

NOTA OVERLEG n.a.v. Voorontwerp bestemmingsplan Bedrijvenpark Rengers

Inhoudsopgave

1. Vooroverleg 2

2. Inspraak en overleg 2

 2.1 *Inspraakprocedure*2

 2.2 *Overlegreacties*2

3. Reactie, commentaar en wijziging 3

1. Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met het waterschap, diensten van het rijk en provincie die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening en eventueel andere gemeenten.

Gelet op de verschillende instanties die belangen hebben in het plangebied is besloten het aantal vooroverlegpartners uit te breiden. De vooroverlegpartners hebben gedurende 8 weken de gelegenheid gehad te reageren op het plan.

Het plan is in het kader van het vooroverleg beschikbaar gesteld aan de volgende instanties:

- Provincie Groningen
- Waterschap Hunze en Aa's
- Regionale Brandweer
- Rijksdienst voor cultureel erfgoed (R.A.C.M.)
- LTO Noord
- Enexis B.V.
- N.V. Waterbedrijf Groningen
- NAM B.V.
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Stichting Libau
- Dienst Vastgoed Defensie, Directie Noord
- Kamer van Koophandel

2. Inspraak en overleg

2.1 Inspraakprocedure

De Wro verplicht niet om een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen voor inspraak, niet anders dan de procedure op grond van de Awb.

2.2 Overlegreacties

Er zijn 8 vooroverlegreacties ingediend. De onderstaande tabel geeft de ingekomen adviezen weer ten tijde van de vooroverlegperiode. Een weergave van alle reacties, voorzien van commentaar en eventuele wijzigingen voor het plan die eruit voortkomen is te vinden onder 4: Reactie, commentaar en wijziging.

3. Reactie, commentaar en wijziging

In de onderstaande tabel zijn alle vooroverlegreacties opgenomen die zijn binnengekomen samengevat, voorzien van commentaar en daarnaast (indien van toepassing) de wijziging in het bestemmingsplan naar aanleiding van het advies en/of de reactie.

nr.	Advies / reactie	Commentaar	Wijziging
A1.	Gasunie		
	Er is informatie aangeleverd ter verantwoording van groepsrisico bij verdere planontwikkeling. De risicocontour van 10-6 is beoordeeld en hieruit is geconcludeerd dat er hierbinnen zich geen kwetsbare objecten bevinden. Er doet zich dan ook geen belemmering voor bij de realisatie van het plan.		De informatie is verwerkt in de toelichting.
A2.	Provincie		
	Ruimtelijke kwaliteit De tekst in de toelichting (hoofdstuk 2 en paragraaf 5.2) voldoet niet aan de regels van artikel 4.4 lid 1 van de verordening. Er dient inzicht gegeven te worden in de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Ook dient te worden aangegeven in hoeverre in voldoende mate rekening gehouden wordt met de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in het plangebied bij ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Het tekstgedeelte over karakteristieke boerderijen is niet van toepassing op het bestemmingsplan. Fase 1 en 2 zijn reeds gerealiseerd, de fasen 3 en 4 moeten nog worden ontwikkeld. Geadviseerd wordt om in de toelichting een kaart op te nemen waaruit de fasering blijkt. Reclamemasten In de algemene ontheffingsregels worden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 10 meter toegestaan (artikel 10.1 lid e sub 2 van de regels). Reclamemasten worden hiervan niet uitgesloten. Verzocht wordt het plan hierop aan te passen opdat nieuwe reclamemasten hoger dan 6 meter niet zijn toegestaan.	Er wordt niet voor gekozen een kaart aan de toelichting toe te voegen. De fasering is elders afdoende helder gedocumenteerd.	Hoofdstuk 2 en paragraaf 5.2 zijn uitgebreid. Er is daarmee tegemoet gekomen aan de voorstellen. De passage over karakteristieke boerderijen is komen te vervallen. De regels zijn overeenkomstig aangepast.

