

BPV/2012/10725

Reactienota zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen

In de periode vanaf donderdag 8 maart 2012 tot donderdag 19 april 2012 heeft het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 10 schriftelijke, waarvan 9 inhoudelijke zienswijzen ingediend.

Zienswijze 1

[BPV/2012/2731, 8 maart 2012 van Vakgarage Henk Jonker, Veilingweg 74, 1749 EJ Warmenhuizen.]

Indiener vraagt om zijn bezwaar d.d. 19 januari 2012 in behandeling te nemen omdat hij het niet eens is met de benoeming van het bedrijf en de toegewezen milieucategorie. De indiener wijst op de wijze van bedrijfsvoering in de afgelopen 28 jaar en op de handhaving van die bedrijfsvoering met de bijbehorende milieucategorie, zoals eerder besproken met de wethouder. Volgens de indiener informeert de milieudienst Kop van Noord-Holland de gemeente onvolledig: het bedrijf voert niet alleen een reparatiewerkplaats als hoofdactiviteit, maar ook een schadewerkplaats. Hij verzoekt de hoofdactiviteiten aan te passen naar handel/reparatie van auto's en schadeherstelbedrijf. Verder verzoekt hij de milieucategorie aan te passen, van 3.1 naar 3.2.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Veilingweg" zijn op perceel Jonker bedrijven toelaatbaar tot en met de categorie 3. De bedrijfsvoering van indiener valt daaronder. De categorisering ondergaat geen wijziging. Bij brief van 17 januari 2012 hebben wij – in aansluiting op de reactienota Inspraak – het aspect plaatwerkerij toegelicht. Wij gaven aan, dat plaatwerkerij als onderdeel van het garagebedrijf gewoon toelaatbaar is.

Onlangs hebben wij de Milieudienst Kop van Noord-Holland nogmaals om gegevens verzocht: volgens de dossiers van de Milieudienst (waaronder bezoekverslagen) is het bedrijf een garagebedrijf/autowasplaats en herstelinrichting voor motorvoertuigen. Binnen de herstelinrichting kunnen plaatwerkzaamheden plaatsvinden. Om op grond van de plaatwerkzaamheden (waar de zienswijze op doelt) alleen een 3.2 inrichting te zijn moet de inrichting in hoofdzaak die werkzaamheden ook uitvoeren. Dat is niet het geval, omdat het een herstelinrichting voor gemotoriseerde voertuigen betreft en als zodanig is gemeld.

Voorstel:

De raad wordt voorgesteld de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen, in te stemmen met de reactie op de zienswijze en te besluiten dat naar aanleiding van deze zienswijze geen wijzigingen worden aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 2

[BPV/2012/2937, 12 maart 2012 van Van de Giesen Makelaars, mede namens I. Konijn, Smeetsweg 6a, 1738 DK Waarland]

Indiener van de zienswijze bepleit voor het pand Smeetsweg 6a/6b een Centrubestemming, zoals ook is opgenomen in het bestemmingsplan Waarland: "gericht op wonen, maar ook op detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening". Indiener stelt dat het pand uitermate geschikt is voor de bestemming Centrum en niet voor veel zaken die worden benoemd in de categorieën tot 3.1. Indiener verwijst naar de brief van 23 februari 2012, waarin de inhoud is weergegeven van het ontwerpbestemmingsplan en geeft aan het met die brief niet eens te zijn.

Reactie:

Voor perceel Smeetsweg 6a is op 5 oktober 1999 bouwvergunning (en vrijstelling als bedoeld in artikel 19 van de WRO) verleend voor het oprichten van bedrijfsruimte met woning op aanvraag van Drothenic, gevestigd aan de Kerkstraat in Waarland. De vrijstelling was nodig in verband met het toevoegen van de bedrijfswoning, omdat het bestaande oppervlak al was bebouwd met een woning door het naastgelegen bouwbedrijf. In het betreffende raadsvoorstel van 2 maart 1999 (voorbereidingsbesluit) is een goede concentratie van bedrijfsvestigingen genoemd als motivering voor de medewerking. De besluitvorming is thans opgenomen in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan. Het woongebruik van de bovenwoning is vanaf 18 april 2000 ongewijzigd.

In een brief van 5 februari 2012 kon indiener zich vinden in een bestemming bedrijventerrein, waarbinnen de categorieën 1 tot en met 3.1 toelaatbaar zijn met de bestaande bedrijfs(boven)woning. Het kantoor valt daar onder. Wij bevestigden dit op 23 februari 2012.

Thans pleit indiener voor een centrubestemming, zodat de woonfunctie, maar ook detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening mogelijk is.

Met name de functie detailhandel binnen die bestemming is niet in overeenstemming met de vastgestelde uitgangspunten voor dit plan: geen zelfstandige detailhandel op bedrijventerreinen. De bestaande kantoorfunctie en de bedrijfswoning is door aanduiding op de verbeelding positief bestemd, terwijl de milieucategorieën 1 t/m 3.1 ruime gebruiksmogelijkheden voor dit pand geven.

Voorstel:

De raad wordt voorgesteld de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen, in te stemmen met de reactie op de zienswijze en te besluiten dat naar aanleiding van deze zienswijze geen wijzigingen worden aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 3

[BPV/2012/3750, 29 maart 2012 van M.M.A. Beemsterboer beheer BV, Oudevaart 50, 1749 CH Warmenhuizen: de zienswijze betreft perceel Oudevaart 50.]

Indiener verzoekt om ten aanzien van zijn perceel medewerking te verlenen tot het aanvullen van de volgende voorwaarden: "een bouwblok creëren voor een 2e bedrijfswoning". De indiener verwijst naar een eerder, in 2009, gedaan principeverzoek.

Reactie:

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenoemd beheerplan. Zoals is aangegeven in paragraaf 1.2

(Doel van het plan) van het ontwerpbestemmingsplan heeft het bestemmingsplan hoofdzakelijk een beheersgericht karakter. Het gaat in eerste instantie om het treffen van een adequate planologische regeling voor de bestaande functies en bebouwing. Uitgangspunt is dat de feitelijke situatie (voor zover legaal) is vastgelegd. Binnen het plan zijn, eventueel via flexibiliteitsregelingen, reguliere ontwikkelingsmogelijkheden voor de aanwezige bedrijven geboden.

Het opnemen van een bouwvlak ten behoeve van een tweede bedrijfswoning is geen kleine, ondergeschikte ontwikkeling. De wijziging wordt op grond van het voorliggende bestemmingsplan dan ook niet mogelijk gemaakt. Daarnaast merken wij op dat op basis van het geldende en vast te stellen bestemmingsplan, in ogenschouw nemende het noodzaakcriterium dat het college van burgemeester en wethouders heeft vastgesteld (op 9 maart 2006), de gemeente geen medewerking zal verlenen aan de realisatie van een tweede bedrijfswoning. Zie hierover nader paragraaf 2.4.3 van de Nota van uitgangspunten behorend bij dit bestemmingsplan.

Voorstel:

De raad wordt voorgesteld de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen, in te stemmen met de reactie op de zienswijze en te besluiten dat naar aanleiding van deze zienswijze geen wijzigingen worden aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 4

[BPV/2012/4404, 16 april 2012 van A. de Nijs & Zonen B.V., de Huisweid 7, 1749 EL Warmenhuizen: de zienswijze betreft de percelen Warmerhuizen F/484 en F/545, met een gezamenlijk oppervlakte van meer dan 7.600 m2.]

Indiener acht het, vanuit het perspectief van de ruimtelijke ordening, niet te billijken dat de gronden begrepen in het plandeel 'Huisweid' (wij nemen aan dat indiener Plandeel Warmenhuizen-Noordwest bedoelt, dat Bedrijventerrein De Huisweid en Bedrijventerrein Zaadveredelingsbedrijf Warmenhuizen omvat) niet zijn begrepen in een (herzien) bestemmingsplan dat zich uitsluitend richt op dat gebied. Dit vanwege de bijzondere ligging van dit gebied ten opzichte van het centrum en de daarmee gepaard gaande unieke ontwikkelingsmogelijkheden.

Reactie:

Ook wij achten de betreffende gronden uniek. Op de gronden van het plandeel is sprake van een menging van functies, die zonder bezwaar in de nabijheid van woonbebouwing (Stationsstraat en Warmenhuizen-dorp) kunnen voorkomen. Door de Huisweid aan te merken als 'gebied met functiemenging' zijn de richtafstanden volgens de lijsten voor milieubelastende activiteiten met 1 stap (categorie) te verlagen. Bovendien zijn in overeenstemming met de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering functies binnen de sfeer cultuur, sport en recreatie, zoals muziek- en balletscholen, dansscholen, sportscholen en gymnastieksalen toelaatbaar in dit mengingsgebied. Wij achten de in dit bestemmingsplan gegeven mogelijkheden voldoende en zien geen reden dit plandeel in een zelfstandig bestemmingsplan te regelen.

Wanneer een goede ruimtelijke ordening niet met zich meebrengt dat voor de gronden in het plandeel "Huisweid" een zelfstandig bestemmingsplan hoort te worden vastgesteld, behoort volgens de indiener de mogelijkheid voor perifere detailhandel uitsluitend te worden gecreëerd voor dit plandeel, en niet tevens voor de terreinen "De Banne" en "Oudevaart". Indiener verzoekt de vestiging van perifere detailhandel uitsluitend mogelijk te laten zijn op de gronden in het plandeel "Huisweid".

Reactie:

Wij merken op dat perifere detailhandel al was opgenomen in het bestemmingsplan De Banne 1983 en dat voor de bestemmingsplannen Veilingweg (1990) en Oudevaart-Zuid (2005) is bepaald dat binnen bedrijfsdoeleinden II middels vrijstelling detailhandel in volumineuze goederen mogelijk is. Het toestaan van perifere detailhandel op deze terreinen volgt hier uit. Uit het oogpunt van ruimtelijke ordeningsbeleid bestaat verder geen bezwaar om de perifere detailhandel bij recht op de bedrijventerreinen toe te laten. Vanwege het volumineuze karakter wil de gemeente dat niet binnen de kernen en woongebieden, dus is een bedrijventerrein de aangewezen locatie. Wij zien verder geen reden om perifere detailhandel uitsluitend mogelijk te maken voor het plandeel Huisweid.

Vanuit planologisch perspectief acht indiener het niet te billijken dat niet alle gronden in het plandeel "Huisweid" zijn aangewezen als Wro-zone wijzigingsgebied. Voor het partieel toepassen van deze functie bestaat geen grond. Indiener verzoekt om elke denkbare wijzigingsbevoegdheid universeel op de gronden in het plandeel "Huisweid" toepasselijk te verklaren.

Reactie:

De wijzigingsbevoegdheid ziet op het oprichten van bedrijfswoningen, om zo het woon-werk klimaat te stimuleren. Het is niet wenselijk om buiten de opgenomen wijzigingszones (nieuwe) bedrijfswoningen toe te staan.

Indiener verzoekt om voor de gronden in het plandeel "Huisweid" te voorzien in een (alternatieve) wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om niet-bedrijfswoningen op te richten (gericht op de ontwikkeling van een woonwijk).

Reactie:

Wij achten, gezien de mogelijkheden die in het bestemmingsplan voor dit plandeel gelden, het opnemen van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid niet wenselijk of passend. Het bestemmingsplan is niet bedoeld om ontwikkelingen zoals woningbouw mogelijk te maken. Ook het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is niet mogelijk of wenselijk, zie hiervoor tevens de reactie op zienswijze 7.

Indiener geeft aan dat als artikel 6.1 niet zo begrepen mag worden dat alle grond met de bestemming 'Bedrijventerrein' mag worden benut ten behoeve van perifere detailhandel. Indiener heeft bezwaar tegen het achterwege laten van de (toegezegde) alternatieve bestemming Detailhandel perifeer ten aanzien van zijn eigendom.

Reactie:

Uit artikel 6.1 volgt dat de gronden met de bestemming 'Bedrijventerreinen', binnen de grenzen die worden gesteld in de bijbehorende bestemmingsregel, mogen worden benut ten behoeve van perifere detailhandel.

Indiener geeft aan dat, omdat de grenslijn van de te onderscheiden bestemmingszones niet is aangepast, de zone die eerder voor 'Verkeer' bestemd was nu alleen de bestemming 'Bedrijventerrein' en niet tevens de bestemming 'Gemengd' heeft. Indiener verzoekt de grenslijnen te verwijderen.

Reactie:

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn de gronden mede ondergeschikt bestemd voor verkeersdoeleinden zoals parkeren, wegen, straten en paden. Het is niet noodzakelijk een gemengde bestemming toe te kennen.

Indiener meent dat artikel 6.1 geen doeleindenomschrijving geeft, maar een bouwvoorschrift. Open terreinen voor bedrijfsmatige aanwending zouden niet toegestaan zijn. Tevens meent indiener dat dit

op gespannen voet staat met artikel 6.2.1, onder d. Het verzoek is om de tekst 'gebouwen en overkappingen ten behoeve van' te schrappen uit artikel 6.1, onder a.

Reactie:

Artikel 6.1 moet zo worden gelezen dat de aan de bestemming 'ondergeschikte voorzieningen' zijn toegestaan, ook zonder gebouwen en overkappingen. Het bedrijfsmatig aanwenden van open terreinen is dan ook toegestaan. Wij zien dan ook geen reden om de tekst 'gebouwen en overkappingen ten behoeve van' te schrappen uit artikel 6.1, onder a.

Indiener meent dat in artikel 6.1, sub a, onder 1 t/m 4 een "gelijkschakelingbepaling" ontbreekt, dat wil zeggen een tekst die maakt dat alle bedrijfsconcepten die voldoen aan de milieucategorieën toegelaten zijn (en niet uitsluitend de met zoveel woorden genoemde bedrijfsconcepten).

Reactie:

De in Bijlage 2 genoemde bedrijfsconcepten zijn de bedrijfsconcepten die wij toelaatbaar achten. Wij achten het dan ook niet noodzakelijk om, door middel van een gelijkgeschakelbepaling, bedrijfsconcepten die niet zijn genoemd in Bijlage 2 toe te staan.

De indiener heeft bezwaar tegen de toepassing van de subbestemming Waarde – Archeologie 3 (in het algemeen en ten aanzien van zijn eigendom), die een aanmerkelijke lastenverzwaring voor de eigenaar met zich meebrengt. Indiener meent dat aangenomen moet worden dat hieraan geen (gedegen) archeologisch onderzoek ten grondslag ligt, zodat dit deel van het plan onvoldoende zorgvuldig is voorbereid. Daarbij wordt aangetekend dat het gebied reeds eerder in een ruilverkavelingproject werd betrokken en dat het gebied veel (grote) bouwwerken kent, zodat er weinig origineels meer in de bodem is te verwachten en eventuele vondsten eerder al aan het licht zouden zijn gekomen. De subbestemming wordt niet gedragen door een afweging van de betrokken belangen en is betrekkelijk willekeurig. Het verzoek is om deze aanduiding te schrappen.

Indiener meent dat ook de subbestemming Waarde – Archeologie 4 willekeurig is en verzoekt deze te worden geschrapt.

Ook de subbestemming Waarde – Archeologie 1 dient te worden geschrapt zodat alleen de subbestemming Waarde – Archeologie 2 overblijft. Deze zou alleen moeten worden toegepast op die plaatsen waar voorafgaand veldonderzoek heeft uitgewezen dat er vondsten zijn te verwachten. Het is aan de gemeente om aannemelijk te maken dat plaatsen hiervoor in aanmerking komen (als onderbouwing van de toekenning van een zo zwaar belastende bestemming).

Daarnaast heeft indiener ernstige bezwaren tegen toepassing van de subbestemming Waarde – Archeologie 1 op het noordelijke deel van zijn eigendom. Toekenning van die bestemming wordt naar objectieve maatstaven niet gerechtvaardigd, zodat geen sprake is geweest van een rechtens aanvaardbare belangenafweging;

De indiener vraagt of het college het ermee eens is dat de te verwachten onderzoeks- en vertragingsschade in verband met een Archeologiebestemming zich nu al als planschade laat voorzien/claimen. Als de kans op planschadeclaims in verband hiermee niet is meegewogen, dan lijkt ook op dat vlak een onzorgvuldigheid in de voorbereiding te bestaan.

Reactie:

De locatietoewijzing volgt uit de op 17 juli 2012 vastgestelde Beleidsnota Cultuurhistorie Gemeente Harenkarspel, voor nadere informatie ten aanzien van de archeologische locatietoewijzing verwijzen wij naar deze beleidsnota. Aan deze beleidsnota is, door het gerenommeerde bedrijf Cultuur Compagnie, gedegen archeologisch onderzoek vooraf gegaan. Indiener heeft geen bewijsstukken overgelegd op basis waarvan kan worden aangenomen dat de waarde – archeologie niet moet of kan worden toegekend. De gemeente hecht waarde aan het toekennen van de archeologische waarde aan deze percelen. Daarnaast merken wij op dat de bestemming het gebruik of bouwen en het uitvoeren van werkzaamheden niet

uitsluit, mits deze ontwikkelingen dan archeologisch verantwoord gebeuren, of is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn (zie onder "toetsingscriteria"). Voor het indienen van een planschadeverzoek verwijzen wij naar de Wro de door de gemeente vastgestelde beleidsregels hieromtrent.

De indiener vraagt of sprake is van een verschrijving in bijlage 3, waar gerefereerd wordt aan de SBI-code 93 en of het niet moet gaan om activiteiten die onder SBI-code 96 vallen.

Reactie:

De wenselijke toepasbare standaard bedrijvenindeling volgt uit SBI-code 1993 en 2008. In bijlage 3 word verwezen naar categorie 93 (en dus 96), hetgeen ziet op overige dienstverlening

De indiener handhaaft zijn zienswijze zoals kenbaar gemaakt ten aanzien van het verbandhoudende Voorontwerp.

Reactie:

Voor zover de inspraakreactie inzake het voorontwerp van indiener in de behandeling van zijn zienswijze niet is besproken nemen wij deze zienswijze voor kennisgeving aan. Bij de beantwoording van de inspraakreacties is afdoende weerlegd waarom een inspraak reactie wel of niet heeft geleid tot aanpassing van het plan.

Voorstel

De raad wordt voorgesteld de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen, in te stemmen met de reactie op de zienswijze en te besluiten dat naar aanleiding van deze zienswijze geen wijzigingen worden aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 5

[BPV/2012/4406, 16 april 2012 van A. de Nijs & Zonen Beheer- en Beleggingsmaatschappij B.V., de Huisweid 7, 1749 EL Warmenhuizen: de zienswijze betreft de percelen Warmerhuizen F/486, F/487, F/488 en F/489, met een gezamenlijk oppervlakte van meer dan 4.000 m2.]

De zienswijze is identiek aan zienswijze 4. Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie en het voorstel ten aanzien van deze zienswijze.

Zienswijze 6

[BPV/2012/4435, 17 april 2012 van VEZET B.V., Debbemeerweg 2, 1749 DK Warmenhuizen]

Indiener is het niet eens met de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen maatbestemming voor milieucategorie 4.2, zijnde de activiteit groente- en fruitverwerkend bedrijf. Naar oordeel van indiener moet op basis van het geldende bestemmingsplan ten aanzien van zijn perceel de milieucategorie 4.2 in algemene zin worden opgenomen.

Indiener verwijst naar zijn eerdere brief ter zake, d.d. 9 januari 2012. De maatbestemming in de huidige versie klemmt te meer, daar in de Toelichting is opgenomen dat bij bedrijfsbestemming alleen die specifiek opgenomen functie kan worden voortgezet of een nieuw bedrijf uit een lagere milieucategorie. Dat betekent een onaanvaardbare aantasting van bestaande rechten, waarvan was toegezegd dat die niet zou plaatsvinden (brief 7 mei 2010).

Reactie:

Voor het betreffende terrein geldt milieucategorie 4.2. Volgens de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzoneringen geldt voor bedrijven met milieucategorie 4.2 een richtafstand in algemene zin van 300 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan indien zich een (zwaarder) bedrijf op die locatie vestigt. Indien een milieucategorie van 4.2 zonder nadere maatbestemming wordt toegestaan betekent dat het bestemmingsplan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Volgens de genoemde VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzoneringen kan gemotiveerd worden afgeweken van deze richtafstand, bijvoorbeeld door het opnemen van een maatbestemming.

Omdat in het bestemmingsplan niet voor alle bedrijven met milieucategorie 4.2 is gemotiveerd waarom kan worden afgeweken van de richtafstand van 300 meter, is (los van het feit dat in deze situatie niet alle categorie 4.2 bedrijven gewenst zijn) gekozen voor een maatbestemming. Voor deze maatbestemming is wel specifiek gemotiveerd waarom in dit geval kan worden afgeweken van de richtafstanden. De maatbestemming is niet onnodig beperkend omdat het overeenstemt met het huidige feitelijk gebruik.

Wij stellen voor een (algemene) wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zodat na het aanleveren van de juiste rapporten alsnog de gewenste milieucategorie kan worden toegekend.

Nadere reactie d.d. 25 september 2012:

De maatbestemming wordt opgenomen voor het noordelijke deel van het perceel van Vezet (ten noorden van de Oudevaart). Voor het middengedeelte wordt overeenkomstig de huidige rechten de bestemming Bedrijventerreinen "BT" opgenomen, met een milieucategorie van 4.2. Aan deze bestemming wordt een bedrijvenlijst gekoppeld waarin de meest belastende milieubedrijven zijn geschrapt. Deze werkwijze komt overeen met de plansystematiek van het bestemmingsplan "Ontwikkelingszone Oudevaart Zuid".

Indiener herhaalt zijn waardering voor de bereidheid om te voldoen aan het verzoek om aan perceel Oudevaart 40/40a de milieucategorie 4.2 toe te kennen en hij verwijst naar het door hen opgestelde geur- en geluidrapport en de opmerkingen over het geluidrapport door de Milieudienst, alsmede de reactie daarop door Peutz.

Reactie:

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de huidige bestemming van zowel de huidige locatie als de gewenste uitbreiding op perceel Oudevaart 40/40a gewijzigd in de maatwerkbestemming categorie 4.2, groente- en fruitverwerkend bedrijf. In het akoestisch rapport is sec getoetst aan de in het activiteitenbesluit opgenomen geluidvoorschriften. In het kader van de ruimtelijke aanvaardbaarheid is het tevens een ruimtelijke toets noodzakelijk. Hierbij moet tevens worden getoetst aan de eisen voor 'een goede ruimtelijke ordening'. In de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' 2009 is hiervoor een toetsingskader opgenomen. Dit toetsingskader is over het algemeen strenger dan het in het activiteitenbesluit opgenomen toetsingskader.

In eerste instantie zal worden gekeken naar de afstand tot woningen. Voor categorie 4.2 geldt een richtafstand van 300 meter. Omdat deze richtafstand wordt overschreden is nader onderzoek nodig (waaronder akoestisch onderzoek). Indien hierbij overschrijdingen van de normen worden geconstateerd moet, indien maatregelen niet mogelijk zijn, gemotiveerd worden aangegeven waarom deze overschrijdingen in dit geval toelaatbaar worden geacht. Voor het stappenplan dat hierbij moet worden gevolgd wordt verwezen naar de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' 2009.

Nadere reactie d.d. 25 september 2012:

In de zienswijzenreactie wordt bedoeld dat ten behoeve van het perceel Oudevaart 40/40a de milieucategorie kan worden gewijzigd naar 4.2. Om de geplande nieuwe ontwikkelingen niet onmogelijk

te maken en om beter aan te sluiten bij de bestemming van het naastgelegen perceel wordt gekozen voor een maatbestemming met wijzigingsbevoegdheid. Het betreffende perceel krijgt alsdan de dubbelbestemming 'Bedrijventerrein' met de nadere aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en de bestemming 'Bedrijventerrein- Groente – en fruitverwerkend bedrijf'. Daarnaast zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming in zijn geheel te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijventerrein' met de nadere aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2', waarbij de meest milieubelastende bedrijven in de bedrijvenlijst zijn geschrapt. Voorgaande laat uiteraard onverlet dat het bedrijf dient te voldoen aan de in het Activiteitenbesluit opgenomen (geluids)normen. Via het Activiteitenbesluit kan worden voorkomen dat er onaanvaardbare hinder naar de omgeving zal ontstaan.

Zoals hierboven aangegeven nemen wij een algemene wijzigingsbevoegdheid op.

Indiener herhaalt zijn verzoek van 10 augustus 2011 om op delen van het bedrijfsterrein een maximale bouwhoogte van 12 m. mogelijk te maken. Indiener verwijst verder naar zijn mondelinge inspraakreactie van 6 december 2011. Het is gebleken dat 11 m. zeer belemmerend werkt voor een optimale bedrijfsvoering van bepaalde fabrieksonderdelen. Het realiseren van een productie-, opslag- en technieklaag boven elkaar is met een bouwhoogte tot 12 m. beter mogelijk en sluit aan bij de wens tot compact bouwen.

Reactie:

Zoals in de reactienota inspraak uiteen is gezet, vloeit de oorspronkelijke bouwhoogte van 10 meter voort uit de geldende bestemmingsplannen. Omdat een mogelijkheid tot vrijstelling van 10% was opgenomen, is de bouwhoogte (bij recht) verhoogd naar 11 meter. De nu opgenomen maatvoering is opgenomen overeenkomstig de eerder verleende omgevingsvergunning. Om flexibiliteit aan het bestemmingsplan te geven wordt voorgesteld om op basis van deze zienswijze een algemene afwijkingsbepaling ten aanzien van de bouwregels op te nemen, op basis waarvan na een nadere afweging van de bestaande bouwhoogten kan worden afgeweken. De invloed op de omgeving is van belang.

De interpretatie van planregel 7.2.2 kan er, aldus indiener, toe leiden dat een geluidsafschermende voorziening aan de rand van het bedrijfsterrein gemaximeerd kan zijn tot 5 m of zelfs 2 m., hetgeen ongewenst is. Indiener verwijst naar zijn brief van 10 augustus 2010, waarin hij heeft gevraagd om een maximale hoogte van geluidsafschermende voorzieningen aan de oostzijde van 7 m. Voor het meer zuidoostelijk Oudevaart Zuid deel dient dat mogelijk te worden gemaakt door het onderhavige bestemmingsplan. Het is niet duidelijk of planregel 9.2.2 daarin voorziet. Evenmin is er duidelijkheid over de geluidsafschermende voorziening als verbinding tussen beide voornoemde geluidsafschermende voorzieningen. Het verzoek is om het bestemmingsplan en de verbeelding aan te passen uitgaande van een maximale hoogte van 7 m;

Reactie:

Wij maken aan de oostzijde binnen de groenbestemming geluidwerende voorzieningen tot maximaal 5.00 meter mogelijk. Dit is volgens het bestaande recht in het bestemmingsplan Oudevaart-Zuid. Voor het noordoostelijke gedeelte verleenden wij bij besluit van 28 juni 2010 een vergunning voor de verplaatsing van de zeefinstallatie en verhoging geluidswering tot 7.00 m. Bij de verbeelding is derhalve rekening gehouden met de wensen van indiener.

Indiener verzoekt om een bedrijfsbestemming toe te kennen aan het deel van de weg Oudevaart direct ten zuiden van perceel 40/40a, dat nu nog een verkeersbestemming kent. De bedrijfsbestemming is verdedigbaar, erop anticiperend dat indiener het perceel verwerft (en vervolgens het weggedeelte aan hen zou worden overgedragen). Subsidiair verzoeken zij een daartoe strekkende wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen;

Reactie:

Wij stellen voor een specifieke wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zodat in overeenstemming in relatie met de bepalingen van het contract daaraan de juiste (bedrijven) bestemming kan worden toegekend.

Indiener geeft aan dat de eisen aan initiatieven in gebieden met archeologische waarden verstrekkend kunnen zijn. Nu noch in de verbeelding noch in de toelichting die gebieden zijn weergegeven, houdt de indiener zich het recht voor aanvullend met bezwaren te komen.

Reactie:

Wij zijn het met indiener eens dat in de toelichting niet voldoende is ingegaan op de archeologische waarde van de percelen. Om e.e.a. te verduidelijken, zal de toelichting hierop worden aangepast. In de regels en de plankaart zijn echter dubbelbestemmingen met archeologische waarden opgenomen. Over de aanvaardbaarheid van deze bestemmingen verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 4.

Indiener vraagt aandacht voor de verbeelding. Op de verbeelding staat nog het lang geleden vervallen parkeerterrein getekend en ontbreken reeds gerealiseerde bedrijfsgebouwen, evenals de gerealiseerde bedrijfsgebouwen die de aansluiting vormen met de noordelijk gelegen fabrieksonderdelen. Indiener acht het van groot belang dat alle reeds aanwezige gebouwen of in aanbouw zijnde gebouwen correct worden weergegeven.

Reactie:

Het opnemen een (juiste) ondergrond is wenselijk maar niet verplicht. De gebruikte ondergrond is het (digitale) document dat bij de gemeente op dit moment beschikbaar is voor het opstellen van een bestemmingsplan. Het is niet mogelijk voor alle percelen deze ondergrond handmatig aan te passen. Aan de ondergrond kunnen geen rechten worden ontleend. Tevens is deze ondergrond te zien op de analoge versie van het bestemmingsplan. Dit is niet de rechte geldende versie. Die wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. De ondergrond aldaar is voorzien van de juiste luchtfoto. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Indiener acht het zeer gewenst om afwijkingen toe te staan van bouwvlakken en maximale bouwhoogten met een bepaald percentage (van bv 10%).

Reactie:

Overeenkomstig de ingediende zienswijze wordt een flexibiliteitsinstrument in het bestemmingsplan opgenomen, op basis waarvan ondergeschikt van de toegestane bouwhoogte kan worden afgeweken. Het is niet wenselijk en overigens vanwege het Provinciale beleid niet mogelijk om eenzelfde flexibiliteitsinstrument op te nemen dat ziet op het vergroten van bouwvlakken.

In de bijlage bij de zienswijze brengt indiener naar voren dat het milieuaspect 'geur' blijkens de opmerking van de milieudienst afdoende is behandeld.

Reactie:

Deze zienswijze nemen wij voor kennisgeving aan.

Indiener is het oneens met de gehanteerde geluidsnormen van de twee bedrijfswoningen gelegen aan de oostzijde omdat een te strenge geluidswaarde wordt gehanteerd, waardoor omvangrijkere geluidafschermende voorzieningen noodzakelijk zijn (zowel financieel als planologisch).

Door indiener is in het recente verleden verschillende malen gewezen op het specifieke karakter van beide woningen, met als inzet dat deze de beoogde bedrijfsvoering niet onevenredig zouden beperken. De bestemmingsplanwijziging aan de westzijde heeft geen significante invloed op de

geluidbelasting van de oostelijk gelegen woningen, zodat indiener voorstelt een discussie daarover buiten de huidige vraagstelling te houden.

Reactie

In het akoestisch rapport zijn de berekende geluidbelastingen (LAr,LT en LAMax) getoetst aan de in het activiteitenbesluit opgenomen standaard geluidgrenswaarden. In het akoestisch rapport wordt aangegeven dat woningen bij beoordelingsposities 13 en 17 zijn gelegen op een bedrijventerrein. Dit is echter niet juist. Het betreft (bedrijfswoningen) in het buitengebied. In het bestemmingsplan is deze locatie niet aangeduid als bedrijfsterrein. Dit betekent dat deze woningen moeten worden getoetst aan de standaard geluidgrenswaarden zoals genoemd in artikel 2.17, zijnde 50/45/40 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.

Ter plaatse van de genoemde woningen bedraagt de overschrijding van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau 4-5 dB. Op basis van nader akoestisch onderzoek kan worden bepaald of de kosten van de benodigde maatregelen onevenredig hoog zijn. Indien de te treffen maatregelen ondoelmatig zijn of andere overwegende bezwaren ontmoet, bijvoorbeeld van stedenbouwkundige aard, kan worden besloten hiervan af te zien. In dat geval zal middels een Awb-procedure een maatwerkvoorschrift worden opgesteld om de benodigde hogere geluidgrenswaarden vast te leggen.

Voorstel

De raad wordt voorgesteld in te stemmen met de reactie op de zienswijze, en te besluiten dat naar aanleiding van deze zienswijze de volgende wijzigingen worden aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan:

- *Het opnemen van een algemene afwijkingsregel met betrekking tot de bouwhoogten;*
- *Het opnemen van een algemene wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming "bedrijventerrein groente- en fruitverwerkend bedrijf" naar "bedrijventerrein" en een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de milieucategorie;*
- *Toelichting aanvullen met een nadere specificatie ten aanzien van het onderwerp archeologie;*
- *Het opnemen van een specifieke wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de verkeersbestemming ter hoogte van Oude vaart 40/40a naar een bedrijvenbestemming.*

Nader voorstel d.d. 25 september 2012

- *Ten zuiden van de Oudevaart wordt de bestemming BT, milieucategorie 4.2 met aangepaste bedrijvenlijst opgenomen.*

De raad wordt voorgesteld de overige zienswijzen voor kennisgeving aan te nemen, in te stemmen met de reactie op die zienswijze en te besluiten dat naar aanleiding van de overige zienswijze geen wijzigingen worden aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 7

[BPV/2012/4441, 17 april 2012 van W. Tesselaar, Lantmanstraat 14, 1738 EC Waarland: Betreft: Smeetsweg 10, Waarland]

Indiener brengt naar voren dat hij op 31 januari 2011 het perceel Smeetsweg 10 heeft gekocht, met de bedoeling daar te wonen en zijn aannemersbedrijf te vestigen. Om zijn bedrijf te vestigen, wil de indiener het perceel door aankoop vergroten. Hij was bij de aankoop op de hoogte van de structuurvisie van Harenkarspel (15 december 2009), waarin langs de Smeetsweg een economische ontwikkelingszone is opgenomen en van de Nota van Uitgangspunten (28 december 2010), waarin aangegeven is dat voor de economische ontwikkelingszone een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen

van de agrarische bestemming naar een bedrijvenbestemming voor lokale bedrijvigheid. In het voorontwerp was voor dergelijke gevallen nog voorzien in een wijzigingsbevoegdheid, in het ontwerpbestemmingsplan echter niet meer.

Met het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid wijkt de gemeente af van de ingezette beleidslijn en schendt de gemeente het opgewekte vertrouwen. Zonder de wijzigingsbevoegdheid had indiener het perceel niet gekocht. Het verzoek is om het ontwerpbestemmingsplan zodanig gewijzigd vast te stellen dat het perceel Smeetsweg 10 de bestemming bedrijventerrein krijgt, danwel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen met voorwaarden die gelijk zijn aan het voorontwerpbestemmingsplan. Mocht het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld, dan verzoekt indiener om een besluit te nemen inhoudende dat de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan in de toekomst, zodat de gemeente Schagen daaraan uitvoering kan geven.

Reactie:

Zoals in de reactie op zienswijze 3 is opgenomen is het voorliggende bestemmingsplan een zogenoemd beheerplan. Het wijzigen van de bestemming van het perceel betreft geen kleine, ondergeschikte ontwikkeling. De wijziging wordt op grond van het voorliggende bestemmingsplan dan ook niet mogelijk gemaakt.

Ten aanzien van het vervallen van de wijzigingsbevoegdheid merken wij op dat hiervoor een provinciale ontheffing vereist is, die procedureel tot vertraging leidt. De Provincie heeft de gemeente hierop gewezen in de voorbereidingsprocedure. Alvorens een wijzigingsbevoegdheid op te kunnen nemen, moet namelijk de aanvaardbaarheid van de toepassing van die wijzigingsbevoegdheid vast komen te staan. Daarom hebben wij de (in het voorontwerp nog beoogde) bevoegdheid laten vervallen. Op het moment dat de Structuurvisie Harenkarspel 2009 en de Nota van Uitgangspunten Bedrijventerreinen werden vastgesteld, bestond het betreffende beleid van de Provincie nog niet. Zoals gezegd, is hier op gewezen op het moment dat het voorontwerpbestemmingsplan naar de Provincie ter overleg is gezonden. Daarenboven kan aan een structuurvisie geen individuele rechten worden ontleend.

Wanneer de indiener een uitgewerkt plan voor de wijziging heeft opgesteld en aan de gemeente vraagt om hieraan medewerking te verlenen, wil de gemeente op dat moment beoordelen of en op welke wijze zij medewerking wil verlenen aan het project.

Voorstel:

De raad wordt voorgesteld de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen, in te stemmen met de reactie op de zienswijze en te besluiten dat naar aanleiding van deze zienswijze geen wijzigingen worden aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 8

[BPV/2012/4466, 18 april 2012 van Bejo Zaden B.V., Trambaan 1, 1749 ZH Warmenhuizen: de indiener van de zienswijze brengt het volgende onder de aandacht.]

Indiener is het niet eens met de genoemde maximale bouwhoogte van gebouwen en kassen van 6 meter (pagina 65 bestemmingsplan) en vraagt te vermelden dat de op de plankaart en in de bestemmingsplanregels aangegeven bouwhoogtes leidend zijn.

Reactie:

Naar aanleiding van de inspraakreactie van de indiener van deze zienswijze is de maximaal toegestane bouwhoogte aangepast. De vermelding in de toelichting bij het ontwerp is per abuis niet aangepast, dit

zullen wij alsnog doen. De op de verbeelding en in de bestemmingsplanregels aangegeven bouwhoogtes zijn leidend.

Indiener verzoekt de vrijstellingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan 'Zaadveredelingsbedrijf Warmenhuizen' ook in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Reactie:

In de reactie op zienswijze 7 is vermeld om welke reden de wijzigingsbevoegdheid komen te vervallen. Kortheidshalve verwijzen wij naar deze paragraf.

Indiener verzoekt opnieuw om een artikel of zinsnede in het bestemmingsplan op te nemen waaruit blijkt dat de locaties aangeduid met 'archeologische waarde I' en 'archeologische waarde II' geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering c.q. uitbreiding van de activiteiten. Verder verzoekt indiener om nadere informatie te verstrekken over de archeologische locatietoewijzing.

Reactie:

In de reactienota Inspraak is gemeld waarom de beoogde cirkelvormige dubbelbestemming W-A 2 een zeer hoge verwachtingswaarde in het bodemarchief wil borgen. De locatietoewijzing, van beide locaties, volgt uit de Beleidsnota Cultuurhistorie Gemeente Harenkarspel. Voor de nadere onderbouwing ten aanzien van de archeologische locatietoewijzing verwijzen wij naar deze beleidsnota. De dubbelbestemming vormt geen belemmering voor de (uitbreiding van) de bedrijfsvoering. Zie tevens de reactie op zienswijze 4.

Indiener verzoekt tot slot om artikel 8: Bedrijventerrein – Zaadveredelingsbedrijf aan te passen door onder 1, sub a aanhef de woorden en verwerken toe te voegen achter de woorden *het bedrijfsmatig veredelen*.

Reactie:

De regel zal worden aangepast aan de hand van het geldende bestemmingsplan (specifiek artikel 4, onder 1, van de Voorschriften bestemmingsplan "Zaadveredelingsbedrijf Warmenhuizen" gemeente Harenkarspel]). Het artikel 8, tweede lid, sub a, onder 1, komt te luiden: "1. het bedrijfsmatig veredelen en kweken van zaden, alsmede het onderzoek daarnaar, de opslag en verwerking daarvan en de handel daarin."

Voorstel:

De raad wordt voorgesteld in te stemmen met de reactie op de zienswijze, en te besluiten dat naar aanleiding van deze zienswijze de volgende wijzigingen worden aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan:

- Het aanpassen van de in de toelichting vermelde toegestane bouwhoogte.*
- Artikel 8, tweede lid, sub a, onder 1, aan te vullen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.*

De raad wordt voorgesteld de overige zienswijze voor kennisgeving aan te nemen, in te stemmen met de reactie op die zienswijze en te besluiten dat naar aanleiding van de overige zienswijze geen wijzigingen worden aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 9

[BPV/2012/4520, 18 april 2012 van Swan Art & Build, de Hoge Werf 20, 1749 JW Warmenhuizen: de zienswijze ziet op perceel sectie H nummer 290 (Kanaalweg 27, Warmenhuizen).]

De indiener verzoekt om de enkelbestemming 'Wonen' van dit perceel te wijzigen in 'bedrijventerrein', met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' ter plaatse van de bestaande woning. Het is de bedoeling dat op het bij de woning behorende terrein het bestaande bouwbedrijf wordt voortgezet.

Reactie:

Zoals in de reactie op zienswijze 3 is vermeld is het voorliggende bestemmingsplan een zogenoemd beheerplan. Het wijzigen van de bestemming van het perceel betreft geen kleine, ondergeschikte ontwikkeling. De wijziging wordt op grond van het voorliggende bestemmingsplan dan ook niet mogelijk gemaakt.

Wanneer de indiener een uitgewerkt plan voor de wijziging heeft opgesteld en aan de gemeente vraagt om hieraan medewerking te verlenen, wil de gemeente op dat moment beoordelen of zij medewerking wil verlenen aan de wijziging.

Voorstel:

De raad wordt voorgesteld de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen, in te stemmen met de reactie op de zienswijze en te besluiten dat naar aanleiding van deze zienswijze geen wijzigingen worden aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 10

[BPV/2012/4707, 19 april 2012 van Landmark Vastgoed Management BV, Energiestraat 14, 1749 DN Warmenhuizen:]

De indiener wijst op het op 1 februari 2011 ingediende toekomstplan voor het Bedrijventerrein Veilingweg/Huisweid en de tijdens de hoorzitting naar aanleiding van de zienswijze van 10 augustus 2011 uitgesproken wens om, naast de mogelijkheid van een hard discounter, ook woon-werkontwikkeling mogelijk te maken, zoals ook wordt toegestaan op de Oudevaart. Indiener gaat ervan uit dat alle bestaande mogelijkheden binnen het nieuwe bestemmingsplan onverminderd en zonder verzwaring mogelijk blijven.

Reactie:

De betreffende bedrijventerreinen willen we beschikbaar houden voor de primaire functie van bedrijven. Het vestigen van (zelfstandige) detailhandelsvestigingen strookt niet met dit uitgangspunt. Het is inmiddels algemeen aanvaard ruimtelijk beleid dat wij (zelfstandige) detailhandelsvestigingen aldus niet toe laten op bedrijventerreinen. Functies als een hard discount supermarkt zijn toelaatbaar binnen bestaande winkelgebieden, zoals het centrumgebied van Warmenhuizen. Woon-werk ontwikkeling is slechts wenselijk op de binnen het bestemmingsplan opgenomen 'wro-zone - wijzigingsgebied'). Wij verwijzen tevens naar de reactie op zienswijze 4.

Indiener wijst op de verregaande menging van functies ten aanzien van het bedrijventerrein Veilingweg, op het bestaan van een economisch ontwikkelingsgebied, op de uitgangspunten van GS (ten aanzien van detailhandel die niet of moeilijk inpasbaar is in reguliere winkelgebieden) en op de ligging van het perceel aan een van de beste doorgangswegen van het dorp, en stelt dat dit voldoende gelegenheid biedt om in te stemmen met de vestiging van een hard discount supermarkt. Het rapport dat een hard discounter niet past en niet wenselijk is, is onjuist volgens indiener. Het verzoek is dan ook om de komst van een hard discounter op de Stationsstraat 26 toe te staan.

Reactie:

Zoals hierboven gemeld laten wij naar algemeen aanvaard ruimtelijk beleid (zelfstandige) detailhandelsvestigingen niet toe op bedrijventerreinen. Deze gebieden willen wij beschikbaar houden voor de primaire functie bedrijven. Functies als een hard discount supermarkt zijn toelaatbaar binnen bestaande winkelgebieden, zoals het centrumgebied van Warmenhuizen.

De bedrijfswoning op de hoek van de Veilingweg/Stationsstraat staat in werkelijkheid niet achter in het bouwblok maar voorin op de hoek ligt.

Reactie:

De bedrijfswoning is op de verbeelding gesitueerd aan de voorzijde (bw). Bij nameting is gebleken dat de bedrijfswoning qua omvang groter is dan nu is opgenomen. De verbeelding wordt hierop aangepast.

De indiener vraagt aandacht voor garage Jonker, hij vraagt of dit perceel valt in milieucategorie 3.1.

Reactie:

Kortheidshalve verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1.

Indiener verzoekt om de hele strook van het perceel waar de weegbrug in valt te arceren als bedrijventerrein (BT).

Reactie:

Het is niet geheel duidelijk welk perceel door indiener wordt bedoeld. Het gehele perceel is bestemd ten behoeve van bedrijventerrein (BT). Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Voorstel:

De raad wordt voorgesteld in te stemmen met de reactie op de zienswijze, en te besluiten dat naar aanleiding van deze zienswijze de volgende wijzigingen worden aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan:

- De juiste omvang opnemen van de bedrijfswoning hoek Veilingweg/Stationsstraat.*

De raad wordt voorgesteld de overige zienswijzen voor kennisgeving aan te nemen, in te stemmen met de reactie op die zienswijze en te besluiten dat naar aanleiding van de overige zienswijze geen wijzigingen worden aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan.