gemeente dronten

No. B10.001118

De raad van de gemeente Dronten,

gelezen het voorstel van het college van 31 augustus 2010 2010, No. B10.001219

gelet op het bepaalde in de artikel 3.8.1 van de Wet ruimtelijke ordening en de inhoud van bijgaand raadsvoorstel;

gezien het advies van de raadscommissie van oktober 2010;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Swifterbant-Centrum vanaf 10 juni tot en met 21 juli 2010 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens deze periode zienswijzen zijn ingediend door:
A. Mechanisatiebedrijf Weevers (21 juli 2010)
B. Trefpunt de Kombuis (21 juli 2010)

gezien de onderstaande inhoud van de zienswijzen en de bijbehorende overwegingen:

A. A.J.E Weevers, de Poort 24 (21 juli 2010)

A.1 Er is bij reclamant niets bekend over een inwerking getreden bestemmingsplan waarin het LPG-station aan de Dronterringweg is wegbestemd. Reclamant vraagt zich af hoe een wegbestemd LPG-station in een bestemmingsplan inbestemd kan wordt als dat bestemmingsplan al op 15 juli 2009 in werking is getreden. Reclamant vraagt zich af of zijn bedrijf in juridische zin benadeeld is en of dat er een verworven recht is ontnomen.

Overweging
De verwarring bij reclamant ontstaat door de term "dit bestemmingsplan" dat wordt gebruikt in het inspraak en vooroverlegrapport bij de overwegingen onder punt 5.4. Met "dit bestemmingsplan" wordt het bestemmingsplan Bedrijventerreinen (9060) bedoeld. Het bestemmingsplan bedrijventerreinen is op 15 juli 2009 in werking getreden. In dat bestemmingsplan is het LPG vulpunt wegbestemd. In het bestemmingsplan "Swifterbant-Centrum" waar reclamant nu op reageert, zal het LPG-vulpunt weer inbestemd worden en dus heeft reclamant weer dezelfde rechten als voor 15 juli 2009.

De rechten van reclamant worden dus niet beperkt of ontnomen, maar juist hersteld.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

A.2 Reclamant is van mening dat door de specifieke aanduiding mechanisatiebedrijf (uitsluiting overige categorie 3 bedrijven) in juridische zin verworven rechten ontnomen worden. Hij verzoekt om toevoeging van categorie 3 aan de planregels wordt toegevoegd.

Overweging
In het huidige bestemmingsplan "Swifterbant-Kern" uit 1971 is het terrein inbestemd als "garagebedrijven". Deze bestemming laat alleen garagebedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen toe. Binnen de huidige bestemming is dus niets anders mogelijk dan een garagebedrijf.
Om het terrein van de firma meer toekomstbestendig te maken, is er voor gekozen om een grotere diversiteit aan bedrijven toe te staan op het perceel. Daarom is de mogelijkheid in de planregels opgenomen om bedrijven in categorien 1 en 2 te kunnen vestigen. Daarnaast is er in de planregels (artikel 3.5) een ontheffingsmogelijkheid voor het toestaan van bedrijven die naar aard en invloed gelijk te stellen zijn als bedrijven die categorie 1 en 2 vallen, mits deze niet geluidszoneringsplichting en niet risicovol zijn. Vuurwerkbedrijven zijn uitgesloten. Bedrijven die in categorie 3 vallen, maar naar aard en invloed te vergelijken zijn met categorie 1 en 2 kunnen na ontheffing ook op het terrein gevestigd worden.

Er heeft een afweging plaatsgevonden over de wenselijkheid van eventuele vestiging van zwaardere bedrijvigheid (categorie 3) op deze locatie. Zwaardere bedrijvigheid wordt op dit terrein niet wenselijk geacht gezien de centrumfunctie en de woonfunctie die nabij het terrein liggen. Zwaardere bedrijvigheid hoort thuis op het bedrijventerrein "De Tarpan" aan de overzijde van de Dronterringweg. Dit is in navolging van het Gemeentelijke Vestigingsbeleid waarin ruimte wordt geboden voor lokaalgebonden bedrijvigheid in het centrum.

Reclamant wordt door dit bestemmingsplan niet beperkt, maar krijgt juist de mogelijkheid om ook andere soorten bedrijvigheid (dan garagebedrijf) op zijn perceel te vestigen. Hiermee is er dus geen sprake van het ontnemen van rechten, maar het toevoegen van rechten.

Deze reactie is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

A.3 De gemeente kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf: mechanisatiebedrijf" van de plankaart verwijderen. Reclamant stelt dat dit laatste vrijblijvend is en dus niet verplicht na beëindiging van het mechanisatiebedrijf.

Overweging
In paragraaf 5.2 van de toelichting is beschreven dat er door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid is opgenomen om na beëindiging van het mechanisatiebedrijf de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- mechanisatiebedrijf" van de plankaart te verwijderen. In het ontwerpbestemmingsplan is deze wijzigingsbevoegdheid wel beschreven in de plantoelichting paragraaf 5.2, maar niet in de planregels opgenomen. Dit zorgt voor verwarring. De tekst in paragraaf 5.2 moet hierop aangepast worden.

Deze opmerking is gegrond en leidt tot aanpassing van het plan voor wat betreft paragraaf 5.2 van de plantoelichting.

A.4 Reclamant verzoekt om een antwoord op de vraag "wat zijn grootschalige ontwikkelingen?" en vraagt of zijn bedrijf onder die noemer valt.

Overweging
Reclamant vraag dit met het oog op §4.4 over bodem. Bij grootschalige ontwikkelingen moet men denken aan de ontwikkeling van een uitbreiding van winkelcentrum, een woonzorggebied of een aantal woningen. In dat soort gevallen gaat het om gevoelige

functies waarbij ook de volksgezondheid in het geding kan komen. De uitbreiding van een bestaand bedrijf valt hier niet altijd onder. Het kan echter wel zo zijn dat in het kader van een bouwvergunning voor een uitbreiding van het bedrijf verzocht wordt om een bodemonderzoek (artikel 8 van de woningwet), maar daar heeft dit bestemmingsplan geen invloed op.

De zienswijze wordt op dit onderdeel gezien als een informatieverzoek en leidt niet tot aanpassing van het plan.

A.5 In de inspraak- en vooroverlegrapportage wordt aangegeven dat er op het perceel een tweede bedrijfswoning wordt toegestaan. Reclamant mist deze regeling in de planregels.

Overweging
Op de verbeelding heeft het terrein de bestemming "Bedrijf". Voor deze bestemming staan de bouwregels geformuleerd in artikel 3 van het bestemmingsplan. Zoals te lezen is in artikel 3.2.1.b en artikel 3.2.1.c zijn er twee bedrijfswoningen toegestaan van elk maximaal 500m^3. Deze mogen gebouwd worden in het bouwvlak dat is opgenomen.

Deze reactie is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

A.6 In paragraaf 5.2 is de wijzigingsbevoegdheid beschreven. Het bedrijf wil in de toekomst aan de zuidzijde en de oostzijde een luifel realiseren. Reclamant vraagt zich af in hoeverre deze luifels in het bestemmingsplan worden geregeld en welke uitbreidingsmogelijkheden er naast de luifels wordt geboden.

Overweging
In het ontwerpbestemmingsplan is § 5.2 tekstueel nog niet aangepast aan het feit dat het hele eigendom van het mechanisatiebedrijf is voorzien van de aanduiding "bedrijf-specifieke vorm van bedrijf: mechanisatiebedrijf". Een wijzigingsbevoegdheid is dus niet meer nodig voor het gebruik. De luifels die in het voorontwerpbestemmingsplan nog met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk werden gemaakt, worden in het ontwerpplan met een binnenplanse ontheffing mogelijk gemaakt. De tekst in paragraaf 5.2 moet hier op aangepast worden.

Het bouwvlak aan de Poort 24 voorziet in een uitbreiding van het pand in zuidelijke richting. Dit bouwvlak heeft de maximaal mogelijke omvang gekregen. Hierbij is rekening gehouden met de aanwezige hoofdriolering die rondom het pand loopt.

Reclamant heeft tijdens eerdere gesprekken aangegeven luifels te willen realiseren aan de zuidkant en de oostkant van zijn bedrijfspand (dus boven de aanwezige riolering). Hieraan willen wij wel meewerken, maar er moeten eerst de nodige onderzoeken plaatsvinden in verband met aanwezige buisleidingen voordat wij dit mogelijk maken. Daarom zijn de luifels niet rechtstreeks opgenomen. Met reclamant is dit ook besproken. De luifels kunnen op termijn aan de oostkant en aan de zuidkant worden toegestaan, door middel van een binnenplanse ontheffing.

