



Gemeente Bergambacht

De raad van de gemeente Bergambacht;

gezien het ontwerp van bestemmingsplan Bedrijventerrein De Wetering;

gelezen de ingekomen zienswijzen op het ontwerp en de Nota Zienswijzen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 mei 2013;

besluit:

1. de Nota van Zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Wetering vast te stellen (bijlage1);
2. het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Wetering (NL.IMRO.0491.BP1231BT001-vg01) vast te stellen;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bergambacht op 25 juni 2013.

de griffier,

Drs. A.R. Visser

de voorzitter,

A. van Erk



* B E 1 3 / 3 0 8 7 5 *

Reg.dd: 01/07/2013

Beh: Griffie Bergambacht



Reg.dd: 01/07/2013

Behoort bij raadsbesluit
d.d. 25 juni 2013.

De griffier,

Drs. A.R. Visser

Nota zienswijzen bedrijventerrein De Wetering

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan De Wetering heeft vanaf 27 maart tot en met 7 mei 2013 ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis, als via de gemeentelijke website, als via www.ruimtelijkeplannen.nl, heeft de mogelijkheid bestaan om de plannen te raadplegen. Gedurende de periode van 6 weken heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Indiening zienswijzen

Van deze mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruikgemaakt door

- Boot Haeser Walraven advocaten, Postbus 19265, 3001 BG Rotterdam, namens Verti B.V.
- Oasen N.V, Postbus 122, 2800 AC Gouda.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze Boot Haeser Walraven advocaten namens Verti B.V.

1. In strijd met de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland worden geen bedrijven, althans niet alle bedrijven, uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Beoordeling

De milieuzonering is naar aanleiding van de zienswijze aangepast. Verwezen wordt naar punt 4.

2. **Samenvatting zienswijze**

Verti is onder meer eigenaar van een perceel in het noordwestelijk deel van het plangebied. Dit perceel heeft de bestemming 'Gemengd - Grootchalig' gekregen. Hier zijn verschillende functies toegestaan. Hiertegen bestaat geen bezwaar, maar met de voorgestelde bestemmingsregeling worden niet alle bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie toegestaan. Dit is in strijd met de Verordening Ruimte.

Beoordeling

Uitgangspunt van de in 2012 vastgestelde Structuurvisie detailhandel van de gemeente Bergambacht is behoud en versterking van het centrumgebied van Bergambacht. Niet alle winkels passen goed binnen dit centrumgebied, onder andere vanwege de verkeersaantrekkende werking, terwijl ze wel een meerwaarde hebben voor de kern. Om die reden is een aantal jaren geleden in het gebied direct ten zuiden van de N210 de mogelijkheid geboden voor de realisering van een discountsupermarkt in combinatie met onder andere kantoren.

Het detailhandelsbeleid is aanleiding geweest om de gronden in het noordwestelijk deel van het plangebied te bestemmen tot 'Gemengd - Grootchalig'. De huidige bedrijfslocaties kunnen hierdoor een transformatie ondergaan naar grootschalige detailhandel en naar een aantal andere in de bestemmingsomschrijving aangegeven functies. Hierbij zijn de bestaande bedrijven als zodanig bestemd, met de milieucategorie die voor deze bedrijven van toepassing is.

Het perceel waar indiener op doelt is een onbebouwd deel van een perceel, dat deel uitmaakt van het bedrijfscomplex aan de zuidzijde. Ten onrechte is heeft dit perceel de bestemming 'Gemengd - Grootchalig'. Op de 'Visiekaart detailhandel Bergambacht' van de Structuurvisie detailhandel zijn deze gronden ook aangegeven als bedrijventerrein. In verband hiermee geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van de verbeelding, waarbij de bestemming 'Gemengd - Grootchalig' wordt gewijzigd in 'Bedrijventerrein'. Voor het aspect 'milieuzonering' wordt verwezen naar punt 4.

3. **Samenvatting zienswijze**

Verti is ook eigenaar van een perceel in het zuiden van het plangebied. Dit perceel heeft de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' gekregen. Hier zijn in het geheel geen bedrijven toegestaan, laat staan uit de hoogst mogelijke milieucategorie. Dit is in strijd met de Verordening Ruimte.

Beoordeling

Het bestemmingsplan De Wetering is opgesteld om aan de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening te kunnen voldoen om voor 1 juli 2013 te beschikken over een actueel en digitaal bestemmingsplan. Beleidsmatig heeft het bestemmingsplan voor een groot deel van het bedrijventerrein een consoliderend karakter. In het vigerende bestemmingsplan zijn op de door indiener aangegeven locatie geen bedrijven toegestaan. Er is op dit moment geen aanleiding om in het voorliggende bestemmingsplan hiervan af te wijken. De voorziene uitbreiding van het bedrijventerrein, die is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan De Nieuwe Wetering, biedt voorsnog voldoende mogelijkheden voor bedrijfsvestiging. Ook op het bestaande bedrijventerrein zijn regelmatig mogelijkheden aanwezig voor koop of huur van bedrijfspanden. De behoefte aan uitbreiding van bedrijfslocaties is door indiener ook niet onderbouwd.

4. Samenvatting zienswijze

De overige gronden hebben de bestemming 'Bedrijventerrein'. Op grond van de milieuzonering zijn bedrijven uit de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 toegestaan. Er worden echter geen bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie toegestaan. Bij de milieuzonering is uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Dit is echter niet juist, de woonwijk ten westen van het bedrijventerrein kwalificeert zich als 'gemengd gebied' en wel om de volgende redenen:

- De woningen aan de Dijklaan grenzen direct aan de bedrijven op het bedrijventerrein.
- De Dijklaan is de enige ontsluiting voor de zuidelijke woonkern in Bergambacht, zodat de Dijklaan is aan te merken als hoofdinfrastructuur.

Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verlaagd. De gekozen milieuzonering maakt geen bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie mogelijk. Dit is in strijd met de Verordening Ruimte.

Beoordeling

De milieuzonering is naar aanleiding van de zienswijze aangepast. De woningen tussen de Dijklaan en het bedrijventerrein worden beschouwd als gemengd gebied. Dit vanwege de ligging direct aan de rand van het bedrijventerrein (de woningen grenzen direct aan de bedrijven). De woningen kunnen gezien worden als overgangsgebied/bufferzone naar de woonwijk ten westen van de Dijklaan. De woningen ten westen van de Dijklaan worden net als in het ontwerpbestemmingsplan beschouwd als rustige woonwijk. De functie van de Dijklaan (ontsluitingsweg) heeft geen invloed op het omgevingstype. Dit vanwege het rustige karakter van de weg (ca 2.700 mvt/etmaal tussen Nijverheidsstraat en Terreplein).

De aangepaste milieuzonering betekent overigens dat, afhankelijk van de locatie op het perceel, op een deel van het terrein van reclamant alleen bedrijven uit maximaal categorie 2, respectievelijk 3.1 of 3.2 zijn toegestaan. Immers: in de milieuzonering dient rekening te worden gehouden met de kortste afstand tot de aanwezige woonbebouwing. Het alternatief zou zijn dat voor het gehele perceel van reclamant alleen bedrijven uit maximaal categorie 2 zijn toegestaan, gelet op de korte afstand tot de aanwezige woningen.

5. Samenvatting zienswijze

De aanduiding 'discountsupermarkt' is ruimtelijk irrelevant. Verzocht wordt om het onderscheid tussen een gewone supermarkt en een discountsupermarkt in het bestemmingsplan te laten vervallen en op de gronden met de bestemming 'Gemengd – Grootschalig' in algemene zin een supermarkt toe te staan.

Beoordeling

Het standpunt dat de aanduiding 'discountsupermarkt' ruimtelijk niet relevant is, wordt niet gedeeld. Discountsupermarkten voeren een aanzienlijk beperkter assortiment in vergelijking met full-service supermarkten. Dit bestaat vrijwel volledig uit 'eigen' private-label producten tegen het allerlaagste prijsniveau. Het assortiment is onvolledig, omdat productgroepen ontbreken en omdat het onbevroren aanbod aan versproducten incompleet is. Dit maakt dat consumenten doorgaans vooral voor specifieke aankopen discounters bezoeken, waardoor de

bezoekfrequentie lager ligt dan bij een full-service supermarkt. Consumenten zijn bereid verder te rijden voor een discounter, waardoor deze supermarkten een (sub)regionale functie hebben. Een relatief hoog autogebruik in vergelijking met de supermarkt 'om de hoek' ligt dan voor de hand. Ruimtelijk gezien is dit aspect zeker relevant. De zienswijze is aanleiding om de begripsomschrijving van discount-supermarkt in artikel 1 nog enigszins aan te vullen.

6. Samenvatting zienswijze

De regeling voor detailhandel is gebaseerd op oud provinciaal detailhandelsbeleid. De voorwaarden waaronder perifere detailhandel is toegestaan, zijn niet terug te voeren tot gemeentelijk detailhandelsbeleid, zoals neergelegd in de Structuurvisie Detailhandel. De voorwaarden komen waarschijnlijk uit de oude Verordening Ruimte zoals deze luidde tot 30 januari 2013. In de huidige Verordening Ruimte zijn de beperkende voorwaarden voor perifere detailhandel komen te vervallen.

Beoordeling

Ten opzichte van eerdere versies van de Verordening Ruimte is de regeling vereenvoudigd. De in artikel 3 lid 1 opgenomen voorwaarden dat het gaat om de vestiging van een individueel bedrijf, er geen nieuwe perifere detailhandelsconcentratie ontstaat en het aandeel van bedrijven in perifere detailhandel niet meer bedraagt dan 10% van het totale oppervlak van het bedrijventerrein kunnen vervallen. De branchering uit de meest actuele versie van de Verordening Ruimte kan worden opgenomen.

7. Samenvatting zienswijze

Op een perceel van Verti is een kozijnenfabriek gevestigd. Deze is niet opgenomen in de bedrijfsinventarisatie. De kozijnenfabriek valt in milieucategorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse zijn alleen bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan. Het bestaande legale gebruik is hierdoor wegbestemd. Verzocht wordt om de kozijnenfabriek positief te bestemmen.

Beoordeling

Per abuis is de kozijnenfabriek niet met een specifieke aanduiding opgenomen. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast: op de locatie waar de kozijnenfabriek is gevestigd en de algemene toelaatbaarheid lager is dan 3.2 wordt de kozijnenfabriek met een specifieke aanduiding mogelijk gemaakt.

8. Samenvatting zienswijze

Een bedrijfsgebouw van Verti valt deels buiten het bouwvlak. Dit betekent dat een deel van het bedrijfsgebouw is wegbestemd. Verti neemt aan dat het hier om een misverstand gaat en verzoekt om het betreffende bouwvlak te vergroten zodat alle bestaande bedrijfsbebouwing positief wordt bestemd.

Beoordeling

Het bouwvlak wordt aangepast, zodat de bestaande bedrijfsbebouwing hier binnen valt.

9. Samenvatting zienswijze

Ter plaats geldt een bebouwingspercentage van 80%. Met de nu bestaande gebouwen en overkappingen wordt het maximum bebouwingspercentage overschreden. Niet alleen worden hierdoor geen uitbreidingsmogelijkheden geboden, maar de bestaande legale bebouwing is ook ten onrechte wegbestemd. Verzocht wordt het bebouwingspercentage te verhogen tot 100%.

Beoordeling

Het bebouwingspercentage is afgestemd op het bebouwingspercentage dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Bergstoep-Dijklaan 2000. De oppervlakte van het bouwvlak van indiener bedraagt circa 28.300 m², de aanwezige bebouwing heeft een oppervlakte van circa 21.000 m². 74,2% van het bouwvlak is op dit moment bebouwd. Op grond van het bovenstaande is er geen aanleiding om het bebouwingspercentage aan te passen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen. Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

- Regels:

- o in artikel 1 lid 32 wordt de begripsomschrijving van discount-supermarkt aangevuld.

- in artikel 1 lid 47 wordt de begripsomschrijving van perifere detailhandel aangepast;
 - artikel 3 lid 1 onder k vervalt;
 - artikel 3 lid 1 onder l vervalt;
 - artikel 3 lid 1 onder o (oud, wordt m in het vast te stellen bestemmingsplan) wordt aangepast; de voorwaarden voor perifere detailhandel (vestiging van een individueel bedrijf, geen nieuwe perifere detailhandelsconcentratie en geen groter aandeel van bedrijven in perifere detailhandel dan 10% van het totale oppervlak van het bedrijventerrein) vervallen;
 - artikel 3 lid 1 onder p (oud, wordt n) in het vast te stellen plan, is uitgebreid met een verwijzing naar artikel 1 lid 47 onder d (detailhandel in keukens en badkamers)
- Verbeelding:
- de bestemming 'Gemengd – Grootchalig' van een onbebouwd deel van een perceel aan de zuidzijde van Ambachtstraat 3 wordt gewijzigd in 'Bedrijventerrein';
 - de begrenzing van het bouwvlak ter plaatse van de door indiener aangegeven locatie wordt aangepast;
 - De milieuzonering wordt aangepast, waarbij de aanduidingen (sb-7) en (sb-8) vervallen. Ter plaatse van de kozijnenfabriek wordt de aanduiding (sb-1) opgenomen op de locaties met de algemene toelaatbaarheid 2 en 3.1.

