

Nota Inspraak en Overleg voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Zuid

27 september 2016

1 INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Zuid is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening op 19 en 20 april 2016 aan de volgende instanties gezonden:

- Gasunie;
- Rijkswaterstaat Midden-Nederland;
- Veiligheidsregio Utrecht;
- Provincie Utrecht;
- Waterschap Vallei & Veluwe;
- Ministerie van Defensie;
- Ministerie van Infrastructuur & Milieu;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- Kamer van Koophandel;
- KPN;
- Vitens;
- Eneco.

Alleen van de eerste vijf van de hierboven opgesomde instanties is een reactie ontvangen. De reacties zijn hieronder weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Zuid is daarnaast met ingang van donderdag 21 april 2016 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende die tijd konden belanghebbenden en belangstellenden een inspraakreactie geven. Daarnaast is op 11 mei 2016 een inspraak-/inloopmiddag georganiseerd in de raadszaal van het gemeentehuis van Bunschoten. Tijdens deze middag zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van het bestemmingsplan. Ook werd de gelegenheid geboden vragen over het plan te stellen en inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 3 inspraakreacties binnengekomen. Hieronder zijn deze inspraakreacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Daarnaast zijn er enkele ambtelijke wijzigingen die moeten worden doorgevoerd in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn ook in deze nota benoemd.

2 OVERLEG

Gasunie (brief d.d. 31 mei 2016)

1. Verzocht wordt het in het plangebied aanwezige gasontvangstation te bestemmen als 'Bedrijf – Gasdrukmeet- en regelstation'. Hiervoor is een tekstvoorstel gedaan voor in de regels.
De voor het gasontvangstation opgenomen 'veiligheidszone-bevi' dient gewijzigd te worden in 'veiligheidszone – gasdrukmeet- en regelstation 2'. Tevens dient de 'veiligheidszone – gasdrukmeet- en regelstation 1' te worden opgenomen om te voorkomen dat binnen de uit het Activiteitenbesluit milieubeheer voortvloeiende veiligheidsafstanden, beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd kunnen worden. Hiervoor is een voorbeeldset regels toegevoegd.
2. De ligging van de gastransportleiding is niet correct op de verbeelding weergegeven. Dit dient te worden gecorrigeerd.

Beantwoording gemeente

Ad 1) De voorstellen voor het bestemmen van het gasontvangstation en de bijbehorende veiligheidszones worden overgenomen in het bestemmingsplan.

Ad 2) De ligging van de leiding wordt op de verbeelding aangepast op basis van ontvangen digitale tekeningen van Gasunie.

Rijkswaterstaat Midden-Nederland (mail d.d. 21 april 2016)

Het ingezonden voorontwerpbestemmingsplan geeft Rijkswaterstaat geen aanleiding tot het maken van op-/ aanmerkingen.

Veiligheidsregio Utrecht (brief d.d. 7 april 2016)

1. In het voorontwerpbestemmingsplan is geen verantwoording van het groepsrisico beschreven zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) artikel 13.
2. De advisering van de Veiligheidsregio Utrecht (kenmerk 16.0012171, d.d. 7 april 2016) over een viertal bedrijven op de Kronkels/Haarburch is niet overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.
3. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt er van uitgegaan dat het groepsrisico gelijk blijft. De Veiligheidsregio geeft aan dat er waarschijnlijk wel veranderingen zijn in persoonsdichtheden waardoor het groepsrisico hoger zou kunnen zijn dan nu wordt aangenomen.
4. De mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de maatregelen met betrekking tot de zelfredzaamheid van personen in het invloedgebied van de inrichting zijn niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording gemeente

Ad 1 t/m 4) De reactie is voorgelegd aan de RUD. De RUD heeft hierop gereageerd en een tekstvoorstel gedaan voor in het bestemmingsplan. De VRU heeft hiermee ingestemd.