De tekst in paragraaf 5.2 zorgt voor verwarring en zal aangepast worden, zodat er gesproken wordt over een binnenplanse ontheffing die is opgenomen voor de realisatie van de luifel.

Deze reactie wordt gezien als een verzoek om informatie

De tekst in §5.2 van de toelichting zal worden aangepast voor wat betreft de passage over de wijzigingsbevoegdheid. De term "wijzigingsbevoegdheid" zal vervangen worden door de term "binnenplanse ontheffing".

A.7 Reclamant vraagt zich af wat onevenredige afbreuk van het straat- en bebouwingsbeeld?

Overweging
Bij bouwplannen wordt getoetst aan het welstandbeleid en vindt er een beoordeling van de beeldkwaliteit plaats. In het geval van de binnenplanse ontheffing wordt er ook gekeken naar de omgeving van de nieuwe ontwikkeling. Er wordt gekeken of deze ontwikkeling passend is in het ritmiek van het straat- en bebouwingsbeeld en deze niet een nadelig effect heef op dit straat- en bebouwingsbeeld. Deze voorwaarde zorgt er voor dat er geen verkeerde materialen of onjuiste vormen worden gebruikt en dat de nieuwe ontwikkeling wordt afgestemd op de omgeving.

De zienswijze wordt op dit onderdeel gezien als een informatieverzoek en leidt niet tot aanpassing van het plan.

A.8 Geldt de eis voor wat betreft de onevenredige afbreuk aan de milieusituatie alleen voor een nieuwe situatie of ook voor de bestaande situatie?

Overweging
Dit geldt voor de totale situatie, dus zowel nieuw als reeds bestaande situatie. Het gaat om een bedrijf dat grenst aan woningen welke als een gevoelige bestemming dient te worden aangemerkt. Hiermee zal rekening moeten worden gehouden door bijvoorbeeld geen geluidsveroorzakende werkzaamheden toe te staan in de nabijheid van deze woningen, maar deze activiteiten zoveel mogelijk te situeren aan de Poort en niet op het terrein aan de Zoom.

De zienswijze wordt op dit onderdeel gezien als een informatieverzoek en leidt niet tot aanpassing van het plan.

A.9 De in de ontheffing genoemde 250m^2 voor luifels zijn gebaseerd op schetsen die reclamant als discussiestuk heeft aangeleverd bij de gemeente. Hier kan nog geen waarde aan gehecht worden.

Overweging
De luifels zoals deze op schetsen die reclamant heeft ingediend bij de gemeente zijn inderdaad als een discussiestuk ingediend. De gemeente heeft hier een vertaling aangegeven in het bestemmingsplan door middel van een binnenplanse ontheffing. Echter de regeling zoals deze nu in het bestemmingsplan in opgenomen kan beperkend werken bij een juiste stedenbouwkundige inpassing, daarom zal het aantal vierkante meters worden verwijderd. Op die manier is er meer speling voor de ondernemer en de gemeente om te komen tot een juiste stedenbouwkundige invulling. Deze luifel mag echter alleen aansluitend aan het bestaande bedrijfspand worden gerealiseerd. (dus niet losstaand of aan de bebouwing op het perceel aan de zoom 5) De luifel kan zowel aan de oost als de zuidzijde worden gerealiseerd.

Deze reactie is gegrond en leidt tot aanpassing van het plan door het aanpassen van de tekst in artikel 3.4.a.2 voor wat betreft het schrappen van de oppervlakte van de overkappingen.

A.10 Reclamant vraagt zich af waarom de gemeente niet meteen voorziet in de uitbreiding van het bedrijf aan de Poort/de Zoom. Het is een uitdrukkelijk wens die nu al bestaat. Reclamant wil meer activiteiten inpandig laten plaatsvinden. Reclamant vindt het geen optie dat er op het perceel aan de zoom 5 geen bouwmogelijkheden (behalve een Luifel) zijn. Reclamant stelt voor om bebouwing voor categorie 1 en 2 (bijvoorbeeld verkoop, showroom) op dit terrein toe te staan.

Overweging
Aangezien reclamant tot op dit moment nog geen concreet plan heeft ingediend, blijft de ontheffing voor de luifel van toepassing. Dit heeft te maken met onderzoeken die nog moeten plaatsvinden voor wat betreft de bouwmogelijkheden boven de riolering die langs het bestaande pand van Reclamant lopen. De gemeente wil eerst inzicht hebben op mogelijke effecten op het riool voordat zij de bouwmogelijkheden vrijgeeft. Door middel van de ontheffingsmogelijkheid wordt wel aangegeven dat de gemeente bereid is op termijn bebouwing toe te staan, mits dit geen nadelige effecten heeft.

In het voortraject van dit bestemmingsplan hebben er diverse overleggen plaatsgevonden tussen reclamant en gemeente. Tijdens deze gesprekken is het uitgangspunt geweest om de bedrijfsactiviteiten van het mechanisatiebedrijf zover mogelijk van de woningen aan het Wapenschild te situeren, zodat er zo min mogelijk overlast zal plaatsvinden. Het terrein aan de Zoom 5 krijgt daarbij de invulling van stalling en opslag van machines. Aangezien er geen sprake is van een gewijzigd inzicht is er geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan op dit onderdeel.

Deze reactie is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan

A.11 Reclamant geeft aan dat paragraaf 6.2 nog in gaat op een wijzigingsbevoegdheid welke in het bestemmingsplan zou zijn opgenomen. Reclamant stelt dat de zinsnede "de gemeente kan eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden" erg vrijblijvend is.

Overweging
De passage waarnaar reclamant verwijst gaat nog uit van een wijzigingsbevoegdheid op het perceel aan de Zoom 5. Dit perceel is in het ontwerpbestemmingsplan echter al voorzien van de bestemming "Bedrijf- specifieke vorm van bedrijf: mechanisatiebedrijf". De wijzigingsbevoegdheid is dus niet meer relevant en zal uit deze paragraaf verwijderd worden. De tekst zal worden aangepast aan het feit dat de bestemming reeds op het perceel ligt en dat eventuele bouw van luifels in een binnenplanse ontheffing mogelijk kan worden gemaakt.

De zinsnede "de gemeente kan eisen en regels stellen voor de betreffende gronden" heeft met name te maken met de onderliggende hoofdriolering, waarvan de kwaliteit en functionaliteit gewaarborgd moet blijven wanneer daarboven gebouwd wordt en dat de gemeente gevrijwaard is van eventuele kosten. Eventuele kosten voor het in stand houden van de riolering zijn voor rekening van de reclamant. Ook onderzoeken die daaruit voortvloeien die reclamant zal moeten overhandigen voordat de gemeente overgaat tot het verlenen van ontheffing zijn voor rekening van reclamant.

De reactie is ongegrond, maar paragraaf 6.2 zal ambtshalve voorzien worden van de juiste informatie over een binnenplanse ontheffing in plaats van een wijzigingsbevoegdheid.

B. Trefpunt de Kombuis (21 juli 2010)

B.1 Reclamant verzoekt om de bestemming "centrum" aan het perceel toe te kennen, zodat er ook detailhandel mogelijk is. Reclamant geeft aan dat er in de toekomst mogelijk combinaties tussen horeca en detailhandel plaats zullen vinden. Het niet toekennen van een dergelijke functie zou rechtsongelijkheid opleveren ten opzichte van de horecazaken in het centrum.

Overweging
In het nu geldende bestemmingsplan Woonkern Swifterbant uit 1971 heeft het perceel de bestemming "Bijzondere doeleindende klasse B". Daarbinnen is het mogelijk om maatschappelijke of sociaal/culturele voorzieningen te vestigen. In het ontwerpbestemmingsplan Swifterbant-Centrum is uitgegaan van een regeling voor de bestaande functie op het perceel. Dit vanwege het feit dat de huidige bestemming "bijzondere doeleinden" de lading niet meer dekt. Om die reden is de bestemming in dit plan veranderd naar "Horeca". Deze bestemming biedt ruimere mogelijkheden dan momenteel op het perceel bestaan en is passend bij het gebruik van de Kombuis als zalencentrum en buurthuis.

Wij zijn van mening dat er op deze wijze voldoende ruimte is om een rendabel bedrijf te starten op deze locatie, aangezien de bestemming "Horeca" ruime mogelijkheden biedt. Aangezien de ondernemer nog geen concrete plannen heeft voor wat betreft de detailhandel, kunnen wij op voorhand nog geen medewerking verlenen aan detailhandel. Het toestaan van detailhandel op een dergelijk perceel is afhankelijk van de vorm waarop deze detailhandel plaatsvindt (supermarkten geven bijvoorbeeld geluidsoverlast bij het laden en lossen), maar ook aan de situatie in het bestaande centrum (leegstand, etc).

Wanneer de ondernemer hier concrete/uitgewerkte plannen voor heeft kan hij altijd nog een verzoek om ontheffing indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders. Hierbij kunnen in beginsel de branchering en concurrentie met het bestaande winkelcentrum afwegingsgronden zijn om hier wel of geen medewerking aan te verlenen.

Deze reactie is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan

B.2 Aangezien de tweede bedrijfswoning voor het mechanisatiebedrijf ook geregeld wordt, wil reclamant ook de tweede bedrijfswoning voor zijn perceel opgenomen zien.

Overweging
Bij het mechanisatiebedrijf gaat het om een tweede bedrijfswoning die nu al mogelijk is in het bestemmingsplan "Woonkern Swifterbant" uit 1971. Omdat het bij dit bedrijf gaat om directe mogelijkheid tot een tweede bedrijfswoning in het vigerende bestemmingsplan (en niet om een indirecte mogelijk door een binnenplanse ontheffing) zal deze mogelijkheid ook in het nieuwe bestemmingsplan Swifterbant-centrum worden gegeven. Dit in tegenstelling tot de tweede woning bij het Kombuis. De 2e bedrijfswoning bij het Kombuis kan in het huidige bestemmingsplan "Woonkern Swifterbant" alleen mogelijk worden gemaakt nadat het college van Burgemeester en Wethouders hier een ruimtelijke procedure voor start. Gezien het feit dat er in de afgelopen 39 jaar geen verzoek is ingediend door de eigenaren van het pand, zien wij geen noodzaak om deze mogelijkheid langer te behouden in dit nieuwe bestemmingsplan. Ook de aard van het bedrijf is er niet naar dat er twee bedrijfswoningen noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering.

Deze reactie is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan

B.3 Reclamant geeft aan dat er technische mogelijkheden zijn om het LPG-vulpunt te verplaatsen. De eigenaar van het vulpunt zou hier voor open staan, mits dit voor hem financieel neutraal verloopt.

Overweging
Reclamant maakt deze opmerking vanuit de mogelijke ontwikkeling van een woonzorgcentrum bij de entree van Swifterbant. Er heeft een verkenning van de mogelijkheden voor verplaatsing van het LPG-vulpunt plaatsgevonden. De conclusie is dat de kosten van de verplaatsing ten opzichte van het resultaat niet opwegen. Door alleen verplaatsing van het LPG-vulpunt is de locatie nog niet optimaal te benutten. Dit komt mede doordat de geluidscontouren van de Dronterringweg blijven bestaan.

Deze opmerking wordt gezien als informatieuitwisseling en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

C. Ambtelijke wijzigingen

Pagina 13 van de toelichting
Op pagina 13 van de plantoelichting wordt in de laatste paragraaf gesproken over "bestemmingsplan Swifterbant bedrijventerrein". Dit is niet correct, dit moet bestemmingsplan "Bedrijventerreinen (9060)" zijn. Dit zal worden gewijzigd.

Maximale bouwhoogte aan Zuidsingel
Op de plankaart is voor de panden aan de zuidsingel een maximale hoogte van 12,5 meter opgenomen. Deze hoogte is echter niet toereikend aangezien de panden in de huidige situatie een hoogte van ca. 14 meter hebben. Deze hoogte zal op de plankaart worden aangepast conform bestaande situatie.

Milieuzonering externe veiligheid
Op de plankaart is een vulpunt voor de LPG opgenomen. Dit vulpunt kent echter een milieuzonering in het kader van externe veiligheid. Deze zonering moet op de plankaart opgenomen worden en in de planregels wordt een extra planregel opgenomen, waarin gevoelige functies uit deze zone geweerd worden. Hetzelfde geldt voor de zonering rondom de gastank. De zonering die zal worden opgenomen bedraagt respectievelijk 45 en 25 meter rondom het vulpunt en de tank. De zonering zal in de planregels vertaald worden conform artikel 16 van bestemmingsplan "bedrijventerreinen". De toelichting zal in paragraaf 4.8 worden aangepast met deze informatie.

Daarnaast is de aanduiding "opslag" op de plankaart niet op de juiste plaatst aangebracht. Deze zal conform de huidige situatie aangepast worden.

Artikel 3: bedrijf
In artikel 3.6.b wordt verwezen naar artikel 3.4.a dit moet echter 3.5.a zijn. De planregel zal hierop worden aangepast.

In artikel 3.2.1.b en c is de mogelijkheid opgenomen tot de realisatie van 2 bedrijfswoningen. Deze mogelijkheid moet echter al geboden worden in het bouwvlak op het perceel De Poort 24 (mechanisatiebedrijf) en niet in het bouwvlak bij het tankstation. Daarom zal de planregel de toevoeging "geldt alleen voor specifieke vorm van bedrijf-mechanisatiebedrijf" krijgen.

Het uitgangspunt bij realisatie van de luifels is dat deze aansluitend aan het bedrijfsgebouw van het mechanisatiebedrijf worden gerealiseerd. Het is dus niet de bedoeling dat er losse overkappingen ontstaan. Artikel 3.4.a zal op dit onderdeel worden aangepast.

BESLUIT:

I. De zienswijze van Mechanisatiebedrijf Weevers ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;

II. De zienswijze van het trefpunt De Kombuis ontvankelijk en ongegrond te verklaren;

III. Het bestemmingsplan "Swifterbant-Centrum (6070)" op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e van

de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen voor wat betreft de volgende punten;

A. De plantoelichting gewijzigd vast te stellen op onderstaande punten:
1. paragraaf 4.8 van de toelichting zal worden aangepast conform bijgevoegde tekst in bijlage 1;
2. Paragraaf 5.2 van de toelichting aan te passen conform de in bijlage 1 opgenomen tekst;
3. Paragraaf 6.2 van de toelichting aan te passen conform de in bijlage 1 opgenomen tekst;
4. Bladzijde 13 laatste alinea de tekst "bestemmingsplan Swifterbant bedrijventerrein" vervangen door "Bestemmingsplan Bedrijventerrein (9060)";

B. De planregels gewijzigd vast te stellen door artikel 3 aan te passen conform de in bijlage 2 opgenomen tekst;

C. De plankaart gewijzigd vast te stellen op onderstaande punten:
1. De hoogte voor de gebouwen aan de Zuidsingel van 12,5 meter wijzigen naar 14 meter;
2. Zoneringen opnemen rondom het LPG-Vulpunt en de LPG-opslag van respectievelijk 45 en 25 meter;
3. De aanduiding "opslag" binnen de bestemming "Bedrijf" wordt conform de huidige situatie op de plankaart gewijzigd.

IV. Voor de overige delen het onderhavige bestemmingsplan vast te stellen conform het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Swifterbant-Centrum (6070)";

V. Geen exploitatieplan voor het onder III genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Dronten, 21 oktober 2010

de raad van Dronten,

D. Petrusma
griffier

mr. A.B.L. de Jonge
voorzitter

gemeente dronten

B10.001218

Bijlage 1: Tekstuele aanpassingen Toelichting op het bestemmingsplan Swifterbant-Centrum

1.1 Aangepaste tekst paragraaf 4.8

-LPG-station-
Het mechanisatiebedrijf heeft tevens een LPG-station dat aan de Dronterringweg ligt. LPG-stations zijn inrichtingen volgens het Bevi. Binnen bepaalde afstanden vanaf het vulpunt, het ondergronds reservoir en de afleverzuil mogen geen (beperkt) kwetsbare functies worden opgericht. Het LPG-station heeft een doorzet van 500 m3/jaar. In het bestemmingsplan Swifterbant Bedrijventerrein is het LPG-station wegbestemd. Omdat het LPG-station in dit bestemmingsplan weer wordt meegenomen, dient het als een nieuwe activiteit gezien te worden. Dit betekent binnen de volgende afstanden geen (beperkt) kwetsbare functies opgericht mogen worden:
- vanaf het vulpunt: 45 m;
- vanaf het ondergronds reservoir: 25 m;
- vanaf de afleverzuil: 15 m.

Deze veiligheidsafstanden liggen deels over het mechanisatiebedrijf en de bestaande bedrijfswoning. Omdat het mechanisatiebedrijf en de bedrijfswoning onderdeel uit maken van de inrichting gelden de veiligheidsafstanden hier niet. Verder liggen er binnen de veiligheidscirkels alleen wegen. Echter is het wel mogelijk om een extra bedrijfswoning binnen het bouwvlak te creëren en het is dus mogelijk (beperkt) kwetsbare functies binnen de veiligheidscirkels op te richten. Daarom is er op de plankaart een zonering opgenomen voor wat betreft de opslag en het vulpunt, waarbinnen (beperkt) kwetsbare functies zijn uitgesloten.

