

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Z a l t b o m m e l ;

overwegende,

- dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst is voor de bedrijventerreinen "De Ooijk", "Waluwe, zuidzijde" en Koxkampseweg in Zaltbommel een bestemmingsplan vast te stellen waarin de ruimtelijke ontwikkelingen voor dat gebied worden vastgelegd;
- dat hiertoe het bestemmingsplan "Zaltbommel, Bedrijventerreinen" is opgesteld;
- dat dit bestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening aan inspraak onderworpen is geweest en dat over de ontwerpbestemmingsplan overleg met het waterschap en de provincie Gelderland heeft plaatsgevonden;
- dat het bestemmingsplan voor een ieder ter inzage heeft gelegen van donderdag 28 maart tot en met woensdag 8 mei 2013;
- dat er zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 mei 2013;

gelet op afdelingen 3.1 en 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op hoofdstuk 1 en 3 van het Besluit ruimtelijke ordening;

gelet op de Inspraakverordening van de gemeente Zaltbommel

b e s l u i t :

1. Ten behoeve van het kostenverhaal geen exploitatieplan vast te stellen of anterieure overeenkomst af te sluiten;
2. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen voor het ontwerpbestemmingsplan als opgenomen in de bijlage "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Zaltbommel, Bedrijventerreinen" vast te stellen en integraal onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan "Zaltbommel, Bedrijventerreinen"
3. Met inachtneming van hetgeen is genoemd onder beslispunt 2 het bestemmingsplan "Zaltbommel, Bedrijventerreinen", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0297.ZBMBP20130004-VS01.gml met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN 13 oktober 2010 en kadastrale versie 6 augustus 2010;
4. De afgeleide analoge verbeelding van het onder beslispunt 3 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zaltbommel in
zijn vergadering van donderdag 27 juni 2013

De raad voornoemd,
de raadsgriffier,

drs. M.S.P. Muurling

de voorzitter,

A. van den Bosch

RAAD

27/06/2013

Voorstel is unaniem
aangenomen

gemeente
Zaltbommel



Adviesnota voor de raad

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Zaltbommel, Bedrijventerreinen"
Datum collegebesluit : dinsdag 14 mei 2013
Datum raadsvergadering : donderdag 27 juni 2013
Agendapunt : 6.
Portefeuillehouder : Wethouder Bragt
Nummer postregistratie :
Naam programma :
Inlichtingen bij : Frits Mellink
Tel.nr. : 140418
Email : fhpmellink@zaltbommel.nl

Voorstel

1. Ten behoeve van het kostenverhaal geen exploitatieplan vast te stellen of anterieure overeenkomst af te sluiten;
2. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen voor het ontwerp-bestemmingsplan als opgenomen in de bijlage "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Zaltbommel, Bedrijventerreinen" vast te stellen en integraal onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan "Zaltbommel, Bedrijventerreinen"
3. Met inachtneming van hetgeen is genoemd onder beslispunt 2 het bestemmingsplan "Zaltbommel, Bedrijventerreinen", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0297.ZBMBP20130004-VS01.gml met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN 13 oktober 2010 en kadastrale versie 6 augustus 2010;
4. De afgeleide analoge verbeelding van het onder beslispunt 3 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;

Inleiding

In het kader van de actualisatie en harmonisatie van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen, zijn alleen nog bestemmingsplannen op te stellen voor de binnenstad en de bedrijventerreinen "De Ooijk", de Koxkampseweg, en "Waluwe, zuidzijde". Voor wat betreft de herziening van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Wildeman", die buiten deze actualisatie/harmonisatie is gehouden, wordt later dit jaar een aanvang gemaakt met de voorbereidende werkzaamheden.

Het was de bedoeling dat deze bedrijventerreinen, met uitzondering dus van "De Wildeman", in één bestemmingsplan zouden worden opgenomen. Met de voorbereidende werkzaamheden is hiermee in 2009 een aanvang gemaakt.

Van begin af aan was duidelijk dat het bestemmingsplan "Zaltbommel, Bedrijventerreinen" meer zou worden dan alleen maar een actualisatie van de huidige bestemmingsplannen. Dit omdat in dit

bestemmingsplan een goede planologische regeling moest worden opgenomen voor Sachem en de omliggende bedrijven. Hiervoor dienden echter de nodige onderzoeken en gesprekken met het bedrijf, maar ook met andere partijen, zoals de provincie plaats te vinden.

Dit alles had tot gevolg dat er geruime tijd overheen is gegaan voordat er een voorontwerp-bestemmingsplan zou kunnen worden opgesteld.

Nadat najaar 2012 besloten is om voor Sachem en de omliggende bedrijven een afzonderlijk bestemmingsplan "Van Voordenpark" op te stellen, kon verder worden gewerkt aan het voorontwerp-bestemmingsplan "Zaltbommel, Bedrijventerreinen".