Provincie Utrecht

1. Momenteel vindt herijking plaats van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Afhankelijk van het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan moet hiermee rekening worden gehouden.
2. In de PRV is bepaald dat nieuwvestiging van kantoren niet is toegestaan. Het behoud van onbenutte kantoorbestemmingen is slechts onder voorwaarden. Op het deel tussen de Fahrenheitweg en de Copernicusweg is de functie 'kantoor' toegekend (plandeel De Kronkels). Deze oppervlakte laat meer toe dan 1.500 m² zodat op dit punt strijd is met artikel 3.5., lid 2 van de PRV.

3. Voor het plandeel Haarbrug Zuid is in het kader van de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027 (TSK) door STEC Groep BV een kantorenmarktonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan maximaal 1.000 m² aan kantooroppervlak in totaal in Haarbrug Zuid. In dit plandeel van het voorontwerpbestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee per bestemmingsvlak maximaal 1.500 m² is toegestaan (artikel 4.5.5.). De afwijkingsbevoegdheid (artikel 4.5.4 en 4.5.5) moet worden gemaximaliseerd op 1.000 m² bvo voor de vestiging van zelfstandige kantoren in het gehele plangebied van het bestemmingsplan. Of het betreffende artikel moet zodanig worden aangepast dat de afwijkingsbevoegdheid alleen kantoren mogelijk maakt die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.
4. Graag enige verduidelijking in de toelichting over hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de Thematische Structuurvisie Kantoren.
5. Het bestemmingsplan kent een afwijkingsbevoegdheid om grootschalige detailhandel toe te staan. De provincie geeft sterk in overweging om in het kader van het bestemmingsplan een regionaal behoefteonderzoek uit te voeren waaruit blijkt dat er geen verstoring plaatsvindt van het voorzieningenniveau op regionaal niveau.
6. Geadviseerd wordt in de toelichting in te gaan op het toekomstige beleid van de PRS ten aanzien de nieuwvestiging van detailhandel buiten bestaande winkelgebieden en de beperking van bestaande vestigingsmogelijkheden. Daarbij moet worden aangegeven hoe het bestemmingsplan zich verhoudt met het nieuwe beleid.

Beantwoording gemeente

Ad 1, 3 en 4) De gemeente Bunschoten is van mening dat het provinciaal beleid in de ontwerp PRS en PRV ten aanzien van zelfstandige kantoren te verstrekkend is. Het nieuwe beleid zal een beperking betekenen voor de gemeente zowel op economisch als op ruimtelijk en stedenbouwkundig vlak. Een reductie van 63.589 m² bvo naar tenminste 1000 m² aan zelfstandige kantoren is veel te ingrijpend. Bovendien is het niet reëel om van de maximale planologische invulling met kantoren uit te gaan. Ter illustratie, tot op heden is er nog geen enkele omgevingsvergunning afgegeven voor het oprichten van een zelfstandig kantoor op Haarbrug-Zuid, terwijl het bedrijventerrein al voor zo'n 40% is uitgegeven. Haarbrug-Zuid is dan ook in eerste instantie bestemd voor bedrijven met ondergeschikte kantoren. Echter, om groeiende bedrijven met een lokale binding te kunnen faciliteren binnen de gemeente Bunschoten is de mogelijkheid opgenomen om een zelfstandig kantoor op te kunnen richten. Slechts middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan kan de gemeente Bunschoten, na een zorgvuldige afweging, medewerking verlenen aan de bouw van zelfstandige kantoren. In het vigerende bestemmingsplan Haarbrug-Zuid is op de betreffende percelen géén maximum gesteld aan de op te richten oppervlakte aan zelfstandige kantoren. Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Zuid is echter in overeenstemming gebracht met artikel 3.5 lid 2 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en paragraaf 2.3.3 van de TSK door maximaal 1500m² aan zelfstandige kantoren toe te staan. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan resulteert dit derhalve al in een zeer forse beperking. De gemeente Bunschoten is van mening dat het bestemmingsplan Bedrijventerreinen-Zuid in overeenstemming is gebracht met de PRV/ TSK en is niet voornemens het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Ad 2) De betreffende locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding 'kantoor', dat betekent dat ter plaatse het oprichten van zelfstandige kantoren zijn toegestaan. Het betreft hier derhalve geen verruiming van het beleid ten aanzien van de nieuwvestiging van kantoren. Het plan zal op deze locatie niet worden aangepast.