In het kader van het groepsrisico voor het tankstation heeft er onderzoek plaatsgevonden (zie bijlage 2). Dit onderzoek gaat uit van een ongunstigere toekomstige situatie dan in dit bestemmingsplan het geval is. In het onderzoek is namelijk uitgegaan van een woongebouw dat niet meer doorgaat. Uit het onderzoek blijkt dat het groepsrisico kleiner is dan de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico wordt hiermee aanvaardbaar geacht.

1.2 Aangepaste tekst paragraaf 5.2

- Bedrijf -
Deze bestemming is opgenomen voor het mechanisatiebedrijf. In principe zijn binnen de bestemmingen "Bedrijf" alleen bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Het mechanisatiebedrijf betreft een categorie 3 bedrijf en heeft daarom de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - mechanisatiebedrijf" gekregen.

Binnen de bestemming zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Verder is de verkoop van motorbrandstoffen en LPG toegestaan binnen de aanduiding "verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg". Het mechanisatiebedrijf is gevestigd aan De Poort 24. Recent heeft het bedrijf de gronden aan De Zoom 5 aangekocht en in gebruik genomen. Daarom zijn deze gronden ook voorzien van de aanduiding mechanisatiebedrijf. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak op het perceel De Poort 24 is aan de zuid- en oostzijde afgestemd op de aanwezige hoofdriolering. Er is een afstand van 5 meter vanaf de hoofdriolering gevrijwaard van bebouwing. Op het perceel van De Zoom 5 is geen bebouwing toegestaan. Binnen de bestemming is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor de realisatie van een luifel buiten het bouwvlak aan de zuid- en de oostzijde van het gebouw. De ontheffing kan pas worden toegepast als is aangetoond dat er een goede omgevingssituatie ontstaat en er geen schade aan de aanwezige riolering zal optreden.

1.3 Aangepaste tekst paragraaf 6.2

Doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden. Dit bestemmingsplan richt zich op een volledig ingericht gebied. Er worden in het gebied geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen, maar alleen autonome groei mogelijk gemaakt. Derhalve is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Bijlage 2 gewijzigde tekst artikel 3: Bedrijf

3.1. Bestemmingsomschrijving
De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, alsmede voor een mechanisatiebedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - mechanisatiebedrijf" met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven, met dien verstande dat indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "verkooppunt van motorbrandstoffen met LPG", een verkooppunt van motorbrandstoffen met LPG is toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

b. groenvoorzieningen;
c. verblijfsdoeleinden;
d. verkeersdoeleinden;
e. het wonen in de vorm van bedrijfswoningen.

3.2. Bouwregels
3.2.1. Gebouwen
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. er zal uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - mechanisatiebedrijf" mogen er ten hoogste twee bedrijfswoningen worden gebouwd ;
c. de inhoud van een bedrijfswoning zal ten hoogste 500 m³ bedragen;
d. de goot- en/of bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de in de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven gooten/ of bouwhoogte bedragen.

3.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - mechanisatiebedrijf" mogen buiten het bouwvlak geen overkappingen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3. Nadere eisen
Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de woonsituatie;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4. Ontheffing van de bouwregels
Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, ontheffing verlenen van:

a. het bepaalde in lid 3.2.2. sub a en toestaan dat buiten het bouwvlak overkappingen mogen worden gebouwd, mits:
    1. uitsluitend wordt gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mechanisatiebedrijf';
    2. de overkappingen aansluitend aan het bouwvlak worden gerealiseerd.

3.5. Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel met uitzondering van detailhandel in motorbrandstoffen ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt van motorbrandstoffen met LPG";
b. het gebruik van de gronden als opslagpunt voor LPG ten behoeve van een verkooppunt van motorbrandstoffen, indien ter plaatse niet is voorzien in de aanduiding 'opslag";
c. het gebruik van de gronden als vulpunt voor LPG ten behoeve van en verkooppunt van motorbrandstoffen, indien ter plaatse niet is voorzien in de aanduiding 'vulpunt LPG'.

3.6. Ontheffing van de gebruiksregels
Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, ontheffing verlenen van:

a. het bepaalde in lid 3.1. sub a en toestaan dat bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
b. het bepaalde in lid 3.5. sub a en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel.