BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENPARK TAPPERSHEUL

GEMEENTE OUDEWATER

januari 2010

B01034.589000

WITPAARD | VERNIEUWEND IN HET VORMGEVEN VAN NEDERLAND

GEMEENTE OUDEWATER
BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENPARK TAPPERSHEUL

Inhoud

1 Inleiding 5
1.1 Algemeen 5
1.2 De bij het plan behorende stukken 7
1.3 Situering van het plangebied 7
1.4 Karakteristiek van het bedrijventerrein 7
1.5 Toelichting plankaart 7
1.6 Opbouw toelichting 8

2 Beleid 9
2.1 Algemeen 9
2.2 Rijksbeleid 9
2.3 Provinciaal beleid 10
2.4 Gemeentelijk beleid 10
2.5 Waterbeleid 13

3 Onderzoek 17
3.1 Algemeen 17
3.2 Milieuhygiënische aspecten 17
3.2.1 Algemeen 17
3.2.2 Gezoneerd bedrijventerrein 17
3.2.3 Relatie bedrijfsactiviteiten/woningen 18
3.2.4 Wet geluidhinder 18
3.2.5 Bodem 19
3.2.6 Luchtkwaliteit 19
3.2.7 Externe veiligheid 20
3.3 Coördinatie milieuwetgeving - ruimtelijke ordening 21
3.4 Water 22
3.5 Ecologie 22
3.6 Cultuurhistorie 22
3.7 Archeologie 22

4 Planbeschrijving 25
4.1 Algemeen 25
4.2 Bedrijvigheid 25
4.3 Detailhandel 26
4.4 Overige functies 27

5 Toelichting op de regels 29
5.1 Algemeen 29
5.2 Nadere toelichting op de planregels 30

6 Economische uitvoerbaarheid **33**

7 Inspraak en overleg **35**
7.1 Inspraak 35
7.2 Overleg 35

8 Gewijzigde vaststelling **37**

Bijlage 1 Reactienota voorontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark Tappersheul 39

Bijlage 2 Reactienota ontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark Tappersheul 41

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 ALGEMEEN

De gemeente Oudewater is voornemens om alle vigerende bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein Tappersheul te actualiseren. Om dit mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgezet. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook een actualisering van het bedrijventerrein Tappersheul te Oudewater. Dit bestemmingsplan "Bedrijvenpark Tappersheul" gaat als het onherroepelijk is geworden de ter plekke vigerende bestemmingsplannen vervangen.

De aanleiding om de vigerende plannen te actualiseren is gelegen in het feit dat ze gedateerd raken. Daarom wil de gemeente Oudewater de bestemmingsplannen actualiseren en tegelijkertijd digitaliseren. Het is daarbij gewenst om het kaartbeeld weer kloppend te maken met de feitelijke situatie en de regels aan te passen aan de huidige inzichten van rijk, provincie en gemeente.

De Wro (Wet ruimtelijke ordening) bevat onder meer de volgende elementen:
- Een verplichting om één of meer bestemmingsplannen vast te stellen voor het gehele gemeentelijke grondgebied.
- Bevordering van de actualiteit van bestemmingsplannen.
- Vereenvoudiging en verkorting van de procedure om bestemmingsplannen aan te passen of deze na 10 jaar weer te verlengen.

Na 10 jaar kan men kiezen tussen een nieuw bestemmingsplan of voor een verlenging met 10 jaar. Deze verplichting is gesanctioneerd.

De volgende bestemmingsplannen worden met onderhavige herziening vervangen:

Plannaam	Datum vaststelling	Datum goedkeuring
Tappersheul	25 juni 1992	10 november 1992 (gedeeltelijk)
Tappersheul II	7 september 2000	21 november 2000 (gedeeltelijk)

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt niet alleen de bestaande situatie vastgelegd, maar worden ook nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Als algemeen uitgangspunt bij de opstelling van dit plan geldt dat de huidige juridische status van de gronden met name bepalend zijn geweest bij de functietoekenning in onderhavig bestemmingsplan.

SITUERING PLANGEBIED

schaal 1 : 20.000

1.2 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Tappersheul" is vervat in de volgende stukken:
- plankaart, schaal 1:1.000 (NL.IMRO.0589.0000051008-0003);
- regels;
- plantoelichting.

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. Op de kaart is tevens de bijbehorende verklaring opgenomen. In de regels zijn bepalingen opgenomen, teneinde de uitgangspunten van het plan veilig te stellen.
Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de beschrijving van de planopzet, waaronder begrepen een uiteenzetting over de juridisch-technische aspecten, zijn vermeld. Tevens wordt hierin verslag gedaan van de inspraak en het gevoerde overleg op grond van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

1.3 SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de bebouwde kom van Oudewater. Aan de westzijde bevindt zich de J.J. Vierbergenweg en de Polder Klein Hekendorp. en aan de noord- en oostzijde bevindt zich de Polder Noord Linschoten. Afbeelding 1 geeft een overzicht van de begrenzing van het plangebied.

1.4 KARAKTERISTIEK VAN HET BEDRIJVENTERREIN

Het bedrijventerrein Tappersheul ontleent haar naam aan het buurtje Tappersheul. Dit buurtje is gelegen op het kruispunt van Kerkwetering, Papekopperdijk en Ruige Weide. De naam komt al op achttiende-eeuwse kaarten voor. Zoals de naam aangeeft is het ontstaan te danken aan de heul ter plaatse, de brug over de wetering die Ruige Weide aansluit op de Brede Dijk, tegenwoordig Kerkwetering genaamd. Ongetwijfeld behoorde een tapperij tot de bebouwing. Ten oosten van dit buurtje ontstond in de loop der tijd bedrijvigheid die uitgroeide tot het bedrijventerrein Tappersheul.

Bedrijventerrein Tappersheul is grotendeels ontwikkeld en bebouwd in de jaren zeventig. Het oostelijk deel is ontwikkeld aan het begin van deze eeuw. Het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid en spreiding van allerlei bedrijvigheid, zoals een vleesverwerkende industrie, garagebedrijven, opslag, afvalverwerking, aannemers en tankstations zonder lpg. Deze ondernemingen zijn hoofdzakelijk regionaal georiënteerd. Het gehele bedrijventerrein is geheel uitgegeven en nagenoeg alle percelen zijn bebouwd. De bouwhoogte varieert, maar is meestal niet hoger dan 8 meter. In het midden van het bedrijventerrein bevindt zich een watergang met aan weerszijden een strook groen. De ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein is voldoende en helder. Door de landschappelijke inpassing aan de randen van het bedrijventerrein is een natuurlijke afscherming van de bedrijfsactiviteiten ontstaan.

1.5 TOELICHTING PLANKAART

Ten aanzien van de bestemmingsplankaart kunnen drie begrippen worden onderscheiden:
- Het bestemmingsvlak:
  het gekleurde vlak geeft de bestemming aan. Hieronder is het paarse vlak bestemd als bedrijventerrein, andere bestemmingen zijn hier dus niet toegestaan.
- het bebouwingsvlak, ook bouwvlak genoemd:

het bouwvlak of bebouwingsvlak wordt begrensd door de dikke zwarte lijn binnen (of in enkele gevallen gelijk aan) het bestemmingsvlak. Alleen binnen deze lijnen mag worden gebouwd, tenzij dat in de planregels anders is bepaald.

- Het bouwperceel:
  het bouwvlak moet niet verward worden met het bouwperceel; het bouwperceel geeft de eigendomsverhoudingen volgens het kadaster weer. De eigenaar mag zijn grond bebouwen in overeenstemming met het in het bestemmingsplan voor bouwpercelen bepaalde percentage.

1.6 OPBOUW TOELICHTING

Het beleidskader is allereerst opgenomen in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 ("onderzoek") wordt onder andere aandacht besteed aan de aspecten milieuhygiëne, geluidhinder, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, flora & fauna en aan archeologie. Deze aspecten kunnen van invloed zijn op het functioneren en het ruimtelijk beeld van het bedrijventerrein Tappersheul. De planbeschrijving is vervolgens samen met de juridisch-technische aspecten van de opgenomen regeling beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting op de regels gegeven. Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid, alsmede de resultaten van de inspraak en het gevoerde overleg, neergelegd in respectievelijk hoofdstuk 6 en 7, sluiten deze toelichting af.

HOOFDSTUK 2 Beleid

2.1 ALGEMEEN

Het (inter)nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, alsmede in de verschillende streekplannen. Een "doorzetting" van dit beleid vindt plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard dan de schaal die gebruikelijk is wanneer een (kleinschalig) bestemmingsplan wordt opgesteld.
Het voorliggende bestemmingsplan is een consoliderend plan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Wel is de gemeente van plan Tappersheul te revitaliseren en parkmanagement te gaan voeren. Er zal allereerst kort worden ingegaan op het Europees en rijksbeleid. Vervolgens komt het provinciale beleid (streekplan) en het voor Tappersheul relevante gemeentelijke beleid aan de orde.

2.2 RIJKSBELEID

Nota Ruimte

Het kabinet heeft zijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd in de "Nota Ruimte". Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies.
De nota kent daarnaast vier algemene doelen:

- versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
- krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
- veiligheid (voorkoming van rampen).

Het kabinet hanteert als motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. In de Nota Ruimte geeft het kabinet aan welke waarden overal tenminste gegarandeerd worden (de basiskwaliteit) en voor welke ruimtelijke structuren het rijk een grotere verantwoordelijkheid heeft: de Ruimtelijke Hoofdstructuur. Onder ruimtelijke hoofdstructuur wordt verstaan de integrale verbeelding van de ruimtelijke kwaliteiten van Nederland. Kwaliteiten die nu aanwezig zijn maar tevens van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de toekomst. In deze Ruimtelijke Hoofdstructuur liggen een aantal belangrijke structuren (stedelijke netwerken, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), projecten (Zuiderzeelijn, Schiphol) en gebieden (nationale landschappen)) die het rijk van nationaal belang acht.

Buiten de Ruimtelijke Hoofdstructuur zijn provincies en gemeenten in belangrijke mate verantwoordelijk voor de vormgeving en realisering van het ruimtelijk beleid. De kern Oudewater behoort tot de Ruimtelijke Hoofdstructuur.
Het kabinet streeft in het algemeen naar meer basiskwaliteit. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het met name om de economische kerngebieden, mainports, brainports en greenports, nieuwe sleutelprojecten, hoofdverbindingsassen en de nationale stedelijke netwerken. De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Revitalisering, herstructurering en transformatie van woon- en werkgebieden (waaronder soms ook bedrijfsverplaatsing) is cruciaal om de ruimtelijke doelen van het kabinet te halen. Het rijk stimuleert herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen.

2.3 PROVINCIAAL BELEID

Streekplan 2005-2015

Het Streekplan 2005-2015 is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van Utrecht op 13 december 2004. Het streekplan 2005-2015 geeft de hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor de lange termijn aan voor de provincie Utrecht, zoals de provincie deze nastreeft.
Om na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, slagvaardig het Streekplan als beleidskader te kunnen blijven toepassen heeft de provincie het streekplan vervangen door de Beleidslijn nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Deze beleidslijn is geen nieuw beleid, maar bevat de beleidsdoelen zoals deze zijn vastgelegd in het Streekplan.
De provincie vindt het belangrijk dat er ruimte is voor de eigen groei en voor nieuwe bedrijven met een duidelijke meerwaarde voor de regio. Er wordt slechts ruimte geboden voor de groei en verplaatsing van de gevestigde bedrijven en voor nieuwe bedrijven met duidelijk toegevoegde waarde voor de provinciale economie. In het streekplan wordt nader ingegaan op de mogelijke ontwikkelingen voor Oudewater. Hierin wordt aangegeven, dat voor de opvang van de uit te plaatsen bedrijven in Woerden een regionaal bedrijventerrein komt. Omdat in het onderhavige plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, zijn er geen strijdigheden met het provinciale beleid.

