voor de locatie Burg. Janssenstraat. Daarmee wordt de grotere hoogte positief bestemd. Een door Dulasta nog hogere gewenste bouwhoogte dan de bestaande kan hier, in tegenstelling tot de locatie Industrieweg 58, wel aan de orde zijn, maar zal via de algemene afwijkmogelijkheid in het kader van intensief ruimtegebruik (zie hiervoor) moeten worden aangevraagd. Op dat moment kunnen alle relevante zaken (milieu, ruimtelijk en veiligheid) worden getoetst.

De locatie aan de Secr. Trooststraat is nog onbebouwd. De locatie wordt overigens gedekt door het Activiteitenbesluit Wet Milieubeheer. Omdat deze locatie tevens gelegen is aan de rand van het industrieterrein is een maximale bouwhoogte van 7 meter toegestaan, zoals opgenomen in het voorontwerp. Ook het naburige bedrijfsverzamelgebouw voldoet aan die hoogte. Een hoogte van 12 meter op deze plek is ruimtelijk niet wenselijk en daaraan zal derhalve geen medewerking worden verleend.

Nieuwbouwplannen

De toekomstplannen van Dulasta (de globale schetsen, dan wel genoemd in de brief zoals ruimte voor produceren van geluid dan wel het uitbreiden voor een kraanvak) zoals die nu aan ons bekend zijn gemaakt, zijn nog onvoldoende concreet om een en ander nu reeds te beoordelen. De schetsen bijvoorbeeld hebben alleen betrekking op architectonische aspecten, maar relevante veiligheids-, milieu- en ruimtelijke aspecten ontbreken. Omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is, zullen deze plannen nu niet worden beoordeeld. Dit zou de zaak onnodig vertragen. Er kan zoals vermeld een beroep worden gedaan op de algemene afwijkingsbevoegdheid, inzake intensief ruimtegebruik. Dit geldt voor alle 3 locaties, waarbij voor 2 locaties hiervoor reeds een uitspraak is gedaan wat betreft bouwhoogten.

Conclusie:

De inspraakreactie is gegrond voor wat betreft het positief bestemmen van bestaande bouwhoogten. Verder zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast voor wat betreft het verduidelijken van de aspecten over milieucategorisering. Via een ambtshalve wijziging zal mogelijkerwijs een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor intensief ruimtegebruik worden toegevoegd. Voor het overige is de inspraakreactie ongegrond.

15. A. Talen Recycling, bij brief van 31 juli 2012, ontvangen op 2 augustus 2012.

samenvatting reactie

Het nieuwe bestemmingsplan is een achteruitgang voor veel bedrijven. De milieucategorisering klopt niet. Talen Recycling is een categorie 5 bedrijf. Verder dient de bouwhoogte te worden verhoogd naar 15 meter, en bij uitzondering naar 20 meter. Verder dient er een geluidsplan te komen. Er worden te strenge geluidsnormen gehanteerd. Bedrijven moeten beschermd worden in plaats van woningen.

reactie gemeente

Conform artikel 4.1 onder a van de planregels behorende bij de bestemming "bedrijventerrein" zijn "bestaande" bedrijven (dan wel bedrijvigheid) positief bestemd. De ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geldende milieuvergunning is daarbij leidend. Dit betekent in beginsel dat de locatie van Talen Recycling positief is bestemd, en er wat het toetsen aan het bestemmingsplan betreft geen problemen ontstaan bij eventuele omgevingsvergunning-verlening. Uitdrukkelijk wordt (aldus) vermeld dat Talen Recycling niet onder het overgangsrecht valt, dan wel voor het bestemmingsplan wordt gedoogd.

Dit betekent dat de systematiek als volgt is:

Bij recht zijn op genoemde locaties de op de plankaart aangegeven milieucategorieën toegestaan. Mochten er dus op deze locaties nieuwe (maar *andersoortige*) bedrijven zich willen vestigen, moeten deze voldoen aan de vermelde milieucategorie. Als het gaat om de bestaande bedrijvigheid van Talen Recycling, en indien deze activiteiten niet zouden passen binnen de aangegeven milieucategorie, dan is dit toch positief bestemd door de aanduiding in de planregels van "bestaande" bedrijven. Ook als een nieuw bedrijf zich wil vestigen op de locatie van Talen, met *dezelfde aard* van de bedrijfsactiviteiten als Talen, is dat eveneens bij recht toegestaan. Verder kan altijd een beroep worden gedaan op de

binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het toestaan van bedrijvigheid uit een hogere milieucategorie (zie planregels, artikel 4.6 van het voorontwerp).

De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast, zodat een en ander duidelijker wordt aangegeven.

De bouwhoogte zoals deze op de plankaart is aangegeven zal worden gehandhaafd. De sytematiek van 7 meter aan de randen en 10 meter in het middengebied is conform de rechten uit geldende bestemmingsplannen. Er is geen reden om hiervan af te wijken. Deze maten hebben in beginsel ten grondslag gelegen aan de ruimtelijke ontwikkeling van de Baarge.

Zoals hiervoor onder "14" vermeld zal onderzocht worden of een binnenplanse afwijkmogelijkheid kan worden opgenomen in het kader van intensief ruimtegebruik.

Wat betreft geluidsnormen en de bescherming van bedrijven en woningen; de landelijke milieuregels bij het verlenen van milieuvergunningen, c.q. het accepteren van milieumeldingen zijn van doorslaggevend belang. Die kunnen niet middels het bestemmingsplan worden gewijzigd. Het bestemmingsplan is in die zin faciliterend van aard; de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten worden bepaald door de milieuvergunning.

Conclusie:

De inspraakreactie is gegrond voor wat betreft het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan inzake het verduidelijken van de aspecten over milieucategorisering. Via een ambtshalve wijziging zal mogelijkerwijs een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor intensief ruimtegebruik worden toegevoegd, op grond waarvan ook een grotere bouwhoogte zou kunnen worden toegestaan voor Talen Recycling. Voor het overige is de inspraakreactie ongegrond.

16. K. Veerman, Korte Kerkweg 18 te Rouveen, bij brief van 25 augustus 2012, ontvangen op 25 augustus 2012.

samenvatting reactie

Op de locatie J.C. van Andelweg 8 wordt het recht om 2 woningen te bouwen wegbestemd. Daarmee wordt niet ingestemd.

reactie gemeente

Het geldend bestemmingsplan voor onderhavig perceel dateert van 1987. Van eventuele bestaande rechten voor een bedrijfswoning is derhalve meer dan 25 jaar geen gebruik van gemaakt. Daarnaast is het zo dat het algemene beleid voor bedrijfswoningen op de Baarge is dat bestaande/gerealiseerde bedrijfswoningen positief worden bestemd. Maar nieuwe bedrijfswoningen zijn niet langer beleidsmatig wenselijk omdat deze bestaande en nieuwe milieuruimte van omliggende bedrijven kunnen inperken. Een bedrijfswoning is tevens ook niet meer strikt noodzakelijk vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering.

Overigens zijn op bedrijventerrein de Esch bedrijfswoningen ook niet toegestaan. Op het bedrijventerrein Oosterparallelweg (deels) zijn bedrijfswoningen wel toegestaan maar daar is expliciet voor gekozen, mede wegens de keuze voor lichte categorie bedrijvigheid. Ook vanuit beeldkwaliteit is dit een bewuste keuze geweest. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast, met een verduidelijking ten aanzien van het beleid voor bedrijfswoningen op de Baarge.

Conclusie:

De inspraakreactie is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. In algemene zin zal de toelichting op het bestemmingsplan worden verduidelijkt met het oog op het beleid voor bedrijfswoningen.

17. Natuurbeschermingsvereniging IJhorst-Staphorst en Omstreken, bij brief van 24 augustus 2012, ontvangen op 27 augustus 2012.

samenvatting reactie

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor de Baarge laat met name vanuit noord-oostelijke richting te wensen over. Voorgesteld wordt dat aan weerszijden van de Westerparallelweg en de Burgemeester Janssenstraat, ter aanvulling op de aanwezige beplanting, opgaande beplanting wordt aangebracht. In overleg met de ondernemers kunnen ook bomen worden geplant langs de Industrieweg en overige wegen. Een en ander heeft een gunstig effect op het vestigingsklimaat.

reactie gemeente

Verwezen wordt onder andere naar de reactie onder "2" (waterschap Groot Salland). Er is afstemming gezocht met het waterschap over de (op grond van de keur waterschap) obstakelvrije zone aan de zijde van de watergang naast de Westerparallelweg. Bomen met een tussenafstand van 10 meter zijn op deze plek mogelijk. Het beeldkwaliteitsplan zal daarop worden aangepast. Voor het overige zal het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd blijven. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan vormt in onze optiek reeds een goede afweging tussen landschappelijke aspecten, en belangen van ondernemers. Een teveel aan beplanting is op door de vereniging genoemde plekken niet wenselijk.

Conclusie:

De inspraakreactie is ongegrond. Het beeldkwaliteitsplan wordt wel aangepast wat betreft de beplanting aan de zijde van de Westerparallelweg; dit n.a.v. overleg met het waterschap (zone keur).

