

Raadsvoorstel

Agendapunt	6
Raadsvergadering	17 juli 2013
Portefeuillehouder	C.A.A. van Rhee - Oud Ammerveld
Begrotingsprogramma	5
Onderwerp	Bestemmingsplan Tiel West - Bedrijven Papesteeg

Besluit om:

1. het bestemmingsplan *Tiel West – Bedrijven Papesteeg*, bestaande uit toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen, overeenkomstig het *Advies hoorcommissie* versie 1.0 d.d. 05-06-2013 gewijzigd vast te stellen. De digitale versie van dit plan beschikbaar te stellen onder NL.IMRO.0281.BP00017-va01.
2. te besluiten over de zienswijzen, zoals door de hoorcommissie wordt geadviseerd, met de daarbij genoemde overwegingen, zoals weergegeven in de bij het besluit behorende bijlage *Advies hoorcommissie* versie 1.0 d.d. 05-06-2013.
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Inleiding

Op 15 februari 2012 heeft uw raad het bestemmingsplan *Tiel West* gewijzigd vastgesteld. Daarbij is besloten de bedrijfsterreinen van Kemira ChemSolutions (nu Niacet) en PPG Coatings uit het bestemmingsplan te halen. Het college heeft opdracht gekregen om in overleg met beide bedrijven een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden, waarbij kritisch gekeken dient te worden naar nut en noodzaak van de door de bedrijven aangevochten restricties. In 2012 hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met de betreffende bedrijven, resulterend in voorliggend bestemmingsplan. Er is nu een raadsbesluit nodig om de procedure te vervolgen.

Beoogd effect

Uitvoering geven aan de Wet op de ruimtelijke ordening.

Argumenten**1.1 Dit voorstel is een vervolg op eerdere besluitvorming**

Dit voorstel volgt uit uw besluit van 15 februari 2012 waarin het college is opgedragen een apart bestemmingsplan voor beide percelen voor te bereiden.

1.2 Het plan past binnen vastgestelde kaders.

In dit voorontwerp bestemmingsplan vastgesteld beleid zoals ook vastgelegd in het bestemmingsplan *Tiel West* overgenomen, waaronder de maximaal toegestane milieucategorie, externe veiligheid en archeologie.

1.3 Er is kritisch gekeken naar de aangevochten restricties uit het bestemmingsplan *Tiel West*.

Met betrekking tot de bouw mogelijkheden is het plan verruimd, ten opzichte van het bestemmingsplan *Tiel West*. Er is nu sprake van één groot bouwvlak per bedrijf, zodat de bedrijven nog ruimte hebben om binnen de planperiode te kunnen ontwikkelen.

1.4 Er heeft overleg plaatsgevonden met de betreffende bedrijven

In 2012 hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met de betreffende bedrijven. Zowel voorafgaand, als gedurende als na afloop van de inspraakprocedure. De uitkomst hiervan heeft geleid hebben tot voorliggend bestemmingsplan.



1.5 en 2 Waarom wijzigen?

Bij een aantal zienswijzen adviseert de hoorcommissie dit (zie bijlage 2).

3. Niet vereist vanuit afdeling 6.4 van de Wro (Grondexploitatie).

Er is geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan en daarom geen noodzaak hiervoor middelen te reserveren.

Kanttekeningen

1. Draagvlak.

Het ontwerp bestemmingsplan (NL.IMRO.0281.BP00017-on01) heeft van 11 maart 2013 tot en met 22 april 2013 ter inzage gelegen. Door beide betrokken bedrijven zijn zienswijzen ingediend. Op 16 mei 2013 heeft een hoorzitting plaatsgevonden.

De essentie van de zienswijzen is de discrepantie tussen de door de bedrijven verwachte toekomstige uitbreidingsbehoefte versus de uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt (onder meer vervat in de regelingen voor bouwvlak, bouwhoogte en bebouwingspercentage). De door de bedrijven ingebrachte concrete uitbreidingswensen zijn in het bestemmingsplan ingepast.

Aanpak / uitvoering

Bij gewijzigde vaststelling mag het bestemmingsplan pas na zes weken worden gepubliceerd. Vervolgens ligt het zes weken ter inzage (beroepstermijn Raad van State). Aansluitend treedt het bestemmingsplan in werking (tenzij de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening inwilt).

Communicatie

Het raadsbesluit (met Advies hoorcommissie) wordt toegezonden aan de indieners van de zienswijzen met een toelichting over de procedure die desgewenst aansluitend kan worden gevolgd.

Financiën

Dit voorstel heeft geen andere dan reguliere financiële consequenties.

Bijlage(n)

1. Ontwerp bestemmingsplan *Tiel West – Bedrijven Papesteeg*;
2. Advies hoorcommissie versie 1.0 d.d. 05-06-2013.

De commissie Ruimte
de commissiegriffier,

Voorzitter commissie Ruimte,

Advies commissie ruimte d.d.: 25 juni 2013

De heren Stelling, Brink, Spekman, Aspelting, De Graaf, Corporaal en mevrouw Kreuk geven aan zich te kunnen vinden in de beslispunten. Mevrouw De Klerk is onder voorbehoud goedkeuring van de fractie akkoord. De heer Kooijman is akkoord met uitzondering van de advisering t.a.v. de zienswijze bij punt 1j.

Gezien het vorenstaande geeft de commissie het Presidium in overweging om het voorstel regulier te agenderen.

Tiel, d.d. 4 juli 2013
de commissiegriffier,

Beslissing raad d.d.: 17 juli 2013

de griffier,

Zonder hoofdelijke stemming aangenomen.
De heer P. van Nijh wordt geacht niet
aan de beraadslaging en de besluitvorming
te hebben deelgenomen.

Meer informatie:

Afdeling:	Stadsontwikkeling / Griffie
Contactpersoon:	SO/D. Kramer, RG/J. van den Bergh
Telefoon:	637 212 / 637 341
E-mail:	dkramer@tiel.nl / jvdbergh@tiel.nl

06 – raadvorstel – 17 juli 2013

Raadsbesluit

Nummer: 6

Wettelijke grondslag: art. 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besloten in de raadsvergadering van: 17 juli 2013

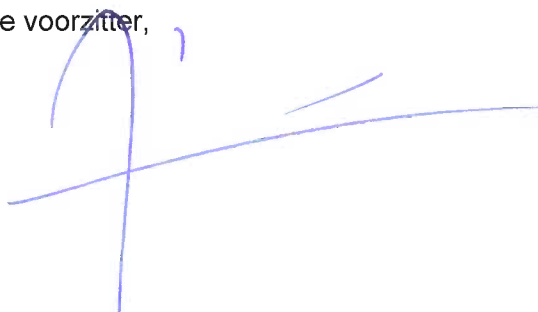
Besluit om:

1. het bestemmingsplan *Tiel West – Bedrijven Papesteeg*, bestaande uit toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen, overeenkomstig het *Advies hoorcommissie* versie 1.0 d.d. 05-06-2013 gewijzigd vast te stellen. De digitale versie van dit plan beschikbaar te stellen onder NL.IMRO.0281.BP00017-va01.
2. te besluiten over de zienswijzen, zoals door de hoorcommissie wordt geadviseerd, met de daarbij genoemde overwegingen, zoals weergegeven in de bij het besluit behorende bijlage *Advies hoorcommissie* versie 1.0 d.d. 05-06-2013.
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

De giffier,



de voorzitter,



Bestemmingsplan Tiel West – Bedrijven Papesteeg

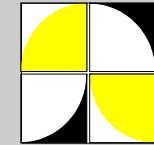


Adviescommissie ruimtelijke plannen

bestemmingsplan Tiel West – Bedrijven Papesteeg

Adviescommissie ruimtelijke plannen

advies zienswijzen



procedure

25-02-2013 vaststelling ontwerp bestemmingsplan door B&W
11-03-2013 ter visie ligging (zes weken t/m 22-04-2013)
16-05-2013 hoorzitting
25-06-2013 vakcommissie om advies
17-07-2013 gemeenteraad ter vaststelling

digitaliseringsplicht

Vanaf 1 januari 2010 moeten alle bestemmingsplannen, waarvan het ontwerp na die datum ter visie is gelegd, naast de analoge vorm ook in digitale vorm worden vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan 'Tiel West – Bedrijven Papesteeg' heeft straks een vastgestelde analoge versie evenals een vastgestelde digitale versie. De digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan is te bekijken via het internet:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0281.BP00017-on01>

bijlage(n)

1. Milieukundig advies
2. Stedenbouwkundig advies
3. Verslag hoorzitting 16-05-2013

Wijzigingsoverzicht

versie	datum	auteur	aanleiding
0.1	07-05-2013	dkr/jbe	standpunten b&w
0.2	24-05-2013	jbe	concept advies
0.3	30-05-2013	jbe	advies, 2e concept
1.0	05-06-2013	jbe	definitief advies

05-06-13

Inleidend commentaar

De Raad van State heeft op 3 april 2013 uitspraak gedaan inzake het beroep tegen het bestemmingsplan Tiel West. In haar uitspraak heeft de Raad van State ondermeer de wijzigingsbevoegdheid voor het Spoorpark vernietigd. Deze uitspraak heeft consequenties voor voorliggend bestemmingsplan.