2.4 GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie Oudewater

Met de structuurvisie 2005 geeft de gemeente Oudewater de invalsweg weer aangaande de ruimtelijke ontwikkeling in termijnen (tot 2025).
De structuurvisie geeft globaal de te verwachten gewenste ontwikkelingen weer voor de verschillende thema's die voor de gemeente Oudewater van toepassing zijn.
Kort samengevat heeft de structuurvisie de volgende functies:

- De structuurvisie is een samenhangend en integraal ontwikkelingskader voor ruimtelijke en programmatische ontwikkeling binnen de gemeente.
- De visie kan als verlengstuk worden gezien voor de ruimtelijke toetsing van verschillende deelprojecten.
- De structuurvisie is voor gemeente en bevolking een belangrijk communicatiemiddel voor de ruimtelijke ontwikkeling in het gebied.

In de structuurvisie wordt onder andere het thema werken in beeld gebracht. De meeste inwoners van Oudewater werken buiten de gemeente. Van het totale aantal arbeidsplaatsen in Oudewater wordt circa 70% vervuld door de eigen bewoners.
De gemeente Oudewater is in economische zin een krachtige gemeente en levert een substantiële bijdrage aan de werkgelegenheid. Het is dan ook van groot belang om deze bestaande situatie te behouden en te stimuleren.
Gelet op de ruimtelijke condities in de gemeente is er voor gekozen om meer in te zetten op begrippen als kwaliteit en structuur dan kwantiteit. Dit betekent een integrale benadering van het versterken van de economische structuur en dus het zoeken van innovatieve oplossingen in de sfeer van verweving van functie.
Het bedrijventerrein Tappersheul kan in beperkte mate worden geoptimaliseerd. Dit levert te weinig ruimte op om echt hinderlijke bedrijven te verplaatsen. In de directe omgeving van de gemeente Oudewater is alleen in de toekomst in de gemeente Woerden ruimte voor bedrijfsverplaatsing.

Economische Beleidsvisie 2007-2015

De gemeente Oudewater heeft een Economische Beleidsvisie vastgesteld voor de periode 2007-2015. Het doel van de visie is het versterken van de economische concurrentiepositie van Oudewater, het creëren van een goed ondernemersklimaat met een goede bereikbaarheid en de beschikbaarheid van personeel en geschikte bedrijfsruimte.
De gemeente wil dit doel bereiken door de kwaliteit van bedrijventerrein Tappersheul te vergroten door middel van een revitalisering.

Volgens de visie kan de behoefte aan bedrijventerrein primair gerealiseerd worden door een betere benutting van de in het streekplan vastgestelde industriebestemmingen. Daarnaast kan er ruimte worden gecreëerd door, indien mogelijk, transportbedrijven uit te plaatsen. Het vergroten van de bouwhoogte moet er voor zorgen dat er voor de aanwezige bedrijven meer uitbreidingsruimte komt.
De gemeente heeft voor bedrijventerreinen daarnaast de volgende doelen gesteld:

- een regionaal bedrijventerrein ten westen van Woerden;
- het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw indien daarvoor belangstelling is;
- agrarische ondernemingen de ruimte bieden.

De kwaliteit van het bedrijventerrein moet gegarandeerd worden door middel van parkmanagement. Dit parkmanagement zal in samenwerking met ondernemers op Tappersheul gaan plaatsvinden.

Welstandsnota

Werkgebieden zijn divers in schaal en vorm. Bedrijventerreinen worden gekenmerkt door een menging verschillende (bedrijfs)activiteiten (opslag, productie, overslag, kantoor et cetera) en van wonen. De gebieden kennen vaak een weinig samenhangende architectuur.

Karakteristiek van de werkgebieden met weinig samenhang tussen stedenbouw en architectuur

Werkgebieden zijn er in veel vormen en maten. In Oudewater komt beperkte bedrijvigheid voor langs de infrastructuur-assen, zoals de Noord-Linschoterkade en Joh. J. Verbergenweg. De meeste bedrijvigheid vindt plaats in de binnenstad en op bedrijventerrein Tappersheul. De afzonderlijke panden op de terreinen zijn veelal in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld waardoor de samenhang in architectuur gering is.

Met name op oudere bedrijventerreinen, waar vaak ook nog verouderde bedrijfsgebouwen staan, is deze samenhang ver te zoeken. Dit komt de kwaliteit en uitstraling van deze terreinen doorgaans niet ten goede. Aan het stedenbouwkundig ontwerp van nieuwe ontwikkelde bedrijventerreinen ligt daarentegen vaak wel een programma van eisen ten grondslag (Stedenbouwkundig Programma van Eisen - SPvE). Dit vertaalt zich in een heldere opzet van rooilijn, zijdelingse afstand en oriëntatie (en soms ook geleding van gevelwanden) en een mening van vormen, kleur- en materiaalgebruik.
In Oudewater zijn bedrijventerrein Tappersheul en het bedrijvengebied aan de Noord-Linschoterkade te karakteriseren als werkgebieden met weinig/geen kenmerkende architectuur.

Tappersheul (Gebiedstype B3)
Tappersheul ligt aan de noordrand van Oudewater. Het gebied is opgebouwd uit een gelijkvormige gritstructuur waarbinnen de bebouwingsdichtheid hoog is. Het stratenpatroon ligt in het verlengde van of haaks op het ontginningspatroon van het omringende slagenlandschap. De bedrijfsbebouwing is grootschalig en kent overwegend een bouwhoogte van twee lagen. Deze blokvormige en langwerpig liggende massa's zijn voornamelijk opgebouwd uit baksteen (vaak enkel de eerste laag) en stalen damwand-profielen. Een enkele vrijstaande bedrijfswoning vormt een uitzondering op dit beeld. Het kleurgebruik is veelal materiaaleigen en heeft een lichte grijswitte tint. De architectuur is ingetogen en vooral functioneel.
Voor enkele entrees en kantoorruimtes is een meer expressieve en representatieve vormgeving gebruikt. De reclame-uitingen zijn enkel op en aan de gevels aangebracht waardoor deze uitingen in de voorruimtes ontbreken.

Welstandsniveau
Voor de werkgebieden met weinig samenhang tussen stedenbouw en architectuur geldt het reguliere niveau van welstand. Hiervoor gelden de volgende welstandscriteria:

Gebiedsgerichte welstandscriteria voor bedrijventerrein B3

Algemeen
- Bestemmingsplanregels hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstands-criteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Situering van het bouwwerk
- Aan de randen van het bedrijvenpark moet de situering van de gebouwen afgestemd worden op het landschap.
- Bij de situering van gebouwen dient aansluiting te worden gezocht bij de karakteristieke uniforme opbouw van de bedrijventerreinen.

Hoofdvormen van het bouwwerk
- Aan de randen van het bedrijventerrein moet bij bouwvormen rekening worden gehouden met de invloed van de bouwvormen op de aangrenzende gebieden en of/het landschap.
- Veranderingen en toevoegingen van nieuwe elementen dienen eenheid in en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw van het bedrijventerrein te ondersteunen.

Gevelaanzichten van het bouwwerk

- Veranderingen en toevoegingen aan de gevelkarakteristiek dienen de eenheid en samenhang van het bedrijventerrein te ondersteunen. Het gaat hierbij om een vriendelijke verschijningsvorm en een kwalitatieve uitstraling.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

- Aan de randen van het bedrijventerrein moet bij het kleurgebruik rekening worden gehouden met de invloed op de aangrenzende gebieden en/of het landschap.
- Gebruiken van kenmerkende materiaalkeuzen, vormen en details.
- Gevelmaterialen; hout, baksteen, plaatmaterialen, stucwerk en in beperkte mate schoonwerk beton.
- Reclame-uitingen kunnen een zwaar beslag leggen op het beeld van de gebouwen, de straatwand en dienen daarom bescheiden worden toegepast. Ondernemingsgericht kleurgebruik dient de lokale karakteristieken te respecteren. Om richting te geven aan de uitvoering van reclame heeft de gemeente daarvoor afzonderlijke richtlijnen geformuleerd.

Handhavingsprogramma Oudewater 2009

Regels moeten nageleefd worden. Gebeurt dit niet, dan moet de overheid handhaven. De gemeente is medeverantwoordelijk voor het democratisch vaststellen van regels en toezicht op de naleving daarvan. Door goed te handhaven kunnen we er bijvoorbeeld voor zorgen dat gebouwen veiliger worden gebruikt. Daarnaast willen we, door handhaving van de (gebruiks)voorschriften van het bestemmingsplan, de ruimtelijke ontwikkelingen in goede banen leiden. Het doel van ons handhavingsbeleid is dan ook het verbeteren en veiliger maken van de leefomgeving.

Ook de gemeente Oudewater heeft een handhavingsbeleid. Daaronder wordt verstaan adequaat toezicht en consequente handhaving. Het gemeentelijke beleid met betrekking tot handhaving is vastgelegd in de nota 'Handhavingsbeleid Oudewater' en het 'Handhavings-programma Oudewater 2009'. In het Handhavingsprogramma zijn prioriteiten opgenomen. Voor het bedrijvenpark 'Tappersheul' hebben het gebruik overeenkomstig de bestemmings-plan, het bouwen c.q. slopen overeenkomstig de verleende vergunning en het gebruik van de openbare weg volgens de APV en/of verkeersvoorschriften een gemiddelde tot hoge prioriteit. Dit betekent dat bij geconstateerde overtredingen doorgaans altijd, en op relatief korte termijn, handhavend zal worden opgetreden.

Toezicht en handhaving hebben uiteraard een eigen plaats binnen het gemeente- en bestuursrecht. Dit betekent dat voordat er definitieve besluiten worden genomen eerst onderzocht wordt of legalisatie, al dan niet met een ontheffing van het bestemmingsplan, mogelijk is.

2.5 WATERBELEID

Algemeen

Zoals omschreven in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijk ordening (Bro), dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: "het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten".

Beleidskader

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw en Europese Kaderrichtlijn Water). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. Ook het beleid van het waterschap zelf behoort hiertoe. Een aantal relevante beleids-documenten wordt hieronder kort besproken.

Vierde nota waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding (december 1998) verwoordt de regeringsbeslissing ten aanzien van water.
Eén van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het infiltreren van regenwater in de bodem;
- het bergen van regenwater in vijvers;
- het herwaarderen van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

Waterbeleid 21e eeuw

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing.
Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.
Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds eind 2000 van kracht en moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. De KRW is erop gericht de kwaliteit van watersystemen te verbeteren, onder meer door lozingen aan te pakken. Verder is het de bedoeling het duurzaam gebruik van water te bevorderen en de verontreiniging van grondwater aanzienlijk te verminderen. Naast een verbetering van de waterkwaliteit is het streven ook de Europese waterwetgeving te harmoniseren, uiterlijk in het jaar 2013.

De KRW verplicht overheden om doelen aan te geven voor met name de waterkwaliteit voor de in hun gebied voorkomende wateren. Deze doelen moeten worden bereikt (resultaatsinspanning) door het nemen van de benodigde maatregelen.

Waterhuishoudingsplan provincie Utrecht 2005-2010

De provincie Utrecht heeft in dit derde provinciale waterhuishoudingsplan als hoofddoel: een veilig en bewoonbaar land hebben en in stand houden. De provincie Utrecht streeft naar gezonde en veerkrachtige watersystemen en een duurzaam gebruik van water voor mens en natuur.

In de stroomgebiedvisies is beschreven aan welke opgave moet worden voldaan, om de problemen met wateroverlast, -tekort en -kwaliteit op te lossen. Samen met de water-beheerders wordt de wateropgave uitgewerkt, en worden maatregelingspakketten opgesteld voor de oplossing van problemen. Oplossingen dienen zoveel mogelijk lokaal gerealiseerd te worden door het vasthouden van water. Water bergen wordt beschouwd als een tweede mogelijkheid.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft het watersysteem (oppervlaktewateren) getoetst aan het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Uit deze studie "wateropgave"is de volgende conclusie getrokken.

