

gemeente Leek



Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Diepswal, partiële herziening 2003"

Inhoud:

Toelichting
Voorschriften
Plankaart nr.
Bijlagen

Leek
juli 2004

Goedgekeurd door gedeputeerde
staten der provincie Groningen

d.d. 14-12-2004
onder nr. 22116 afd. RP
Mij bekend:

Provinciesecretaris

Behoort bij besluit van
de gemeenteraad van
de gemeente Leek

d.d. 30 AUG. 2004
mij bekend,
de raadsgriffier van Leek

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | Inleiding..... | 4 |
| 2. | Aanpassing van de voorschriften..... | 5 |
| 2.1 | Toelaatbaarheid bedrijfswoningen..... | 5 |
| 2.2 | Staat van bedrijven..... | 5 |
| 2.3 | Sportieve recreatie / evenementen..... | 5 |
| 3. | Wijziging plankaart..... | 7 |
| 3.1 | Afstand van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies..... | 7 |
| 3.2 | Vergroting bouwvlak van de bestemming "sportieve recreatie"..... | 7 |
| 4. | Inspraak en overleg..... | 8 |
| 4.1 | De inspraak | 8 |
| 4.2 | Resultaten overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening | 8 |

Voorschriften

| | | |
|-----------|--------------------------------------|-----------|
| 1. | Begripsbepalingen..... | 11 |
| 2. | Van toepassingverklaring..... | 11 |
| 3. | Gewijzigde voorschriften..... | 11 |
| 4. | Slotbepaling..... | 12 |

Bijlagen

| | |
|-----|---|
| I | Goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten, d.d. 01-04-2003 |
| II | Reacties voorontwerp- bestemmingsplan Bedrijvenpark Diepswal, partiële herziening 2003 |
| III | Akoestisch onderzoek, vaststellen geluidsbelasting nieuw te bouwen bedrijfswoningen d.d. 31-01-2003 |

1. Inleiding

In het besluit van 1 april 2003 hebben Gedeputeerde Staten op een aantal onderdelen goedkeuring onthouden aan het op 26 augustus 2002 vastgestelde bestemmingsplan "Bedrijventerrein Diepswal". Het (gedeeltelijk) goedkeuringsbesluit is weergegeven in bijlage 1.

In dit plan is een herziening van het bestemmingsplan opgenomen. De aanpassingen in het kader van de partiële herziening hebben betrekking op de niet-goedgekeurde onderdelen van het vastgestelde bestemmingsplan en het herstellen van een geconstateerde omissie. Tevens is in deze herziening het bouwvlak van de sporthal vergroot ten behoeve van de kantine.

De goedkeuringsonthoudingen betreffen onderdelen van de voorschriften alsmede van de plankaart.

De volgende (deels niet-goedgekeurde) onderdelen zijn onderwerp van deze partiële herziening:

- Voorschriften

artikel 4, lid 3 onder a, sub 6 (toelaatbaarheid bedrijfswoningen)

artikel 5, lid 3 onder a, sub 4 (toelaatbaarheid bedrijfswoningen)

artikel 5, lid 1 (relatie met "Staat van bedrijven" ontbreekt)

artikel 7, lid 1 (evenementen buiten niet toegestaan)

- Plankaart

* de aanduiding "B4" voorziene gronden voorzover deze op een kortere afstand liggen dan 300 meter ten opzichte van de noordelijk van dit gebied gelegen woonwijk;

* de van aanduiding "B4" voorziene gronden voorzover deze liggen binnen de 300 meter zone ten opzichte van de voor "kleine bedrijven" bestemde gronden die zijn voorzien van de aanduiding "woningen";

* de bestemming "sportieve recreatie/evenementen" voor zover het betreft de onbebouwde gronden die deel uitmaken van het sportcomplex.

* de bestemming "sportieve recreatie/evenementen", verleggen van de bouwgrens van de sporthal

Ingevolge artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient, indien geheel of gedeeltelijk goedkeuring is onthouden aan een bestemmingsplan, binnen een jaar een nieuw plan te worden vastgesteld waarbij het besluit van Gedeputeerde Staten in acht dient te worden genomen. Het onderhavige plan voorziet in deze aanpassing.

2. Aanpassing van de voorschriften

2.1 Toelaatbaarheid bedrijfswoningen

Ten aanzien van de toelaatbaarheid van bedrijfswoningen leidt de goedkeuringsonthouding tot aanpassing van de volgende punten:

- a. bedrijfswoning niet meer bij recht toegelaten op de bestemmingen "kleine bedrijven" en "bedrijventerrein";
- b. vrijstelling mogelijk voor het bouwen van één bedrijfswoning per bouwperceel met de bestemming "kleine bedrijven", mits voldaan wordt aan de in de voorschriften opgenomen voorwaarden.

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Diepswal 2001" voorzag in het oprichten van één bedrijfswoning per bouwperceel. De provincie heeft hieraan goedkeuring onthouden aangezien zij van mening is dat, gezien de toegestane categorieën bedrijven, dit bedrijventerrein in principe gevrijwaard dient te worden van bedrijfswoningen. Dit voornamelijk om de vestigingsmogelijkheid voor bedrijven binnen nader aan te geven voorwaarden te optimaliseren. De aanwezigheid van woningen kan hierbij belemmerend werken. Anderzijds dient het wonen vanuit oogpunt van volksgezondheid eveneens zo optimaal mogelijk plaats te vinden. Een bedrijventerrein biedt hiervoor niet de meest gunstige omstandigheden. De provincie is wel van mening dat hiervan af kan worden geweken. In dat geval kan onder nader aan te geven condities hiervan vrijstelling worden verleend.

In de partiële herziening zijn de voorschriften aangepast met dien verstande dat bedrijfswoningen in eerste instantie niet toelaatbaar zijn op gronden met de bestemmingen "kleine bedrijven" en "bedrijventerrein". Deze herziening voorziet in een vrijstellingsbepaling om maximaal één bedrijfswoning per bouwperceel te realiseren met de bestemming "kleine bedrijven" onder voorwaarde dat deze milieuhygiënisch inpasbaar is en de noodzaak vanuit de bedrijfsvoering kan worden aangetoond. Tevens mag het oprichten van een bedrijfswoning geen nadelige gevolgen hebben voor bestaande en eventueel toekomstige bedrijven. In de voorschriften zijn de voorwaarden nader uitgewerkt. In deze voorwaarden wordt verwezen naar een akoestisch onderzoek "Uitbreiding bedrijventerrein Diepswal te Leek" d.d. 31 januari 2003 uitgevoerd door VKS raadgevend ingenieurs BV te Assen. Er moet met betrekking tot geluid worden voldaan aan de in het rapport gedane conclusies. Dit rapport is als bijlage bij deze herziening gevoegd.

2.2 "Staat van bedrijven"

Artikel 5, lid 1 van de planvoorschriften van bestemmingsplan "Bedrijventerrein Diepswal" bevat een opsomming van toelaatbare bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming "kleine bedrijven". Als criterium voor de toelaatbaarheid is aangegeven dat deze qua geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar dienen te zijn naast woningen. Hierbij is abusievelijk vergeten een relatie te leggen met de in de bijlage opgenomen "Staat van bedrijven".

Elders in dit artikel wordt, onder andere in de beschrijving in hoofdlijnen (BiH), wel een relatie gelegd met de "Staat van bedrijven".

In de doeleindenomschrijving van de bestemming "kleine bedrijven", artikel 5, eerste lid is alsnog de relatie gelegd met de "Staat van bedrijven".

2.3 Sportieve recreatie/evenementen

In de doeleinden omschrijving van de bestemming "Sportieve recreatie/evenementen" van bestemmingsplan "Bedrijventerrein Diepswal" is bepaald dat de op de plankaart voor sportieve recreatie/ evenementen aangewezen gronden onder andere bestemd zijn voor het houden van evenementen. In de Beschrijving in Hoofdlijnen bij de planvoorschriften is ten aanzien van deze evenementen een relatie gelegd met de "Nota aanpassing beleid festiviteiten en geluid(overlast)".

Deze nota is een nadere uitwerking van het "Besluit horeca- en recreatie- inrichtingen milieubeheer" en de artikelen 4.1.2. en 4.1.3 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Hierin wordt de mogelijkheid geboden om voor maximaal 12 dagen per jaar ontheffing te verlenen van de maximale geluidsnormen en 4 dagen voor collectieve festiviteiten.

Op grond van de doeleindenomschrijving is er geen beperking ten aanzien van het houden van evenementen op niet bebouwde gronden voor zover deze de maximale geluidsnorm niet overschrijden. Dit kan leiden tot een zodanige overlast, onder andere met betrekking tot de verkeers- en parkeersituatie, dat hierdoor het woongenot van de bewoners van de woningen aan de Sunckemalaan en aan de Leuringslaan in ernstige mate wordt aangetast.

De provincie is van mening dat vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening een evenemententerrein zich niet verdraagt met een op korte afstand gelegen woongebied.

Om deze reden is dan ook goedkeuring onthouden aan de toegekende bestemming "sportieve recreatie/ evenementen" voor zover het betreft de onbebouwde gronden die deel uitmaken van het sportcomplex.

De voorschriften zijn aangepast in die zin dat in de doeleindenomschrijving is aangegeven dat het houden van evenementen alleen is toegestaan binnen de aanwezige sporthal. Het houden van buiten-evenementen is niet zondermeer toegestaan. Hiervoor is een vergunning nodig op grond van de APV.

3. Wijziging plankaart

3.1 Afstand bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies

In afwijking van artikel 4, lid 1 van de voorschriften, dat bepaald dat bedrijven binnen de gronden voorzien van de aanduiding B4 op een afstand van 300 meter ten opzichte van een aangrenzend woongebied moeten worden gevestigd, biedt de bestemming "Bedrijventerrein" die op de plankaart is voorzien van deze aanduiding, de mogelijkheid bedrijven op een kortere afstand (i.c. 260 meter) ten opzichte van het aangrenzende, noordelijk van dit bedrijventerrein gelegen woongebied te vestigen. Dit geldt eveneens ten aanzien van de zuidelijk van dit bedrijventerrein, langs de Diepswal, gelegen gronden voor zover deze zijn voorzien van de aanduiding "woningen". Ook ten opzichte van deze woning dient een afstand van 300 meter in acht te worden genomen.

De indelingslijn bedrijvenzonering is op de plankaart aangepast zodat deze strookt met de genoemde afstand in de voorschriften.

De reeds aanwezige bedrijven die zijn voorzien van de aanduiding B4 die geheel of gedeeltelijk zijn gesitueerd binnen de hiervoor genoemde 300 m zones en reeds aanwezig waren op het moment van eerste terinzagelegging van het bestemmingsplan, zijn als bestaand bedrijf conform de huidige bedrijfsactiviteiten bestemd. Deze bedrijven kunnen voor zover nodig, uitbreiden binnen de hiervoor genoemde 300 m zones voorzover dit mogelijk is binnen de in het kader van de Wet milieubeheer aan deze bedrijven toegekende uitbreidingsruimte. Deze bedrijven zijn:

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| - De Ceremoniemeester | Kalkoven 9 |
| - Hakom Nederland | Kalkoven 10 |
| - Venema Zonwering | Kalkoven 11-13 |
| - Diepvriesveem | Kalkoven 15 |
| - Drukkerij Webers Leek | Kalkoven 16 |
| - Beusmeat Products B.V. | Kalkoven 17 |
| - York refrigeration | Kalkoven 18 |
| - Polem Kunststofprodukten | Kalkoven 20 |
| - Gebr. Nieuwhoff | Leuringslaan 59 |
| - Ploeg Autoschadebedrijf | Mulderspark 1 |
| - Acodeq kunststoffen industrie | Mulderspark 2 |
| - Machinefabriek Theo Tel | Mulderspark 14 |

3.2 Vergroting bouwvlak op de bestemming Sportieve recreatie/Evenementen.

Door Sportcentrum Leek is een verzoek ingediend voor het vergroten van de sporthal. Door deze vergroting zal het horecagedeelte naar de kant van het bedrijventerrein worden geplaatst. Dit betekent aan de zijde van de Sunckemalaan minder publiek en daardoor minder overlast voor de bewoners aan de Sunckemalaan. De bezoekers zullen dan ook makkelijker gebruik gaan maken van het onlangs aangelegd parkeerterrein bij De Schelp. Het parkeerterrein aan de Sunckemalaan zal dan voornamelijk gebruikt worden door gebruikers van de tennisbanen zoals thans het geval is.

De op plankaart aangegeven bouwgrens volgt de contouren van de bestaande bebouwing van de sporthal en de kantine van de tennisvereniging. Om de uitbreiding van de sporthal te kunnen realiseren is besloten hieraan medewerking te verlenen middels het verleggen van de op de plankaart aangegeven bouwgrens.

4. Inspraak en overleg

Ieder plan dient volgens artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening te worden onderworpen aan inspraak en overleg. De resultaten worden hieronder vermeld.

4.1 De inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (inspraak) met ingang van 27 augustus 2003 gedurende vier weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn geen reacties tegen het voorontwerpbestemmingsplan ingediend.

4.2 Resultaten overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is op 28 januari 2004 het voorontwerp bestemmingsplan verzonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties. Dit overleg heeft geleid tot de volgende resultaten:

1. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Noord (brief d.d. 9 februari 2004)

Reactie:

Het toegezonden voorontwerp van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Diepswal, partiële herziening 2003" geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

2. Waterschap Noorderzijlvest (brief d.d. 15 maart 2004)

Reactie:

Het toegezonden voorontwerp van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Diepswal, partiële herziening 2003" geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

In verband met de informatie-uitwisseling voor de watertoets ontvangen wij graag een exemplaar van het ontwerp-bestemmingsplan zodra dat door u is vastgesteld.

3. Commissie Bestemmingsplannen Provincie Groningen (brief d.d. 7 april 2004)

Reactie:

De partiële herziening heeft betrekking op onderdelen van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Diepswal", waaraan gedeputeerde staten bij besluit van 1 april 2003 goedkeuring hebben onthouden, te weten

- de in de artikelen 4 en 5 van de voorschriften bij recht opgenomen mogelijkheid voor bedrijfswoningen;
- de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "B4", voor zover deze op een kortere afstand dan 300 meter liggen ten opzichte van de gronden die zijn voorzien van de aanduiding "woningen";
- de onbebouwde gronden binnen de bestemming "sportieve recreatie/evenementen".

Het thans voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan betreft een reparatie van het hiervoor genoemde bestemmingsplan en betreft de volgende wijzigingen:

- binnen de bestemming "Kleine bedrijven" zijn bedrijfswoningen uitsluitend door middel van een vrijstelling mogelijk. Hiervoor zijn toetsingscriteria opgenomen die een gebruik als bedrijfswoning dienen te garanderen;
- de binnen de bestemming "Kleine bedrijven" toegestane bedrijven zijn beperkt tot categorie 1 en 2 bedrijven als bedoeld in de Staat van bedrijven die als bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan;
- artikel 7, lid 1 (Sportieve recreatie/evenementen) is aangepast in die zin dat het houden van evenementen uitsluitend is toegestaan binnen de aanwezige bebouwing, zijnde de sporthal;

- de gronden voorzien van de aanduiding "B4", (waarbinnen bedrijven in de categorieën 1 t/m 4 zijn toegestaan, waarbij ten aanzien van categorie 4 bedrijven een maximale afstand ten opzichte van milieugevoelige functies geldt van 300 meter), bieden geen mogelijkheden meer voor categorie 4 bedrijven binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van milieugevoelige functies.

Wij zijn van mening dat met deze herziening volledig is tegemoet gekomen aan het besluit van gedeputeerde staten van 1 april 2003.

Wij kunnen dan ook instemmen met dit voorontwerp-bestemmingsplan.

Voorschriften

Voorschriften

Artikel 1. Begripsbepaling

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- | | | |
|----|------------------------|--|
| a. | <u>bestemmingsplan</u> | het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Diepswal" van de gemeente Leek, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 26 augustus 2002; |
| b. | <u>herziening</u> | het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Diepswal, partiële herziening 2003" als vervat in deze voorschriften en plankaart; |
| c. | <u>plankaart</u> | de als zodanig gewaarmerkte tekening van de herziening; |
| d. | <u>bedrijfswoning</u> | een woning uitsluitend bestemd voor (het gezin) van een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein , noodzakelijk is. |

Artikel 2. Van toepassing verklaring

Met in achtneming van het bepaalde in artikel 3 zijn de voorschriften van het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing op de in de herziening betrokken gronden, die zijn aangegeven en van een bestemming zijn voorzien op de plankaart.

Artikel 3. Gewijzigde voorschriften

In de herziening zijn de navolgende voorschriften van het bestemmingsplan als volgt gewijzigd

Artikel 4. Bedrijfsterrein

Artikel 4, lid 3 onder a, sub 6 komt te vervallen.

Artikel 5. Kleine bedrijven

Artikel 5, lid 1 eerste aandachtsstreepje wordt als volgt gewijzigd:

- categorie 1 en 2 bedrijven, industrie, groothandel, reparatie- verhuur-, bouwnijverheid- en installatiebedrijven en dienstverlenende bedrijven als bedoeld in de "Staat van bedrijven" welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen.

Artikel 5, lid 3 onder a, sub 4 komt te vervallen.

Bij de vrijstellingsbepaling van artikel 5, lid 4 wordt de volgende bepaling toegevoegd:

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van het oprichten van een bedrijfswoning indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de bedrijfswoning direct noodzakelijk is vanwege de (technische) bedrijfsvoering van het bedrijf op hetzelfde bouwperceel als waarop de bedrijfswoning wordt gebouwd;
2. verzekerd moet zijn dat de bedrijfswoning onlosmakelijk met het complex van bedrijfsgebouwen is verbonden;

3. de bedrijfswoning mag uitsluitend gelijktijdig met dan wel na de bouw van de bedrijfsgebouwen worden gebouwd;
4. er moet voldaan worden aan de in de Wet geluidhinder geldende normen (akoestisch rapport 'Uitbreiding bedrijventerrein Diepswal te Leek' d.d. 31 januari 2003 van VKS raadgevend ingenieurs bv te Assen is als bijlage bij de herziening opgenomen);
5. de bedrijfswoning geen milieuhygiënische beperkingen oplevert voor de overige reeds aanwezige en voor de op grond van vigerende bestemmingsplannen toegelaten bedrijven;
6. de bebouwingsvoorschriften van artikel 5 (kleine bedrijven) van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Diepswal" zijn van toepassing met dien verstande dat de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 600 m³ mag bedragen.

Artikel 7. Sportieve recreatie/evenementen

De tekst van artikel 7, lid 1 (doeleindenomschrijving) achter het vierde aandachtsstreepje wordt als volgt gewijzigd:

- het houden van evenementen voorzover deze plaatsvinden binnen de aanwezige bebouwing, zijnde de sporthal.

Artikel 4. Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:
voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Diepswal, partiële herziening 2003", gemeente Leek.

Aldus vastgesteld ter openbare vergadering van de Raad d.d. 30 augustus 2004


,voorzitter


,griffier