Samenvatting zienswijze Oasen

Het plangebied ligt in de boringsvrije zone van het milieubeschermingsgebied behorende bij de Provinciale Milieuverordening. Dit is ook zo opgenomen in het bestemmingsplan. Oasen mist echter een klein deel in de tekst van de toelichting, zoals de zinsnede dat bij andere handelingen die de weerstand van de bodem kunnen aantasten, een ontheffing bij de provincie moet worden aangevraagd.

Beoordeling

De door Oasen aangegeven tekst wordt verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan.

Conclusie

Aan de zienswijze kan worden tegemoetgekomen. Het onderdeel van paragraaf 4.8 (Waterhuishouding) dat betrekking heeft op de boringsvrije zone wordt aangepast.

Ambtshalve wijzigingen Bedrijventerrein De Wetering

Wijzigingen naar aanleiding van advies van de Commissie m.e.r.

Voor het bestemmingsplan is een planMER opgesteld, omdat in het bestemmingsplan bedrijven in theorie toelaatbaar waren die mer-beoordelingsplichtig of projectmer-plichtig waren in het kader van het milieuspoor (omgevingsvergunning voor het milieu). Dit is vooral een theoretische situatie, aangezien het bedrijventerrein reeds bijna in zijn geheel is uitgegeven: alleen bij het perceel Provincialeweg 9b zijn nog enkele kavels beschikbaar, waarvan het merendeel alleen bestemd is voor lichte bedrijvigheid tot en met categorie 3.2.

Voor bedrijventerrein De Wetering was aanvankelijk herstructurering en uitplaatsing van grotere bedrijven naar De Nieuwe Wetering beoogd. Gezien de economische situatie, de reeds geringe dynamiek op het bedrijventerrein de afgelopen jaren en de 100% benutting van het bedrijventerrein worden weinig ontwikkelingen op het bedrijventerrein verwacht. Het aandeel ontwikkelingen die kunnen leiden tot een planmer-plicht wordt als nihil ingeschat. Naar aanleiding van het toetsingsadvies van de Commissie m.e.r. heeft overleg met de Commissie m.e.r. plaatsgevonden om te bezien op welke wijze het advies van de Commissie m.e.r. in dit planMER kan 'landen'. Uit dit overleg bleek dat gelet op de lage dynamiek die op het bedrijventerrein aanwezig is en voor de toekomst wordt verwacht en de reeds aanwezige ruimtelijke situatie een planMER nauwelijks toegevoegde waarde heeft voor dit bestemmingsplan. Het aanpassen van het planMER naar de wensen van de Commissie voor de m.e.r. is door de gemeente als niet opportuun gezien. De gemeente heeft er dan ook voor gekozen om het planMER niet in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen en nieuwe bedrijven die kunnen leiden tot een planmer-plicht uit te sluiten. Dit betekent dat dergelijke bedrijven niet rechtstreeks zijn toegestaan. Wel zijn deze bedrijven met een wijzigingsbevoegdheid toegestaan. Gelijktijdig met het wijzigingsplan dient aan de dan geldende mer-wetgeving te worden voldaan. Er wordt in de meeste gevallen een mer-beoordelingsnotitie of projectMER opgesteld, waarvan in het wijzigingsplan gebruik kan worden gemaakt.

Wijzigingen in de regels:

- Bij art 3.4 onder d is toegevoegd dat het *nieuwe* activiteiten betreft (bestaande activiteiten zijn toegestaan);
- Het bestaande artikel 3.6 is vernummerd naar 3.6.1 (wijzigingsbevoegdheid voor Bevi-inrichtingen);
- Artikel 3.6.2 (Wijzigingsbevoegdheid voor planmer-plichtige activiteiten) is toegevoegd.

Overige wijzigingen

Wijzigingen in de regels:

- Artikel 4.2.1 onder c (bebouwingspercentage) is verduidelijkt door de toevoeging dat het om de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen *binnen het bouwvlak* gaat;
- Artikel 3.2.1 onder d (bebouwingspercentage) is verduidelijkt door de toevoeging dat het om de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen *binnen het bouwvlak* gaat;
- De oude Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 3 en 4 planregels) is vervangen door een Staat van Bedrijfsactiviteiten waarin naast de SBI-codes 1993 (de basis voor de Staat) tevens de SBI-codes 2008 zijn opgenomen;
- De SBI-codes in de specifieke aanduidingen zijn aangepast aan de gewijzigde SBI-codes zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.