18. Flexovest b.v., Rolf Tempelman, Gentiaan 8 te Nieuwleusen bij brief van 27 augustus 2012, ontvangen op 27 augustus 2012 en bij nadere brief van Zuidema juridisch advies van 24 september 2012, binnengekomen 24 september 2012.

samenvatting reactie

Op 27 augustus 2012 wordt door Flexovest aangegeven dat een nadere termijn nodig is om een inhoudelijke inspraakreactie te kunnen geven. Bij gemeentelijke brief van 10 september 2012 wordt een termijn van 2 weken gegund waarbinnen nadere gronden worden ingediend. Bij brief van 24 september 2012 door Zuidema juridisch advies wordt daaraan voldaan.

In overleg met Flexovest is een gedeelte van de inspraakreactie beschouwd als in te dienen principeverzoek waarop apart wordt terug gekomen. De inspraakreactie ziet alleen nog op het feit dat het gebruik van het pand Weth. Ohmannstraat 6 als zelfstandige kantooruimte gebruikt mag worden alsmede om extra m² bouw mogelijkheden op te nemen voor genoemd perceel.

reactie gemeente

In de geldende bestemmingsplannen "De Staphorster Esch" (waar Weth. Ohmannstraat onder valt) en de "Esch II" zijn rechten opgenomen voor zelfstandige kantoren. In het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein" zijn deze abusievelijk wegbestemd. Echter, ten onrechte, dit zal worden hersteld. Dit betekent dat bij recht op de Esch I en de Esch II zelfstandige kantoren zijn toegestaan. Dit geldt niet voor De Esch III, de Baarge en Oosterparallelweg. Daar was ook geen sprake van bestaande rechten voor zelfstandige kantoren.

Voor wat betreft de ingetekende bebouwingsvlakken is correct dat er sprake is van inperking van rechten. De afstand van enig bedrijfsgebouw tot het hart van de weg is in het geldende bestemmingsplan nog 10 meter; in het voorontwerp op deze plaats ongeveer 15 meter. Dit betekent op deze plek een te drastische inperking van rechten die niet door dringende ruimtelijke redenen wordt gerechtvaardigd. Echter, omdat overige bebouwing aan de Weth. Ohmannstraat ook op ruim voldoende afstand is gelegen van deze straat zal de genoemde (en door Flexovest gevraagde) 10 meter niet worden teruggedraaid, maar zal in plaats van 15 meter een afstand van 12,5 meter worden aangehouden. De strook onbebouwd op het perceel van Weth. Ohmannstraat 6 zal daarmee wijzigen van 9 meter naar ongeveer 6,5 a 7 meter (bij intekenen van het bestemmingsplan zal de exacte maat blijken).

Wat betreft de bestaande bouwhoogte van 16 meter wordt tevens verwezen naar de beantwoording van de overige inspraakreacties. Er zal een artikel aan de planregels van het bestemmingsplan worden toegevoegd dat bestaande hoogten die hoger zijn dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte, zijn toegestaan, en daarmee positief bestemd.

Conclusie:

De inspraakreactie is grotendeels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. De gevraagde aanpassing van hiervoor genoemde 10 meter zal niet worden gehonoreerd.

19. W. Bloemert jr., Weth. Slagerstraat 1 te Staphorst, bij brief van 27 augustus 2012, ontvangen op 27 augustus 2012.
--

samenvatting reactie

Er is regelmatig contact geweest met de gemeente over de wensen een bedrijfswoning aan de bestaande bedrijfsruimte te bouwen op de hoek van de Industrieweg/Weth. Slagerstraat. Dit met het oog op de bedrijfsvoering (handel in schade-auto's). Het bedrijf Cauberg/Hugen heeft terzake een geluidsonderzoek verricht, waarbij is gebleken dat spoorweglawaai geen belemmering vormt voor de bedrijfswoning.

reactie gemeente

Onder meer wordt verwezen naar de reactie onder "16". Dit is ook hier van toepassing.

Er is verder geen sprake van bestaande rechten voor een bedrijfswoning op grond van een geldend bestemmingsplan. Bij het realiseren van een bedrijfswoning dient altijd de vraag gesteld te worden in hoeverre de noodzaak voor de woning aanwezig is. Door aanvrager wordt aangegeven dat het om diefstalgevoelige bedrijvigheid gaat en daarom de noodzaak voor de bedrijfswoning aanwezig is. Tegenwoordig is het echter mogelijk om bedrijfspanden dermate goed te beveiligen dat er niet zomaar ingebroken kan worden. Van een noodzaak is derhalve onvoldoende sprake.

Conclusie:

De inspraakreactie is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20. Houtzagerij Talen, Industrieweg 7 te Staphorst, bij brief van 27 augustus 2012 en 28 augustus 2012.

samenvatting reactie

De later gebouwde nieuwbouwwijk geeft belemmeringen voor de houtzagerij. Dit geeft beperkingen voor bestaande en toekomstige activiteiten van de houtzagerij.

reactie gemeente

Niet geheel duidelijk is wat de reactie tegen het bestemmingsplan zelf is. Als het gaat om de vraag of de houtzagerij positief wordt bestemd in dit bestemmingsplan, dan is het antwoord daarop "ja". Zie ook de vorige insprekreacties.