Hoewel het om een conserverend bestemmingsplan gaat en er dus geen nieuwe bouwontwikkelingen in zijn opgenomen, is er wel naar gezocht om de gebruiksmogelijkheden van de panden toekomstbestendig te maken. Hiermede wordt getracht om o.a. (langdurige) leegstand te voorkomen. Om een indruk te krijgen hoe "de markt" hier tegenaan kijkt, heeft er een gesprek met een bedrijfsmakelaar plaatsgevonden. Hieruit kwam naar voren dat de ontwikkelingen die op dit moment in de vigerende bestemmingsplannen zijn toegestaan vooralsnog geen belemmering vormen voor kandidaat kopers/huurders.

Ook zijn de "Bedrijvenkring Bommelerwaard" en de besturen van de "Coöperatieve vereniging Parkmanagement De Waluwe / Van Voordenpark" aangeschreven met de vraag welke gebruiksmogelijkheden zij graag zouden zien voor de huidige panden.

In een op 29 januari jl. vastgestelde notitie met de uitgangspunten voor het bestemmingsplan, zijn de aangedragen suggesties beoordeeld en in een aantal gevallen ook overgenomen in het bestemmingsplan.

In zijn algemeenheid worden de gebruiksmogelijkheden van de panden verruimd met de mogelijkheid om ook (para)-medische-, culturele-, religieuze en educatieve instellingen toe te staan, net zoals sportscholen/fitnesscentra.

Webwinkels valt onder het begrip "detailhandel". Deze vorm van detailhandel wordt alleen op De Ooijk en de Koxkampseweg toegestaan, voor zover er sprake is van een zogenaamd "verzendhuis", d.w.z. wanneer er sprake is van opslag en distributie. Wanneer er echter ook sprake is van een etalage/showroom en eventueel productadvisering, wordt dit op het bedrijventerrein niet toegestaan. Aangezien dit gewone winkelactiviteiten zijn, dienen deze ook plaats te vinden op de daartoe aangewezen locaties, bijvoorbeeld in de binnenstad.

Naast een regeling voor ondergeschikte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten, wordt ook een regeling opgenomen voor ondergeschikte verkoop van ter plaatse niet vervaardigde producten. Dit wordt aan een maximale oppervlakte gebonden. De regeling is gewenst omdat dit in de praktijk bij sommige bedrijven voorkomt als ondergeschikte activiteit.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Zaltbommel, Bedrijventerreinen" heeft van donderdag 28 maart tot en met woensdag 8 mei 2013 in ontwerp ter visie gelegd. Er zijn 2 zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. In de van deze adviesnota deeluitmakende "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Zaltbommel, Bedrijventerreinen" wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan.

Aan de begrenzing van het plangebied aan de zuidzijde van De Waluwe heeft er, ter hoogte van de ontsluiting van De Waluwe ambtelijk een geringe aanpassing van de bestemmingsplangrens plaatsgevonden. Hierdoor wordt aangesloten op het 24 april 2013 door Provinciale Staten vastgestelde provinciaal inpassingsplan N322.

Doel / meetbaar effect

Het vaststellen van het bestemmingsplan "Zaltbommel, Bedrijventerreinen" zodat er sprake is van een actueel bestemmingsplan voor de in het plangebied opgenomen bedrijventerreinen.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarin geen nieuwe bouwontwikkelingen zijn opgenomen. Het vaststellen van een exploitatieplan of van het sluiten van anterieure overeenkomsten is derhalve niet aan de orde.

2.1 In de "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Zaltbommel, Bedrijventerreinen" wordt inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen.

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze van het Waterschap Rivierenland betreft de opmerking dat het wateradvies goed in het bestemmingsplan verwoord is. De zienswijze van B&C Tandtechniek betreft een terechte conclusie dat op grond van het bestemmingsplan zich aan de Toepadweg een tandartspraktijk kan vestigen.

3.1 Daarmee wordt voldaan aan het wettelijke vereiste

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wro gepubliceerd op de gemeentepagina van de website en in de Staatscourant. Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie, het waterschap en de inspecteur (ministerie Infra en Milieu). De kennisgeving, het bestemmingsplan, het raadsbesluit en de bijbehorende onderzoeken zullen ook elektronisch worden weergegeven op de gemeentelijke website en RO-online.

4.1 Met het vaststellen van het bestemmingsplan ontstaat een titel om omgevingsvergunning te verlenen.

Kantttekeningen

Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag van de ter inzage legging van het vastgesteld bestemmingsplan. Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter ABRS een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist. Indien geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan dus na de tervisielegging in werking.

Financiën

De kosten van dit bestemmingsplan passen binnen het in 2003 beschikbaar gestelde krediet voor de actualisatie/harmonisatie van de bestemmingsplannen en het in 2010 beschikbaar gestelde extra krediet.

Uitvoering

Planning

Nadat het bestemmingsplan door u is vastgesteld ligt het plan met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wro gepubliceerd op de gemeentepagina van de website en in de Staatscourant. Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie, het waterschap en de inspecteur (ministerie Infra en Milieu). De kennisgeving, het bestemmingsplan, het raadsbesluit en de bijbehorende onderzoeken zullen ook elektronisch worden weergegeven op de gemeentelijke website en RO-online.