Antennemasten Een bestemmingsplan dient regels te stellen ten aanzien van een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van antennemasten (4.30 verordening). Dit houdt in dat antennemasten zoveel mogelijk op of bij bestaande verticale elementen moeten worden geplaatst. Verder moeten aanbieders zoveel en zo onopvallend mogelijk gebruik maken van elkaars opstelpunten. Verzocht wordt de bepalingen dienovereenkomstig aan te passen. Milieuzonering Volgens de toelichting bij het bestemmingsplan zijn de toegestane milieucategorieën op basis van inwaartse zonering bepaald, in verband met aanwezige gevoelige functies (woningen) aan de Rengerslaan, Knijpslaan en op het grondgebied van de gemeente Hoogezand-Sappemeer. In de paragraaf is echter niet ingegaan op de daadwerkelijke afstanden tussen deze gevoelige functies en de toegestane milieubelastende functies op het bedrijventerrein. Tevens ontbreekt de conclusie dat wordt voldaan aan de richtafstanden die voortvloeien uit de toegestane milieucategorieën. Er wordt verzocht hierover inzicht te verschaffen. Externe veiligheid In de toelichting is niet ingegaan op het invloedsgebied van de buisleiding op ca. 12 meter van het plangebied (fase 3/4) en de aan- of afwezigheid van een groepsrisico. Gelet op vervoer van gevaarlijke stoffen is in de toelichting opgenomen dat er een berekening is gemaakt voor de A7. Desondanks is opgenomen dat niet verwacht wordt dat het groepsrisico de oriënterende waarde overschrijdt. Voorgesteld wordt de conclusie van de berekening op te nemen in de toelichting en tevens als bijlage aan de toelichting toe te voegen. Bodem In de toelichting is een bodemparagraaf opgenomen waaruit blijkt dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de kwaliteit van de bodem in relatie tot de	De maximale bouwbaarheid op het bedrijventerrein bedraagt 15 tot 30 meter. Gelet op het onderscheid tussen dit bedrijventerrein en landelijk gebied (niet zijnde ecologische hoofdstructuur) waar dezelfde bepalingen uit de verordening voor gelden, alsmede gelet op het grotere bouwvolume ter plaatse, wordt er geen aanleiding gezien dit in de regels van het bestemmingsplan op te nemen. Voorts lijken de bewuste bepalingen in het POV te vervallen. Sanering heeft plaatsgevonden.	Hieraan is tegemoet gekomen door de toevoeging van paragraaf 4.2.3 (Bedrijven en milieuzonering), en in het bijzonder de toelichting onder 'Plangebied'. Voor de buisleiding zijn het groepsrisico en de bijbehorende contour nader uitgelegd. De conclusie met betrekking tot de A7 en de uitkomsten van de bijbehorende berekening zijn toegevoegd. De berekening is buiten de toelichting om beschikbaar. In de toelichting is de
--	--	---

bestemming. Op de locatie is namelijk een bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er bij een voormalige landbouwschuur sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Voorafgaand aan de ontwikkeling zal ter plaatse eerst een bodemsanering uitgevoerd moeten worden in het kader van de Wet bodembescherming. In de bodemparagraaf wordt echter alleen gesproken over de mogelijke aanwezigheid van asbest. Deze tekst zal moeten worden aangepast. Detailhandel In artikel 3 van het bestemmingsplan is 'ondergeschikte productiegebonden detailhandel en/of detailhandel waarbij sprake is van een ondergeschikte functie direct voortvloeiend uit de doeleinden genoemd onder 3.1 a t/m c' toegestaan. Het begrip ondergeschikt zal nader moeten worden bepaald en er wordt verzocht een maximale oppervlakte toe te voegen aan de bepaling. Het vigerende plan biedt overigens geen mogelijkheden voor (ondergeschikte) detailhandel. In de toelichting ontbreekt een motivering waarom detailhandel in het voorliggende plan wel aanvaardbaar wordt geacht. Verzocht wordt deze motivering op te nemen en het type bedrijvigheid dat op het bedrijventerrein aanwezig is dan wel wordt voorzien, hierbij te betrekken. Facilitycenter Het plan maakt door middel van een ontheffing (art. 3.5.1 lid e) een facilitycenter mogelijk met een omvang van 1000 tot 2500 m². Gezien de aard van de functie verdient het aanbeveling hier in de toelichting nader op in te gaan. Daarnaast is de vraag in hoeverre de mogelijke vestiging hiervan beperkend werkt voor de zwaardere bedrijvigheid op het terrein. Verzocht wordt hier duidelijkheid over te verschaffen. Energie/duurzame bedrijventerreinen In de toelichting ontbreekt een paragraaf waarin wordt ingegaan op duurzaamheidsambities.	De vraag is in hoeverre dit nog relevant is in verband met de voorgestelde wijziging van het POV.	paragraaf 'Bodem' (4.2.4) uitgebreid met een o.a. een toelichting op het plangebied. Hierin wordt tevens de uitkomst van de sanering weergegeven. De toelichting is overeenkomstig de reactie aangepast. Hiervoor is paragraaf 5.3 opgenomen. De gevoelige functies zijn geschrapt, alsmede de mogelijkheid tot afwijking voor een 'facilitycenter'. De mogelijkheid tot afwijken voor een crematorium is nieuw. Nieuw toegevoegd is paragraaf 3.5.4 (Nota Duurzaam Slochteren).
---	--	--

	Gezondheid en milieu Hoewel de wettelijke normen wat betreft geluid en luchtkwaliteit niet worden overschreden, verdient het aanbeveling om nog nader in te gaan op belastingen onder de wettelijke norm voor geluid en luchtkwaliteit, die wel van invloed kunnen zijn op de gezondheid van bewoners van omliggende woningen. Kwaliteitsopmerkingen -In paragraaf 6.5.1 wordt bij de toelichting op de bestemming bedrijventerrein gesproken over een tweetal gebiedsaanduidingen, 'ontheffingsgebied Wro-1' en 'ontheffingsgebied Wro-2'. In artikel 3.5 van de voorschriften is echter alleen 'Wro-zone -ontheffingsgebied 1' opgenomen. -In artikel 3.1.4 is een regeling opgenomen voor 'specifieke vorm van bedrijventerrein -1' die ook als zodanig is aangegeven in het renvooi. De aanduiding mist echter op de plankaart. -In artikel 7 van de voorschriften (waarde – archeologie) is een regeling opgenomen voor de bescherming van archeologische waarden. Op de plankaart (en in de toelichting) ontbreekt deze bestemming echter.	Dit artikel was nergens van toepassing en daarmee overbodig.	Hierin wordt nu voorzien door paragraaf 4.2.3 onder 'Plangebied'. -Artikel 3.5.1 sub d is dienovereenkomstig aangepast. -De aanduiding is aan de plankaart toegevoegd. - Het artikel is uit de voorschriften weggelaten.
A3.	Waterschap		
	In paragraaf 4.6.3. van de toelichting wordt de term hoofdwatgang gebruikt voor het Slochterdiep. Om verwarring te voorkomen is het beter om bijvoorbeeld "Hoofdwatgangen en boezemwater, zoals het Slochterdiep" te gebruiken. In dezelfde paragraaf wordt de schouwstrook van 5 meter genoemd. Voorgesteld wordt om dit te veranderen in onderhoudsstrook.	De term hoofdwatgang en boezemwater, alsmede onderhoudsstrook zullen worden gebruikt in de toelichting.	De toelichting 4.6.3. wordt aangepast.
A4.	Brandweer		
	Het bestemmingsplan is beoordeeld op externe veiligheidsrisico's veroorzaakt door risicovolle inrichtingen, transportroutes en/of buisleidingen. Uit het plan blijkt dat de risicobronnen een aardgastransportleiding en de	De berekeningen die zijn uitgevoerd door de Gasunie, worden als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.	De toelichting met betrekking tot Externe veiligheid wordt aangepast. De berekeningen worden

	rijksweg A7 zijn. Per risicobron is het groepsrisico beoordeeld en berekend. Ook worden scenario's geschetst. Voor een goede beoordeling van het groepsrisico wordt geadviseerd om de Gasunie opdracht te geven een groepsrisicoberekening uit te voeren.	Daarnaast zal de conclusie van de verantwoording van het groepsrisico worden toegevoegd.	toegevoegd als bijlage.
A5.	VROM Inspectie (I&M)		
	In artikel 3.1 van de bestemmingsplanregels wordt de bestemmingsomschrijving voor het bedrijventerrein gegeven. In 3.1.2 is vermeld dat gronden tevens bestemd zijn voor bedrijven tot en met categorie 4.2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige en/of geluidszoneringsplichtige inrichtingen. Waarschijnlijk is hier sprake van een schrijffout en moeten hier geluidszoneringsplichtige en/of risicovolle inrichtingen worden uitgesloten.		De tekst is overeenkomstig aangepast.
A6.	Welstandscommissie Libau		
	Een deugdelijk beeldkwaliteitplan kan de sturing door de commissie bij bouwplannen vergemakkelijken.	Aanvragen worden ter beoordeling aan de commissie voorgelegd. Het gebiedsgericht regime in de Welstandsnota 2010 voor bedrijventerreinen biedt hiervoor voldoende aanknopingspunten. Het lijkt niet in het belang van het bedrijventerrein en haar omgeving een beeldkwaliteitplan toe te voegen.	