Het bedrijvenpark Tappersheul voldoet niet aan de landelijke norm wateroverlast zoals gesteld in het NBW. Deze norm houdt in, dat maximaal eenmaal per 100 jaar stedelijk gebied vanuit de watergangen mag overstromen (inundatie, meer dan 5 centimeter op maaiveld). Het waterschap en de gemeenten hebben de taak om in gezamenlijk overleg maatregelen te treffen waardoor deze gebieden in 2015 aan de norm voldoen.

HOOFDSTUK 3 Onderzoek

3.1 ALGEMEEN

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Bro dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling een onderzoek in te stellen naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van het plangebied. Dit onderzoek dient mede betrekking te hebben op de uitvoerbaarheid van het plan.
Bij de opstelling van het plan is er in principe van uitgegaan dat de situatie, zoals die zich tot heden heeft ontwikkeld en als zodanig manifesteert, in zijn algemeenheid als een gegeven wordt geaccepteerd. Dit betekent dat een uitgebreid onderzoek eigenlijk achterwege kan blijven. Niettemin wordt het, in verband met een goed begrip voor de planologische regeling, wenselijk geacht om aan een aantal aspecten nader aandacht te schenken.

3.2 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

3.2.1 ALGEMEEN

Bij de opstelling van een bestemmingsplan is het van belang om na te gaan in hoeverre milieuhygiënische factoren belemmeringen opleveren voor de voorgestane ontwikkelingen. In de volgende alinea's wordt aandacht besteed aan een aantal relevante milieufactoren. Gelet echter op het feit dat het voorliggende plan nauwelijks voorziet in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, maar gericht is op het beheer van de bestaande situatie, is het onderzoek naar de milieuhygiënische aspecten beperkt gebleven.

3.2.2 GEZONEERD BEDRIJVENTERREIN

Tappersheul is een zogenaamd gezoneerd bedrijventerrein, wat inhoudt dat het terrein wordt opgedeeld in zones. Dit zoneren gebeurt aan de hand van de VNG publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ en moet voorkomen dat gevoelige functies als wonen hinder ondervinden van het bedrijventerrein. De VNG publicatie gaat uit van hinder door geluid, geur en stof en daarnaast van gevaar dat voortvloeit uit de bedrijfsvoering. In het bestemmingsplan ‘Bedrijvenpark Tappersheul’ is op basis van de afstandenlijst uit de publicatie, een indeling gemaakt in 5 verschillende zones, variërend van categorie 2 dichtbij de woningen aan de Kerkwetering tot categorie 4.2 verder op het terrein. In de lichtere categorie 2 zijn alleen lichtere bedrijven toegestaan, in categorie 4,2 zijn zwaardere bedrijven toegestaan. Zwaardere bedrijven kunnen dus alleen geplaatst worden in de zwaardere zones en op die manier ontstaan er geen ruimtelijk onwenselijke situaties. De bedrijvenlijst voor Tappersheul is als bijlage bij de planregels gevoegd.

3.2.3 RELATIE BEDRIJFSACTIVITEITEN/WONINGEN

Het plangebied heeft hoofdzakelijk een bedrijfsfunctie. Uitzondering hierop zijn enkele bedrijfswoningen op het bedrijventerrein en enkele andere functies. Wat de aard en de toe te laten bedrijvigheid op het bedrijventerrein betreft, wordt uitgegaan van milieubelastende bedrijfsactiviteiten (categorie 2 - 4.2). Op het bedrijventerrein bevinden zich enkele categorie 4.2-bedrijven.
De aanwezigheid van (bedrijfs)woningen in de nabijheid van bedrijven kan belemmeringen opleveren voor de (uitbreidings)mogelijkheden van deze bedrijven. Het primaat ligt op Tappersheul nadrukkelijk bij de bedrijfsmatige activiteiten en de bedrijfswoningen zijn daaraan ondergeschikt. Bewoning van een bedrijfswoning is bovendien alleen toegestaan ten dienste van de ter plaatse geldende bestemming, en mag niet als 'gewone' burger-woning worden gebruikt.

3.2.4 WET GELUIDHINDER

Algemeen
De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid".
In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld.
Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.
In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot industrielawaai en wegverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai
Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai. Dit onderzoek moet aantonen of er door de uitbreiding sprake is van een reconstructiesituatie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone.
De breedte van deze zone is afhankelijk van:
- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In buitenstedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:
- wegen met één of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt evenmin indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten (artikel 76, lid 4 Wgh). Op basis hiervan is geluidsonderzoek voor dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk, aangezien er geen ruimte wordt geboden voor nieuwe ontwikkelingen. Mochten er in de toekomst wel nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt dan dient er naar het aspect geluid gekeken te worden.

3.2.5 BODEM

In gevallen van bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming bestaat de mogelijkheid dat de grond gesaneerd moet worden bij het ontwikkelen van activiteiten die in een bestemmingsplan zijn geregeld. De provincie stelt dan ook dat, in principe ieder bestemmingsplan dat ter goedkeuring aan gedeputeerde staten wordt voorgelegd, vergezeld dient te gaan van een bodemonderzoek teneinde de uitvoerbaarheid te kunnen toetsen. Aangezien het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Tappersheul" een plan is dat strekt ter actualisatie van een bestaande regeling, geldt voor een dergelijk plan een uitzondering op de algemene regel dat voor elk plan een bodemonderzoek verricht moet worden. Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen of functiewijzigingen in het plangebied aan de orde zijn, is nader onderzoek dan ook niet noodzakelijk.
Mochten er in de toekomst nieuwe ontwikkelingen zijn dan dient aan het aspect bodem aandacht worden besteed.

3.2.6 LUCHTKWALITEIT

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer opgenomen grenswaarde 1; of
b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect; of
c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen; of
d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit "in betekenende mate" als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

a. <u>woningbouw:</u>
   1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg, of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
b. <u>infrastructuur:</u>
   3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
c. <u>kantoorlocaties:</u>
   100.000 m^2 brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m^2 brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

[1] Die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen.

Het gaat hier om een actualisatie van een bestaand bedrijventerrein. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

3.2.7 EXTERNE VEILIGHEID

In het kader van "externe veiligheid" zijn 18 ramptypes te onderscheiden (indeling op basis van de Leidraad maatramp). Deze ramptypes zijn niet allemaal ruimtelijk relevant. Voor dit bestemmingsplan zal alleen worden ingegaan op de ramptypes "Ongevallen met brandbare/explosieve stoffen" en "Ongevallen met giftige stoffen".
De ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen regels gesteld.
Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Er zijn geen inrichtingen aanwezig als bedoeld in het Besluit externe veiligheid instellingen (Bevi).

Buisleidingen

In het plangebied noch in de omgeving daarvan zijn buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Er is geen spoorweg in de omgeving van het plangebied aanwezig.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A12 is in de gemeente Oudewater een routering voor gevaarlijke stoffen ingesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Doorgaand verkeer door de gemeente Oudewater is daarmee niet (meer) toegestaan. Het risico als gevolg van dit transport ten behoeve van bestemmingsverkeer wordt daarmee dermate laag dat nader onderzoek naar plaatsgebonden risico en groepsrisico niet noodzakelijk is.
Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

3.3 COÖRDINATIE MILIEUWETGEVING - RUIMTELIJKE ORDENING

Hinder vanwege bedrijven kan mede worden uitgesloten door toepassing van de Wet Milieubeheer die hiertoe een aantal mogelijkheden biedt. Echter, het niet in aanmerking komen voor een milieuvergunning kan geen grond opleveren tot weigering van de bouwvergunning.

Een goede ruimtelijke ordening brengt met zich dat rekening wordt gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Het ruimtelijk beleid van rijk en provincies biedt gemeenten beleidsvrijheid voor maatwerk op lokaal niveau. De VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (16 april 2007) is een hulpmiddel bij de invulling daarvan. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven, landbouw, recreatie, handel) en gevoelige functies (zoals woningen, ziekenhuizen, scholen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen: dat wordt milieuzonering genoemd.

De handreiking geeft op systematische wijze informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten.
Voor milieubelastende activiteiten (gerangschikt naar SBI-code) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. Ook voor opslagen en installaties zijn richtafstanden opgenomen.
In de richtafstandenlijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Onderstaand het verband tussen de afstand en de milieucategorie:

milieucategorie	grootste richtafstand
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richt-afstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied. In dergelijke gebieden is sprake van een matige tot sterke functiemenging.
De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige bestemming). De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen, hetgeen betekent dat afhankelijk van de plaatselijke omstandigheden afwijkingen mogelijk zijn.

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn diverse woningen aanwezig. Bij de vestiging van bedrijven op het bedrijventerrein moet rekening gehouden met de aanwezigheid van deze woningen, omdat dit een gevoelige functie betreft. Op de plankaart zijn de voorgenoemde milieuzones aangegeven om bedrijven inzicht te geven van hun mogelijkheden op de locatie qua milieu.

3.4 WATER

Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen of functiewijzigingen in het plangebied aan de orde zijn, is een watertoets dan ook niet noodzakelijk. Uiteraard dient deze toets wel plaats te vinden bij uitbreidingen en/of nieuwbouw. Mochten er in de toekomst nieuwe ontwikkelingen zijn dan dient aan het aspect water aandacht worden besteed.

3.5 ECOLOGIE

Bij elk plan of project dient te worden onderzocht of het plangebied in of bij (tot ongeveer 4 kilometer van) een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Vogel- of Habitat-richtlijn ligt. Als een plan of project in of bij een sbz ligt, wordt van een gemeente verwacht dat zij voor aanvang van het plan of project een passende beoordeling maakt, waarbij de significante gevolgen van het plan voor de flora en fauna worden onderzocht. Als er significante gevolgen worden verwacht, kan het project alleen om dwingende redenen van openbaar belang en bij afwezigheid van een alternatief doorgang vinden. Er moeten dan wel voor aanvang van het plan of project passende maatregelen worden genomen om de natuurwaarden volledig te compenseren.
Verder mag de kwaliteit van de speciale beschermingszones niet verslechteren en mogen er geen storende factoren optreden voor de beschermde soorten.
Mede gelet op de Flora- en faunawet betekent dit dat voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen niet mogen worden beschadigd, vernield of verstoord. Voor beschermde planten geldt dat ze niet van hun groeiplaatsen mogen worden verwijderd of vernield.
Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen of functiewijzigingen in het plangebied mogelijk worden gemaakt, die van invloed zouden kunnen zijn op het bovengenoemde vogel- en/of habitatrichtlijngebied en de in het plangebied voorkomende flora en fauna, behoeft er geen specifiek onderzoek te worden verricht.

Nieuwe ontwikkelingen
Voor de in de toekomst te ontwikkelen locaties is afdoende ecologisch onderzoek noodzakelijk. In de regels is voor wat betreft nieuwe ontwikkelingen bepaald dat uit ecologisch onderzoek moet blijken dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van ecologische waarden.

3.6 CULTUURHISTORIE

Tappersheul is gelegen in een cultuurlandschap met een strokenverkaveling. Op het bedrijventerrein is weinig terug te vinden van deze strokenverkaveling. Er zijn op het bedrijventerrein geen monumenten aanwezig waarmee rekening gehouden moet worden.

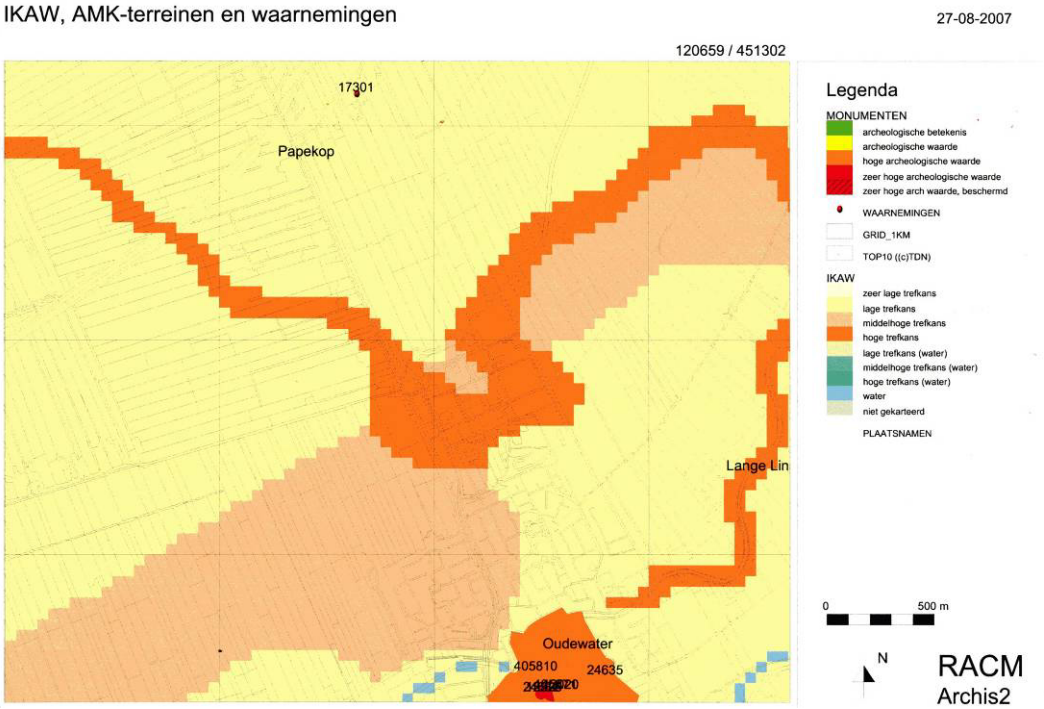
3.7 ARCHEOLOGIE

Archeologische waarden worden in toenemende mate in de planvorming betrokken. Een instrument hiervoor is de Archeologische Monumentenkaart (AMK), waar de bekende en gewaardeerde vindplaatsen op zijn aangegeven. Er zijn in het gebied geen archeologische monumenten bekend. Complementair aan deze kaart is de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW).

Op basis van deze kaart kan inzicht worden verkregen in de mate waarin archeologische resten in een gebied kunnen worden aangetroffen. Op grond van de IKAW worden voor wat betreft het plangebied twee niveaus van verwachtingswaarde onderscheiden: hoog en middelhoog. Het verschil dient in de planregels tot uitdrukking te komen. Voor het gebied met een hoge archeologische waarde wordt in de planregels in overeenstemming met de wettelijke norm een bouwverbod vanaf 100 m² aangehouden. Voor het onderscheid wordt voor de middelhoge verwachting uitgegaan van een bouwverbod vanaf 200 m². Dit kan worden opgeheven als blijkt – uit onderzoek of anderszins – dat geen sprake is van (schade aan) archeologische waarden. Ook geldt een aanlegvergunningenstelsel ter bescherming van potentieel aanwezige waarden.

Verder is geen sprake van bekende archeologische monumenten of bekende waardevolle gebieden, er is dus enkel sprake van potentiele waarden.
Op onderstaande afbeelding is de gecombineerde kaart van de IKAW en AMK weergegeven. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen dient het aspect archeologie nader

IKAW-, AMK-terreinen en waarnemingen 27-08-2007



HOOFDSTUK 4 Planbeschrijving

4.1 ALGEMEEN

In het algemeen kan worden gesteld dat het huidige gebruik van gronden en gebouwen de basis heeft gevormd voor de wijze waarop de bestemmingen zijn toegekend. Tevens zijn in het plan de in de loop der tijd vastgestelde (partiële) herzieningen, wijzigingen en vrijstellingen verwerkt en heeft opnieuw inventarisatie van het gebied plaatsgevonden, zodat sprake is van een geactualiseerd kaartbeeld.
De voorliggende juridische regeling is afgestemd op de huidige functie en omvang, maar is er tevens op gericht om voor de bestaande functies mogelijkheden te bieden die qua schaal en karakter passend worden geacht in de ruimtelijke context. Concreet betekent dit dat het plan (in tegenstelling tot het vorige) bepaalde functieveranderingen of -uitbreidingen binnen eenzelfde bestemming toestaat en tevens in een verruiming van de bebouwings-mogelijkheden (zowel in hoogte als in oppervlakte) voorziet. Op deze wijze is een grote mate van flexibiliteit ingebouwd, zonder dat dit overigens ten koste gaat van de omgevingskwaliteit.
In de volgende paragrafen wordt een beschrijving van de planopzet gegeven, waarna in hoofdstuk 5 meer gedetailleerd zal worden ingegaan op de juridische planregels.

4.2 BEDRIJVIGHEID

Het bedrijventerreinen Tappersheul is grotendeels bestemd als "Bedrijventerrein". In verband met de aanwezigheid van woningen in en nabij het plangebied zijn de bedrijfsactiviteiten gezoneerd.
Voor de bepaling van de toelaatbaarheid van bepaalde bedrijfsactiviteiten is gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" (16 april 2007).
De handreiking geeft op systematische wijze informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Voor milieubelastende activiteiten (gerangschikt naar SBI-code) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk.
Ook voor opslagen en installaties zijn richtafstanden opgenomen. Voor wat betreft de aan te houden afstanden is van belang, dat de aanwezigheid van bedrijfswoningen op het terrein bepalend zijn voor de aan te houden afstanden. Omdat de situatie van een bedrijfswoning op een bedrijventerrein echter niet te vergelijken is met die van een woning in een rustige woonwijk, is daarbij besloten de richtafstanden aan te houden van bedrijven uit een categorie die één stap hoger is dan van de categorie die van toepassing is. In eerder genoemde handreiking wordt ook deze mogelijkheid genoemd.

In de richtafstandenlijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden, voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Bij bestemmingsplannen voor bestaande bedrijventerreinen en andere bestaande bedrijven-locaties is milieuzonering volgens vaste jurisprudentie eveneens noodzakelijk. Dit vanwege de mogelijke vestiging van nieuwe bedrijfsactiviteiten en de uitbreiding van activiteiten van gevestigde bedrijven.
Bestaande bedrijven dienen in beginsel altijd zodanig te worden bestemd dat zij duurzaam kunnen blijven functioneren, tenzij sprake is van een milieuknelpunt.

4.3 DETAILHANDEL

In het plan worden de volgende mogelijkheden geboden voor detailhandel:

Productiegebonden detailhandel (uitgezonderd voeding en genotsmiddelen) tot maximaal 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m².
Detailhandel die op Tappersheul wordt toegestaan moet gekoppeld zijn aan het productieproces. Het is namelijk niet de bedoeling om detailhandel toe te laten die het voorzieningenniveau in het centrum van Oudewater aantast. Dit is ook een ambitie uit de economische beleidsvisie. Wel wil de gemeente kleine vormen van detailhandel toestaan die verbonden zijn aan de productieactiviteiten die op het bedrijventerrein plaatsvinden. Verkoop van voeding en genotsmiddelen zijn uitgesloten. Om te zorgen dat het productieproces de hoofdtak van het bedrijf blijft en de neventak niet uitgroeit tot een hoofd bedrijfstak, is een extra restrictie opgenomen t.a.v. de oppervlakte.

Internetdetailhandel zonder showroomfunctie (alleen afhalen)
Gezien de steeds verdere groei van internet wil de gemeente Oudewater internetbedrijven op Tappersheul niet uitsluiten. Deze bedrijven kunnen meestal gezien worden als groothandel. Een vestigingsvoorwaarde voor dit soort bedrijven is vaak dat de goederen ook afgehaald mogen worden. Dit is in dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het is echter niet de bedoeling dat verkoop plaats vindt door middel van een toonzaalfunctie op Tappersheul. Bestellingen en betalingen moeten via internet gedaan zijn. Vandaar dat een toonzaalfunctie bij dit soort bedrijvigheid is uitgesloten en alleen een balie mogelijk is. Op deze balie mag dus ook niet een computer staan om ter plaatse alsnog bestellingen te doen.

Perifere detailhandel voor de bedrijvigheid die nu aanwezig is
Perifere detailhandel die op dit moment op Tappersheul plaats vindt zijn de verkoop van boten, auto's en motoren. Gezien de aard en omvang van de te verkopen producten passen deze detailhandelsfuncties goed op Tappersheul. Belangrijk hierbij is dat de bezoekersfrequentie van de huidige perifere detailhandel laag is. Het bedrijvenpark Tappersheul leent zich door de beperkte ruimte en de huidige karakteristiek niet voor perifere detailhandel met een hoge bezoekfrequentie van particulieren, zoals dit het geval is bij tuincentra, verkoop van sanitair, verkoop van keukens en bouwmarkten. Vandaar dat in het bestemmingsplan als perifere detailhandel alleen de verkoop van auto's, caravans, boten en motoren wordt toegestaan. Tevens wordt ondergeschikte detailhandel bij meubelgroothandels toegestaan.

Bij uitzondering toegestane detailhandel

Door historisch gegroeide situaties en uitplaatsing zijn een tweetal bedrijven op Tappersheul gevestigd die als hoofdactiviteit detailhandel hebben. Dit zijn bedrijven die hier al sinds jaar en dag gevestigd zijn. Voor deze twee bedrijven is een uitzondering gemaakt en is daarom een aanduiding detailhandel opgenomen. Deze bedrijven zijn gevestigd op de Kastanjeweg 12 (Ot en Sien kringloopwinkel) en op Wilgenweg 19 (Agro service centrum).

4.4 OVERIGE FUNCTIES

Met betrekking tot de overige functies kan worden opgemerkt dat deze als zodanig zijn geaccepteerd. In veel gevallen heeft dit geleid tot een specifieke bestemming, die geen nadere motivering behoeft. Zo zijn verschillende gronden bestemd tot, "Bedrijf - Nutsvoorziening", "Groen", "Sport", "Verkeer" en "Water".

HOOFDSTUK 5 Toelichting op de regels

5.1 ALGEMEEN

In dit hoofdstuk worden - voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht - de van het bestemmingsplan deel uitmakende planregels van een nadere toelichting voorzien.

De planregels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene op te nemen, wat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin kan het in een concrete situatie voorkomen, dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan enkele flexibiliteitbepalingen in de vorm van ontwikkelingsregelingen en ontheffingsbepalingen opgenomen.
De uitvoering van de bevoegdheid tot het verlenen van ontheffing berust bij burgemeester en wethouders. Deze bepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te worden.
Een ontwikkelingsregeling biedt de mogelijkheid om een bestemming later te wijzigen. De uitvoeringsbevoegdheid ligt ook hier bij burgemeester en wethouders.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:
- Inleidende regels.
- Bestemmingsregels.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.
De omschrijving van de op de kaart aangegeven bestemmingen en het gebruik van gronden en gebouwen is vermeld in hoofdstuk 2. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.
Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.
Hoofdstuk 4 ten slotte bevat regels ten aanzien van het overgangsrecht en de tenaamstelling van het plan.

5.2 NADERE TOELICHTING OP DE PLANREGELS

Hierna volgend worden - voor zover nodig - de planregels artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

Bedrijf – nutsvoorziening

Deze bestemming staat openbare nutsvoorzieningen toe. Deze regeling betreft een aanvulling op de nutsvoorzieningen die al op basis van het *Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerke*n zijn toegestaan. Dergelijke nutsvoorzieningen zijn van geringe omvang en mogen op het hele terrein worden opgericht. De onderhavige nutsvoorziening past niet binnen het eerder genoemde besluit en is daarom afzonderlijk bestemd.

Bedrijventerrein

Deze gronden zijn bestemd voor de vestiging van bedrijven. Toegestaan zijn bedrijven tot en met categorie 4.2 van de zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Naast een omschrijving van de soort/aard van de toelaatbaar te achten bedrijven bevat deze lijst indicaties voor de in acht te nemen afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze afstanden hebben betrekking op dan wel vloeien voort uit bepaalde activiteiten van het gemiddelde bedrijf in die sector.

Omdat de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen indeling voortvloeit uit activiteiten van het gemiddelde bedrijf in de betreffende sector, moge duidelijk zijn dat (aanzienlijke) afwijkingen ten opzichte van het gemiddelde bedrijf mogelijk zijn. Ter ondervanging van eventuele onvolkomenheden van de gekozen systematiek en om op eenvoudige wijze te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen, is hieromtrent ontheffingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. Via een ontheffingsprocedure kunnen bedrijven worden toegelaten die naar de aard van de bedrijvigheid alsmede qua bedrijfsomvang vergelijkbaar zijn met de bedrijven, die in de betreffende categorieën zijn genoemd. Voorwaarde is wel dat deze bedrijven qua hinder en/of gevaar geen onevenredige afbreuk doen aan het woon-/leefmilieu. Raadpleging van een milieudeskundige wordt hierbij aanbevolen.

Ten aanzien van bedrijven als genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen is een verbod opgenomen. Hetzelfde geldt voor vuurwerkbedrijven, Wgh-inrichtingen (grote lawaaimakers) en mer-plichtige respectievelijk mer-beoordelingsplichtige inrichtingen. Voor Bevi-bedrijven kan een uitzondering worden gemaakt (door middel van het verlenen van ene binnenplanse ontheffing) als deze kunnen voldoen aan de normering voor groepsrisico en plaatsgebonden risico. In die situaties is er geen reden meer om deze bedrijven uit te zonderen.

Detailhandel is op deze gronden niet ongelimiteerd toegestaan. Alleen vormen van detailhandel waarvan vestiging op het bedrijventerrein niet de voorzieningenstructuur van de kern verstoren, dan wel die niet in de kern thuishoren zijn toegestaan. Het gaat dan om handel in auto's, caravans, boten en motoren, en om internetdetailhandel (zonder showroomfunctie).Wat onder internetdetailhandel wordt verstaan is omschreven in de begripsbepalingen (artikel 1 'begrippen'). Daarnaast is ook de reeds aanwezige vorm van detailhandel, de kringloopwinkel en het agro-servicecentrum positief bestemd.

De detailhandel in motorbrandstoffen neemt een aparte positie in, omdat hier geen sprake is van een "winkel". Deze vorm van detailhandel is dan ook afzonderlijk benoemd. Momenteel is geen sprake van de verkoop van LPG. Mocht in de toekomst de LPG-verkoop gewenst zijn, dan kan hieraan eventueel medewerking worden verleend door het toepassen van de opgenomen ontheffingsbevoegdheid. Er zal dan wel voldaan moeten worden aan de regelgeving ten aanzien van externe veiligheid; als dat niet mogelijk is kan een eventuele ontheffing niet worden verleend. Verder kan nog worden opgemerkt, dat ten aanzien van de aanwezige hovenier is aangesloten bij de "oude"planregeling, zodat zijn bestaande rechten zoveel mogelijk worden gewaarborgd.

Voor bedrijfswoningen geldt, dat nieuwe bedrijfswoningen hier niet zijn toegestaan, dit vanwege de belemmerende werking die hiervan uit kan gaan richting omliggende bedrijven. De rechten van de bestaande bedrijfswoningen worden evenwel gerespecteerd. Dit betekent ook dat ter plekke een herbouwrecht bestaat. De bedrijfswoningen zijn zowel op de kaart aangegeven als op een lijst bij de planregels genoemd. Daar waar sprake is van meerdere bedrijfswoningen op een aangegeven locatie (bijvoorbeeld door stapeling) kan op de lijst worden nagegaan om welk adres het gaat.

Ten aanzien van de bouwhoogtes geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. Voor een strook langs de J.J. Vierbergenweg geldt echter een maximale bouwhoogte van 8 meter. Deze strook is opgenomen om een wat geleidelijke overgang van de bedrijfsbebouwing naar het achtergelegen woongebied te creëren.

Verder is nog van belang dat in de parkeerbehoefte zal moeten worden voorzien op eigen terrein. Ter bepaling van de exacte parkeerbehoefte in het concrete geval, zal bij de toetsing gebruik worden gemaakt van de kencijfers van het CROW (Centrum voor regelgeving en onderzoek voor verkeerstechniek).

Groen

De bestemming groen is gegeven aan beeld- of structuurbepalend groen. Het gaat dan om gronden die in gebruik zijn als plantsoen en bermen, maar kan ook gebruikt worden voor voet- en fietspaden.

Verkeer

Het openbare gebied in Tappersheul heeft een verblijfs- en verplaatsingsfunctie. Binnen deze bestemming is een aantal passende gebruiksvormen toegestaan, zoals parkeren en groenvoorzieningen. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat een bedrijf op zijn eigen terrein moet voldoen aan de parkeernormen zoals vermeld in het bestemmingsplan. In- en uitritten zijn toegestaan, de bestemming voorziet hierin. Dit neemt niet weg dat voor veranderingen in- of aan de weg een inritvergunning (APV) is vereist.

Waarde – archeologische verwachtingswaarde hoog en Waarde – archeologische verwachtingswaarde middelhoog

Deze dubbelbestemmingen betreffen de gebieden die op de IKAWzijn aangewezen als archeologisch waardevol gebied met een hoge respectievelijk een middelhoge verwachtingswaarde. Bouwactiviteiten zijn mogelijk, maar als het gaat om meer dan 100 respectievelijk 200 m^2 zullen eerst de gevolgen hiervan voor de archeologische waarden in beeld moeten worden gebracht Een en ander vloeit voort uit het Europese Verdrag van Malta en de implementatie hiervan in de Monumentenwet. De aangegeven 100 m^2 betreft de in de Mionumentenwet opgenomen (indicatieve) ondergrens.

Voor het gebied met een hoge verwachtingswaarde wordt deze ondergrens reëel geacht. Voor het gebied met een middelhoge verwachtingswaarde wordt deze ondergrens te strikt geacht en is gekozen voor iets meer ruimte voor bouwactiviteiten, vandaar dat ter plaatse wordt uitgegaan van een vrije bouwruimte van 200 m². Daarnaast geldt voor beide bestemmingen een aanlegvergunningensysteem, waardoor diverse genoemde werken aan een archeologische toets worden onderworpen.

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels

In verband met het schrappen van het bordeelverbod is expliciet opgenomen dat onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan het gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Het feit dat een bijzondere gebruiksbepaling is opgenomen betekent niet dat met behulp van een contrario-redenering ander gebruik toelaatbaar moet worden geacht. Het gebruik zal steeds moeten worden getoetst aan de bestemmingsomschrijving in samenhang met de plankaart en de bouwregels.

Overgangsrecht

Voor de redactie van het overgangsrecht is het Besluit ruimtelijke ordening bepalend. Bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaan, in uitvoering zijn of mogen worden gebouwd krachtens een op dat moment reeds aangevraagde bouwvergunning mogen in beginsel gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn.
Ook is het gebruiksovergangsrecht opgenomen. Bestaand gebruik mag in beginsel worden gehandhaafd. Ook is een uitsluitingsclausule opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid kan worden gesteld dat het plangebied een bestaande situatie betreft waaraan een planologische regeling is toegekend. Aan de realisatie daarvan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden.

HOOFDSTUK 7 Inspraak en overleg

7.1 INSPRAAK

Met betrekking tot de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt, dat de in de gemeente Oudewater gebruikelijke procedure met betrekking tot de inspraak is gevolgd. Het voorontwerpbestemmingsplan is voor een ieder ter inzage gelegd.
De inspraakreacties zijn kort samengevat en van commentaar voorzien, hetgeen is neergelegd in een reactienota. . Naar aanleiding van het gemeentelijk commentaar is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast. De tekst van de reactienota is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. In de nota wordt tevens aandacht besteed aan enkele ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp.

7.2 OVERLEG

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.6 van het Bro is het voorontwerpbestemmingsplan "Tappersheul" aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden. De ingekomen reacties en het gemeentelijk standpunt daarover zijn neergelegd in bovengenoemde reactienota, waarvan de tekst als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

HOOFDSTUK 8 Gewijzigde vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan “Bedrijvenpark Tappersheul” heeft conform de wettelijke vereisten ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. De zienswijzen zijn samengevat weergegeven in een reactienota, waarin tevens gemotiveerd is aangegeven in hoeverre deze zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het ontwerp. Daarnaast is ook sprake van een aantal ambtshalve wijzigingen, waarop eveneens in genoemde reactienota wordt ingegaan. De reactienota is volledigheidshalve als bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd.

januari 2010.

BIJLAGE 1 Reactienota voorontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark Tappersheul

REACTIENOTA ONTWERPBESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENPARK TAPPERSHEUL

Inhoud

1 Inleiding 5

2 Reacties op zienswijzen 7

2.1 Reactie op zienswijzen De Wit aggregaten 7
2.2 Reactie op zienswijze K. Verweij Transport 7
2.3 Reactie op zienswijzen Stichting Landgoed Linschoten 8
2.4 Reactie op zienswijzen Knotters installatietechniek 8
2.5 Reacties op zienswijzen van den Hadelkamp 9
2.6 Reactie op zienswijzen Kamer van Koophandel Midden-Nederland 13
2.7 Opmerkingen VROM-inspectie 15
2.8 Opmerkingen Provincie Utrecht 15
2.9 Opmerkingen Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) 15
2.10 Ambtshalve opmerkingen 16
2.10.1 Inleiding 16
2.10.2 Detailhandelsmogelijkheden 16
2.11 Overige ambtshalve wijzigingen 18

HOOFDSTUK 1 Inleiding

In dit document gaan wij in op de zienswijzen die zijn ingediend op het voorontwerp-bestemmingsplan "bedrijvenpark Tappersheul". Per zienswijze is de grond van de zienswijze verwoord. Hierna is onze reactie opgenomen en staat aangegeven of de zienswijze al dan niet leidt tot een aanpassing. In totaal zijn er 6 zienswijzen ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan "bedrijvenpark Tappersheul".

Het concept -voorontwerpbestemmingsplan is reeds besproken met de bedrijvenvereniging Oudewater. Hierbij is goed geluisterd naar de behoefte van bedrijven en zijn deze belangen afgewogen binnen de ruimtelijke context.

Naast de zienswijzen is aandacht voor het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro waarvoor eenzelfde inzage termijn geldt als de zienswijzentermijn. In deze notitie wordt ingegaan op de opmerkingen van onze overlegpartners. In totaal hebben we drie reacties ontvangen; één van de VROM-inspectie, één van de Provincie Utrecht en één van de HDSR.
De opmerkingen van deze instanties hebben wij verwoord.
Hierna is onze reactie opgenomen en staat aangegeven of de opmerking al dan niet leidt tot een aanpassing. De zienswijze en opmerkingen zijn bijgevoegd in bijlage 1.

Ten slotte zijn nog een aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen. Deze hebben voornamelijk betrekking op de mogelijkheden voor detailhandel op het bedrijventerrein. Dit naar aanleiding van diverse vragen op de inloopmiddag en avond die op maandag 6 juli 2009 heeft plaatsgevonden. Hierin kwam ter sprake dat de regels in het voorontwerpbestemmingsplan niet voldoende duidelijkheid gaven.

