



NOTA VAN INSpraak EN VOOROVERLEG VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREINEN (11dec2012)

Het voorontwerp van het bestemmingsplan bedrijventerreinen Weesp heeft van 12 april 2012 tot en met 23 mei 2012 ter inzage gelegen (inspraak). Min of meer gelijktijdig hieraan is het bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (wettelijk vooroverleg) toegezonden aan een aantal instanties. In eerste deel van onderstaande nota worden de wettelijke overlegreacties van beantwoording voorzien. Het tweede deel geeft een beknopte weergave van de inspraakreacties met de beantwoording van de gemeente.

A. Wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro

1. Provincie Noord-Holland

a. Verzocht wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan aan te geven hoe regionale afstemming heeft plaatsgevonden ten aanzien van perifere detailhandel op bedrijventerrein Noord.

Gemeentelijke reactie

Binnen de regio Gooi en Vechtstreek wordt gewerkt aan een regionale detailhandelsvisie. Het beleid ten aanzien van perifere detailhandel op bedrijventerrein Noord zal worden verwerkt in de regionale detailhandelsvisie. Deze visie zal naar verwachting nog in 2012 vastgesteld worden.

Conclusie

De toelichting van het bestemmingsplan aanvullen met de bovenvermelde informatie.

b. de beschrijving in paragraaf 2.3.4 (nota detailhandel Bedrijventerrein Noord) lijkt tegenstrijdig met de beschrijving in paragraaf 4.2 onder 6

Gemeentelijke reactie

Paragraaf 2.3.4 is inhoudelijk verouderd, paragraaf 4.2 onder 6 is juist en geeft een correcte weergave van het door Weesp gehanteerde beleid ten aanzien van detailhandel.

Conclusie

Paragraaf 2.3.4 vervangen door een beschrijving van het in 2007 vastgestelde beleid, paragraaf 4.2 onder 6 handhaven

c. Volgens paragraaf 2.3.4 laatste alinea voorziet het plan in creatieve bedrijvigheid. De provincie vraagt zich af wat voor soort bedrijvigheid hiermee wordt bedoeld. Daarbij is een omschrijving in de toelichting en planvoorschriften hier gewenst.

Gemeentelijke reactie

Gedoeld wordt op paragraaf 2.3.2 laatste alinea. Een letterlijke vertaling in de planregels heeft inderdaad niet plaatsgevonden. Planregels bieden in ieder geval ook ruimte aan creatieve bedrijvigheid maar sluiten andere vormen niet uit. Dat is planologisch ook niet of nauwelijks mogelijk omdat de term zoals gehanteerd in de structuurvisie voor een belangrijk deel op niet ruimtelijk relevante aspecten van bedrijfsvoering toeziet. Een letterlijke vertaling van de term creatieve bedrijvigheid in de planregels is derhalve niet mogelijk.

Conclusie

Zinsnede in paragraaf 2.3.3 over creatieve bedrijvigheid schrappen. Planregels niet aanpassen.

2. Brandweer

a. Indien de rioolwaterzuiveringsinstallatie een biovergistingsinstallatie, is dient nagegaan te worden of externe veiligheid nog relevant is voor de zuiveringsinstallatie.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan het voortzetten van de huidige rioolwaterzuiveringsinstallatie en het uitbreiden en vernieuwen van de installatie. De installatie ligt in een gebied waar bedrijven in een maximale milieucategorie 4.2 zijn toegestaan hetgeen ook aansluit op de bedrijfsactiviteiten die gemoeid gaan met het zuiveren van rioolwater. Het is aan Waternet om praktisch invulling te geven aan de vervanging van de installatie. Vooralsnog is ons niet bekend dat Waternet specifiek een biovergistingsinstallatie wil bouwen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangevuld.

b. In paragraaf 5.5.3.1. staan gegevens over Abbott vermeld. Het bedrijf valt niet meer onder het Brzo.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

c. Paragraaf 5.5.3.2 ad 3 LPG vervangen door LPG/propaan

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.



d. Paragraaf 5.5.3.3. Het ARK is een “zwarte vaarweg” en daarmee geldt een zone van 25 meter als plasbrandaandachtsgebied. Paragraaf aanvullen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangevuld.

e. Paragraaf 5.5.3.4. Er geldt voor het spoor volgens het BTEV een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Dat geeft beperkingen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt aangevuld.

f. Bij paragraaf 5.5.4 staat de conclusie dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze conclusie kan op dit moment nog niet getrokken worden omdat bij paragraaf 5.5.3.6. staat dat er voor firma Smit nog een QRA moet worden opgesteld.

Gemeentelijke reactie

Of er een QRA wordt opgesteld en of de resultaten worden verwerkt hangt af van de vergunningaanvraag van Smit en wanneer het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat. De vergunningaanvraag moet uiterlijk 31 december 2012 zijn ingediend. De conclusie is derhalve vooralsnog juist.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast

g. In de QRA m.b.t. de aardgasleidingen komen tabel 3.1 en 3.2. niet overeen met de gegevens van bijlage 1 paragraaf 2.2. v.w.b. de druk van leiding W. 533-05 en W.533.10. Verder dient nagegaan te worden of dit gevolgen heeft voor de QRA.

Conclusie

De QRA wordt aangepast.

h. In bijlage 1 paragraaf 2.2 staat in de tabel een aantal relevante leidingen vermeld. Een aantal leidingen komt niet meer terug in de tabellen 3.1, 3.2 en 4.1.

Conclusie

De QRA wordt aangepast.

3. Rijkswaterstaat

a. Verzocht wordt de oever van het ARK te voorzien van de dubbelbestemming waterstaatswerk-waterkering.

Gemeentelijke reactie en conclusie

Verzoek wordt gehonoreerd, het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

b. In de toelichting wordt verwezen naar verouderde waterregelgeving (wet op de waterhuishouding, de Wvo etc. deze wetten zijn thans opgenomen in de Waterwet.

Gemeentelijke reactie en conclusie

De toelichting wordt op dit punt aangepast.

4. Waternet

a. In de paragrafen 5.7.1 en 5.7.2 worden de nota's "dempingen en verhard oppervlak", "richtlijnen inrichting en beheer" en "vaarwater op orde" genoemd. Deze nota's zijn niet langer relevant en worden vervangen door het "Keurbesluit vrijstellingen" en "beleidsregels keurvergunningen". Tenslotte is er in 2009 een nieuw waterbeheersplan vastgesteld, nl. het Waterbeheersplan Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015.

Gemeentelijke reactie en conclusie

De toelichting wordt op dit punt aangepast.

b. Paragraaf 5.7.4 verwijst abusievelijk naar het bestemmingsplan landelijk gebied ten westen van de Vecht en lijkt niet relevant.

Gemeentelijke reactie en conclusie

Dat is juist, de toelichting wordt op dit punt aangepast.

c. Paragraaf 5.7.4 verwijst naar de Wet verontreiniging oppervlaktewater, deze wet is opgegaan in de Waterwet.

Gemeentelijke reactie en conclusie

Dat is juist, de toelichting wordt op dit punt aangepast.

d. In de toelichting wordt niets gezegd over een nieuwe water en groenstructuur die nodig is op bedrijventerrein Noord, dat is wel opgenomen in de structuurvisie die de gemeente heeft opgesteld.



Gemeentelijke reactie

Op dit moment wordt gewerkt aan een nadere visie op de zogenaamde Domeinenlocatie op bedrijventerrein Noord. Water en groen zullen bij de planvorming nadrukkelijk worden meegenomen. Op het resterende deel van het bedrijventerrein is vrijwel geen ruimte om nieuwe water en groenstructuren aan te leggen.

