

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Zaltbommel, De Wildeman'

Bestemmingsplan	: <i>Zaltbommel, De Wildeman</i>
Hoort bij raadsbesluit	: <i>21 januari 2015</i>

In deze procesnota gaan wij in op de ingediende zienswijzen. U kunt lezen of deze zienswijzen zorgen voor aanpassingen in het vastgestelde bestemmingsplan.

Wij eindigen deze nota met een totaaloverzicht van alle wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Het gaat om de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

I. Procedure ontwerp-bestemmingsplan 'Zaltbommel, De Wildeman'

Het plangebied betreft het bedrijventerrein De Wildeman te Zaltbommel. Dit bestemmingsplan is een actualisatie van het geldende bestemmingsplan De Wildeman. Het bestemmingsplan bevat dan ook geen concrete nieuwe ontwikkelingen.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Zaltbommel, De Wildeman' heeft van donderdag 4 september 2014 t/m woensdag 15 oktober 2014 ter inzage gelegen. In deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar de gemeente Zaltbommel te sturen.

II. Ingediende zienswijzen/ op tijd ingediend?

De volgende zienswijze is ingediend:

1. Royal HaskoningDHV, namens SACHEM Europe B.V., Van Voordenpark 15, 5310 KP Zaltbommel, schriftelijke zienswijze van 13 oktober 2014, ontvangen op 13 oktober 2014.

De zienswijze is voor het einde van die termijn verzonden en ontvangen. Wij concluderen dan ook dat de zienswijze op tijd is ingediend en ontvankelijk is.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijze hieronder samengevat. Ook is deze van een beoordeling voorzien. Wel hebben we de volledige zienswijze bij het bepalen van ons besluit meegenomen. Ook is per zienswijze aangegeven of deze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

De kopieën van de zienswijze en het ontwerp-bestemmingsplan 'Zaltbommel, De Wildeman' (een versie met de voorgestelde wijzigingen) liggen ter inzage.

Ingekomen zienswijzen

a.,b.,c... : samenvatting zienswijze

- : *commentaar gemeente Zaltbommel*

1. Royal HaskoningDHV, namens SACHEM Europe B.V. .

- a. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein-1' is het, na afwijking, mogelijk om kantoren te realiseren bij bedrijven met een grotere bruto/vloeroppervlakte dan 1.500 m². Hierdoor worden de huidige bedrijfsvoering en de vergunbare uitbreidingsplannen van SACHEM onevenredig beperkt. Deze bepaling heeft namelijk als gevolg dat een kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt in een gebied dat bij uitbreiding van SACHEM binnen de 10⁻⁶ contour voor het plaatsgebonden risico kan komen te liggen. Gevolg hiervan is dat een eventuele uitbreiding van SACHEM niet vergunbaar is.

De vestiging van grotere kantoren is door middel van een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen, zodat een toetsing plaats kan of de gebruiksmogelijkheden voor omliggende bedrijven niet onevenredig aangetast wordt. Ondanks dit is in overleg met SACHEM een tussenoplossing gezocht, waarbij de mogelijkheid blijft bestaan om grotere kantoren te realiseren, maar ook tegemoet wordt gekomen aan de zienswijze van SACHEM. Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording onder f.

- b. Het is niet aangetoond dat binnen de planperiode de afwijkingsmogelijkheid voor grotere kantoren wordt toegepast. Vanwege leegstand op de kantorenmarkt is het niet aannemelijk dat hier behoefte aan is.

De afwijkingsmogelijkheid is alleen bedoeld voor onzelfstandige kantoren, dat zijn kantoren ten behoeve van de activiteiten van een bedrijf. Omdat het bestemmingsplan voorziet in de vestiging van zeer grote bedrijven, is het ook denkbaar dat een grotere kantoorruimte dan 1.500 m² wenselijk is. Aangezien de resterende gronden binnen de planperiode uitgegeven zal worden, is het ook aannemelijk dat binnen de planperiode van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik gemaakt zal worden.