HOOFDSTUK 2 Reacties op zienswijzen

2.1 REACTIE OP ZIENSWIJZEN DE WIT AGGREGATEN

a. Hierbij wil ik bezwaar maken tegen de voorgestelde indeling van onze bedrijfsactiviteiten in de milieuzonering. In bijlage 3 (pagina 39) staat bovenaan op Wilgenweg 11 een elektromotoren en generatorenfabriek met SBI-code 311, categorie 4.1 vermeld. Alhoewel het productiegedeelte van ons bedrijf is gevestigd aan de Wilgenweg 1, vermoed ik dat hier toch de Wit aggregaten BV bedoeld wordt. De Wit aggregaten bouwt echter stroomaggregaten samen, zoals omschreven in SBI 2924. In uw classificatie betekent dit SBI-code 291 vervaardiging van machines en apparaten met een productieoppervlakte <2000 m^2 vallend onder categorie 3.2.
   Reactie
   Het klopt dat uw bedrijf is aangeduid met Wilgenweg 11. Dit wordt aangepast. Uw milieucategorie wordt aangepast naar categorie 3.2. Deze categorie wordt opgenomen in bijlage 3.

Dit argument leidt tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan. De milieucategorie wordt aangepast naar categorie 3.2 en het adres wordt juist vermeldt (Wilgenweg 1).

b. Bovendien ontplooien wij aan de Wilgenweg 1 groothandelsactiviteiten volgens SBI 5187.8 Groothandel in overige machines en apparaten. Ik verzoek u daarom de SBI-code aan te passen naar 291 vallend onder categorie 3.2.
   Reactie
   Uw milieucategorie wordt aangepast naar categorie 3.2. Deze categorie wordt opgenomen in bijlage 3.

Dit argument leidt tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan. De milieucategorie wordt aangepast naar categorie 3.2.

2.2 REACTIE OP ZIENSWIJZE K. VERWEIJ TRANSPORT

U heeft in het voorontwerpbestemmingsplan milieucategorie 3.2 toegekend aan dit bedrijf, in het bestaande bestemmingsplan is voor zover ons bekend milieucategorie 4 van toepassing. Indien onze visie juist is, stellen wij het op prijs dat u ook voor de toekomst milieucategorie 4 aan dit bedrijf toekent, zodat het een allround garagebedrijf kan zijn waar onze vrachtauto's met koelinstallaties gerepareerd en gestald kunnen worden.
Reactie
Het klopt dat in het oude bestemmingsplan Tappersheul bedrijven tot milieucategorie 4 werden toegestaan. Wanneer we uw bedrijf indelen in de categorieën van de "staat van bedrijfsactiviteiten", dan valt u onder SBI-code 6024 (goederenwegvervoerbedrijven). Aan deze categorie is hoogstens milieucategorie 3.2 toegedeeld.

Tevens is uw bedrijf in te delen onder SBI-code 6321, "stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)". Ook hier is milieucategorie 3.2 gekoppeld. Gezien de gekozen systematiek kunnen we dan ook niet anders concluderen dan dat u ingedeeld bent in de juiste milieucategorie en u volgens het bestemmingsplan uw huidige bedrijfsvoering zonder beperkingen kunt uitoefenen.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

2.3 REACTIE OP ZIENSWIJZEN STICHTING LANDGOED LINSCHOTEN

In de artikelen 4.2.1d (bouwhoogte gebouwen), artikel 4.4a (ontheffing bouwhoogte 15 meter), artikel 13.1c (ontheffing bouwwerken geen gebouw zijnde tot 10 meter), artikel 5.2.1a (lichtmasten tot 10 meter) en artikel 13.1d (ontheffing zend/ ontvang en sirenemasten tot 40 meter) zijn diverse bouwhoogtes genoemd. Deze artikelen zijn niet verenigbaar met de doelstelling van de Stichting en de ambities die worden omschreven in de Gebiedsvisie Linschoterwaard. Het verhogen van de bouwhoogte zal een grote visuele aantasting van het landgoed tot gevolg hebben. De stichting maakt om die reden nadrukkelijk bezwaar tegen bovengenoemde artikelen.
In verband met het voorgaande verzoekt uw college van burgemeester en wethouders om:

- De maximale bouwhoogte van alle gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde vast te stellen op maximaal 8 meter.
- De bouw van licht-, zend-, ontvang en of sirenemasten niet toe te staan.
- Een groene bufferzone aan de westzijde van bedrijvenpark Tappersheul te realiseren, zodat het bedrijvenpark vanuit het landgoed niet zichtbaar is.

Reactie

- *In de huidige bestemmingsplannen is een mogelijkheid om te bouwen tot een hoogte van 8 meter en met ontheffing tot 15 meter. De bouwhoogte kan met de nieuwe ontheffing dus niet hoger worden als reeds in het oude bestemmingsplan mogelijk was. Wel is het mogelijk zonder ontheffing tot 12 meter te bouwen. Uitzondering hierop vormt het entreegebied van Tappersheul. Voor deze mogelijkheid is gekozen om de beperkte ruimte die er voor bedrijven in Oudewater is, beter te benutten.*
- *De bouw van lichtmasten is noodzakelijk i.v.m. de veiligheid. Daarom is hiervoor een regel opgenomen in het bestemmingsplan. De ontheffing voor zend-, ontvang- of sirenemasten zal slechts toegepast worden, als dit strikt noodzakelijk is. Als gemeente streven we naar zo min mogelijk (hoge) masten. Wanneer naar het gehele grondgebied van de gemeente Oudewater wordt gekeken, is Tappersheul wel het meest geschikt voor dit soort masten.*
- *Dit jaar wordt de oostelijke groenbufferzone aangelegd. Wanneer deze bufferzone gerealiseerd is, wordt de harde overgang van de bebouwing van Tappersheul naar het open landschap van de Linschoterwaard "verzacht" en ingepast.*

Deze argumenten leiden niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

2.4 REACTIE OP ZIENSWIJZEN KNOTTERS INSTALLATIETECHNIEK

a. Detailhandel zeer beperkt toestaan omdat de infrastructuur dit niet toelaat en leidt tot onveilige situaties.

   Reactie

   Gezien de vele vragen die gesteld zijn over de mogelijkheden voor detailhandel, is geprobeerd beter af te bakenen welke detailhandel op Tappersheul wordt toegestaan. Daarbij is afstand gedaan van de term "ondergeschikte detailhandel". In hoofdstuk 11 van deze reactienota is dit onderwerp verder uitgewerkt. Bij het opnieuw formuleren van het beleid voor de detailhandelsmogelijkheden, is rekening gehouden met de huidige kenmerken van het "bedrijvenpark Tappersheul".

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

b. De Wilgenweg is helaas de enige toegangsweg tot industrieterrein. Deze is bij calamiteiten te smal. Voorstel is om hier een parkeerverbod in te voeren.
<u>Reactie</u>
Een parkeerverbod wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Dit wordt nader overwogen als verkeersmaatregelen aan de orde zijn.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

c. Beperkt toelaten van grote bedrijven/ uitbreiding met veel vrachtverkeer. Infrastructuur laat dit niet toe.
<u>Reactie</u>
De gemeente kan geen voorwaarden stellen aan de omvang van de onderneming.
Alleen bij nieuwbouw kan de gemeente toetsen of de onderneming voldoende ruimte op zijn eigen terrein heeft voor vervoermiddelen en opslag. In de economische beleidsvisie staat wel de ambitie dat grote bedrijven bij uitplaatsing plaats kunnen maken voor kleinere bedrijven. De gemeente heeft hier echter slechts beperkte sturingsmiddelen voor.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

2.5 REACTIES OP ZIENSWIJZEN VAN DEN HADELKAMP

a. Voor de inrichting van Van den Hadelkamp is door de provincie een Wet Milieubeheer vergunning afgegeven. Het bestemmingsplan mag in geen geval de vigerende WM-vergunning in de weg staan. Hiermee wordt bedoeld dat alle in de huidige situatie vergunde activiteiten onverminderd en zonder wijzigingen/aanpassingen kunnen worden voortgezet.
<u>Reactie</u>
Het bestemmingsplan geeft alleen aan welke milieucategorieën we ruimtelijk toelaatbaar achten. Dit is voor bedrijventerrein Tappersheul maximaal milieucategorie 4. Voor u geldt een uitzondering (zie bijlage 3 bestemmingsplan), omdat u tijdens de inventarisatie van dit bestemmingsplan al een hogere categorie heeft. Vandaar dat voor uw perceel ook deze zwaardere milieucategorie is toegekend.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

b. Gezien de aard van de activiteiten binnen de inrichting bestaat de mogelijkheid dat in de nabije toekomst Van den Hadelkamp een eigen energievoorziening gaat realiseren (bijv. biogascentrale). Hierbij het verzoek deze mogelijkheid voor de percelen van Van den Hadelkamp op te nemen.
<u>Reactie</u>
Een biogascentrale valt onder milieucategorie 3.2 (SBI code 40B, zie bijlage 2) en daarmee ook binnen de hogere milieucategorie 5.2 die voor het bedrijf van toepassing is.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

c. Uit artikel 4.2.2 blijkt dat er geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan dan de reeds aanwezige vergunde bedrijfswoningen genoemd in bijlage 1.

d. Gezien het karakter van de onderneming alsmede het vakgebied waarbinnen de onderneming haar werkzaamheden uitvoert (milieubedrijf) moet echter ten allen tijden de mogelijkheid blijven bestaan om een beheerderverblijf (fulltime bezetting) op het terrein te kunnen realiseren.
   Reactie
   Een bedrijfswoning is niet verenigbaar met een bedrijf in een zware milieucategorie 5.2, zoals deze voor uw bedrijf geldt. Nieuwe bedrijfswoningen op Tappersheul vindt de gemeente ongewenst, vanwege de beperkingen die dit met zich meebrengt voor de bedrijfsvoering.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

e. Uit de tekening behorende bij het voorontwerp blijkt dat een gedeelte van de inrichting de functie "bedrijf" heeft en een gedeelte "bedrijf tot en met categorie 4.2". Hierbij attenderen wij u op het feit dat voor de gehele inrichting aan de Elzenweg 27-35 categorie 5.2 van toepassing moet zijn.
   Het betreft hier alle gronden vanaf Elzenweg 19 tot en met Elzenweg 35, met uitzondering van Elzenweg 23 en 29. Dit i.v.m. de huidige uitvoering van de werkzaamheden. Een en ander zoals reeds genoemd in bijlage 3 van het voorontwerpbestemmingsplan.
   Reactie
   Het bedrijventerrein Tappersheul is altijd bedoeld voor bedrijven tot en met milieucategorie 4. Dit heeft onder andere te maken met de hindercontouren van de bedrijven. Bij een milieucategorie 5.2 moet uitgegaan worden van een richtafstand van 700 meter. Gezien de locatie is in het bestemmingsplan tot milieucategorie 4.2 opgenomen.
   De bedrijven die er nu al gevestigd zijn, moeten kunnen blijven en hun huidige werkzaamheden kunnen uitoefenen. Echter, voor nieuw vestiging is een zwaardere categorie dan 4 ongewenst. Daarom is op de plankaart milieucategorie 4.2 opgenomen en in bijlage 3 uw bedrijf opgenomen als uitzondering (bestemming bedrijf (b)), met milieucategorie 5.2).
   Deze uitzondering slaat inderdaad alleen op de locatie Elzenweg 27. Echter ook op perceel Elzenweg 33 vinden de zware milieuplichtige werkzaamheden plaats. Dit moet in bijlage 3 aangepast worden. Op perceel Elzenweg 31 staat het brandstof service punt. Dit is geen milieucategorie 5.2 inrichting, deze locatie kan dan volgens de gekozen systematiek, staat van bedrijfsactiviteiten, niet aangemerkt worden als milieucategorie 5.2. Dit geldt ook voor de activiteiten die plaats vinden op de percelen 19 en 21.

Dit argument leidt tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan. Naast Elzenweg 27 wordt ook Elzenweg 33 opgenomen als milieucategorie 5.2 inrichting.

f. Sinds de oprichting van het bedrijf in 1977 worden materialen/ materieel verkocht en verhandeld die onder de noemer "detailhandel" vallen. Hierbij het verzoek deze detailhandel op te nemen onder artikel 4.1 zodat deze mogelijkheid blijft bestaan op het gehele perceel van Van Den Hadelkamp.
   Reactie
   Binnen het nieuwe bestemmingsplan is het mogelijk "productiegebonden detailhandel" uit te oefenen. Wanneer de detailhandel dus te maken heeft met het productieproces en voldoet aan de definitie is het mogelijk deze "detailhandel" voort te zetten. (zie definitie in hoofdstuk 11).

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

g. Op Elzenweg 31 bevindt zich een onbemand verkooppunt motorbrandstoffen. Dit graag op de tekening behorende bij het bestemmingsplan vermelden.
   Reactie
   Voor het maken van bestemmingsplannen wordt voor de ondergrond van de plankaart gebruik gemaakt van de GBKN-kaart (Gemeentelijke Basiskaart Nederland). Hierop staan een groot deel van de hoofdgebouwen en de percelen, maar niet alle gegevens. Aangezien een tankstation geen gebouw is vind u deze niet terug op de kaart. Wel is de onder 4.1 h genoemde aanduiding niet aanwezig op de plankaart. Dit wordt aangepast.

Dit argument leidt tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan. Een aanduiding voor "verkooppunt motorbrandstoffen" wordt op de kaart opgenomen voor het adres Elzenweg 31.

h. Op Elzenweg 31 wil Van Den Hadelkamp de mogelijkheid behouden het tankstation uit te breiden met LPG. Conform artikel 4.1 sub r is dit niet mogelijk; graag dit artikel hierop aanpassen.
   Reactie
   In de vorige bestemmingsplannen werd de verkoop van LPG niet uitgesloten. Om LPG voor deze locatie in dit bestemmingsplan niet uit te sluiten, wordt een ontheffing opgenomen in het bestemmingsplan. Hierbij moet o.a. verplicht getoetst aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en bezien of de risico's aanvaardbaar zijn.

Dit argument leidt tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de locatie Elzenweg 31 wordt een ontheffing opgenomen in het bestemmingsplan voor een LPG-station.

i. De vergunde erfafscheiding van 3 meter hoog in de groenstrook, ter plaatse van de sloot, ontbreekt op de tekening. Hierbij het verzoek deze op te nemen op de tekeningen van het bestemmingsplan.
   Reactie
   Voor het maken van bestemmingsplannen wordt voor de ondergrond van de plankaart gebruik gemaakt van de GBKN-kaart (Gemeentelijke Basiskaart Nederland). Hierop staan een groot deel van de hoofdgebouwen en de percelen, maar niet alle gegevens. Aangezien een erfafscheiding geen gebouw is vind u deze niet terug op de kaart. Dit heeft echter geen gevolgen, aangezien de ondergrond van het bestemmingsplan geen juridische gevolgen heeft.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

j. In artikel 4.1 wordt onder o gesteld dat per 100 m^2 bruto bedrijfsvloeroppervlakte voor bedrijfsgebouwen dient te worden voorzien in 1,3 parkeerplaats. Graag vernemen we hoe handhaving op deze parkeernorm in relatie tot de bestaande (oude) situatie en nieuwe situatie zal worden vormgegeven. Daarnaast pleiten wij voor het bedrijfsgebonden maken van deze parkeernorm door bijvoorbeeld het aantal te realiseren parkeerplaatsen afhankelijk te maken van het aantal medewerkers. Het komt namelijk voor dat in bedrijfshallen van 1.000 m^2 slechts 1 a 2 mensen werkzaam zijn, terwijl cf. het bestemmingsplan voor deze 2 mensen 13 parkeerplaatsen zouden moeten worden gerealiseerd.

Reactie
De huidige wijze van parkeernormering is inderdaad te specifiek. Vandaar dat dit artikel wordt vervangen door: voorzien van de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Dit argument leidt tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan. In de planregels wordt de huidige bepaling vervangen door; voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. In de plantoelichting wordt hierin toegelicht dat voor de toetsing gebruik wordt gemaakt van de kencijfers van het CROW (Centrum voor regelgeving en onderzoek voor verkeerstechniek).

k. In artikel 4.2.1. wordt onder f gesteld dat de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 2 meter bedragen. In de koopaktes van Elzenweg 27-35 staat echter dat er op de erfgrens van deze percelen gebouwd mag worden. Graag deze mogelijkheid voor de percelen van Van Den Hadelkamp opnemen in het bestemmingsplan.
   Reactie
   In de oude bestemmingsplannen voor Tappersheul was het niet mogelijk om op de perceelgrens te bouwen. Dit kon alleen met een binnenplanse vrijstelling. Dit heeft onder andere met een belangenafweging te maken op het gebied van bereikbaarheid en veiligheid bij calamiteiten. Met een ontheffing (artikel 4.4b) is het voor de percelen in het nieuwe plan ook weer mogelijk. Hierop kan geen uitzondering worden gemaakt.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

l. In artikel 4.6 wordt onder c verwezen naar artikel 4.1 sub q, dit moet zijn artikel 4.1 sub r.
   Reactie
   De verwijzing is inderdaad incorrect. De verwijzing wordt aangepast.

Dit argument leidt tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. De verwijzing in artikel 4.6 laten verwijzen naar artikel 4.1 sub q.

m. In artikel 4.2.3 wordt onder b gesteld dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde niet meer mag bedragen dan 5 meter (met ontheffingsmogelijkheid naar 8 meter) ten behoeve van verlichting van het terrein is het noodzakelijk de mogelijkheid te hebben om lichtmasten te kunnen plaatsen van ca. 25 meter hoog. Hierbij het verzoek dit voor Van den Hadelkamp in het bestemmingsplan op te nemen.
   Reactie
   Wij vinden de mogelijkheid om lichtmasten tot 8 meter te plaatsen voldoende. Hogere lichtmasten veroorzaken "lichtvervuiling" in de wijde omgeving. Wij zien niet in waarom voor uw bedrijfsvoering dergelijke hoge lichtmasten moeten worden toegestaan en nemen hiervoor dan ook geen mogelijkheid op in het bestemmingsplan.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

n. Voor de bebouwing aan de Elzenweg 13/ 13A geldt cf. de tekening een maximale bouwhoogte van 8 meter. Deze hoogte is afwijkend van de overige op het bedrijventerrein gehanteerde, toegestane maximale hoogte van 12 meter (met een ontheffing naar 15 meter) ter voorkoming van rechtsongelijkheid als gevolg van deze bepaling is hierbij het verzoek eenzelfde maximale bouwhoogte van 12 meter toe te staan.
   Reactie
   De verruiming van de bouwhoogte is bewust niet doorgevoerd voor de bebouwing aan de J.J. Vierbergenweg.

Dit vanwege de beleving en beeldkwaliteit van het bedrijventerrein bij de entree. We willen hiermee een geleidelijke overgang naar hogere bebouwing bewerkstelligen.
Dit geldt voor de gehele strook die grenst aan de J.J. Vierbergenweg. Verhogen van de bouwhoogte in dit gedeelte is planologisch onaanvaardbaar.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

2.6 REACTIE OP ZIENSWIJZEN KAMER VAN KOOPHANDEL MIDDEN-NEDERLAND

a. Graag zien wij in het plan in de toelichting en de voorschriften – gebruiksregels - een handhavingparagraaf opgenomen, met als uitgangspunten een actief handhavingsbeleid. Dat werkt verplichtend, er zijn immers kosten mee gemoeid. Met name de aspecten opslag van o.a. containers en permanent parkeren in de openbare ruimte zijn zaken die aandacht vragen.
   Reactie
   De handhaving en de prioriteiten hiervan zijn geregeld in het "handhavingprogramma". Voor Tappersheul staat hier een aantal prioriteiten in genoemd. In de toelichting zal een passage worden opgenomen over het handhavingsbeleid van de gemeente Oudewater voor "bedrijvenpark Tappersheul". Zoals u weet hebben we na de schouw afgesproken meer te gaan handhaven op het bedrijventerrein.
   Wanneer er in september 2009 nog permanente containers staan, worden de eigenaren aangeschreven. Ook de politie heeft inmiddels een aantal keren gecontroleerd op het permanent parkeren.

Dit argument leidt tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan. Een korte toelichting op het handhavingsbeleid wordt toegevoegd in de plantoelichting.

b. Verder blijkt dat een aantal bedrijfswoningen leeg staan. Risico is aanwezig dat deze ruimten verhuurd worden aan particulieren. Ook dit onderwerp vraagt aandacht.
   Reactie
   Dit onderwerp heeft ook onze aandacht in het kader van de handhaving.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

c. Een ander punt in de praktijk is de onduidelijkheid in de overgang van privaat naar publiek terrein. Dat kan verrommeling in de hand werken. Bij het merendeel van de bedrijven ontbreekt een erfafscheiding. Wellicht lastig om te regelen in het plan, maar wij vragen u nog eens naar dit aspect te kijken en de mogelijkheden voor de regeling nader te verkennen.
   Reactie
   Op de bestemmingsplankaart is in de bestemmingen verkeer en bedrijven duidelijk kenbaar welke gronden van de gemeente zijn (bestemming verkeer) en welke gronden in bezit zijn van de bedrijven (bestemming bedrijventerrein). Een echte oplossing is pas in zicht wanneer het onderhoud voor openbare en private ruimten tegelijkertijd wordt uitgevoerd op een gelijkwaardig kwaliteitsniveau. Dit kan een van de punten zijn die in een parkmanagement organisatie geregeld wordt. Met het project parkmanagement starten we dit najaar.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

d. Het bestemmingsplan doet geen uitspraak over opslag voor de voorgevel –zeg aan de voorkanten van de bedrijfspanden.

Wij adviseren u dat wel te doen in het kader van een goed beheer van het terrein; daarbij kunt u opslag op het voorterrein van het bedrijf verbieden; een uitzondering kan gemaakt worden voor bestaande situaties.

Reactie

Het is inderdaad een goed idee hierover een bepaling in het bestemmingsplan op te nemen. Vandaar dat we onder 4.1 een bepaling toevoegen met:

> *"Opslag is uitsluitend toegestaan binnen het bouwblok. Opslag voor de voorgevelrooilijn van een gebouw is niet toegestaan, behalve wanneer er geen ruimte voor opslag achter of naast het pand bestaat. "*

Voor dit laatste wordt een ontheffing in het bestemmingsplan opgenomen.

De definitie van voorgevelrooilijn wordt als volgt:

> *"De lijn waarin (een gedeelte van) de voorgevel van het hoofdgebouw is gebouwd alsmede de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens. "*

Dit argument leidt tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan. Er wordt een bepaling voor opslag op het terrein toegevoegd en een definitie voor voorgevelrooilijn opgenomen.

e. Om de flexibiliteit van het plan te vergroten stellen wij voor om de maximale bouwhoogte in artikel 4.4 onder a te verhogen naar 18 meter conform de ervaringen op andere bedrijventerreinen.

Reactie

Onze ervaringen van andere bedrijventerreinen en hun bouwhoogtes zijn anders. De gemeente Lopik hanteert een maximum van 15 meter (voor accenten van de bebouwing) op bedrijventerrein de Copen. Het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein in Mijdrecht en Vinkeveen hanteert een standaard bouwhoogte van maximaal 12 meter. De bouwhoogte die in Tappersheul gaat gelden sluit hier op aan. Tevens is ons niet gebleken dat de behoefte bestaat tot 18 meter te kunnen bouwen en zit er een grens aan de bouwhoogte die een gebied stedenbouwkundig "aan" kan.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

f. Om de flexibiliteit van het plan te vergroten stellen wij voor om een ontheffing – versoepeling – van de parkeernorm op te nemen zoals vermeld in artikel 4.1 onder o: 1,3 parkeerplaats per 100 m^2 bvo.