In voorliggend ontwerp bestemmingsplan is overeenkomstig bestemmingsplan Tiel West een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de toekomstige realisatie van het Spoorpark op dat deel van het toekomstige Spoorpark dat in dit bestemmingsplan is gelegen. Immers zijn voor de realisatie van het Spoorpark wijzigingen van de bestemming in Tiel West evenals in dit plangebied noodzakelijk.

Met de vernietiging van de wijzigingsbevoegdheid in Tiel West is voor de toekomstige realisatie van het Spoorpark een andere procedure nodig. De wijzigingsbevoegdheid in voorliggend plan is inhoudelijk gezien verbonden aan de vernietigde wijzigingsbevoegdheid in Tiel West. Het gewijzigd vaststellen van voorliggend bestemmingsplan door het verwijderen van deze wijzigingsbevoegdheid ligt voor de hand.

Daarnaast is er een groot risico dat de Raad van State bij een eventuele beroepsprocedure ook deze wijzigingsprocedure vernietigt.

Deel 1. Zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies
1	NautaDutilh N.V., namens Niacet B.V. (voorheen Kemira ChemSolutions B.V.)		
1a	De eerder ingebrachte inspraakreactie vormt onderdeel van de nu voorliggende zienswijze.	Het eerdere standpunt over de inspraakreactie vormt onderdeel van het standpunt over de nu voorliggende zienswijze.	De eerder ingebrachte inspraakreactie vormt onderdeel van het advies over de nu voorliggende zienswijze.
1b	Niacet acht de bestemming "specifieke vorm van bedrijf – chemiebedrijf" onnodig beperkend en vraagt zich af waarom andere bedrijven met gelijke milieueffecten niet geoorloofd zouden zijn.	Het college merkt op dat het perceel niet alleen bestemd is voor een chemiebedrijf, maar bestemd is voor bedrijven van categorie 1 en 2 <u>en</u> een chemiebedrijf. Bedrijven met een hogere milieucategorie dan 1 en 2, zijn gezien de omgeving (voornamelijk woonfunctie) niet gewenst. Dit met het oog op de in acht te nemen afstand tot de woonomgeving, in verband met milieueffecten die de bedrijven kunnen veroorzaken (zie ook paragraaf 5.2.3 van de toelichting bij dit bestemmingsplan). De bestaande bedrijven zijn van een hogere milieucategorie, maar uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het inpassen van de bestaande situatie en daarom zijn de bestaande bedrijven niet wegbestemd.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
1c	Niacet wenst een ruimer bouwvlak en een hoger bebouwingspercentage. Het betreft met name de Zuid-Oost hoek van het perceel. Naar de mening van Niacet is de gekozen begrenzing van het bouwvlak willekeurig en niet gebaseerd op ruimtelijke overwegingen.	De gekozen begrenzing van het bouwvlak is gebaseerd op de rooilijnen van de bestaande gebouwen gelegen aan de buitenranden van het perceel. Hieraan liggen zowel stedenbouwkundige (zoals afstand tot perceelsgrenzen) als overlast beperkende (geen nieuwe bedrijfsbebouwing op kortere afstand tot woningen en maatschappelijke functies) overwegingen ten grondslag. Tevens zijn hiermee gebouwen die op stedenbouwkundig ongewenste locaties zijn gebouwd (gebouwd op of op zeer korte afstand van de perceelsgrens) ingepast. Zie verder ook de reactie zoals opgenomen onder 1a en 2a in het eindverslag inspraak.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies
1d	De voorwaarden en criteria (3.3 sub a) waaronder afgeweken kan worden van het bouwvlak zijn naar de mening van Niacet te beperkend en te vaag. Bovendien vraagt Niacet zich af wat de ruimtelijke relevantie is van de genoemde criteria.	De in dit artikel genoemde voorwaarden zijn nodig om een goede afweging te kunnen maken, net als bij een bestemmingsplanherziening voor een dergelijk plan (goede ruimtelijke ordening). Deze zijn ruimtelijk relevant gezien de ruimtelijke effecten die een gebouw kan hebben waar de genoemde voorwaarden voor zijn opgenomen.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college. De adviescommissie merkt hierbij op, dat de voorwaarden in kwestie zijn opgenomen in de <i>Tielse bestemmingsplanstandaard</i>. Ze zijn de resultante van consistentie van beleid (ze gelden bijvoorbeeld ook voor de bestemmingsplannen Tiel West en de Binnenstad). Aanvullend merkt de adviescommissie op, dat het vigerende bestemmingsplan op dat punt beperkender en vager is. Daarin was geregeld dat een afstand van vijf meter tot de perceelsgrens moest worden aangehouden. Het college kon daarvan afwijken tot minimaal drie meter uit de perceelsgrens, <i>gehoord de commandant van de plaatselijke brandweer</i>. Ook al waren hierin geen expliciete criteria opgenomen, het college moest in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch impliciet allerlei andere afwegingen maken (waaronder de in het voorliggende plan opgenomen criteria verkeersveiligheid, straat- en bebouwingsbeeld, milieusituatie).
1e	Niacet bestrijdt dat het gaat om een gebied met een overwegende woonfunctie aangezien alleen aan de zuidzijde van het bedrijf een woonwijk is gelegen. Bovendien zijn deze woningen gebouwd toen het bedrijf zich hier al gevestigd had en dus is dit geen argument om geen uitbreidingen meer toe te staan.	Het plangebied betreft twee bedrijfsterreinen, omringd door woonwijken. Niet alleen aan de zuid zijde, maar ook aan de west (Ridderweide), noord (Rauwenhof/Elzenpas) en oost (Burgemeesterwijk) zijden van het gebied zijn woongebieden gelegen. Het feit dat het bedrijf eerder ter plaatse gevestigd was, doet daar niets aan af. Bovendien kenmerkt ook de provincie (zie het eindverslag inspraak onder V3b) het gebied als een gebied met een overwegende woonfunctie.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
1f	Niacet merkt op dat een uitbreiding niet gepaard behoeft te gaan met extra hinder. Het milieurecht is hier immers bepalend.	Zoals aangegeven in de reactie van het college bij de inspraakreacties (onder 1d) hoeft een uitbreiding niet per definitie tot extra hinder te resulteren. Maar dit kan vooraf niet worden vastgelegd. Na verzoek van het college in diverse gesprekken die vooraf zijn gegaan	Voor kennisgeving aangenomen.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies
		aan die totstandkoming van dit ontwerp, heeft Niacet geen concrete uitbreidingswensen overlegd. Er kan daarom geen uitspraak worden gedaan of eventuele uitbreidingen inderdaad niet gepaard gaan met extra hinder.	
1g	Niacet heeft de indruk dat de beperkingen zijn ingegeven vanuit de wens om de verplaatsingskosten voor een toekomstige verplaatsing zo laag mogelijk te houden.	v.k.a. NB. Het beperken van de uitbreidingsmogelijkheden is zoals aangegeven in de toelichting ingegeven vanuit een inperking van milieuhinder. De wens van de gemeente om (op de lange termijn) het gebied om te vormen tot woonwijk komt eveneens uit dit gegeven voort. Deze wens tot transformatie is echter niet het argument om nu dit bedrijf te beperken.	Voor kennisgeving aangenomen.
1h	Niacet bestrijdt de stelling uit het eindverslag inspraak dat dit bestemmingsplan voldoende mogelijkheden biedt voor eventuele noodzakelijke uitbreidingen.	Zoals gesteld in de reactie van het college onder 1b van het eindverslag inspraak, heeft een noodzakelijke aanpassing aan een installatie geen ruimtelijk effect te hebben. Desondanks biedt dit ontwerp bestemmingsplan planologisch gezien nog circa 3.300 m ² aan uitbreidingsruimte voor gebouwen op het perceel van het bedrijf. Zie verder ook het standpunt onder 1f. Voor installaties geldt overigens geen oppervlakte beperking binnen het bouwvlak.	Voor kennisgeving aangenomen.
1i	Het College is niet ingegaan op het hanteren van een bebouwingspercentage van 60%, terwijl in andere plannen (bijvoorbeeld) Medel een percentage van 80% wordt gehanteerd. Naar de mening van Niacet is 60% onnodig om extra milieuhinder te voorkomen.	Er is in de toelichting op dit plan (indirect) beargumenteerd waarom geen grote uitbreidingen zijn toegestaan. Maar uit deze zienswijze blijkt desondanks dat dit onvoldoende gerelateerd is aan het bebouwingspercentage. Het college geeft daarom de raad in overweging om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door de toevoeging van de volgende zin aan de derde alinea in paragraaf 4.1 van de toelichting: <i>Gezien het uitgangspunt om geen grote uitbreidingen meer toe te staan is het bebouwingspercentage overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, gesteld op 60%. Hiermee is er nog wel ruimte voor de bedrijven voor beperkte ontwikkeling.</i>	Ongegrond met overname van het standpunt van het college. <u>Advies: het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen door de toevoeging van de volgende zin aan de derde alinea in paragraaf 4.1 van de toelichting: <i>Gezien het uitgangspunt om geen grote uitbreidingen meer toe te staan is het bebouwingspercentage overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, gesteld op 60%. Hiermee is er nog wel ruimte voor de bedrijven voor beperkte ontwikkeling.</i></u>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies
1j	Het College verzuimt te motiveren waarom uitgegaan is van de maximale bouwhoogte van 12 meter uit het oude plan, terwijl we 50 jaar verder zijn en de ontwikkelingen niet stil hebben gestaan. Er wordt geen rekening gehouden met de belangen van Niacet. Bovendien gaat het college voorbij aan bestaande hoogbouw op het terrein van Niacet en bijvoorbeeld bij het Lingecollege.	Er is in het plan aangegeven dat geen grote uitbreidingen zijn toegestaan ter voorkoming van extra hinder voor de woonfunctie. Dit argument geldt ook voor het vasthouden aan de reeds geldende maximum bouwhoogte van 12 meter. Uit de zienswijze blijkt dat de toelichting enige verduidelijking behoeft op dit punt. Derhalve geeft het college de raad in overweging het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen door toevoeging van de volgende zin aan de derde alinea na de derde zin: <i>Een grotere hoogte is ter plaatse stedenbouwkundig niet passend (zie de Hoogbouwvisie) en conflicteert met het uitgangspunt van het voorkomen van extra hinder voor de woonfunctie.</i> Aan de bestaande hoogbouw is niet voorbij gegaan. De bestaande, door het bedrijf aangedragen grotere hoogte is in het plan ingepast. De hoogte van het Lingecollege is niet relevant voor dit bestemmingsplan. Het gemeentelijk beleid (Hoogbouwvisie) geeft namelijk geen mogelijkheden voor hoogbouw in dit deel van Tiel.	Ongegrond, met overname van het standpunt van het college. Hierbij merkt de adviescommissie het volgende op. Het is op dit moment niet aangetoond, dat het bestaande recht (bouwhoogte van 12 meter) verhindert dat het bedrijf binnen de bestemmingsplanhorizon van tien jaar kan (blijven) voldoen aan de wettelijke eisen, zoals milieunormen (zie bijlage 1). Onder verwijzing naar het standpunt van het college bij 1f constateert de adviescommissie ook in dit verband, dat Niacet geen concrete uitbreidingswensen heeft overgelegd. Er kan daarom in voorliggende procedure nog geen uitspraak worden gedaan of eventuele uitbreidingen al dan niet noodzakelijk (zullen) zijn in het licht van wettelijke vereisten. Om het mogelijk te maken een nieuwe hoogte in het plan op te nemen (voor het gehele bouwvlak rechtstreeks of via een in voorliggend plan op te nemen procedure zoals een afwijkingsmogelijkheid) is het noodzakelijk om deze objectief te bepalen. Dat is tot dusver niet mogelijk gebleken. De adviescommissie concludeert daarom dat afwijking van de bouwhoogte in relatie tot mogelijk toekomstige wettelijke eisen slechts per geval zal kunnen worden bekeken (specifiek) en pas op het moment dat een concreet verzoek van het bedrijf voorligt. Daarvoor is een generieke regeling in voorliggend bestemmingsplan niet bedoeld en niet geschikt. De adviescommissie wijst er in dit verband wel op dat het bedrijf in kwestie mogelijk ook bij het optimaliseren van zijn productieproces tegen deze hoogtebeperking kan aanlopen binnen de planhorizon van tien jaar. Dergelijke optimalisaties hebben veelal ook een lagere milieubelasting tot effect of betekenen een reductie van het energieverbruik.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies
			De adviescommissie concludeert echter dat de raad een toekomstige behoefte aan maatwerk in dit soort gevallen slechts aan zichzelf kan houden (en niet in voorliggend plan via een binnenplanse regeling aan het college kan delegeren). Dat betekent concreet dat indien in de komende planperiode vanuit noodzaak of behoefte een grotere bouwhoogte is gewenst, op dat moment het verzoek (en de onderbouwing ervan) concreet kan worden getoetst aan de (milieu)eisen vanuit de omgevingsvergunning (maatwerk) en desgewenst een passende planologische procedure kan worden gestart (oa uitgebreide Wabo). Een door de adviescommissie geïnitieerde nadere stedenbouwkundige toetsing (bijlage 2) wijst overigens eveneens uit, dat de huidige hoogte bij voorkeur niet generiek zou moeten worden aangepast, maar dat in specifieke gevallen een afweging moet worden gemaakt (maatwerk). <u>De adviescommissie adviseert derhalve om de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte van 12 meter in stand te laten.</u> Commissielid W. Kooijman neemt in deze een minderheidsstandpunt in: <i>"De bijlage 2 m.b.t. analyse Hoogbouwvisie kan ik niet onderschrijven, overtuigt mij niet. Gelet op de antwoorden en motivering van zienswijze indieners tijdens de hoorcie m.b.t de bouwhoogte van installaties is m.i. wel een generieke objectieve aanduiding mogelijk. In dit verband wil ik verwijzen naar de vele installaties/industrie terreinen in het Rijnmond gebied.</i> <i>De voorgestelde wijze om dit via Wabo/planherziening te doen leidt m.i. tot onnodige kosten voor de bedrijven gelet op de dan extra onderzoeken."</i> <u>Daarnaast wordt geadviseerd om paragraaf 4.1 van de</u>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies
			<u>toelichting van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door toevoeging van de volgende zin aan de derde alinea na de derde zin:</u> <u>Een grotere hoogte is generiek ter plaatse stedenbouwkundig niet passend (zie de Hoogbouwvisie) en conflicteert met het uitgangspunt van het voorkomen van extra hinder voor de woonfunctie. In het geval van een specifieke verhoging van een bouwvolume zal die vraag in relatie tot de omgeving beoordeeld worden.</u>
1k	Niacet verwijst naar artikel 3.3 sub b en wijst erop dat een afwijking naar een maximum bouwhoogte van 15 meter voor gebouwen geen soelaas biedt.	Deze bepaling is niet bedoeld voor het afwijken van de maximum hoogte voor gebouwen, maar voor het afwijken van de maximum hoogte van licht- en vlaggenmasten.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
1l	Niacet verwijst met betrekking tot wijzigingsgebied 1 naar de uitspraak van de Raad van State in de zaak Tiel West, waarbij eenzelfde bevoegdheid is vernietigd wegens het ontbreken van adequaat onderzoek naar de financiële uitvoerbaarheid. Daarnaast is Niacet van mening dat deze bevoegdheid onvoldoende objectief is begrensd.	Bij het ter visie leggen van dit ontwerp bestemmingsplan was nog geen uitspraak gedaan door de Raad van State inzake bestemmingsplan Tiel West. Inmiddels is dat wel het geval. Gezien deze uitspraak is het college van mening dat het niet opportuun is deze wijzigingsbevoegdheid op dit moment te handhaven. De onderbouwing voor deze bevoegdheid is immers gelijk aan de onderbouwing in Tiel West welke bij de Raad van State heeft gefaald. Daarnaast is deze wijzigingsbevoegdheid voor de uitvoering verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid voor het deel van het Spoorpark, gelegen in bestemmingsplan Tiel West. Door de vernietiging hiervan is er geen samenhang meer en is voor de uitvoering van het Spoorpark toch al aanvullende besluitvorming noodzakelijk.	Gedeeltelijk gegrond met gedeeltelijke overname van het standpunt van het college. De adviescommissie wacht - ten aanzien van het gebruik van het instrument wijzigingsbevoegdheid - de discussie in de vakcommissie over de uitspraak van de Raad van State in de zaak Tiel West af. Desalniettemin acht de adviescommissie het wijzigingsgebied 1 uit voorliggend ontwerp bestemmingsplan niet langer zinvol, omdat voor de uitvoering ervan nu aanvullende besluitvorming noodzakelijk is geworden. <u>Advies: De adviescommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 1' en het daarbijbehorende artikel 11.3 uit het plan te verwijderen en de toelichting daarop aan te passen.</u>
1m	Niacet wijst erop dat op de verbeelding een veiligheidscontour is getekend behorende bij een reeds verwijderde amoniaktank. De daarbijbehorende vergunning is reeds ingetrokken en daarom kan deze contour van de verbeelding verwijderd worden.	Deze constatering is juist. In de toelichting is reeds aangegeven dat deze vergunning is ingetrokken. Abusievelijk is de veiligheidscontour niet van de verbeelding verwijderd. Het college adviseert de raad de veiligheidscontour – bevi 1 te verwijderen van het perceel van Niacet.	<u>Gegrond met overname van het standpunt van het college.</u> <u>Advies: het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen op dit punt en de veiligheidscontour – bevi 1 van het perceel van Niacet van de verbeelding verwijderen.</u>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies
1n	Niacet is van mening dat het (onbeperkt) toestaan van evenementen in de groenbestemming of in andere bestemmingen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening aangezien dit Niacet in de bereikbaarheid kan belemmeren en een veiligheidsrisico vormen.	Deze regeling nemen wij standaard op in onze bestemmingsplannen. Binnen bijvoorbeeld de bedrijfsbestemming is deze regeling bedoeld voor eventuele evenementen die het bedrijf zelf op haar terrein wil organiseren (bijvoorbeeld een open dag of een bedrijfsfeest). De gemeente Tiel wil niet dat haar bestemmingsplannen dit in de weg staan of daar onnodige beperkingen oplegt. De regeling binnen de groenbestemming is eveneens standaard in Tiel. Voor de organisatie van een evenement is ook een vergunning nodig in het kader van de APV. In dat kader worden ook zaken als veiligheid en bereikbaarheid afgewogen.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
1o	Niacet is van mening dat de artikelen 6 en 7 (archeologie) veel te ver gaan.	De bescherming van het archeologisch erfgoed moet op een zorgvuldige wijze gebeuren en maakt integraal onderdeel uit van een goede ruimtelijke ordening. Zoals aangegeven in paragraaf 5.4.2. van de toelichting is de betreffende regeling gebaseerd op de gemeentelijke beleidsadvieskaart waarin te verwachten archeologische waarden zijn aangegeven met een daarbijbehorend passende regime. Bovendien betreft dit een reeds geldende planologische regeling (paraplu-bestemmingsplan Archeologie, onherroepelijk) voor de betreffende percelen die rechtstreeks is overgenomen in dit plan.	Voor kennisgeving aangenomen.
1p	Niacet is van mening dat de geurzone op haar bedrijf onnodig is en vraagt om een nadere toelichting.	De juridische regeling gekoppeld aan deze zone heeft in dit specifieke plan geen toegevoegde waarde, maar deze maakt onderdeel uit van een grotere zone die grotendeels buiten het plan is gelegen. Voor de integrale leesbaarheid en de samenhang tussen de verschillende plannen, is deze zone opgenomen. Deze geurzone is vastgelegd in de geldende omgevingsvergunning van het bedrijf en bijbehorend besluit van het college van 23 oktober 2001 en 30 oktober 2001 met betrekking tot het vastleggen van de geur-	Voor kennisgeving aangenomen onder verwijzing naar het standpunt van het college.