Conclusie

De toelichting zal worden aangevuld met de hierboven genoemde informatie.

e. Op de verbeelding staan niet alle watergangen verbeeld. In het bijzonder is de verlande watergang tussen het kanaal en de Domeinenlocatie niet aangeduid. Aangezien u heeft aangegeven deze weer open te graven is het verzoek deze als zodanig op te nemen.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan sluit ten aanzien van de sloten zoveel mogelijk aan bij de feitelijke situatie. Sloten die als zodanig niet meer functioneren of herkenbaar zijn, krijgen dus niet de bestemming water. Als het tot een ontwikkeling komt van de Domeinenlocatie waarbij de betreffende sloot wordt open gegraven of waarbij nieuw water wordt gecreëerd, zullen wij in dat bestemmingsplan uiteraard de bestemming water opnemen voor die delen van het terrein.

Conclusie

Het bestemmingsplan nu niet aanpassen.

f. Verzocht wordt om binnen de bestemming infrastructuur onderscheid te maken tussen verhard en onverhard.

Gemeentelijke reactie

Wij streven een bestemmingsplan na dat enige flexibiliteit biedt ten aanzien van inrichting en gebruik. De verdere specificatie beperkt de flexibiliteit aanzienlijk, hetgeen wij niet gewenst achten.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

g. Met de gemeente is overeengekomen dat voor het bedrijventerrein Nijverheidslaan geen gescheiden rioolstelsel hoeft te worden aangelegd uitgaande van het gegeven dat het terrein voor 1 januari 2020 is getransformeerd. Waternet is van mening dat vanwege deze afspraak het bestemmingsplan niet conserverend mag zijn.

gemeentelijke reactie

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is normaliter de bestaande situatie uitgangspunt. Dat kan anders zijn indien bijvoorbeeld met de grondeigenaar of met meerdere grondeigenaren een overeenkomst is gesloten die toeziet op een andere invulling van een gebied. Van die situatie is thans nog geen sprake. Het bestemmingsplan moet derhalve wel conserverend van aard zijn. Dat laat onverlet dat de gemeente in de structuurvisie voor de bedrijventerrein heeft aangegeven dat bedrijventerrein Nijverheidslaan kan worden getransformeerd. De planvorming en het overleg omtrent de transformatie is nog gaande. Als overeenstemming is bereikt met grondeigenaren zal in verband met de beoogde transformatie een nieuw bestemmingsplan in procedure worden gebracht voor het te herontwikkelen gebied.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.



B. Inspraak

Gedurende de inspraakperiode zijn 27 schriftelijke reacties ontvangen. Deze zijn hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie en conclusie.

1. Hoek Pampuslaan/Eemmeerlaan

a. Op de hoek Pampuslaan/Eemmeerlaan is een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd. Het gebruik van de units wordt beperkt doordat de zone waarin de units zijn gelegen wordt bestemd voor milieucategorie 4 bedrijven. Een beperking van het gebruik is slecht voor de verhuur van de units

Gemeentelijke reactie

Op het bedrijventerrein Noord is een diversiteit aan bedrijven gevestigd. Van kleine bedrijven die niet of nauwelijks milieuhinder veroorzaken tot de zwaardere bedrijven die relatief veel milieuhinder kunnen veroorzaken. In het bestemmingsplan wordt ervoor gekozen om ook de zwaardere bedrijven toe te staan op het bedrijventerrein. Er is een inwaartse zonering toegepast, hetgeen betekent dat de zwaarste bedrijvigheid op een zo groot mogelijke afstand is gelegen van de woningen aan het Aquamarin en de Hogeweyselaan. De zwaardere bedrijven kunnen inderdaad ook voor de bedrijfsvoering van andere bedrijven enige beperkingen opleveren. Die beperkingen vloeien met name voort uit regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Zo zijn bezoekersintensieve bedrijven, bedrijven die werken met kwetsbare groepen zoals bijvoorbeeld kinderopvang of kantoren op zeer korte afstand van bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen minder gewenst.

In deze moeten er keuzes worden gemaakt. Dat er beperkingen kunnen optreden bij de verhuur van units in bedrijfsverzamelgebouwen die binnen de (veiligheids)zone van zwaardere bedrijven liggen is derhalve op zichzelf een juiste constatering. Die beperkingen gelden echter voor relatief weinig functies. Verreweg de meeste functies zijn gewoon toegestaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2. Bloemendalerweg 51

a. De vereniging het Domijn gaat ervan uit dat er in de toekomst een integrale herziening van het bestemmingsplan komt in overleg met alle betrokken partijen. De vereniging wil de gecombineerde woon-werkeenheden op het noordelijke gedeelte nadrukkelijk openhouden.

gemeentelijke reactie

Dit onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in de herontwikkeling van de Domeinenlocatie. Als de locatie wel tot ontwikkeling wordt gebracht, zal dat naar huidig inzicht geschieden op basis van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in woon-werkeenheden op de Domeinenlocatie. De locatie is daar niet geschikt voor gelet op het feit dat in de directe

nabijheid van de locatie bedrijven zijn gevestigd met een aanzienlijke milieuzone. Daarnaast vormen ook de aspecten geluid en externe veiligheid als gevolg van de aanwezigheid van het spoor en de spoorbrug een aanzienlijke belemmering. Wij gaan er thans niet vanuit dat deze belemmeringen bij het in de toekomst opstellen van een bestemmingsplan specifiek voor de Domeinenlocatie zijn opgeheven.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft hier geen aanpassing.

b. In het meest noordelijke gebouw is sinds jaar en dag een bedrijfswoning. Deze wordt als zodanig gebruikt. Verzocht wordt deze woning op te nemen in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Er is geen bouwvergunning verleend voor de genoemde bedrijfswoning. Er is derhalve sprake van een illegale situatie. Het alsnog opnemen van de woning in het bestemmingsplan wordt afgewezen. Zoals ook al onder 2a genoemd levert het toestaan van (planologisch) nieuwe bedrijfswoningen belemmeringen op voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. In dit geval ligt de bedoelde woning binnen de milieuzone van rioolwaterzuivering. Bovendien is de woning aldaar ongewenst aangezien er sprake is van een zeer hoge geluidsbelasting op de gevels gelet op de ligging van het pand ten opzichte van het spoor en de spoorbrug. Bovendien achten wij één of meer woningen aldaar vanuit een verhoging van de risico's op het gebied van externe veiligheid ongewenst.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

c. In artikel 5.1 onder c is een aparte bestemming waterzuiveringsinstallatie opgenomen naast de bestemming "bedrijf tot en met categorie 4.2", de aparte aanduiding is overbodig omdat de RWZI opgenomen is in de bedrijvenlijst van de VNG. De aparte aanduiding vormt mogelijk een belemmering voor toekomstige ontwikkelingen omdat nu niet is aan te geven welke afstand tot woonbebouwing en andere gevoelige functies moet worden aangehouden.

gemeentelijke reactie en conclusie:

Dat is een juiste constatering. De aparte aanduiding wordt verwijderd.

d. Langs het ARK voorziet het bestemmingsplan in vestiging van bedrijven in categorie 4.1 of 4.2. Dat is niet in lijn met de structuurvisie en het vigerende plan dat slechts ruimte biedt aan bedrijven in categorie 3 en lager. Vestiging van bedrijven met een hogere categorie is niet wenselijk o.a. vanwege de aanwezigheid van een kantoorgebouw.

Gemeentelijke reactie



De paragraaf waarnaar verwezen wordt in de structuurvisie wordt beëindigd met de zinsnede “het is niet noodzakelijk of zelfs wenselijk om deze functionele zonering nu rigoureuus door te voeren”. In dit onderhavige bestemmingsplan wordt deze zonering dus ook niet rigoureuus doorgevoerd maar wordt vooral ruimte gemaakt voor bedrijvigheid. Dat is de essentie van het bestemmingsplan en een belangrijke essentie van de structuurvisie. Die genoemde ruimte is niet gebaat bij het beperken van de milieucategorieën waardoor zittende bedrijven worden beperkt en de komst van nieuwe bedrijven wordt tegengegaan. Daarbij is sprake van toelatingsplanologie. Op Noord is, op wat grotere afstand van de woningen rondom het bedrijventerrein, ruimte voor bedrijven die enige hinder kunnen veroorzaken én is ruimte voor creatieve bedrijvigheid. Voor solitaire kantoorgebouwen zijn overigens andere gebieden geschikter.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

e. Op de kaart zijn de bestaande sloten op het bedrijventerrein als “water” bestemd. Dit is echter niet het geval bij de sloten rondom van Domeinen. Alle watergangen, ongeacht hun staat van onderhoud, zouden op de kaart als “water” moeten worden bestemd.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan sluit ten aanzien van de sloten zoveel mogelijk aan bij de feitelijke situatie. Sloten die als zodanig niet meer functioneren of herkenbaar zijn, krijgen dus niet de bestemming water.

Conclusie

Sloten die als zodanig nog functioneren op de Domeinenlocatie worden bestemd als water.

3. Rijnkade 9

a. Het bedrijf aan de Rijnkade 9 is doormidden gedeeld v.w.b. de toegestane milieucategorie. Onze (vergunde) bedrijfsactiviteiten spreiden zich echter over het gehele terrein uit.

Gemeentelijke reactie en conclusie

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

b. Het bedrijf valt volgens het voorontwerpbestemmingsplan onder milieucategorie 3.2. R. Hagen is echter ook een laad, los en overslagbedrijf. Daarbij is het bedrijf afhankelijk van de binnenvaart. Deze vergunde bedrijfsactiviteit valt onder milieucategorie 4.2. Een te lage categorie-indeling zal de bedrijfsactiviteiten ernstig hinderen

Gemeentelijke reactie/conclusie

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

c. De laad- en loswal staat niet ingetekend op de verbeelding. Het water maakt dus essentieel onderdeel uit van het terrein.

Gemeentelijke reactie

De laad en loswal heeft de bestemming bedrijventerrein 1 gelijk aan de rest van de kavel van de firma Hagen. Het intekenen van de loswal voegt derhalve niets toe aan de rechten of plichten van het bedrijf.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

d. Het bedrijf huurt tevens het perceel Bloemendalerweg 45. De aldaar maximaal toegestane milieucategorie is onduidelijk op de verbeelding.

Gemeentelijke reactie

Gedoeld wordt op de gehuurde kavel tegenover Bloemendalerweg 45. Deze kavel heeft de bestemming bedrijventerrein 1 met de aanduiding dat aldaar maximaal milieucategorie 3.2 is toegestaan.

Conclusie

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt op dit punt aangevuld.

4. Pampuslaan 141-145

a. In het geldende bestemmingsplan zijn bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3 toegestaan en bedrijven die niet in de bedrijvenlijst staan, maar die qua milieubelasting kunnen worden beschouwd als bedrijven in categorie 1 tot en met 3. Deze laatste nuance is ten onrechte niet meer in het bestemmingsplan opgenomen.

Gemeentelijke reactie en conclusie

De genoemde nuance is in artikel 5.5.1 letter b al in het bestemmingsplan opgenomen.

b. In het geldende plan waren er vrijstellingen opgenomen voor detailhandel. In het nieuwe plan is alleen ondergeschikte detailhandel mogelijk tot een maximum van 150 m2.

Gemeentelijke reactie

De vrijstellingen in het vigerende bestemmingsplan zagen slechts toe op de verkoop van auto's, boten, caravans en bouwmaterialen alsmede op de verkoop van goederen die vanwege o.a. brandgevaar niet in een woonomgeving of winkelcentrum verkocht konden



worden. Het nieuwe bestemmingsplan staat de hiervoor genoemde vormen van detailhandel nu bij recht toe (op bepaalde locaties). Bovendien wordt in lijn met het door de gemeenteraad vastgestelde beleid ook grootschalige detailhandel groter dan 1500 m² langs de Hogeweyselaan toegestaan en wordt een regeling opgenomen waarbij detailhandel via internet bij recht wordt toegestaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangevuld conform het vastgestelde detailhandelsbeleid met een regeling t.a.v. grootschalige detailhandel en e-commerce.

5. Noord

a. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt vestiging van bedrijven in categorie 4 mogelijk in de noordzijde van Noord. Dat zorgt ervoor dat bepaalde vormen van gebruik van bedrijven in een ter plaatse gevestigd bedrijfsverzamelgebouw niet zijn toegestaan. Dat is ongewenst.

Gemeentelijke reactie

Zie reactie onder 1a.

b. Het bestemmingsplan biedt onvoldoende ruimte aan webshops of andere toekomstige bedrijfsvoeringen.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van deze inspraakreactie(en) gelijklopende reacties van andere insprekers wordt de regeling t.a.v. e-commerce verruimd hetgeen betekent dat ook webshops toegestaan zijn met een beperkte toonzaal/showroom/verkoopruimte. Grotere bedrijven met toonzaalfunctie kunnen gebruik maken van de regeling ten aanzien van grootschalige of perifere detailhandel. (zie reactie 4b)

6. Rijnkade 8

a. Aan de Rijnkade 7/8 is de bestemming bedrijven toegekend. Bij de bedrijvenbestemming is de kantoorfunctie ondergeschikt. De feitelijke situatie is anders. De kantoorfunctie is hier nadrukkelijk aanwezig.

Gemeentelijke reactie/conclusie

Op de verbeelding wordt een aanduiding kantoren toegevoegd.

b. De bestaande woningen hebben de bestemming Bedrijfswoning gekregen, verzocht wordt hier de bestemming wonen toe te kennen.

gemeentelijke reactie

De woningen zijn vergund als bedrijfswoningen en worden als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan, burgerwoningen kunnen belemmeringen opleveren voor de bedrijfsvoering.

7. Nijverheidslaan

a. Verzocht wordt om de documentatie rond de financiële uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan met inbegrip van onderliggende plannen/afspraken tot transformatie van de Nijverheidslaan.

Gemeentelijke reactie/conclusie

De documentatie omtrent de beoogde transformatie van het terrein is via de gemeentelijke website beschikbaar. Dat geldt ook voor de informatie omtrent bedrijventerrein Noord. Verzoeker is op deze informatie gewezen. Extra documentatie rondom de financiële uitvoerbaarheid van dit voorontwerpbestemmingsplan is er niet.

b. Het bestemmingsplan is te beperkend. Als de bestemming bedrijventerrein wordt toegekend moet rekening gehouden worden met een zekere uitbreiding of wijziging van de bedrijfsvoering. Door dit na te laten wordt het normale gebruik belemmerd. Dit levert forse schade op. De wijze van bestemmen is in strijd met de eisen van de ruimtelijke ordening.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van deze reactie en de hierna volgende reacties met een min of meer gelijklopende strekking hebben wij de bestemmingsplanmethodiek nogmaals beoordeeld. Daarbij hebben wij rekening gehouden met het thans vigerende bestemmingsplan, met de wens van diverse zittende ondernemers om ruimte te bieden voor de voortzetting, uitbreiding of wijziging van de bedrijfsactiviteiten, met het feit dat het terrein reeds nu al een gemengd karakter heeft gelet op de aanwezigheid van bedrijfswoningen, burgerwoningen en woonboten in en pal naast het bedrijventerrein en de vastgestelde structuurvisie. Wij komen tot de conclusie dat inderdaad onvoldoende rekening is gehouden met de wens tot voortzetting, wijziging of uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Dit in combinatie met het gegeven dat planschade bij een verregaande beperking van de rechten van zittende onderneming niet is uit te sluiten, heeft ons doen besluiten het bestemmingsplan op een aantal punten te verruimen. Wij zullen het bestemmingsplan dan ook aanpassen op de volgende wijze:

- met de bouwvlaksystematiek wordt aangesloten op de systematiek voor bedrijventerrein Noord. De bouwvlakken worden derhalve aanzienlijk groter en worden dus niet per bedrijfsopstal toegekend;
- ten aanzien van de bouwhoogte wordt ook aansluiting gezocht bij bedrijventerrein Noord. Dat wil zeggen dat een maximale bouwhoogte wordt geïntroduceerd van 10 meter danwel de bestaande hoogte indien deze reeds hoger is. Voor de meeste



bedrijven zal dit een verruiming betekenen. Met een binnenplanse afwijkingsprocedure zal tevens de mogelijkheid worden gegeven voor een maximale bouwhoogte van 15 meter indien aangetoond kan worden dat dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en er geen onevenredige hinder wordt veroorzaakt voor omliggende percelen/gebruikers;

