

bestemmingsplan Tiel West – Papesteeg 95

procedure

21-12-2022 start ter visie legging ontwerp bestemmingsplan
12-04-2023 besluitvoorbereidende commissie om advies
19-04-2023 gemeenteraad ter vaststelling

Het voorliggende bestemmingsplan *Tiel West – Papesteeg 95* 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.BP00067-on01>

Wijzigingsoverzicht

versie	datum	auteur	aanleiding
1.0	02-03-2023	gjl	reactie b&w

Deel 1. Zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
1	AKD advocaten namens PPG Coatings BV, Papesteeg 95, Tiel	Ontvankelijk
1a	Volgens reclamant is het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende gericht op herstel van de voormalige planologische rechten van PPG onder het uitbreidingsplan Tiel West 1 Partiële herziening 1964 nr. 4 (d.d. 23 december 1964). Uit de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan blijkt volgens reclamant niet welke ruimtelijk relevante redenen in de weg staan aan een ruimere terugkeer naar het planologisch regime, waaruit reclamant concludeert dat het ontwerp bestemmingsplan op dit punt niet is ingegeven door ruimtelijke motieven.	Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan is opgesteld met het doel om enkele omissies te herstellen in het geldende bestemmingsplan, en daarmee ook een deel van de planschade te herstellen die was ontstaan bij het vaststellen van het geldende bestemmingsplan. Daarbij gaat het om het weer mogelijk maken van een breed scala aan bedrijvigheid, en het weer opnemen van een bedrijfsbestemming op de strook grond aan de zuidkant van het terrein (hetgeen per abuis niet in het ontwerp bestemmingsplan is verwerkt, zie de reactie bij 1c). Het ontwerp bestemmingsplan is echter niet gericht op herstel van alle planologische rechten uit het plan uit 1964, omdat dat vanuit een ruimtelijk oogpunt niet wenselijk is. Zo zijn de mogelijkheden voor zwaardere vormen van bedrijvigheid beperkt waar dat gezien de afstand tot omliggende woningen nodig wordt geacht. Ook is het in het verleden voor bedrijven bestemde maar ongebruikte westelijke deel van het perceel niet opnieuw voor bedrijvigheid bestemd, omdat het, gezien de ligging tussen woonwijken en de ontsluitingsroute langs die woonwijken, niet wenselijk is om een substantiële uitbreiding van bedrijventerrein mogelijk te maken. Ook de beperking van het bouwvlak is ingegeven vanuit de overweging dat een uitbreiding van bedrijvigheid – in dit geval bedrijfsbebouwing – hier niet wenselijk is. Tenslotte is het weer opnemen van bouw-mogelijkheden voor bedrijfswoningen niet wenselijk omdat woningen niet passend zijn op een terrein waar zware bedrijvigheid, in het bijzonder een chemisch bedrijf, gevestigd is en er tegenwoordig geen noodzaak meer is (vanuit oogpunt van toezicht of anderszins) voor een bedrijfswoning op het bedrijfsperceel. Er is daarom naar de mening van burgemeester en wethouders geen sprake van dat het ontwerp bestemmingsplan niet is ingegeven door ruimtelijke motieven. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze <u>ongegrond</u> te verklaren.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
1b	Volgens reclamant heeft geen volledige inventarisatie en afweging van alle betrokken belangen. i.c. het belang van PPG, plaatsgevonden en is er daarom geen sprake van de vereiste zorgvuldige voorbereiding. Er is door de gemeente niet met PPG gesproken over de plannen voor nieuwe ontwikkelingen op het perceel aan de Papesteeg 95.	Er heeft wel degelijk een volledige inventarisatie plaatsgevonden van alle betrokken belangen, zoals beschreven bij de reactie bij 1a. Ook heeft op diverse momenten, zowel rond de vaststelling van de geldende bestemmingsplannen als daarna, overleg met PPG plaatsgevonden over (plannen voor) nieuwe ontwikkelingen op het perceel. Een volledige inventarisatie van betrokken belangen betekent echter niet automatisch dat volledig aan de belangen of wensen van PPG tegemoet gekomen moet worden. De gemeente heeft om moverende redenen gekozen voor een gedeeltelijk herstel van de planologische rechten, zoals beschreven bij de reactie bij 1a. Van een onzorgvuldige voorbereiding is geen sprake. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze <u>ongegrond</u> te verklaren.
1c	Reclamant merkt op dat het ontwerp bestemmingsplan geen betrekking heeft op de zuidzijde van het perceel van PPG. Op grond van haar oude planologische rechten was het voor PPG mogelijk om ook dit deel van het perceel te gebruiken voor nijverheid en handel en de volledige gronden te bebouwen. Als dit een ommissie betreft, dan vraagt PPG om dit te herstellen.	Het niet opnemen van de bedoelde strook van het perceel van PPG direct ten zuiden van het plangebied betreft inderdaad een ommissie. De grens van het plangebied en de bedrijfsbestemming had hier samen moeten vallen met de grens van het kadastrale perceel. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit onderdeel <u>gegrond</u> te verklaren, en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door <u>conform bijlage 1 de strook grond direct grenzend aan de zuidzijde van het bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein', en deel uitmakend van het kadastrale perceel Tiel sectie M nr.477, op te nemen binnen het plangebied en binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf', met de ter plaatse van toepassing zijnde dubbelbestemmingen en aanduidingen.</u>
1d	Verder is het aangewezen bouwvlak volgens reclamant te beperkt. Daarbij is uitgegaan van het huidige bouwvlak, in plaats van de bebouwingsmogelijkheden onder de oude planologische rechten van PPG.	Zoals aangegeven bij de reactie bij 1a is de beperking van het bouwvlak ingegeven vanuit de overweging dat een uitbreiding van bedrijvigheid niet wenselijk is gezien de ligging van het terrein tussen woonwijken en de huidige ontsluitingsroute langs die woonwijken. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze <u>ongegrond</u> te verklaren.
2	Liander, Arnhem	Ontvankelijk