Ad 5) In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet al een verantwoording worden gegeven ten aanzien van de regionale behoefte bij gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid op dat moment. Een dergelijk onderzoek op voorhand uitvoeren in het kader van het bestemmingsplan is daarom niet noodzakelijk en tevens niet representatief aangezien de afwijking pas op een later moment zal plaatsvinden dan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad 6) Het bestemmingsplan is ten aanzien van nieuwvestiging van detailhandel buiten bestaande winkelgebieden en de beperking van bestaande vestigingsmogelijkheden conform de vigerende regeling. Dit betekent dat er geen verruiming aan de orde is ten aanzien van de bestaande vestigingsmogelijkheden. Ook geen beperking zoals de provincie Utrecht verzoekt. De gemeente Bunschoten is van mening dat een bedrijventerrein zich uitstekend leent voor de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen. In het centrum zijn dergelijke functies niet ondergebracht en niet gewenst. Dit vanwege onder andere de uitstraling en het tekort aan parkeervoorzieningen.

Waterschap Vallei & Veluwe (mail d.d. 8 juli 2016)

Het ingezonden voorontwerpbestemmingsplan geeft het Waterschap Vallei & Veluwe geen aanleiding tot het maken van op-/aanmerkingen.

3 INSPRAAK

SPA Ingenieurs namens Ter Maten Pluimveebedrijf

De inspraakreactie heeft betrekking op het perceel Copernicusweg 6.

1. De huidige bebouwing overschrijdt de maximum bouwhoogte van 10 meter zoals vastgelegd in het voorontwerpbestemmingsplan. Niet duidelijk is of deze bouwhoogte inclusief of exclusief koeltorens en condensoren wordt bepaald.
2. Betreffende perceel ligt binnen de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – bevi'. Het bedrijf van inspreker op perceel Copernicusweg 6 is een risicovolle inrichting en zou daarmee niet zijn toegestaan. Verzocht wordt aan artikel 3.4.2. lid g toe te voegen: 'behoudens ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi'.

Beantwoording gemeente

Ad 1) Naar aanleiding van de reactie zal in het bestemmingsplan een regel worden opgenomen dat de hoogte van koeltorens en condensoren en dergelijke 5 meter hoger mag zijn dan de bestaande dakhoogte conform omgevingsvergunning.

Ad 2) Aan artikel 3.4.2 lid g zal de volgende tekst worden toegevoegd: 'behoudens bestaande risicovolle inrichtingen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi'.

Koelewijn-Uitvaartzorg

Is het mogelijk om op de eerste verdieping van het pand aan De Hooistreep 8 een ruimte te creëren voor het opbaren van overledenen?

Beantwoording gemeente

In de omgevingsvergunning voor het bestaande pand op Haarbrug-Zuid is geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte die een dergelijk gebruik van het pand met zich mee zou brengen. Mogelijk dat elders op Haarbrug-Zuid hieraan wel meegewerkt kan worden wanneer er kan worden voorzien in voldoende parkeerruimte en een verantwoorde ruimtelijke inpassing van een dergelijke maatschappelijke functie. De gemeente gaat hierover in nader overleg met Koelewijn-Uitvaartzorg. Het bestemmingsplan wordt vooralsnog niet aangepast.

voestalpine

1. voestalpine dient altijd met een kleine letter v te worden geschreven.
2. In paragraaf 2.1.1 ontbreekt de benoeming van de calamiteiten ontsluiting die de locatie van voestalpine heeft aan de noordzijde (naar Haarbrug Noord).

3. In paragraaf 2.1.1. ontbreekt de benoeming van de investering van voestalpine in het groen van de Laakzone. Hiermee kan op termijn de groenstrook aan de oostzijde komen te vervallen.
4. In paragraaf 2.1.3 staat een omvang genoemd van circa 25 hectare. De omvang is echter 31 hectare.
5. In paragraaf 2.2. staat een verkooppunt motorbrandstoffen genoemd. Deze is al jaren niet meer aanwezig.
6. Wat wordt bedoeld met de tekst in paragraaf 3.3.3. dat met een beplantingsstrook aan de zuidzijde van Haarburg Noord de bedrijfsgebouwen dienen te worden gecamoufleerd.
7. In paragraaf 4.5.2. staat benoemd dat een deel van de gronden van voestalpine valt binnen gebied met archeologische waarde 2. Voestalpine maakt bezwaar tegen de eis dat archeologisch onderzoek nodig is bij roering grond dieper dan 0,3 m en een oppervlak van 500 m².
8. In artikel 3.3.1. klopt de tekst niet en is deze niet duidelijk omschreven.

Beantwoording gemeente

Ad 1) Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

Ad 2) Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

Ad 3) Op basis van de gemaakte afspraken tussen Polynorm-voestalpine en de gemeente is de groenstrook aan de oostzijde van het bedrijf reeds aangepast. Verder is het voor het bestemmingsplan niet relevant wie waarvoor betaalt en betaald heeft. Er vindt geen aanpassing plaats.

Ad 4) Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

Ad 5) Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

Ad 6) Aan de zuidzijde van het perceel van Polynorm-voestalpine kan de huidige groenstrook komen te vervallen als gevolg van de komst van Haarbrug-Zuid. Het bestemmingsplan is hierop aangepast, de huidige groenstrook heeft een bedrijfsbestemming gekregen. Dit betekent dat de tekst in de toelichting hierop aangepast kan worden (zin schrappen).

Ad 7) De archeologische waardering en bijbehorende voorwaarden zijn afkomstig uit het gemeentelijk archeologisch beleid. De voorwaarden behorende bij de verschillende waarde stellingen zijn overgenomen in het bestemmingsplan. De regels met betrekking tot archeologie zijn reeds sinds 2011 van kracht ingevolge de erfgoedverordening. Volgens wettelijk voorschrift moeten deze regels bij de herziening van een bestemmingsplan mee worden genomen. Er is in feite niets veranderd. Het beleid met diverse waarden en verwachtingswaarden ligt vast voor de gehele gemeente. Daar kan niet bij individuele plangebieden anders mee omgegaan worden.

Of er in een gebied met een (verwachtings-)waarde archeologisch onderzoek moet plaatsvinden bij een bodemingreep hangt van de aard van de ingreep af en bijvoorbeeld van eventueel aanwezige bodemverstoring, ophogingslagen, etc. Bij een vergunningaanvraag voor een bodemingreep voert de gemeente voorafgaand een bureauonderzoek uit om te bepalen of er aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

Ad 8) De opgenomen tekst is wel juist. Er is geen aanleiding deze te herschrijven.

4 AMBTELIJKE AANPASSINGEN

Toelichting

Naar aanleiding van een RUD advies over een viertal bedrijven op De Kronkels/ Haarbrug- (Noord) heeft de VRU een brief geschreven. Hierin doet ze een aantal aanbevelingen voor de toelichting ten aanzien van externe veiligheid.

In de vooroverleg reactie van de VRU wordt aangegeven dat nader onderzoek van het groepsrisico nodig is. De RUD heeft hierop gereageerd en een tekstvoorstel gedaan voor in het bestemmingsplan. De VRU heeft hiermee ingestemd.

Regels

- Algemeen 'De Kronkels – Haarbrug(-Noord)' en 'Haarbrug-Zuid' geschreven met hoofdletters i.p.v. kleine letters
- 3.1 in de bestemmingsomschrijving worden toegevoegd;
'portierslodge'
- 3.1. bij strijdig gebruik wordt toegevoegd;
'opslag 1' en 'opslag 2'
- 3.3.1 c5 het BKP van Haarburg-Noord wordt geschrapt
- 3.4.2 k Strijdig gebruik
'het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van een afhaalpunt' wordt aangevuld met de tekst: 'behoudens ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' en daar waar detailhandel plaatsvindt als bedoeld in artikel 3 lid 4.1.
- 4.4.2l Strijdig gebruik
'het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van een afhaalpunt' wordt aangevuld met de tekst: 'behoudens ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' en daar waar detailhandel plaatsvindt als bedoeld in artikel 4 lid 4.1. sub c'.
- 4.1 d de aanduiding 'kantoor' is er niet in Haarbrug-Zuid. Wordt geschrapt
n de aanduiding 'sportschool' is er niet in Haarbrug-Zuid. Wordt geschrapt
o de aanduiding 'bvg' is er niet in Haarbrug-Zuid. Wordt geschrapt
- 4.3.1. c5 het BKP van Haarburg-Noord wordt geschrapt

Staat van Bedrijfsactiviteiten

In De Kronkels/ Haarbrug (-Noord) worden alle vis categorieën uitgesloten door binnen Bedrijventerrein – 1 alle vis categorieën onder strijdig gebruik te noemen.

Verbeelding

1. Handelsweg 19, hier is omgevingsvergunning verleend om volumineuze detailhandel toe te staan. Handelsweg 19 is onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw. Het heeft ook de aanduiding BVG. Een gedeelte hiervan krijgt de aanduiding '**DHV**'.
2. Een soortgelijke situatie bevindt zich aan de Röntgenweg 5. Hierop is in het VOBP BVG gelegd. Hierin zit een bedrijf in jacuzzi's, sauna's en overkappingen. Ook zit er een sport-masseur in. Met name vanwege dat laatste is ervoor gekozen er BVG op te leggen. Nu ook DHV wordt gelegd op de Handelsweg 19 wordt ook op de Röntgenweg 5 **DHV** samen met **BVGb** neergelegd.
3. Aan de Produktieweg 5 (pand van Koelewijn bronbemaling) is gedeeltelijk een zelfstandig kantoor op verdieping gevestigd. Hier wordt de aanduiding '**kantoor op verdieping**' op gelegd.
4. Aan de Metaalweg 4/6 zijn twee zelfstandige kantoren gevestigd op de verdieping; 'The Creperie Group BV' en de 'Stormy Support and Service BV'. Hiervoor is nog geen vergunning verleend. Legalisatie is mogelijk omdat de zelfstandige kantoorruimten destijds zijn vergund als onzelfstandige kantoorruimte, met andere woorden de parkeerdruk blijft hetzelfde. Ter plaatse wordt hier de aanduiding '**kantoor op verdieping**' op gelegd.
5. Voormalig terrein Van Halteren Archimedesweg, voorgevelrooilijn aanpassen.
6. Parkeerplaatsen aan de Röntgenweg onder de bestemming Verkeer-1 brengen.

7. Voorgevelrooilijn is in noord oosthoek Haarbrug-Zuid verder in zuidelijke richting geplaatst. In de regels wordt een bepaling opgenomen dat de rooilijnen op 11 meter van de as van de weg moet liggen zodat een eventuele ontsluitingsweg flexibel aangelegd kan worden.
8. Een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen in de bestemming Natuur in de noordoosthoek van Haarbrug-Zuid. Met deze afwijking kan ter plaatse een ontsluitingsweg komen te liggen of deze grond kan worden uitgegeven (Bedrijf).