Evaluatie / controle

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Bijgevoegd

- Geen

Ter inzage in de leeskamer

- Het bestemmingsplan "Zaltbommel, Bedrijventerreinen";
- Het concept-raadsbesluit;
- De adviesnota;
- De ingediende zienswijzen;
- De "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Zaltbommel, Bedrijventerreinen".

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ZALTBOMMEL

de secretaris,

drs. L.H. Derksen

de burgemeester,

A. van den Bosch

Uitkomst carrousel 13 juni 2013.

1^{ste} ronde (bestuurlijke vragen/meespraak)

- Wethouder Looijen zegt toe dat het voorstel met betrekking tot de opsomming van welke bestemmingsplannen met deze herziening worden meegenomen in overeenstemming te brengen met het besluit.

2^{de} ronde (oordeelsvorming)

De deelnemers van de carrousel bepalen dat de adviesnota als besprekingspunt als hamerstuk voor de raad van 27 juni 2013.

Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan

Bestemmingsplan	: "Zaltbommel, Bedrijventerreinen"
Behorend bij raadsbesluit	: 27 juni 2013

I. Procedure ontwerp-bestemmingsplan "naam plan"

Het plangebied betreft de bedrijventerreinen "De Ooijk", de kantorenstrook langs de Hogeweg en "De Koxkampen" in Zaltbommel. Het ontwerp-bestemmingsplan betreft een actualisering en harmonisering van de voor deze bedrijventerreinen geldende bestemmingsplannen. Daarnaast wordt door een aanpassing van de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan beoogd om de panden toekomstbestendiger te maken.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Zaltbommel, Bedrijventerreinen" heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf donderdag 28 maart 2013 voor een periode van zes weken (t/m woensdag 8 mei 2013) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

II. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Waterschap Rivierenland, postbus 599, 4000 AN Tiel, een schriftelijke zienswijze d.d. 25 april 2013, ingekomen 26 april 2013
2. B&C Tandtechniek, Toepadweg 6, 5301 KA Zaltbommel, een schriftelijke zienswijze d.d. 18 april 2013, ingekomen 22 april 2013

De zienswijzen zijn voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met woensdag 8 mei 2013).

Geconcludeerd wordt dan ook dat alle zienswijzen qua indieningstermijn ontvankelijk zijn.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. De aard van iedere zienswijze is samengevat weergegeven, maar is integraal in de besluitvorming meegenomen. Tevens is per zienswijze aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan. De kopieën van de zienswijzen en het ontwerp-bestemmingsplan "Zaltbommel, Bedrijventerreinen" (een versie met de voorgestelde wijzigingen) liggen ter inzage.

Ingekomen zienswijzen

1. Waterschap Rivierenland
 - a. Het ontwerp-bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor het maken van opmerkingen. Het wateradvies is goed overgenomen.
commentaar gemeente Zaltbommel
De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen
2. B&CTandtechniek
 - a. Reclamant is van oordeel dat de vestiging van een tandartsenpraktijk op het adres Toepadweg 6 past binnen de voorschriften van het bestemmingsplan.

Commentaar gemeente Zaltbommel

De constatering is juist. Artikel 3.5.3 van de planvoorschriften geeft het college de bevoegdheid om met afwijking van de gebruiksregels omgevingsvergunning te verlenen voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van (para)-medische, culturele, religieuze en educatieve instellingen. De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen

Conclusie

De aard van de ingediende zienswijzen maakt een aanpassing van het bestemmingsplan niet nodig..

IV. Voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan

Toelichting

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Geen.

Ambtshalve:

- Geen.

Regels

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Geen

Ambtshalve:

- Geen

Verbeelding

Ambtshalve:

- In verband met het op 24 april 2013 door Provinciale Staten vastgestelde provinciaal inpassingsplan N322 vindt er een geringe aanpassing plaats aan de plangrens ter hoogte van De Waluwe langs de N322. Hierdoor is er een goede aansluiting van het bestemmingsplan op het inpassingsplan....

Bijlagen

Naar aanleiding van zienswijzen:

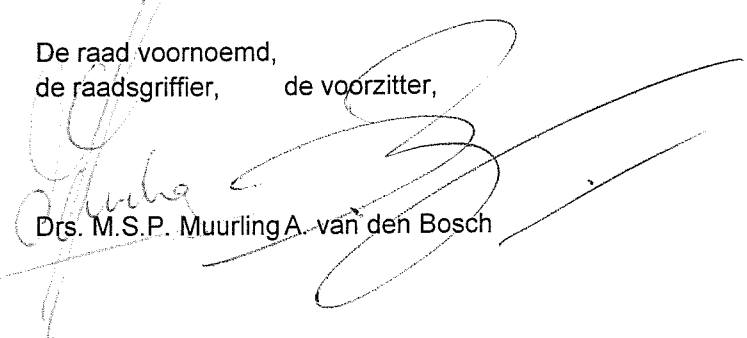
- Geen.

Ambtshalve:

- Geen.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel in
zijn vergadering van 27 juni 2013

De raad voornoemd,
de raadsgriffier, de voorzitter,


Drs. M.S.P. Muurling A. van den Bosch

Bijlagen bij nota:

- Zienswijzen van het Waterschap en B&C Tandtechniek