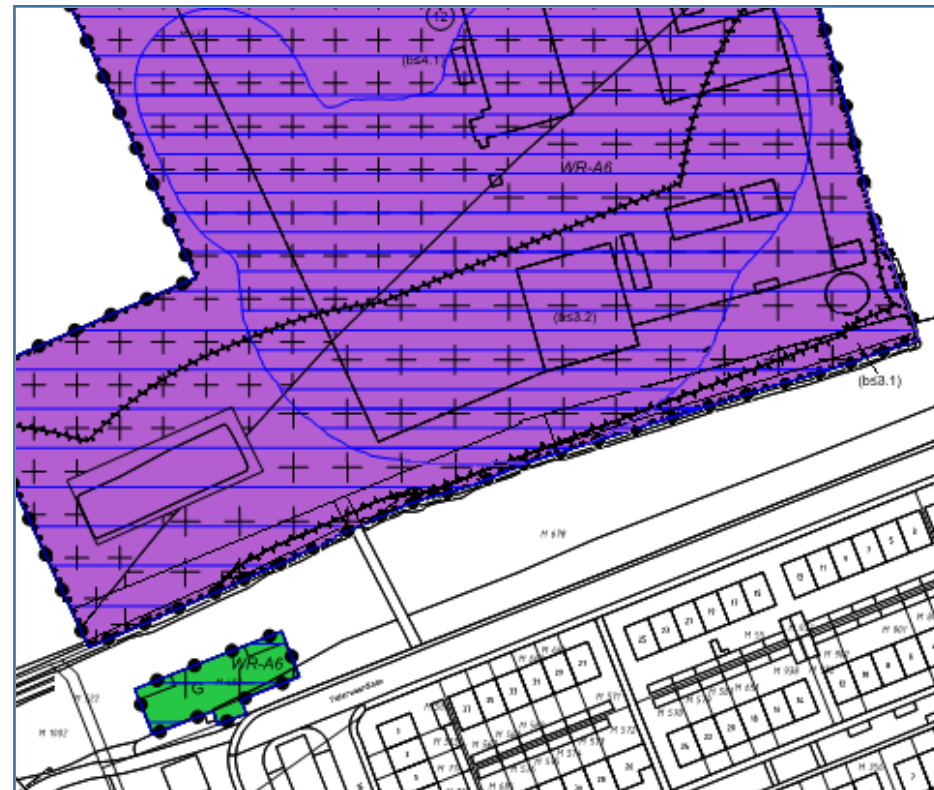
Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
2a	Reclamant is eigenaar van een gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied, op het terrein van PPG. Hoewel binnen de geldende bedrijfsbestemming nutsvoorzieningen zijn toegestaan, verzoekt reclamant het gasdrukmeet- en regelstation te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en te voorzien van de daarbij behorende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit zone). Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van een gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.	Hoewel, zoals reclamant ook opmerkt, het gasdrukmeet- en regelstation al mogelijk is binnen de bepalingen van de ter plaatse geldende bestemming is er geen bezwaar om de locatie van het gasdrukmeet- en regelstation met een aanduiding op de verbeelding aan te geven. De mogelijkheden voor bedrijvigheid worden door deze aanduiding niet beïnvloed. De veiligheidscontour voor het gasdrukmeet- en regelstation valt geheel binnen de al op de verbeelding opgenomen veiligheidscontour, en dus in feite al opgenomen. Een aanpassing van deze veiligheidscontour is daarom niet aan de orde. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit onderdeel gedeeltelijk <u>gegrond</u> te verklaren, en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door <u>conform bijlage 2 de aanduiding 'gasdrukmeet- en regelstation' op te nemen ter plaatse van het bestaande gasdrukmeet- en regelstation, en in de regels onder artikel 3.1 een sublid g. een gasdrukmeet- en regelstation ter plaatse van de aanduiding 'gasdrukmeet- en regelstation' toe te voegen.</u>

Kaartbijlagen

1. Voorstel wijziging verbeelding, behorende bij advies 1c.

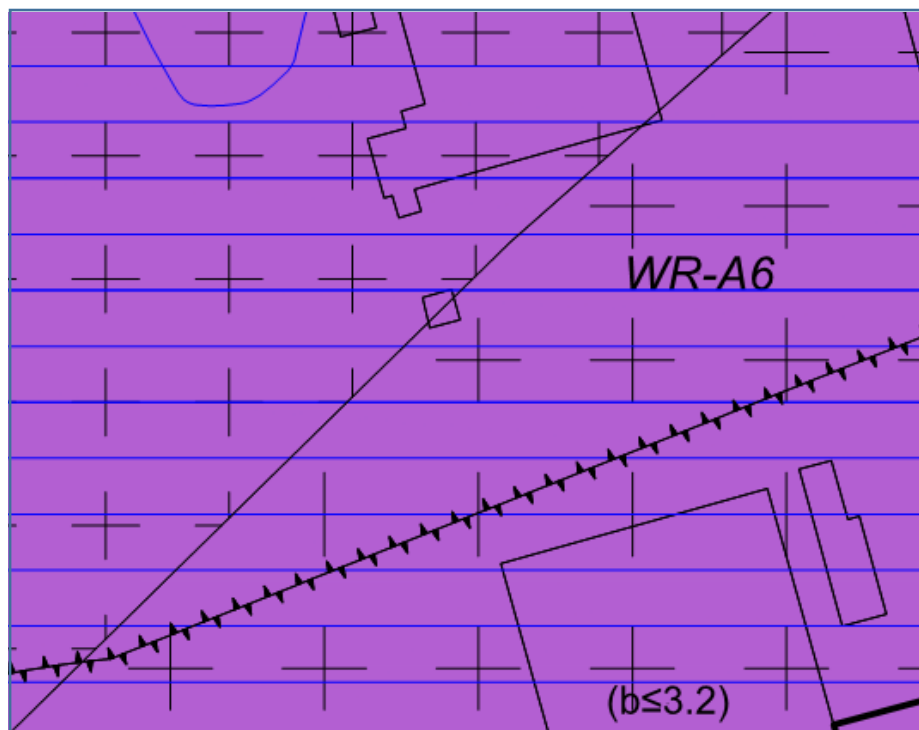


Ontwerp bestemmingsplan

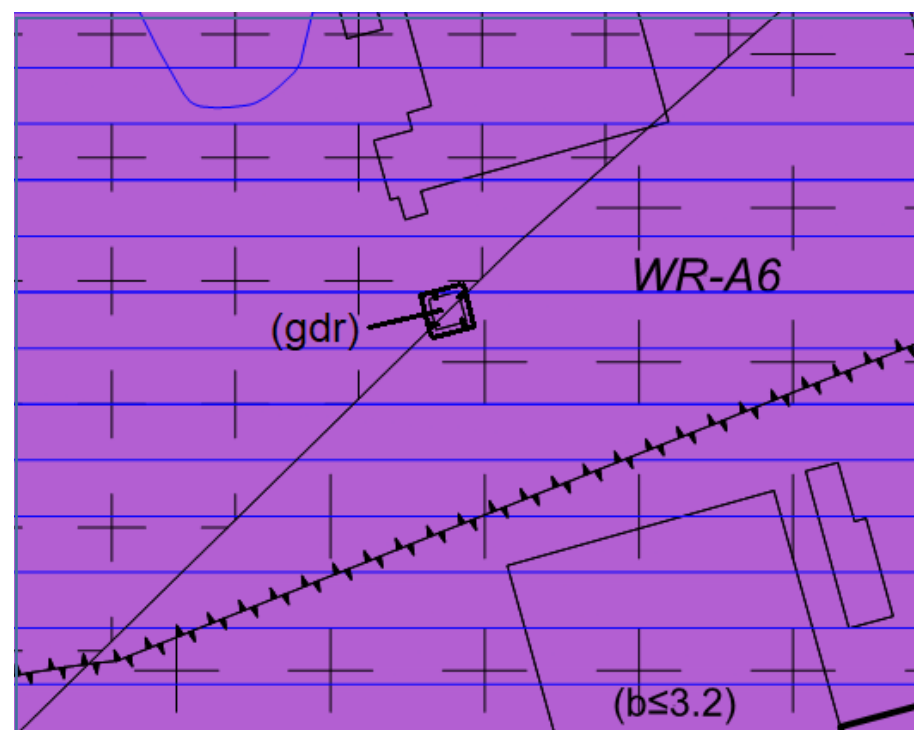


Voorstel wijziging

2. Voorstel wijziging verbeelding, behorende bij advies 2a.



Ontwerp bestemmingsplan



Voorstel wijziging