Conclusie:

De inspraakreactie is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

21. W. Kappe , Industrieweg 28 te Staphorst, bij email van 28 augustus 2012.
--

samenvatting reactie

Er wordt vanuit gegaan dat de rechten voor de bouw van een bedrijfswoning bij het perceel Industrieweg 82 niet worden wegbestemd.

reactie gemeente

Er is hier geen sprake van een bestaand recht omdat de bouw van een bedrijfswoning op grond van het geldende bestemmingsplan "Bedrijfsterrein De Baarge" alleen bij binnenplanse vrijstelling mogelijk was. Een belangrijk criterium bij eventuele toepassing van deze vrijstelling (artikel 3, onder C, lid 2f) is de *noodzaak* voor een bedrijfswoning. Op grond van het hiervoor vermelde onder inspraakreacties "16" en "19" blijkt dat het gemeentelijk beleid voor dit bestemmingsplan dusdanig is gewijzigd dat de noodzaak niet langer kan worden aangetoond. Het is dan ook niet langer opportuun om de vrijstellingsmogelijkheid (afwijkingsbevoegdheid) hier te handhaven.

Conclusie:

De inspraakreactie is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22. Countus accountants adviseurs bv, Postbus 225 te Ommen, bij brief van 27 augustus 2012, binnengekomen 28 en 29 augustus 2012, mede namens Schildersbedrijf Van Essen, Klein Holding bv, Stamco bv, Hofstede Timmerman V.O.F., Hofstede Motoren, J. Hulst Cartec, R. Russcher auto's, H. Kuiper auto's, J. Kuipers auto's, Alta Naturel Wonen, Visscher Wonen, Troost installatietechniek en autobedrijf Stapel.

samenvatting reactie

De in het bestemmingsplan opgenomen regels voor detailhandel wordt door insprekers als een te forse beperking ervaren. Daarnaast wordt gevraagd dat bij eventuele aanleg van bermen de toegang tot bedrijven niet wordt belemmerd.

reactie gemeente

Het is inderdaad onduidelijk of bestaande detailhandelsbedrijven worden beperkt door de nieuwe regels in het bestemmingsplan. Deze onduidelijkheid moet worden weggenomen. Bestaande bedrijven worden *positief* bestemd, en kunnen tevens het bedrijf verkopen aan derden, onder de voorwaarde dat de nieuwe activiteit uitgaat van *dezelfde* detailhandel. Zie ook hiervoor onder inspraakreacties "14" en "15". Een en ander leidt derhalve tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan waarbij een verduidelijking zal plaatsvinden van de term "bestaande bedrijven" (dan wel bedrijvigheid) uit artikel 4.1 onder a uit de planregels.

Abusievelijk is de mogelijkheid voor het verlenen van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor (nieuwe) volumineuze detailhandel niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dit zal worden hersteld, voor zowel de Baarge als de Esch. De door de raad vastgestelde "detailhandelsvisie" stelt wel specifiek beleid voor ten aanzien van volumineuze/grootschalige detailhandel op industrieterreinen De Baarge en De Esch. Met

name wat type/branche detailhandel betreft wordt er onderscheid gemaakt tussen de Esch en De Baarge.

Op de Esch zijn in ieder geval de volgende typen detailhandel mogelijk:

- woninginrichting;
- keukens;
- badkamers/sanitair;
- bouwmarkten.

Overigens sluit de detailhandelsnota ook andere typen volumineuze detailhandel op de Esch niet uit. Dit zijn de typen die onder voorwaarden mede zijn voorzien voor de Baarge.

Voor de Baarge zijn dit de volgende typen:

- auto's;
- boten;
- caravans;
- grove bouwmaterialen (geen bouwmarkt in brede zin).

Een en ander zal worden vormgegeven door het opnemen van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor volumineuze detailhandel.

Wat betreft de toegang tot bedrijven bij de aanleg van bermen wordt aangegeven dat dit niet in het bestemmingsplan wordt geregeld. Daar waar het gaat om het beeldkwaliteitsplan De Baarge wordt opgemerkt dat terdege rekening wordt gehouden met een goede toegankelijkheid van bedrijven.

Conclusie:

De inspraakreactie is in zoverre gegrond dat de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast met een verduidelijking van de term "bestaande bedrijven". Er zal verder een wijziging komen dat nieuwe volumineuze detailhandel bij binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is toegestaan, waarbij de detailhandelsnota uitgangspunt is.