- er wordt zoals reeds in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen een maximale milieuzonering van in beginsel 3.2 geïntroduceerd. Bedrijven die in een hogere milieucategorie vallen krijgen een specifieke aanduiding op de verbeelding. Voor deze bedrijven vervalt de bepaling dat alleen het bestaande bedrijf gevestigd mag zijn op de locatie. Het desbetreffende perceel mag dus (bijvoorbeeld na verkoop) ook gebruikt worden door andere bedrijven in maximaal categorie 3.2. of door een vergelijkbaar bedrijf in dezelfde milieucategorie.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op de hiervoor genoemde punten aangepast.

c. Het bestemmingsplan is in strijd met de structuurvisie en het rijks- en provinciaal beleid. De structuurvisie stuurt enerzijds aan op transformatie maar benadrukt daarbij het belang van het behoud van bedrijfsterreinen. Dat is tegenstrijdig. Daarnaast is er sprake van strijd met provinciaal beleid daar de provinciale structuurvisie benadrukt dat er behoefte is aan volwaardige bedrijfsterreinen.

Gemeentelijke reactie

De structuurvisie geeft een wensbeeld weer voor de bedrijventerreinen Noord en Nijverheidslaan. De structuurvisie is daarbij genuanceerd. Enerzijds wordt ingezet op het behoud en het versterken van bedrijventerrein Noord en anderzijds wordt een visie gegeven op de transformatie van bedrijventerrein Nijverheidslaan. Dat is niet tegenstrijdig, zeker niet gelet op het feit dat op bedrijventerrein Noord nog ruimte is voor intensivering op de zogenaamde Domeinenlocatie waarmee per saldo, als alle doelstellingen vanuit de structuurvisie zijn gehaald, het areaal aan bedrijventerrein nagenoeg behouden kan blijven. Dat dit bestemmingsplan inzake de Nijverheidslaan in strijd zou zijn met provinciaal beleid achten wij ook een onjuiste constatering. Los van het gegeven dat de provincie dat zelf in haar overlegreactie ook niet constateert, is de zinsnede uit de provinciale structuurvisie dat behoefte in Noord-Holland is naar volwaardige bedrijfsterreinen geen bewijs dat het bestemmingsplan of de gemeentelijke structuurvisie in strijd is met de provinciale structuurvisie. Op de eerste plaats voorziet het onderhavige bestemmingsplan gewoon in voortzetting van een bedrijventerrein. Op de tweede plaats voorziet de structuurvisie in intensivering van de bestaande terreinen en woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied hetgeen juist twee speerpunten van de provinciaal beleid zijn.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

d. De redactie van artikel 7 is onduidelijk, de term “volgende categorisering” is vaag.

Gemeentelijke reactie/conclusie

Artikel 7 wordt opnieuw geredigeerd, zie reactie 7b.

e. De verbeelding en artikel 7 komen niet met elkaar overeen. De verbeelding spreekt van categorie 4.2 de regels hebben het over maximaal categorie 3.2

Gemeentelijke reactie

Het bedrijf van de firma Smit krijgt conform onze reactie onder 7b een specifieke aanduiding op de verbeelding, aangezien het bedrijf binnen een hogere milieucategorie valt dan de maximaal toegestane categorie 3.2.. Dat betekent dat Smit zijn activiteiten kan voortzetten, wijzigen en uitbreiden. De verbeelding zal derhalve maximaal categorie 4.2 aanduiden.

Conclusie

Artikel 7 wordt opnieuw geredigeerd, zie reactie 7b.

f. Smit verzoekt om een heldere bepaling ten aanzien van de milieucategorie in diër voege dat bedrijven tot maximaal categorie 5.3 zijn toegestaan..

Gemeentelijke reactie

Ons inziens vallen de bedrijfsactiviteiten onder categorie 4.2. Binnen de systematiek van het bestemmingsplan wordt Smit overigens specifiek aangeduid conform hetgeen hier reeds is opgemerkt.

Conclusie

Artikel 7 wordt opnieuw geredigeerd.

g. Een milieucategorie is feitelijk niet vast te stellen voor Smit. Door de Europese verordening Registratie, Evaluatie en Autorisatie van chemische stoffen kan Smit in een hogere milieucategorie vallen zonder dat er enige verandering in bedrijfsvoering heeft plaatsgevonden.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan bevat een staat van bedrijfsactiviteiten. De regels van het plan verwijzen ten aanzien van de maximale milieucategorie naar die staat van bedrijfsactiviteiten. Die staat is daarmee een statisch document. Het wordt door veranderde wetgeving niet aangetast. Smit zal dus niet door veranderde wetgeving opeens in een hogere milieucategorie terecht kunnen komen omdat die milieucategorie reeds bij de inwerkingtreding van dit onderhavige bestemmingsplan is vastgelegd en niet meer kan



veranderen. Van een verandering van de staat van bedrijfsactiviteiten, al da niet veroorzaakt door wetgeving op het gebied van gevaarlijke stoffen, kan pas sprake zijn bij een volgende herziening van het bestemmingsplan. Die is nu niet aan de orde.

h. Smit is aangeduid als productiebedrijf. Die term is onduidelijk, een begripsomschrijving ontbreekt.

Gemeentelijke reactie en conclusie

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

i. De aanduiding productiebedrijf is daarbij te beperkend en onnodig als gekozen wordt voor de milieucategorisering zoals eerder bepleit.

Gemeentelijke reactie/conclusie

Zie reactie 7h.

j. Het kantoor bij de firma Smit is niet aangegeven op de verbeelding. Artikel 7 ontbeert ook een heldere regeling omtrent het kantoor

Gemeentelijke reactie/conclusie

Het kantoor valt binnen het aangepaste bouwvlak (zie reactie 7b).

k. De bouw mogelijkheden zijn te beperkend, uitbreidingsmogelijkheden ontbreken ten onrechte.

Gemeentelijke reactie/conclusie

Zie reactie 7b.

l. Ten onrechte is ondergronds bouwen niet mogelijk.

Gemeentelijke reactie/conclusie

Aangesloten zal worden bij de regeling zoals deze is opgenomen voor bedrijventerrein Noord. Ondergronds bouwen wordt daarmee mogelijk.

m. Er bevinden zich enkele grote installaties die niet op de verbeelding staan. Verzocht wordt om in artikel 7.1 sub j. uitdrukkelijk te bepalen dat het perceel tevens bestemd is voor dergelijke installaties.

Gemeentelijke reactie

De installaties zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde en vallen derhalve onder de bepaling genoemd onder artikel 7.2.2 onder d.

Conclusie

Aanpassing van het bestemmingsplan achten wij derhalve niet noodzakelijk.

n. Tevens verzoekt Smit uitdrukkelijk te bepalen dat de nu op het terrein aanwezige opslag inderdaad valt onder de noodzakelijke opslag zoals bedoeld in artikel 7.3.1.

Gemeentelijke reactie

De redactie van het aangehaalde artikel is helder. Als de opslag van goederen noodzakelijk is in verband met de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid of het normale beheer en onderhoud van de gronden en gebouwen is het toegestaan. Een nog specifiekere bepaling ten behoeve van de firma Smit achten wij niet noodzakelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

o. Het bestemmingsplan is te beperkend ten aanzien van bouw.

Gemeentelijke reactie

Zie 7b.

p. Nabij Smit is de bestemming Wonen cq. Kantoor toegekend, als dat niet exact overeenkomt met het gebied dat nu als zodanig in gebruik is verzet Smit zich tegen deze aanduiding omdat deze bestemming belemmerend werkt voor de aanwezige bedrijven.

Gemeentelijke reactie

Het is ons bekend dat woningen belemmerend kunnen werken voor de aanwezige bedrijvigheid. De firma heeft echter rekening te houden met de woningen en woonboten die reeds legaal zijn gevestigd rondom zijn bedrijf. Deze worden als zodanig op de verbeelding aangeduid.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

q. Het bestemmingsplan bestemt ook wonen en woonschepen en biedt ontheffingsmogelijkheden voor praktijkruimtes en ondergeschikte horeca. Deze functies



horen niet thuis op een bedrijventerrein en kunnen belemmerend werken voor de bedrijfsvoering. Tegen illegale situaties moet opgetreden worden.

Gemeentelijke reactie

Zie 7p.

r. In het bijzonder verzoekt Smit om informatie op welke woningen wordt bedoeld in het voorontwerpbestemmingsplan met de zinsnede "bij het bestemmen van burgerwoningen wordt aangesloten bij de bestemming Wonen uit het nieuwe bestemmingsplan Stedelijk gebied".

Gemeentelijke reactie

Met deze zinsnede wordt bedoeld op de woningen aan de noordzijde van het plangebied bij de entree van het bedrijventerrein vlakbij de Bouhuijstunnel.

s. Smit kan zich niet vinden in de opgenomen ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden ten behoeven van niet bedrijfsfuncties zoals wonen, praktijkruimtes en ondergeschikte horeca zoals bepaald in artikel 10.

Gemeentelijke reactie

Artikel 10 voorziet in een bestemming voor de reeds gevestigde en vergunde kantoren en praktijkruimtes. De opgenomen afwijkingsmogelijkheden zien niet toe op de functie wonen. Dat enige ruimte wordt geboden aan praktijkruimtes en ondergeschikte horeca past in de visie dat bedrijven ook ruimte moeten hebben tot aanpassing van hun bedrijfsvoering.

t. In het voorontwerpbestemmingsplan is geen veiligheidscontour (artikel 20.3) opgenomen voor Smit. Onduidelijk is wat het gevolg is van het opnemen van een veiligheidscontour voor de aanwezige kwetsbare objecten danwel het gevolg van het niet opnemen van de contour voor Smit.

Gemeentelijke reactie

Vooralsnog gaan wij ervan uit dat de firma Smit geen Bevi-inrichting is, hetgeen impliceert dat opname van een veiligheidscontour niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

u. Volgens paragraaf 5.5.3.6 van de toelichting wordt verwezen naar een in gang zijnde QRA voor Smit. Smit is hiermee niet bekend. Smit verzoekt in deze om dringend overleg

Gemeentelijke reactie

Of er een QRA wordt opgesteld en of de resultaten worden verwerkt hangt af van de vergunningaanvraag van Smit en wanneer het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat. De vergunningaanvraag moet uiterlijk 31 december 2012 zijn ingediend.

v. Ten onrechte is niet getoetst aan het aspect geluid. Uitgaande van het gegeven dat het bestemmingsplan ruimte moet bieden voor normale wijzigingen en uitbreidingen van de bedrijfsvoering is geluidsonderzoek noodzakelijk.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en voorziet niet in de vestiging van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen ten opzichte van de reeds bestaande situatie. Een geluidsonderzoek achten wij derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

w. De parkeernorm is voor Noord soepeler dan voor Nijverheidslaan.

Gemeentelijke reactie

Er is op bedrijventerrein Noord meer parkeerruimte op openbaar terrein. Daarbij is het terrein sowieso aanzienlijk groter hetgeen ook betekent dat er op enige afstand tot bedrijfspercelen doorgaans wel parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Op de Nijverheidslaan is minder openbare ruimte beschikbaar. De ruimte die er is, is doorgaans in handen van private ondernemingen. Daarbij past dus een enigszins stringenter beleid ten aanzien van de parkeernormen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

x. Het bestemmingsplan is financieel niet uitvoerbaar. Er zal planschade ontstaan. Bovendien ontbreekt een planschadeanalyse, die moet conform jurisprudentie wel worden bijgevoegd bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingekomen reactie aangepast conform reactie 7b. Van planschade is o.i. daarmee geen sprake.



8. Nijverheidslaan 3

- a. De bijgebouwen zijn niet opgenomen in het bouwperceel van het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Met de aanpassing conform onze reactie onder 7b zullen ook de bijgebouwen vallen binnen het bouwvlak.

- b. De dienstwoningen zijn niet ingetekend. Het oude bestemmingsplan stond 2 dienswoningen toe. Die moeten ook in het nieuwe bestemmingsplan worden toegestaan.

Gemeentelijke reactie en conclusie

Legale dienstwoningen zullen in het nieuwe bestemmingsplan worden overgenomen. Naar onze informatie ontbreekt een bouwvergunning voor de desbetreffende dienstwoningen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt derhalve niet aangepast.

- c. Het bestemmingsplan anticipeert ten onrechte op een toekomstige transformatie van het terrein. Het is te beperkend. De gemeente handelt op deze manier in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 7b.

- d. Er zal planschade ontstaan door de beperkingen die het bestemmingsplan oplegt.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 7b, met de aanpassingen zal van planschade geen sprake zijn.

9. Nijverheidslaan 38

- a. Diverse bedrijven aan de Nijverheidslaan 36 tot 38 vallen inclusief hun milieucirkel binnen de milieucirkel van de firma Smit dus lijkt het geen probleem om voor die percelen bedrijven tot en met categorie 3.2 aan te geven.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan wordt verruimd conform reactie 7b. Bedrijven in categorie 3.2. zijn ter plaatse derhalve toegestaan.

b. Een specifieke vorm/functieaanduiding dient geen enkel legitiem doel en veroorzaakt enkel leegstand terwijl transformatie naar woningbouw voor dit deel toch geen haalbare kaart blijkt te zijn.

gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 7b.

10. Nijverheidslaen 1

Er zijn geen mogelijkheden tot verhuur als huurder vertrekt. Verbouwing en uitbreiding van het pand is niet mogelijk. De Nijverheidslaen wordt erg achtergesteld t.o.v. Noord en het Van Houten industriepark. Ondernemen wordt zo moeilijk en de waarde van panden wordt lager.

gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 7b.

11. Nijverheidslaen 17

a. De voorgestelde beperkingen t.o.v. het geldende bestemmingsplan op het gebied van bebouwingsoppervlakte en bouwhoogte maakt de geplande uitbreiding van het bedrijf onmogelijk. De continuïteit van het bedrijf wordt ernstig belemmerd.

Gemeentelijke reactie

Zie reactie 7b.

b. Er dient spoedig helderheid te komen. Of het wordt een volwaardig bedrijventerrein met bijbehorende faciliteiten of het gebied krijgt een woonbestemming.

Gemeentelijke reactie

Zie reactie 7b.

c. Het beperkende bestemmingsplan heeft een zeer negatieve invloed op de waarde en courantheid van het bedrijfspand.

Gemeentelijke reactie

Zie reactie 7b.



12. Nijverheidslaam 34b

a. Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot gebruik van het perceel aan de Nijverheidslaam 34b ten behoeve van industrie, handel en nijverheid. De bouwhoogte mag maximaal 3 lagen met een kap bedragen. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan is gebruik mogelijk tot maximaal categorie 3.2 alsmede voor opslag. Dat is een substantiële inperking van de rechten. Verder bestaat nu nog de mogelijkheid om met vrijstelling 3 dienstwoningen te realiseren. Deze mogelijkheid bestaat niet langer in het nieuwe bestemmingsplan. Daarmee worden de belangen van eigenaren/gebruikers van het pand ernstig geschaad. Een normaal functionerende gezonde onderneming behoeft tenminste enige mate van uitbreidingsmogelijkheden om voortbestaan te waarborgen.

Gemeentelijke reactie

Zie reactie 7b, in aanvulling daarop kan worden opgemerkt dat het vigerende bestemmingsplan thans alleen dienstwoningen mogelijk maakt indien deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering hetgeen maar zeer beperkt aangetoond kan worden. Daarbij vormen bedrijfswoningen op het bedrijventerrein een beperking voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

b. Het beperkende karakter van het nieuwe bestemmingsplan betekent het misbruik maken van bevoegdheid als bedoeld in artikel 3:1 en 3.3 Awb.

Gemeentelijke reactie

Zie reactie onder 7b.

c. Artikel 14 (water) is innerlijk tegenstrijdig of onduidelijk aangezien artikel 14.1 stelt dat aanlegsteigers mogelijk zijn t.b.v. bedrijventerrein 3 terwijl artikel 14.2.2 bepaalt dat steigers alleen zijn toegelaten ter plaatse van de aanduiding “woonschepenligplaats”.

Gemeentelijke reactie

Dat is een juiste constatering. Steigers welke noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering zijn abusievelijk niet opgenomen in de bouwregels van artikel 14.

Conclusie:

Artikel 14 van het bestemmingsplan aanvullen met een regeling omtrent het bouwen van steigers t.b.v. bedrijven.

13. Nijverheidslaam 1d

Het bestemmingsplan voor Nijverheidslaam leidt tot planschade.

Gemeentelijke reactie

Zie reactie onder 7b.

14. Hoogstraat 71/Nijverheidslaan

a. De bouwvoorschriften voor de Nijverheidslaan zijn te beperkend.. De huidige bouwmogelijkheden moeten behouden blijven. Ter aanvulling wordt opgemerkt dat de loods van de WSV niet is voorzien van een functieaanduiding.

Gemeentelijke reactie

Zie reactie onder 7b, een functieaanduiding voor de loods is binnen de (aangepaste) systematiek niet noodzakelijk.

b. de milieucategorie 3.2. is te beperkend. Het huidige bestemmingsplan biedt meer mogelijkheden. Daarbij is de afspuitplaats niet aangeduid op de verbeelding.

Gemeentelijke reactie

Het huidige bestemmingsplan stamt uit een periode dat milieucategorieën nog niet bestonden en er ook nauwelijks sprake was van wetgeving op het gebied van milieu. Daar is thans wel sprake van en het is derhalve logisch dat ook in dit bestemmingsplan regelgeving ten aanzien van milieu en milieuzonering doorwerkt. Dat hier sprake is van een maximale milieucategorie 3.2 wordt ingegeven door het feit dat bedrijventerrein Nijverheidslaan gekenschetst kan worden als een gemengd gebied ingeklemd tussen woningen en woonschepen. Daarbij is in beginsel geen ruimte voor bedrijven in een categorie hoger dan 3.2 met uitzondering van de bedrijven op het bedrijventerrein die reeds nu al vallen onder een hogere milieucategorie.

De afspuitplaats valt binnen de bestemming bedrijventerrein 3 en kan als zodanig worden gebruikt voor de bedrijfsvoering.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

c. De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering leidt tot een onwerkbaar situatie. Vervanging of vernieuwing is nauwelijks mogelijk.

Gemeentelijke reactie

Vervanging of vernieuwing is gewoon mogelijk mits met name de waterkerende functie ter plaatse niet wordt aangetast. Daarbij zijn de bouwregels behorende bij de bestemming bedrijventerrein 3 gewoon van toepassing.



d. De watersport en watergerelateerde bedrijven worden niet bediend met dit bestemmingsplan, dat is vreemd aangezien zij wel een plek krijgen in de structuurvisie. Het bestemmingsplan is daarbij voorbarig, er worden nu reeds allerlei belemmeringen opgelegd terwijl de toekomstige ontwikkelingen en het tijdpad nog erg ongewis zijn.

gemeentelijke reactie

Zie reactie 7b, watersportgerelateerde bedrijvigheid valt normaliter in milieucategorie 3.2. en wordt in dit bestemmingsplan met de beoogde aanpassingen gewoon gefaciliteerd.

15. Nijverheidslaen 11 en 13

a. De functieaanduiding 'SB gab' voor Nijverheidslaen 11/13 is onjuist. Sinds 40 jaar is hier een productiebedrijf met opslag gevestigd.

Gemeentelijke reactie/conclusie

Uitgaande van het gegeven dat het productiebedrijf onder de maximale milieucategorie 3.2. valt zal de aanduiding van de verbeelding worden verwijderd.

b. de specifieke functieaanduiding beperkt de verkoopbaarheid van het pand. Dat resulteert in een waardevermindering van het pand. Er is ook sprake van planschade

Zie de reactie onder 7b.

c. Er zijn ten onrechte geen uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf in het bestemmingsplan opgenomen.

Zie de reactie onder a en 7b.

16. Nijverheidslaen 20d

a. De bijgebouwen op het perceel Nijverheidslaen 20, b, c, en d zijn niet meegenomen.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 7b.

b. de twee dienstwoningen zijn niet ingetekend, in het oude bestemmingsplan zijn bovendien 3 dienstwoningen toegestaan hetgeen gehandhaafd moet blijven.

gemeentelijke reactie

De 2 dienstwoningen zijn legaal en daaromtrent is reeds separaat over bericht. Voor ons standpunt over bedrijfswoningen verwijzen wij naar onze reactie onder 12a.

c. In het bestemmingsplan is niet te herleiden in welke milieucategorie Bos Kraan verhuur valt. Aanvullend daarop zien we graag dat het huidige bestemmingsplan en milieucategorie gehandhaafd blijven.

gemeentelijke reactie

Het bedrijf valt maximaal in categorie 3.2. Zoals al hiervoor is aangegeven is het vigerende bestemmingsplan opgesteld in een periode dat nog geen milieucategorieën bestonden en dat wetgeving op het gebied van milieu niet of nauwelijks bestond. Het handhaven van de bepaling van dat bestemmingsplan behoort alleen al om deze reden niet tot de mogelijkheden.

d. Het bestemmingsplan is te beperkend. Op basis van het nieuwe plan kan het bedrijf niet meer van vader op zoon worden overgedragen. Tevens kan er geen ander bedrijf dan een kraanverhuur/servicebedrijf worden gevestigd. Dat drukt de waarde van de grond.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 7b. Overdracht van vader op zoon of vestiging van een ander bedrijf is derhalve wel mogelijk.

e. Er ontstaat planschade.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 7b.

f. De specifieke aanduiding dient geen legitiem doel en veroorzaakt alleen maar verpaupering van het industrieterrein.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 7b.

17. Nijverheidslaant (diverse bedrijven en vereniging van bedrijfsterrein Nijverheidslaant)

a. Het bestemmingsplan is niet conserverend maar beperkend. Dit heeft het doel het terrein minder aantrekkelijk te maken zodat het terrein makkelijk omgezet kan worden naar een



woongebied. Een dergelijke wijze van bestemmen is onaanvaardbaar en in strijd met artikel 3.1 Wro.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 7b.

b. Het bestemmingsplan is in strijd met de structuurvisie en het rijks en provinciaal beleid. De structuurvisie stuurt enerzijds aan op transformatie maar benadrukt daarbij het belang van het behoud van bedrijfsterreinen. Dat is tegenstrijdig.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 7c.

c. De aanduiding van een specifieke milieucategorie en een specifiek toegelaten bedrijfsvorm is onnodig beperkend en in strijd met de eisen van een doelmatige wijze van bestemmen. De wijze van bestemmen is onnodig beperkend. Er moet ook gelegenheid zijn voor de uitoefening van detailhandel in auto's boten en caravans.

Gemeentelijke reactie

Zoals ook onder reactie 7b is opgemerkt zal het bestemmingplan worden verruimd. Detailhandel op de Nijverheidslaan is wat ons betreft beperkt tot de percelen alwaar dat nu reeds geschied en e-commerce. Uitbreiding van de perifere detailhandel voorzien wij op bedrijventerrein Noord en met name dan langs de Hogeweyselaan.

d. De bouw mogelijkheden zijn te beperkend, de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan moeten behouden blijven.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 7b.

e. Er mag niet ondergronds gebouwd worden op de Nijverheidslaan en wel op Noord, dat is onterecht.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie bij 7l.

f. Ten onrechte wordt gesteld dat een inventarisatie van geluidsbelasting niet nodig is. Dat is onjuist daar dit bestemmingsplan wel degelijk ruimte voor uitbreiding zou moeten bieden.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 7v.

g. De parkeernorm voor Nijverheidslaant is strenger dan van Noord, dat is onjuist.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 7x.

h. Er is planschade, het bestemmingsplan is als gevolg daarvan financieel niet uitvoerbaar.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 7y (in combinatie met de reactie onder 7b).

18.Nijverheidslaant

a. De milieucategorie van de WWV is onjuist.

Gemeentelijke reactie

De bedrijfsactiviteiten op het terrein zorgen ervoor dat er ter plaatse geen specifieke aanduiding noodzakelijk is daar milieucategorie 3.2 en lager over het gehele terrein mogelijk is.

b. De bouwregels zijn te beperkend.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 7b.

c. De bestemming Water en Waterstaat/Waterkering bieden ten onrechte geen bebouwings- en uitbreidingsmogelijkheden.

Gemeentelijke reactie

De bestemming water kent inderdaad beperkte bouwmogelijkheden. Die sluiten daarbij zoveel mogelijk aan bij hetgeen de waterbeheerder toestaat. De dubbelbestemming Waterstaat/waterkering staat wel bebouwing toe en is met name aanvullend op de onderliggende bestemming.



d. Het bestemmingsplan is veel te beperkend. De huidige activiteiten moeten worden ondersteund totdat er definitief uitsluit is over de transformatie.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 7b.

19. Nijverheidslaant 23

a. Het bestemmingsplan is veel te beperkend hetgeen planschade zal veroorzaken.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 7b.

b. Is er nog voorkeursrecht gevestigd?

Gemeentelijke reactie

Ja, het voorkeursrecht geldt nog tot vaststelling van het bestemmingsplan.

c. Is de wens van woningbouw voor deze locatie van de baan?

Gemeentelijke reactie

Nee, maar het is geen uitgangspunt voor dit bestemmingsplan.

d. Wat is de planologische en ruimtelijke motivatie van het VOB.

Gemeentelijke reactie

Het voorontwerpbestemmingsplan beoogt een actuele planologische regeling te bieden met inachtneming van de regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu. Voor het overige verwijzen naar de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan.

e. Is planschade verzekerd?

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 7y in combinatie met de reactie onder 7b.

20. Nijverheidslaant 22

a. Het bestemmingsplan is te beperkend waarmee de exploitatie van het bedrijf te veel onder druk komt te staan.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 7b

b. De dienstwoning aan Nijverheidslaan 22 is ten onrechte als werkplaats aangeduid.

Gemeentelijke reactie/conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat op de verbeelding de bedrijfswoning expliciet zal worden aangeduid.

c. De huidige werkplaats en showroom staan als opslag genoemd

Gemeentelijke reactie en conclusie

De aanduidingen zullen van de verbeelding worden verwijderd daar het bedrijf valt binnen de maximale milieucategorie 3.2. Voor dergelijke bedrijven is een aanduiding niet nodig.

d. De haven is niet beschreven.

Gemeentelijke reactie/conclusie

De verbeelding wordt aangevuld.

21. Nijverheidslaan

a. Het bestemmingsplan is te beperkend. Het vigerende bestemmingsplan staat o.a. 3 dienstwoningen per bedrijf toe en voorziet ook in een regeling voor de handel in auto's boten en caravans. Dat mag allemaal niet meer in het voorontwerpbestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Wij verwijzen in deze naar onze reacties onder 7b en 17c.

b. De contour rond de bestemming Waterstaat-Waterkering is breder dan de in het keur genoemde afstand van 5 meter.

gemeentelijke reactie

De contour komt overeen met de contour zoals deze door AGV is opgegeven.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.



c. Gevraagd wordt om bouwvlakken die vergelijkbaar zijn met Noord

Gemeentelijke reactie

Zie reactie onder 7b.

d. Gevraagd wordt om de milieucategorie op te trekken naar maximaal 4.2 waarbij detailhandel in auto's boten en caravans toegestaan wordt evenals kantoren, horeca en detailhandel als ondergeschikte functie.

Gemeentelijke reactie

Het bedrijventerrein Nijverheidslaan is een gemengd gebied met op korte afstand woonbebouwing en woonschepen. Bedrijvigheid in categorie 4.2 verhoudt zich niet met het gemengde karakter en de korte afstand tot woningen en woonschepen. Om die reden is gekozen voor het toelaten van bedrijven in een maximale milieucategorie 3.2. Bedrijven die reeds nu al aanwezig zijn op het bedrijventerrein en die vallen in een hogere milieucategorie zijn op de verbeelding specifiek aangeduid. Voor onze reactie ten aanzien van perifere detailhandel verwijzen wij naar onze reactie onder 17c.

e. Gevraagd wordt bedrijfswoningen toe te staan.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 12a.

f. Gevraagd wordt de bouwregels over te nemen van de bestemming bedrijventerrein 1

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 7b.

22. Nijverheidslaan

a. Het voorontwerpbestemmingsplan is aanzienlijk beperkender dan het vigerende bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan geeft beperkingen t.a.v. gebruik en toegestane functies. Het nieuwe bestemmingsplan moet de mogelijkheden van het oude bestemmingsplan één op één overnemen. Als dat niet gebeurt wordt er mogelijk een planschadeclaim ingediend.

Gemeentelijke reactie

Zoals ook al onder 7b is toegelicht zal het ontwerpbestemmingsplan voor de Nijverheidslaan in belangrijke mate aansluiten op het systeem zoals dat voor bedrijventerrein Noord wordt gehanteerd. Daarmee achten wij planschade onwaarschijnlijk.

b. De gemeente verricht mogelijk nader onderzoek naar externe veiligheid, hindercirkels, risico- of veiligheidscontouren die voortvloeien uit verleende omgevingsvergunningen op belendende percelen. De gemeente moet Syntrus Achmea daarover actief informeren.

Gemeentelijke reactie

Onderzoeken verricht in het kader van dit bestemmingsplan zal conform de regelgeving ter visie worden gelegd gelijktijdig met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

c. In het vigerende bestemmingsplan is bebouwing buiten het bouwvlak mogelijk, in het nieuwe bestemmingplan ten onrechte niet.

Gemeentelijke reactie

Conform onze reactie onder 7b zullen de bouwvlakken aanzienlijk worden vergroot waarmee de bebouwingsmogelijkheden ook worden vergroot.

d. Het is onduidelijk hoe hoog er gebouwd mag worden volgens het nieuwe bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Bij recht zal conform bedrijventerrein Noord een maximale bouwhoogte van 10 meter worden opgenomen. Bij afwijking zal een bouwhoogte van maximaal 15 meter worden toegestaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast waarbij een bouwhoogte van 10 meter bij recht en 15 meter bij afwijking voor bedrijventerrein Nijverheidslaan wordt toegestaan.

e. Er is ten onrechte geen rekening gehouden met eerder verleende vrijstellingen. In 2002 is vrijstelling verleend voor de bouw van 19100 m² kantoor.

Gemeentelijke reactie

De bouwvergunning en vrijstelling van het bestemmingsplan is destijds niet benut. De vergunning is inmiddels ook ingetrokken en is daarmee feitelijk niet meer relevant in het kader van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.



f. Syntrus Achmea heeft kennis genomen van de structuurvisie en treedt graag met de gemeente in overleg om nader te verkennen hoe de beoogde transformatie van de Nijverheidslaan gestalte kan worden gegeven.

Gemeentelijke reactie

De gemeente treedt graag in overleg met Syntrus Achmea omtrent de transformatie.

23. Nijverheidslaan 40/40a

a. Het bestemmingsplan is niet conserverend maar beperkend. Er is sprake van een enorme inperking van de rechten van eigenaars/gebruikers/huurders. Leegstand is het gevolg.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 7b.

b. Wij wensen ons terrein zijnde dienstwoning met atelier en vrijstaande loods als zodanig te gebruiken, te vernieuwen, uit te breiden en te veranderen. Daarbij willen ze de loods kunnen verhuren aan een scala aan bedrijven

Gemeentelijk reactie

Zoals reeds separaat is bericht zal de bedrijfswoning worden opgenomen in het bestemmingsplan. Aanpassing, gebruik en uitbreiding van de gebouwen is conform onze reactie onder 7b bovendien mogelijk. Met inachtneming van de maximale milieuzonering is verhuur van een deel van de opstallen mogelijk

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast met de toevoeging dat ter plaatse een bedrijfswoning is toegestaan.

24. Nijverheidslaan, Van Houten en Noord (IVW)

a. De bouwhoogte voor Noord is beperkt tot 10 meter. Dat is beperkend t.o.v. het vigerend bestemmingsplan. De 10 meter is ingegeven vanuit de structuurvisie bedrijventerreinen waarbij rekening is gehouden met de belangen van de bewoners van Aquamarin. Dat is op zich voorstelbaar maar mag niet leiden tot beperkingen elders op het bedrijventerrein. Maatwerk is hier gepast.

Gemeentelijke reactie

De raad heeft bij de vaststelling van de nota van uitgangspunten expliciet besloten tot een maximale bouwhoogte (bij recht) van 10 meter met een afwijkingsmogelijkheid tot 15 meter. Vooralsnog zien wij geen reden om daarvan af te wijken.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

b. Het bestemmingsplan houdt onvoldoende rekening met de handel via internet, het plan is te beperkend. Voorgesteld wordt internethandel waarin spullen slechts worden opgehaald vrij te geven mits geen hinder ontstaat voor de bereikbaarheid van panden van andere ondernemers en mits het parkeren voor bezoekers geen hinder veroorzaakt. Daarnaast wordt voorgesteld om ook internethandel met showroom toe te staan waarbij de hiervoor genoemde voorwaarden worden aangevuld met de voorwaarde dat de handel minder dan 50% van de hoofdfunctie distributie en opslag is.

Gemeentelijke reactie

In het bestemmingsplan zullen voor bedrijventerrein Noord 3 vormen van detailhandel mogelijk zijn. Perifere en grootschalige detailhandel zullen onder voorwaarden worden toegestaan langs de Hogeweyselaan. Daarnaast wordt e-commerce(handel via internet) op het gehele terrein mogelijk waarbij maximaal 10% van het bruto-vloeroppervlakte van het bedrijf mag worden ingericht en gebruikt als showroom/verkoopruimte.

c. Zolang de haalbaarheid van de transformatie van de Nijverheidslaan niet is aangetoond en er geen duidelijkheid is over hoe wordt omgegaan met zittende ondernemers tijdens een eventuele transformatie wordt de gemeente verzocht het VOB aan te passen zodat zittende ondernemers niet meer beperkingen krijgen opgelegd dan nu het geval is in het vigerende bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Zie reactie 7b

25. Van Houtenlaan 36 (Abbottterrein)

a. Op de verbeelding staat een gebiedsaanduiding Veiligheidszone – Chloorgasopslag opgenomen. In de regels is deze aanduiding niet verwerkt. De zone komt overeen met de ter plaatse geldende veiligheidszone Bevi. Verzocht wordt de gebiedsaanduiding aan te passen in “Veiligheidszone Bevi ” ter grootte van 10 -6 contour van de fabriek en de opslag.

Gemeentelijke reactie/conclusie

De regels van het bestemmingsplan worden op dit punt aangevuld.



b. In artikel 6.5.1 staat dat een uitbreiding van een bestaande Bevi-inrichting mogelijk is als de Pr 10-6 contour binnen het eigen perceel ligt. Geldt dit ook voor het Abbott terrein? Verzocht wordt de reactie van deze bepaling helderder te redigeren zeker gelet op mogelijk uitbreidingsplannen van de fabriek .

Gemeentelijke reactie

De bepaling wordt opnieuw geredigeerd..

c. Abbott heeft het voornemen bestaande bebouwing in het centrale gebied af te breken en te vervangen voor nieuwbouw.. Verzocht wordt de maximale toegestane bouwhoogte te verhogen naar 25 meter i.p.v. 20 meter met een afwijkingsbevoegdheid tot 30 meter.

Gemeentelijke reactie

Het vigerende bestemmingsplan voorziet in een maximale bouwhoogte bij recht van 20 meter. Gelet op conserverende karakter van het onderhavige bestemmingsplan en de toch al aanzienlijke bouwhoogte van 20 meter die reeds afwijkt van de maximale bouwhoogten op de andere bedrijventerreinen in Weesp zien wij geen aanleiding om nog hogere bebouwing toe te staan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan niet aanpassen.

d. De opgenomen molenbiotoop betekent een ernstige inperking van de bouwmogelijkheden op het Abbottterrein. Gevraagd wordt de molenbiotoop te verwijderen uit de regels danwel die zodanig te wijzigen dat de maximale bouwhoogten opgenomen voor het Abbottterrein onverkort gelden.

Gemeentelijke reactie

Tussen de molen en het terrein van Abbott ligt een kleine woonwijk en veel hoge bomen. Gelet op dit gegeven en gelet op het uitgangspunt dat zoveel mogelijk wordt aangesloten op het bestemmingsplan dat thans nog geldt voor Abbott worden de beperkende maatregelen voor Abbott die kunnen voortvloeien vanuit de molenbiotoop niet overgenomen in het bestemmingsplan, de aanduiding van de molenbiotoop op de verbeelding wordt bij het terrein van Abbott niet overgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

e. In artikel 5.1 en 6.1. onder u resp. i is bepaald dat inrichtingen die genoemd zijn in bijlage C en D van het besluit MER 1994 niet zijn toegestaan. De bedrijfsactiviteiten van Abbott

vallen onder de omschrijving van artikel 18.4 resp. 26.6 onder e van bijlage D. Abbott gaat ervan uit dat alleen beoogd is uitbreiding of wijziging van een waterzuivering resp. chemische installatie te willen beperken. Abbott verzoekt om een heldere redactie zodat geen interpretatieverschillen kunnen ontstaan.

Gemeentelijke reactie/conclusie

Het bestemmingsplan beoogt geenszins de bedrijfsactiviteiten van Abbott uit te sluiten. De redactie van het artikel wordt derhalve aangepast.

f. Effectuering van de wijzigingsbevoegdheid tot wonen ten westen van het Abbottterrein beperkt de bedrijfsvoering van het bedrijf.

Gemeentelijke reactie

Ook in het vigerende bestemmingsplan was reeds voorzien in een mogelijke woonbestemming ter plaatse. Die mogelijkheid wordt in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

26. Aquamarin 124

a. In het bestemmingsplan bedrijventerrein staan grenzend aan het Aquamarin de woonwijken niet ingetekend.

Gemeentelijke reactie

Deze woningen maken onderdeel uit van het bestemmingsplan Stedelijk gebied.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

b. De groenvoorziening op de tekening is publiekelijk toegankelijk volgens de tekening, er staat echter een hek van de woonwijkenbewoners.

De bedoelde groenstrook is in eigendom van de gemeente en is deels in gebruik genomen door de woonwijkenbewoners (en ook door sommige bedrijven). Die ingebruikname leidt er wat ons betreft niet toe dat ook de bestemming van het terrein moet worden aangepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

c. looppaden/toegangswegen zouden ingetekend moeten worden (en ook verbeterd moeten worden)

gemeentelijke reactie en conclusie



Binnen de bestemming “Groen” zijn looppaden e.d. gewoon toegestaan. De vraag of de paden verbeterd dienen te worden, valt buiten het kader van de opstelling van dit bestemmingsplan.

27. Aquamarin 122s

Het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen kan nog niet worden beoordeeld ten aanzien van de woonarken aan het Aquamarin zolang het bestemmingsplan stedelijk gebied niet ter inzage is gelegd.

Gemeentelijke reactie/conclusie

Het voorontwerpbestemmingsplan voor het stedelijk gebied is op 13 juni 2012 ter inzage gelegd.