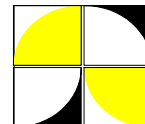
Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies
		contour rondom Niacet (destijds Verdugt BV). Er is destijds in de besluitvorming aangegeven dat deze geurcontour verwerkt moet worden in het bestemmingsplan. NB. Indiener van deze zienswijze ondervindt geen nadeel van deze regeling.	
1q	Niacet vraagt zich af wat de toegevoegde waarde is van de veiligheidszone – bevi 2.	De juridische regeling gekoppeld aan deze zone heeft in dit specifieke plan geen toegevoegde waarde, maar deze maakt onderdeel uit van een grotere zone die grotendeels buiten het plan is gelegen. Voor de integrale leesbaarheid en de samenhang tussen de verschillende plannen, is deze zone opgenomen. NB. Indiener van deze zienswijze ondervindt geen nadeel van deze regeling.	Voor kennisgeving aangenomen.
1r	Niacet wijst erop dat niet gesproken wordt in het plan over planschade. Niacet verwacht weldegelijk planschade alsgevolg van dit plan en vraagt zich af hoe de financiële haalbaarheid geborgd is.	Het college is van mening dat het hoofdstuk Economische Uitvoerbaarheid de noodzakelijke financiële informatie bevat, waarmee de economische uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond.	Voor kennisgeving aangenomen.
2	NautaDutilh, namens PPG Coatings B.V.		
2a	Deze zienswijze is gelijk aan 1a, 1b, 1d, 1e, 1f, 1g, 1i, 1j, 1k, 1l, 1n, 1o, 1q en 1r, met dien verstande dat het hier een coatingbedrijf betreft.	Zie de standpunten onder 1a, 1b, 1d, 1e, 1f, 1g, 1i, 1j, 1k, 1l, 1n, 1o, 1q en 1r.	Zie de adviezen onder 1a, 1b, 1d, 1e, 1f, 1g, 1i, 1j, 1k, 1l, 1n, 1o, 1q en 1r.
2b	Indiener wenst een ruimer bouwvlak en een hoger bebouwingspercentage. Het trekken van het bouwvlak om de buitenste gebouwen stoelt niet op ruimtelijke overwegingen en leidt tot willekeur.	Zie het standpunt onder 1c.	Zie het advies onder 1c.
2c	Indiener waardeert het zeer dat dit plan ruimte biedt voor een beperkte uitbreiding van de harsfabriek.	v.k.a.	Voor kennisgeving aangenomen.
2d	Deze zienswijze is gelijk aan 1h.	Zoals gesteld in de reactie van het college onder 1b van het eindverslag inspraak, heeft een noodzakelijke aanpassing aan een installatie geen ruimtelijk effect te hebben. Desondanks biedt dit ontwerp bestemmingsplan planologisch gezien nog circa 6.800 m2 aan uitbreidingsruimte voor gebouwen op het per-	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies
		ceel van het bedrijf. Zie verder ook het standpunt onder 1f. Voor installaties geldt overigens geen oppervlakte beperking binnen het bouwvlak.	
2e	Indiener verzoekt af te zien van de groen bestemming op het weiland aan de westkant van het huidige bedrijf en de mogelijkheid te behouden deze grond in de toekomst te kunnen gebruiken voor haar bedrijfsactiviteiten. Indiener is van mening dat de groenbestemming hier in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Op 100 meter afstand is al een groen/ recreatief gebied aanwezig en er is niet onderzocht of er behoefte is aan het spoorpark. In ieder geval wenst het bedrijf de strook ten noorden van het calamiteitenbassin te behouden om bijvoorbeeld te gebruiken voor een nieuwe entree met parkeervoorzieningen.	De bestemming Groen op de betreffende percelen staat los van de toekomstige realisatie van het Spoorpark. Zoals onderbouwd in de toelichting in paragraaf 4.3 is hier de bestaande feitelijke situatie bestemd. Een bedrijvenbestemming is hier niet langer gewenst, gezien de ligging in een gebied met een overwegende woonfunctie.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
2f	Indiener wijst erop dat op de verbeelding op het perceel van indiener een veiligheidscontour is getekend behorende bij een reeds verwijderde amoniaktank. De daarbijbehorende vergunning is reeds ingetrokken en daarom kan deze contour van de verbeelding verwijderd worden.	Deze constatering is onjuist. De contour behorende bij de ammoniaktank (veiligheidszone – bevi 1) is per abuis nog gelegen op het perceel van het naastgelegen bedrijf (zie standpunt onder 1m). De veiligheidszones gelegen op het perceel van indiener, hebben echter betrekking op vergunde bevi-activiteiten op het perceel van indiener zelf en zijn derhalve relevant voor dit bestemmingsplan.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.

Deel 2. Ambtshalve wijzigingen

Nr.	Constatering	Wijzigingsvoorstel B&W	Advies
R1	Artikel 1 Begrippen Abusievelijk is het begrip 'geurgevoelig object' niet opgenomen in de begripsbepalingen. Dit begrip is noodzakelijk voor de uitleg van artikel 11.1.	Toevoegen aan artikel 1 het begrip '<i>geurgevoelig object</i>': <i>Burgerwoningen, ziekenhuizen, bejaarden- en verpleegtehuizen, specifieke objecten voor zeer jonge kinderen (zoals peuterspeelzalen en kinderdagverblijven), hotels en restaurants.</i> op alfabetische volgorde en de vervolg leden her-nummeren.	<u>De adviescommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.</u>

Bijlage 1



MEMO

BMadvies

BERICHT

aan: Adviescommissie ruimtelijke plannen, t.a.v. J. van den Bergh
van: Afdeling Bouwen, Milieu & Monumenten Tiel, BMadvies
datum: 27 mei 2013
onderwerp: Advies t.b.v. beantwoording zienswijzen bedrijven Papesteeg BP Tiel West

Aanleiding/zienswijze

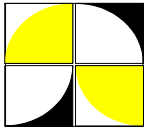
Door de bedrijven Niacet en PPG zijn zienswijzen ingebracht t.a.v. de maximaal toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan Tiel West bedrijven Papesteeg. Er wordt o.a. gesteld dat deze hoogte onvoldoende is om in de komende 10 jaren te voldoen aan wettelijke milieueisen.

Antwoord

Op dit moment blijkt uit niets dat het noodzakelijk is de maximale bouwhoogte van 12 meter te verhogen om te kunnen voldoen aan de huidige wettelijke milieueisen. Een mogelijke noodzakelijke afwijking van de bouwhoogte om te voldoen aan toekomstige wettelijk milieu eisen kan per geval worden beoordeeld (maatwerk). Indien de noodzakelijkheid wordt aangetoond kan via een aanvraag om omgevingsvergunning (uitgebreide procedure WABO) tijdig worden voorzien in de uiteindelijke realisering.

Bijlage 2

Gemeente Tiel
Achterweg 2, 4001 MV Tiel
Postbus 6325, 4000 HH Tiel
Telefoon: (0344) 637 111
Telefax: (0344) 637 299
Doorkiesnummer: (0344) 7463



MEMO

aan: Adviescommissie ruimtelijke plannen t.a.v. Jeroen van den Bergh
van: Stadsontwikkeling/Maricke Hiddink
datum: 23 mei 2013
onderwerp: Bedrijfsbebouwing Papesteeg, Tiel
notities: M001

Stedenbouwkundige beoordeling maximale bouwhoogte Papesteeg

Vraagstelling

De bedrijfsterreinen van PPG en Niacet aan de Papesteeg zijn bestemd met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Enkele gebouwde objecten op de locaties hebben grotere hoogtes van 14, 19 en ruim 20 meter. Inspelend op toekomstige industriële ontwikkel behoefte (bedrijfsprocessen, technische ontwikkelingen en Europese wetgeving) is gevraagd naar een verdubbeling van de bouwhoogte, 25 meter, op de gehele locatie.



Bedrijfslocaties aan de Papesteeg



Omgevingsbeeld

De Papesteeg, of bedrijventerrein Tiel-West is voor een groot deel verouderd. De bebouwing bestaat uit relatief veel grote loodsen en bedrijfshallen en enkele kleinere bedrijfsgebouwen. Deze bebouwing wordt afgewisseld met opslagterreinen. Het gefragmenteerde bebouwingsbeeld vertoont veel variatie in hoogte, materiaal- en kleurgebruik. De locaties zijn volledig omkaderd door forse groensingels, waardoor de bebouwing vanaf de omgeving grotendeels aan het zicht wordt onttrokken. Uitzondering hierop zijn de woningen op de bovenste laag van het appartementengebouw aan de Tielerwaardlaan, dat boven de groensingels uitsteekt.



Groene omkadering van de bedrijfslocaties, links Tielerwaardlaan en rechts Papesteeg met de begraafplaats

Stedenbouwkundigs kaders

Welstandsnota Tiel 2010 / Structuurvisie Tiel 2030 / Masterplan Stationsgebied

Voor ontwikkeling van dit gebied wordt verwezen naar het Masterplan Stationsgebied en de structuurvisie. Deze vastgestelde beleidskaders geven aan dat op termijn de bedrijvigheid in het gebied van karakter zal veranderen en gedeeltelijk zal worden ingevuld met woningbouw en maatschappelijke doeleinden.

Hoogbouwvisie 2006

De hoogbouwvisie van de gemeente is een instrument om initiatieven te plaatsen in relatie tot de mogelijkheden en wenselijkheden van hoogbouw in Tiel. Hierin is een definiëring en categorisering van de Tielse hoogbouw opgenomen in relatie tot de bestaande schaal van de directe en ruimere omgeving. Belangrijk om te beseffen is dat het hier gaat om bebouwingsaccenten die van betekenis zijn voor de identiteit van de stad. Iconen, bedoeld om het stadsbeeld te versterken. Logischer wijs wordt hoogbouw aangehaakt op de grootschalige structuren om de leesbaarheid van het landschap te versterken. Bij industriële hoogbouw gaat het voornamelijk om functionele objecten als een watertoren, radarpost of schoorsteen, van bescheiden omvang. Dit is vergelijkbaar met de aanwezig middelhoge objecten op de kavels aan de Papesteeg.

Randvoorwaarden en ontwikkelingsruimte

Om flexibiliteit te bieden voor de (beperkte) ontwikkeling van de huidige bedrijven, is een ruim bouwvlak opgenomen in het bestemmingsplan. De rooilijnen zijn bepaald door de bestaande gebouwen aan de buitenranden van de percelen. Voor de bouwhoogte is uitgegaan van de hoogte van de aanwezige bebouwing, waarbij incidenteel hogere bebouwing is toegestaan.

Conclusie

De bebouwing van de bedrijfsbebouwing wordt opgenomen binnen de marge van de aanwezige groene kaders. Hierdoor wordt de belendende woonomgeving niet belast met forsere en hogere bebouwing uitstekend boven de groensingels en wordt het groene kader van de begraafplaats niet overschaduwd. Gelet op de beleidskaders is het niet wenselijk van dit beeld af te wijken.

In het geval van een specifieke verhoging van een bouwvolume zal die vraag in relatie tot de omgeving beoordeeld worden. Vermoedelijk zal dit dan een beperkt gedeelte van het bouwvlak betreffen, zodat nauwelijks sprake zal zijn van een grote impact op de omgeving, zoals dat in de huidige situatie ook reeds het geval is.

Bijlage 3

Concept Verslag Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen

Hoorzitting Ontwerp bestemmingsplan Tiel West – Bedrijven Papesteeg 16 mei 2013

Verslag van de openbare zitting
van de Hoorcommissie op 16 mei 2013
in de raadzaal van het gemeentehuis, Ambtmanstraat 13 te Tiel

Aanwezig namens de Hoorcommissie:

De heer Th.J.M. van Oostrom, (Voorzitter Hoorcommissie, raadslid CDA)
De heer L. Aspelings, commissielid GroenLinks
De heer J. Beijer, commissielid PvdA
De heer F.A.G. Henning, commissielid D66
Mevrouw D. de Klerk, commissielid VVD
De heer W. Kooijman, commissielid ProTiel
Mevrouw M. Van der Lek, commissielid CU
De heer R.E. Boelen, commissielid CDA

Mevrouw H. Pullen, commissiegriffier
De heer J. van den Bergh, senior-beleidsmedewerker afdeling RO, adviseur Hoorcommissie

Afwezig met kennisgeving:

De heer P. van den Burg, commissielid PvdB

Aanwezig namens het College van Burgemeester en Wethouders:

De heer D. Kramer (Afd. Stadsontwikkeling)

Verslag: Verslagbureau More Support te Wamel

Publiek: 0 personen

**Hoorzitting Ontwerp Bestemmingsplan Tiel West; bedrijven Papesteeg
Commissie Ruimte: 29 juni 2013
Raadsvergadering: 17 juli 2013**

Toelichtende gemeentelijke algemene informatie inzake hoorzittingen bestemmingsplannen

Deze openbare hoorzitting vindt plaats in het kader van de voorgeschreven bestemmingsplanprocedure. Uit oogpunt van zorgvuldigheid is door de gemeente Tiel voorzien in de mogelijkheid voor bezwaarmakers om hun schriftelijke zienswijze tijdens een openbare zitting aan een Hoorcommissie toe te lichten. De Hoorcommissie is samengesteld uit leden van de raadsadviescommissie Ruimte en treedt op namens de Gemeenteraad.

De leden van de Hoorcommissie vragen zo nodig om verheldering van de zienswijze. Zodoende kan worden getoetst of het bezwaar voldoende duidelijk is. Het is niet de intentie om een discussie te voeren, maar uitsluitend om duidelijkheid over de zienswijze te realiseren. Er is dan ook sprake van een hoorcommissie. De Commissie zal zich na de hoorzitting terugtrekken om in beslotenheid een advies te formuleren.

Procedure

Iedere inspreker wordt acht minuten tijd geboden, inclusief het beantwoorden van vragen. De voorzitter benadrukt dat de commissieleden de stukken goed hebben gelezen en adviseert derhalve af te zien van herhalingen van de schriftelijke zienswijze, zodat voldoende tijd resteert voor vragen van de commissieleden.

Voor bezwaarden dient voorts helder te zijn dat de Hoorcommissie tijdens de zitting geen advies geeft. Pas na de hoorzitting zal omstreeks 10 januari schriftelijk advies worden uitgebracht aan de Commissie Ruimte.

Reclamanten zullen dit advies van de Hoorcommissie ontvangen, alsmede een exemplaar van het zittingsverslag en het schriftelijke weergave van het Collegestandpunt. Het verslag van de hoorzitting van heden zal tevens onderdeel uitmaken van het voorstel tot vaststelling van het Bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan zal na commissiebehandeling - al dan niet gewijzigd - op 17 juli aan de Gemeenteraad worden voorgelegd en kan dan door de Raad worden vastgesteld.

1. Opening en Mededelingen

De voorzitter opent de hoorzitting om 20.30 uur en stelt de aanwezigen voor. De voorzitter licht de werkwijze tijdens de hoorzitting toe.

In vervolg op de ingediende schriftelijke zienswijzen worden bezwaarden in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze toe te lichten. De voorzitter benadrukt dat tijdens de zitting geen discussie mogelijk is. De bedoeling is dat de commissieleden op basis van de mondelinge toelichting en via beantwoording van gestelde vragen, de feiten van de zienswijzen helder krijgen.

De voorzitter legt uit dat de Hoorcommissie vervolgens een advies op de zienswijzen zal uitbrengen aan de vakcommissie Ruimte. Voorliggend bestemmingsplan zal in de tweede week van juni aan de vakcommissie Ruimte worden verzonden. De planning is dat het bestemmingsplan Papesteeg op 29 juni in de vakcommissie wordt behandeld en de Raad zich op 17 juli zal uitspreken. In deze vergaderingen zal ook de politieke afweging plaatsvinden.

2. HOREN BEZWAARDEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN TIEL WEST – BEDRIJVEN PAPESTEEG

2.a Mr. A. van Rossem, raadsman Nauta Dutilh, namens PPG Coatings B.V.

2.b Mr. A. van Rossem raadsman Nauta Dutilh, namens Niacet B.V. en de heer M. van Heijningen, Niacet B.V. (voorheen Kemira ChemSolutions B.V.)

Raadsman: Nauta Dutilh, Postbus 1110, 3000 BC ROTTERDAM

De beide zienswijzen worden vanwege de raakvlakken gecombineerd behandeld

De raadsman geeft aan dat zowel voor Niacet B.V. als PPG Coatings met name de principenvraag speelt wat de gemeente Tiel feitelijk wil met deze bedrijven. Beide bedrijven zijn in de Papesteeg gevestigd en zijn voornemens op deze locatie gevestigd te blijven.

Ter vergadering wordt een schriftelijke toelichting uitgereikt. De integrale tekst is als **bijlage A** aan het verslag van de hoorzitting gehecht.

Spreeker schetst de historie van de beide bedrijven. De voorganger van PPG is in 1932 aan Papesteeg 95 gevestigd. Het bedrijf produceert kunstharsen en lakken en is in de loop der tijd gemoderniseerd en uitgebreid. PPG is een toonaangevend innovatief bedrijf, hetgeen meebrengt dat - als gevolg van nieuwe technologieën - aanpassingen aan installaties noodzakelijk blijven. Ruim de helft van de zestig personeelsleden woont in Tiel of in de directe omgeving hiervan.

Niacet heeft zich begin 20^{ste} eeuw aan Papesteeg 91 gevestigd. Dit bedrijf produceert zouten op basis van organische zuren. Bij Niacet zijn ongeveer 125 personen werkzaam, waarvan zestig procent in Tiel e.o. woonachtig is.

De raadsman stelt dat de beide bedrijven een belangrijke bijdrage leveren aan de lokale economie.

Voorliggend bestemmingsplan brengt de continuïteit van de beide bedrijven in gevaar om reden dat toekomstige investeringen, aanpassingen en/of uitbreidingen niet of nog slechts zeer beperkt mogelijk zijn; feit is echter dat de internationale concurrentiepositie permanent vernieuwing en investeringen vereist. De raadsman licht deze stelling toe. In vergelijking met het bestaande bestemmingsplan worden de bebouwingsmogelijkheden aanzienlijk ingeperkt door een combinatie van een aantal zaken. Wat dit betreft, wijst hij op de verkleining van het bouwvlak, de beperking van het bebouwingspercentage tot zestig procent en de maximale bouwhoogte van twaalf meter. De raadsman licht toe dat met name de beperkte bouwhoogte een kritische factor is, aangezien de aard van de werkzaamheden meebrengt dat installaties en gebouwen over het algemeen aanzienlijk hoger zijn.

Voorts krijgt het weiland ten westen van de fabriek van PPG een groenbestemming, terwijl dit in het vigerende bestemmingsplan een industriële bestemming heeft.

De gezamenlijke jaarlijkse investeringen van Niacet en PPG liggen tussen vier en vijf miljoen Euro en komen direct of indirect ten goede aan de gemeente Tiel en haar inwoners. Zeker in

deze tijd van economische recessie moet worden betreurd als genoemde bedrijven als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan de noodzakelijke investeringen niet meer kunnen plegen. Vanzelfsprekend zijn beide bedrijven aangepast aan gewijzigde milieunormen, waarmee wordt geborgd dat omwonenden geen hinder ondervinden. Het argument van het College dat extra hinder moet worden voorkomen, is niet overtuigend aangezien aan aanpassingen altijd vergunningsprocedures vooraf gaan, waarin moet worden aangetoond dat aan milieunormen kan worden voldaan. Deze procedure is gewaarborgd door de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht, WABO.