- c. De afwijkingsmogelijkheid voor grotere kantoren leidt tot een toename van het groepsrisico zonder dat duidelijk is hoe groot deze toename is. Hier had nader onderzoek naar uitgevoerd moeten worden.

In het ten behoeve van het bestemmingsplan uitgevoerde externe veiligheidsonderzoek is juist wel expliciet ingegaan op de mogelijkheid om grotere kantoren mogelijk te maken. Aangezien grotere kantoren alleen bij heel grote percelen mogelijk zijn, gaat dit ten koste van meerdere kleine kantoren, die bij elkaar tot een grotere totaal oppervlakte kunnen komen. Het groepsrisico als gevolg van deze afwijkingsmogelijkheid zal dus zeker niet stijgen, wellicht zelfs dalen.

- d. De afwijkingsmogelijkheid voor grotere kantoren voorziet in de vestiging van geurgevoelige objecten binnen de geurcontour van SACHEM. Hierdoor ontstaat een onredelijke aantasting van de huidige en toekomstige bedrijfsvoering.

Ook binnen het geldende bestemmingsplan kan sprake zijn van geurgevoelige objecten, de afwijkingsmogelijkheid voor grotere kantoren voegt wat dat betreft geen extra mogelijkheden voor. De omvang van kantoren is niet relevant voor de vraag of het gaat om een geurgevoelig object.

- e. De in de afwijkingsmogelijkheid voor grotere kantoren opgenomen voorwaarde dat 'geen onevenredige aantasting' plaatsvindt is te vaag en onvoldoende subjectief begrensd. Dergelijke binnenplanse afwijkingsmogelijkheden komen volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling voor vernietiging in aanmerking.

De voorwaarde dat geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven mag plaatsvinden is een gebruikelijk criterium. Dit criterium brengt tot uitdrukking dat in voorkomend geval een afweging van de betrokken belangen dient plaats te vinden.

- f. Tussen SACHEM en de gemeente heeft overleg plaatsgevonden over de bezwaren van SACHEM tegen de afwijkingsmogelijkheid voor grotere kantoren. In dit overleg is tot een tussenoplossing gekomen die recht doet aan de standpunten van beide partijen. Deze tussenoplossing houdt in dat de mogelijkheid om kantoren groter dan 1500 m² te vestigen beperkt wordt tot een gedeelte van het plangebied. Als er voor deze tussenoplossing wordt gekozen, dan is er voor SACHEM geen issue meer.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze en het overleg dat hierover heeft plaatsgevonden met SACHEM is het bestemmingsplan gewijzigd voor wat betreft de afwijkingsmogelijkheid. Deze is nu beperkt tot een gebied op een afstand van circa 200 meter van het bedrijfsperceel van SACHEM. Op de verbeelding wordt een gebied aangeduid waarbinnen gebruik gemaakt kan worden van de afwijkingsmogelijkheid. Dit is ook het enige gebied waar naar verwachting behoefte kan ontstaan aan grotere kantoren. In de rest van het plangebied wordt deze mogelijkheid niet geboden.

Conclusie

In goed overleg is met SACHEM tot een tussenoplossing gekomen. De zienswijze wordt wat het verzoek om het gebied waarbinnen de afwijkingsmogelijkheid kan worden toegepast te beperken dan ook overgenomen.

IV. Voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij het vaststellen van het bestemmingsplan

Op de verbeelding wordt een aanduiding toegevoegd 'specifieke vorm van Bedrijventerrein-1 – grote kantoren'. In de regels wordt aan artikel 3.6.2 toegevoegd dat de hierin opgenomen afwijkingsmogelijkheid alleen kan worden toegepast ter plaatse van de hiervoor genoemde aanduiding.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel in zijn vergadering van 21 januari 2014.

De raad voornoemd,
de raadsgriffier, de voorzitter,

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

Bijlagen bij nota:

- Zienswijze (kopie)