In geval het College de gedachte heeft om met deze bestemmingsplanwijziging een voorschot te nemen op een toekomstige woonbestemming, mag duidelijk zijn dat hier binnen de planperiodes van tien jaar, zoals geldt voor een bestemmingsplan, geen sprake van kan zijn. Bedrijfsverplaatsing is een ingewikkeld en langdurig proces, waarmee vaak doorlooptijden van twintig tot dertig jaar zijn gemoeid.

Spreker wijst er op dat de verplaatsingskosten voor PPG worden geraamd op 75 miljoen Euro en voor Niacet op honderd miljoen Euro. Het is de vraag of de gemeente Tiel ooit financieel in staat zal zijn om genoemde bedrijven te verplaatsen. De mogelijkheden tot woningbouw op de huidige bedrijfslocaties zijn dan ook dermate ongewis, dat het niet reëel is om hier een voorschot op te nemen. Als de ontwikkelmogelijkheden van de beide bedrijven worden beperkt, is voorspelbaar dat de betreffende bedrijven over twintig à 25 jaar niet voldoende draagkrachtig zijn om een dergelijke belangrijke beslissing te kunnen nemen.

De raadsman stelt dat voorliggend bestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de bedrijfsbelangen van PPG en Niacet. De raadsman pleit voor meer planologische ruimte ten behoeve van noodzakelijke investeringen.

Meer specifiek, vraagt de raadsman de bestemming van het weiland te heroverwegen en in ieder geval op de strook grond ten noorden van het calamiteitenbassin de industriële bestemming ongewijzigd te laten. Op dit punt verwijst de raadsman naar de schriftelijke zienswijze, waarin de ligging van deze strook duidelijk is aangegeven. Deze strook is met name van belang voor PPG; dit vanwege het streven om de ingangscntrole en de beveiliging van het bedrijfsterrein te verbeteren. Vanuit dit streven wil het bedrijf op genoemde locatie een nieuwe entree met parkeervoorzieningen realiseren.

Ten behoeve van Niacet pleit de raadsman er voor om het bouwvlak uit te breiden naar het gedeelte grond in de zuid-oost hoek van het bedrijfsterrein.

Afsluitend stelt de raadsman, dat het verstandig is om als gemeente Tiel met de betreffende bedrijven in gesprek te gaan.

Vragen n.a.v. inspreekreactie

⇒ De heer Henning vraagt of de beide bedrijven daadwerkelijk binnen korte termijn ontwikkelplannen hebben voor nieuwe producten of nieuwe processen. Afgevraagd wordt of hierover met het College van B&W is gesproken. Voorts vraagt spreker in hoeverre de nieuwe toegang voor PPG een concreet voornemen betreft.

De raadsman geeft aan, dat zowel PPG als Niacet, in afstemming op de vraag in de markt, nieuwe producten ontwikkelen. Research, development en innovatie zijn normale, doorlopende bedrijfsprocessen en vinden ook in andere bedrijven plaats. Het is moeilijk om voorspellingen te doen over toekomstige behoeftes in de markt en mogelijke ontwikkelingen op termijn.

Waar het om gaat, is dat nu voor de beide bedrijven beperkingen worden opgelegd, welke niet gerechtvaardigd worden op basis van de toelichting op het bestemmingsplan. De raadsman acht het vrij vergezocht om te veronderstellen dat zodoende milieuhinder kan worden voorkomen. Als Niacet de fabriek wil uitbreiden, heeft dit op zich weinig met milieuhinder te maken. Spreker wijst op het feit dat op beide bedrijfsterreinen en in de directe omgeving hiervan reeds gebouwen staan die hoger zijn dan de in het bestemmingsplan genoemde goothoogte van twaalf meter.

Kijkend naar de lange termijn visie, zijn de in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan opgenomen beperkingen bovendien niet noodzakelijk.

Terugkomend op de vraag van de Hoorcommissie geeft de raadsman aan dat PPG voornemens is de harsfabriek uit te breiden. Voorts heeft PPG plannen voor het oprichten van een Research and Development center, R&D-center, op de locatie in Tiel. Hierop anticiperend, is gepleit voor het behoud van de industriële bestemming op de weide. Nogmaals wijst spreker op de plannen ten behoeve verbetering van de bedrijfsveiligheid via een aanpassing van de entree. Hierover is reeds gesproken met wethouder Van Rhee. Het College

meent echter, dat die plannen onvoldoende concreet zijn. Met het wijzigen van de bestemming op de weide wordt een dergelijke ontwikkeling echter gedwarsboemd.

De heer Van Heijningen licht aanvullend toe, dat Niacet in maart jl. is verkocht aan een Amerikaans bedrijf. De rechtsvoorganger van Niacet, Kemira, beschikte over concrete plannen, maar vanwege het voornemen tot bedrijfsovername, zijn deze plannen niet uitgevoerd. Momenteel wordt met de nieuwe eigenaar gesproken over het uitwisselen van processen, gebruik makend van ontwikkelingen die in Amerika hebben plaatsgevonden. Er is bij de bedrijfsovername een budget verworven voor beoogde investeringen. Op dit moment kan echter nog niet over concrete plannen worden gesproken.

- ⇒ Mevrouw De Klerk meent dat - aanvullend op de genoemde beoogde en mogelijke ontwikkelingen - sprake zou zijn van een bezoekerscentrum. Ze vraagt in hoeverre het niet mogelijk was om voldoende concretisering te bieden in de gesprekken met Wethouder Van Rhee en de heer Kramer. Ze stelt dat een belanghebbend bedrijf duidelijk moet proberen te krijgen wat er voor nodig is om de plannen als 'concreet' gekwalificeerd te krijgen.

De raadsman geeft aan dat het voornemen wat betreft de harsfabriek dusdanig concreet is, dat daarvoor in het bestemmingsplan ruimte is geboden. Voor zover er nog geen uitgewerkte plannen liggen, inclusief tekeningen, acht het College dit onvoldoende om hier bestemmingsplantechnisch rekening mee te houden. Het vergt echter tijd om plannen uit te werken. Het inrichten van een R&D-center kan bijvoorbeeld consequenties hebben voor andere vestigingen van PPG. Feit is, dat het moment waarop een behoefte ontstaat en hierop ingespeeld kan worden, eigenlijk vrij willekeurig is. Dit is niet voorbehouden aan de momenten dat toevallig een bestemmingsplan wordt herzien. Bepaalde plannen moeten nog verder worden uitgekristalliseerd; andere plannen zijn zodanig concreet, dat verwacht mag worden dat deze binnen enkele jaren ontwikkeld zullen worden. Als voorliggend ontwerp conform zou worden vastgesteld, wordt door dergelijke ontwikkelingen een streep gezet.

- ⇒ De heer Kooijman realiseert zich dat de milieutechnische eisen die de diverse chemische processen met zich meebrengen, ook tot eisen aan technische installaties kunnen leiden. Spreker informeert naar ervaringsgegevens en vraagt welke bouwhoogte bij dit soort bedrijven voor technische installaties acceptabel kan zijn.

De heer Van Heijningen geeft aan dat vrijwel altijd een bouwhoogte van twintig tot 24 meter noodzakelijk is, rekening houdend met de hoogte van technische procesinstallaties, dempers, gaswassing en uitlaten. Een dergelijke hoogte is ook nodig om te kunnen anticiperen op eventuele extra eisen die in de toekomst kunnen worden opgelegd. De heer Van Heijningen geeft aan dat dit soort installaties zich vijftien jaar geleden eigenlijk altijd uitpandig bevonden. Als gevolg van milieu-eisen zijn deze tegenwoordig in pandig gebracht.

Wat de bouwhoogte betreft, baseert spreker zich op ervaringen elders en datgene dat – als best practices - aan bedrijven wordt opgelegd, bijvoorbeeld op het gebied van energiebesparing. Genoemde bouwhoogte ervaart hij – vanuit dergelijke ervaring - wel degelijk als noodzakelijk.

De raadsman benadrukt dat de bouwhoogte noodzakelijk is en vanzelfsprekend mag zijn dat niet wordt geïnvesteerd in bouw van onnodige extra meters, qua hoogte.

- ⇒ De heer Kooijman informeert in hoeverre in deze hoogtebepaling ook veiligheidsnormen meespelen.

De heer Heijningen bevestigt dat bijvoorbeeld boven de installatie een bepaalde ruimte noodzakelijk is voor ontlastingskleppen. Deze noodzaak draagt ook bij aan de noodzakelijke bouwhoogte.

- ⇒ De heer De Beijer bevestigt dat stilstand achteruitgang is. Spreker vraagt of het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan impliceert dat de bedrijfsinvesteringen zullen worden beperkt.

De raadsman geeft aan dat bij een ongewijzigde bedrijfsvoering geen probleem voor de toekomst zou ontstaan. Het probleem is echter dat het niet mogelijk is om alles hetzelfde te houden. Inspelen op de markt, inspelen op technische ontwikkelingen en investeren is ook noodzakelijk op een marktpositie te kunnen behouden en niet failliet te gaan. Op een zeker moment zal een productielijn bijvoorbeeld moeten worden vervangen of verbeterd. In die situatie kan de beperkte bouwhoogte een belemmering vormen.

- ⇒ De heer Aspelting verwijst naar de uitspraak dat de archeologische voorwaarden te ver gaan. Spreker vraagt dit toe te lichten.

De raadsman stelt vast dat al snel wordt opgelegd om een archeologisch rapport op te stellen, terwijl eigenlijk onduidelijk is hoe dit er uit moet zien. Duidelijk is in ieder geval wel dat dit veel geld gaat kosten. De verplichting om bijvoorbeeld proefsleuven te graven,

maakt voorgenomen ontwikkelingen procedureel meteen erg ingewikkeld en kostbaar. Het onderzoeksrapport vereist de goedkeuring van het College. Het zou in ieder geval prettig zijn, wanneer duidelijker zou worden gemaakt aan welke eisen moet worden voldaan en hoe een dergelijk onderzoeksrapport er uit zou moeten zien. Wanneer de gemeente een verplichting aan bedrijven oplegt, zou het verstandig zijn om bij de bedrijven na te gaan wat dit voor implicaties voor een bedrijf heeft, in tijd en geld. Afgevraagd mag worden of de verplichting niet te ver gaat en de drempelwaarden wellicht wat ruimer kunnen worden gesteld.

- ⇒ Mevrouw De Klerk verwijst naar de wensenlijst. Met de opname van de harsfabriek in voorliggend ontwerp bestemmingsplan, resteren de twee wensen voor de niet-technische gebouwen. Ze vraagt of de gedachte is om de beschikbare bouwcapaciteit voor technische installaties in te zetten en wil graag weten of er bewust voor is gekozen om de niet-technische gebouwen, waarmee geen veiligheidsrisico's zijn gemoeid, op een wat grotere afstand van de technische bedrijfsgebouwen te situeren en hier het weiland voor te benutten. De raadsman geeft aan dat PPG externe veiligheidsrisico's veroorzaakt, zij het binnen de eigen bedrijfscontouren. Ook om reden van ARBO-technische afwegingen is het verstandig om de parkeervoorziening te verleggen voor het geval dat zich een calamiteit voor zou doen. Behoudens dat er niet zo veel ruimte op het hoofdterrein van PPG is, is het vaak om reden van afstandseisen niet eens toegestaan om een parkeervoorziening op een fabrieksterrein te realiseren.

3. Horen (vertegenwoordiger) College van Burgemeester en Wethouders *Vragen n.a.v. inspreekreacties*

- ⇒ De heer Henning vraagt zich af of de uitbreidingsplannen in eerder overleg voldoende concreet aan de orde zijn gekomen.
De heer Kramer bevestigt dat de uitbreidingsbehoefte van de beide bedrijven in het overleg met de wethouder aan de orde is geweest. Het concrete plan van de harsfabriek kon worden opgenomen, waarbij rekening is gehouden met de bouwhoogte in de overlegde tekeningen. Het R&D-center was nog onvoldoende concreet. Los van het gegeven dat meer concretisering nodig is om een voorgenomen ontwikkeling in een bestemmingsplan te kunnen verwerken, spelen in dit plan ook externe veiligheidsaspecten mee. Er is meer informatie nodig om bijvoorbeeld afwegingen ten aanzien van groepsrisico te kunnen maken. Zonder meer concrete plannen - en dit geldt ook voor Niacet - kan hierin ook geen standpunt worden ingenomen.
- ⇒ De heer Kooijman vraagt in hoeverre het College zich heeft verdiept in bijvoorbeeld de hoogte-eisen, welke zijn gekoppeld aan de technische installaties. Om technische installaties verantwoord – vanuit veiligheid en bedrijfsprocessen – in te kunnen richten, zal met bepaalde eisen rekening moeten worden gehouden.
De heer Kramer geeft aan dat de hoogtenorm in de voorgaande gesprekken niet is genoemd. De milieudeskundige geeft aan dat binnen de milieuregelgeving oplossingen mogelijk zijn binnen de hoogte van twaalf meter. De hoogte van 28 meter is wellicht het gevolg van optimalisatie, maar is – aldus de milieukundige - niet op strikte regelgeving gebaseerd.
- ⇒ De heer Kooijman heeft vastgesteld dat in de hoogbouwvisie geen rekening wordt gehouden met bedrijven of technische installaties. Hierin wordt uitsluitend gesproken over kantoren en woonbestemmingen. De toelichting van het College op dit punt lijkt dan ook niet relevant.
De heer Kramer geeft aan dat de hoogbouwvisie een stedenbouwkundige visie betreft. Voor de beeldvorming vanaf het maaiveld is de bestemming en het gebruik van het bouwwerk niet relevant.
- ⇒ Mevrouw De Klerk heeft de indruk dat de rooilijnen in het voorliggend ontwerp bestemmingsplan, niet de oorspronkelijke rooilijnen zijn. Het lijkt dat de rooilijnen zijn verlegd, rekening houdend met de contouren van de bestaande bebouwing. Spreker informeert naar de motivering van deze aanpassing.
De heer Kramer bevestigt de geconstateerde verschuiving. In de loop van de afgelopen vijftien jaar zijn zowel binnen als buiten de rooilijnen bouwwerken opgericht. In voorliggend bestemmingsplan zijn alle gebouwen buiten de rooilijnen ingepast; dat wil dus inderdaad zeggen dat de rooilijn is aangepast ten gunste van de bestaande bebouwing. Op een aantal plaatsen is de rooilijn beperkt; daarbij is gekozen voor de buitenste rooilijn van de bestaande bebouwing. Dit heeft er mee te maken dat Tiel West een woonwijk is,

waarin bedrijven idealiter geen plaats meer zouden mogen hebben. Het is inderdaad geen optie om de gevestigde bedrijven weg te bestemmen. Om de bedrijven in deze gebieden toch enige ontwikkelruimte te bieden, is de buitenste bebouwing als rooilijn gekozen. Zodoende wordt voorkomen dat nieuwe bedrijfsbebouwing dicht bij het Lingecollege of bij woonbebouwing komt te staan. Vermoedelijk is met de doorgevoerde verschuivingen - over het geheel beschouwd - wel sprake is van enige vermindering van het totale bouwvlak, maar spreker gaat er van uit dat dit marginaal is.

- ⇒ De heer Aspeling vraagt een toelichting op het gegeven dat in het verleden buiten de rooilijn gebouwen zijn gerealiseerd.
- ⇒ De heer Kramer is deze historie niet bekend. Wellicht is dit op basis van vrijstellingen gebeurd. Ook zijn in het verleden bouwvergunningen verleend, welke eigenlijk in strijd waren met het vigerende bestemmingsplan. Hieraan was het voornemen gekoppeld om de status quo te zijner tijd in een nieuw bestemmingsplan in te passen. Er is ter plaatse in ieder geval geen sprake van illegale bebouwing.

5. **Sluiting**

De voorzitter dankt de heer Kramer voor diens beantwoording en sluit de hoorzitting om 21.20 uur