Reactie

De huidige wijze van parkeernormering is inderdaad te specifiek. Vandaar dat dit artikel wordt vervangen door: voorzien van de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Dit argument leidt tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan. In de planregels wordt de huidige bepaling vervangen door; voorzien in de parkeer-behoefte op eigen terrein. In de plantoelichting wordt hierin toegelicht dat voor de toetsing gebruik wordt gemaakt van de kencijfers van het CROW (Centrum voor regelgeving en onderzoek voor verkeerstechniek).

g. Om de flexibiliteit van het plan te vergroten stellen wij voor om de aparte bestemming detailhandel van de kringloopwinkel te laten vervallen en de winkel op te nemen onder de algemene bestemming bedrijventerrein met een aanduiding detailhandel ter plekke toegestaan.

Reactie
Door de digitalisering zijn er voorschriften waar aan het kaartmateriaal moet voldoen. Hierdoor is het op de analoge kaart wellicht onduidelijk dat voor de kringloopwinkel al de bestemming bedrijventerrein geldt en de detailhandel met een aanduiding is aangegeven. Helaas zijn er geen mogelijkheden om dit duidelijk te maken op de analoge kaart, omdat we anders niet aan de wettelijke vereisten voor digitale bestemmingsplannen voldoen.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

2.7 OPMERKINGEN VROM-INSPECTIE

Het voorontwerpbestemmingsplan "bedrijvenpark Tappersheul" geeft mij geen aanleiding tot het maken van enige opmerkingen.
Reactie
Deze opmerking wordt ter kennisname aangenomen.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

2.8 OPMERKINGEN PROVINCIE UTRECHT

De provincie heeft telefonisch laten weten geen opmerkingen te hebben. Tevens voldoet het bestemmingsplan "bedrijvenpark Tappersheul" aan het provinciaal beleid. Wel geven zij als advies mee dat het onduidelijk is of perifere detailhandel voor de verkoop van meubels, keukens en sanitair mogelijk wordt of niet. Een schriftelijke reactie wordt nog verzonden.
Reactie
Verkoop van keukens en sanitair wordt uitgesloten. Dit wordt in de plantoelichting opgenomen. Wel wordt een bepaling opgenomen voor het toestaan van ondergeschikte detailhandel bij meubelgroothandels. De schriftelijke reactie die achteraf nog wordt toegezonden, wordt bijgevoegd in bijlage 1.

Dit argument leidt tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan. Ondergeschikte detailhandel bij meubelgroothandels wordt toegestaan.

2.9 OPMERKINGEN HOOGHEEMRAADSCHAP DE STICHTSE RIJNLANDEN (HDSR)

Wij adviseren positief over het plan, mits u in de waterparagraaf een verwijzing maakt naar de wateropgave. Het plan voldoet namelijk aan het `standstil` beginsel. Dit betekent dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan.
Ons tekstvoorstel:
Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft het watersysteem (oppervlaktewateren) getoetst aan het Nationaal Bestuursakkoord water (NBW). Uit deze studie" wateropgave" is de volgende conclusie te trekken: Het bedrijvenpark Tappersheul voldoet niet aan de landelijke normen wateroverlast zoals gesteld in het NBW. Deze norm is, dat maximaal eenmaal per 100 jaar stedelijk gebied vanuit de watergangen mag overstromen (inundatie, meer dan 5 centimeter op maaiveld).
Het waterschap en de gemeenten hebben de taak om in gezamenlijk overleg maatregelen te treffen waardoor deze gebieden in 2015 aan de norm voldoen.
Reactie
Het tekstvoorstel wordt overgenomen en toegevoegd in de waterparagraaf.

Dit argument leidt tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan. De waterparagraaf wordt aangevuld met het tekstvoorstel van de HDSR.

2.10 AMBTSHALVE OPMERKINGEN

2.10.1 INLEIDING

Over het voorontwerpbestemmingsplan "bedrijvenpark Tappersheul" werden veel vragen gesteld over de mogelijkheden voor detailhandel. Men vond de huidige planregels onduidelijk. Vandaar dat bezien is waar de grens van detailhandel op het bedrijvenpark exact moet liggen. Daarnaast is nog een kleine opmerkingen opgenomen over een ontbrekende aanduiding op de plankaart.

2.10.2 DETAILHANDELSMOGELIJKHEDEN

Analyse; enkele begrippen

Het begrip detailhandel moet duidelijkheid geven over de grenzen waarbinnen detailhandel op Tappersheul plaats kan gaan vinden. Hieronder wordt dit begrip nader uitgewerkt.

- *Detailhandel*
  Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/ of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

- *Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit*
  Detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomensverwervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige- of ruimtelijke omvang dat de (niet-detailhandel) functie waar aan zij wordt toegevoegd (productie, ambachtelijke en of groothandelsactiviteit) qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.

- *Productiegebonden detailhandel*
  Detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/ of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

- *Perifere detailhandelsvestigingen (PDV)*
  Detailhandel op locaties buiten reguliere winkelcentra, bijvoorbeeld op bedrijventerreinen, langs grote wegen etc. Het gaat om vormen van detailhandel die niet goed in het centrumgebied kunnen worden ingepast.
  Te denken valt dan aan detailhandel in artikelen die door hun aard en omvang een groot oppervlakte nodig hebben, zoals auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting. PDV had (heeft) dus (vooral) de branchering als criterium.

- *Grootschalige geconcentreerde detailhandelsvestigingen (GDV)*
  Geconcerteerde vestiging van grootschalige winkels, met een ondergrens van 1.500 m^2 vloeroppervlakte per winkel.

Tot voor kort was GDV enkel toegelaten op de daarvoor aangewezen GDV locaties, namelijk de 13 stedelijke knooppunten. GDV had (heeft) de oppervlakte als (eerste) criterium en dus niet de branchering zoals PDV.

Detailhandel in de plantoelichting

In het nieuwe bestemmingsplan willen wij de volgende vormen van detailhandel mogelijk maken:

- *Productiegebonden detailhandel toestaan (uitgezonderd voeding en genotsmiddelen) tot maximaal 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m².*
  Detailhandel die op Tappersheul wordt toegestaan moet gekoppeld zijn aan het productieproces. Het is namelijk niet de bedoeling om detailhandel toe te laten die het voorzieningenniveau in het centrum van Oudewater aantast. Dit is ook een ambitie uit de economische beleidsvisie. Wel willen we kleine vormen van detailhandel toestaan die verbonden zijn aan de productieactiviteiten die op het bedrijventerrein plaatsvinden. Verkoop van voeding en genotsmiddelen zijn uitgesloten. Om te zorgen dat het productieproces de hoofdtak van het bedrijf blijft en de neventak niet uitgroeit tot een hoofd bedrijfstak, is een extra restrictie opgenomen t.a.v. de oppervlakte.

- *Internetdetailhandel mogelijk maken zonder showroomfunctie (alleen afhalen)*
  Gezien de steeds verdere groei van internet willen we internetbedrijven op Tappersheul niet uitsluiten. Deze bedrijven kunnen meestal gezien worden als groothandel. Een vestigingsvoorwaarde voor dit soort bedrijven is vaak dat de goederen ook afgehaald mogen worden. Dit is in dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het is echter niet de bedoeling dat verkoop plaats vindt door middel van een toonzaalfunctie op Tappersheul. Bestellingen en betalingen moeten op internet gedaan zijn. Vandaar dat een toonzaalfunctie bij dit soort bedrijvigheid is uitgesloten en alleen een balie mogelijk is. Op deze balie mag dus ook niet een computer staan om ter plaatse alsnog bestellingen te doen.

- *Perifere detailhandel toestaan voor de bedrijvigheid die nu aanwezig is*
  Perifere detailhandel die op dit moment op Tappersheul plaats vindt zijn de verkoop van boten, auto's en motoren. Gezien de aard en omvang van de te verkopen producten passen deze detailhandelsfuncties goed op Tappersheul. Belangrijk hierbij is dat de bezoekersfrequentie van de huidige perifere detailhandel laag is. Het bedrijvenpark Tappersheul leent zich door de beperkte ruimte en de huidige karakteristiek niet voor perifere detailhandel met een hoge bezoekfrequentie van particulieren, zoals dit het geval is bij tuincentra, verkoop van sanitair, verkoop van keukens en bouwmarkten. Vandaar dat we in het bestemmingsplan als perifere detailhandel alleen de verkoop van auto's, caravans, boten en motoren en toestaan. Tevens staan we ondergeschikte detailhandel bij meubelgroothandels toe.

- *Bij uitzondering detailhandel toegestaan*
  Door historisch gegroeide situaties en uitplaatsing zijn een tweetal bedrijven op Tappersheul gevestigd die als hoofdactiviteit detailhandel hebben.
  Dit zijn bedrijven die hier al sinds jaar en dag gevestigd zijn. Voor deze twee bedrijven is een uitzondering gemaakt en is daarom een aanduiding detailhandel opgenomen. Deze bedrijven zijn gevestigd op de Kastanjeweg 12 (Ot en Sien kringloopwinkel) en op Wilgenweg 19 (Agro service centrum).

Deze motivaties worden opgenomen in de plantoelichting van het bestemmingsplan.

Detailhandel in de planregels

Om bovenstaande goed in de planregels te verwerken zijn de volgende aanpassingen noodzakelijk:

- Definitie van bedrijf aanpassen in: Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, verwerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen.
- Definitie voor productiegebonden detailhandel toevoegen: Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie. Voedings- en genotsmiddelen zijn uitgesloten.
- In artikel 4 benoemen dat productiegebonden detailhandel mogelijk is tot 10% van het bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m^2.
- In artikel 4 benoemen dat ondergeschikte detailhandel bij meubelgroothandels is toegestaan.
- Kastanjeweg 12; De aanduiding dhk voor detailhandel in de vorm van een kringloopwinkel toevoegen op plankaart en in planregels.
- Wilgenweg 19; De aanduiding dha t.b.v. Agro service centrum (Six) toevoegen. Dit alleen op het voorste deel van het pand waar nu de winkel gevestigd is. Zowel opnemen in plankaart als in de planregels.

Deze bepalingen worden opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan.

2.11 OVERIGE AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Op de plankaart moeten de volgende aanduidingen worden opgenomen:

- Wilgenweg 8; Aanduiding op plankaart opnemen voor verkooppunt brandstoffen.

In de plantoelichting moeten nog de volgende tekstuele wijzingen worden opgenomen:

- Onder 1.5, het bebouwingsvlak, het bebouwingsvlak wordt begrensd door de dikke lijn (niet is de dikke lijn).
- Pagina 7, onder 2.2, basis kwaliteit aan elkaar schrijven. Daarnaast komma toevoegen tussen greenports en nieuwe sleutelprojecten.
- Pagina 9; verwijzing typologie kaart verwijderen en van bedrijventerrein bedrijvenpark maken.
- 3.2.7, laatste zin, war vervangen door het woord wat.
- 3.2.7, de J.J. Vierbergenweg is wel een gevaarlijke stoffenroute. De volgende tekst moet worden opgenomen:
  Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A12 is in de gemeente Oudewater een routering voor gevaarlijke stoffen ingesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Doorgaand verkeer door de gemeente Oudewater is daarmee niet (meer) toegestaan.
  Het risico als gevolg van dit transport ten behoeve van bestemmingsverkeer wordt daarmee dermate laag dat nader onderzoek naar plaatsgebonden risico en groepsrisico niet noodzakelijk is.
  Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.
- Pagina 23, onder kopje verkeer; Het openbare gebied in i.p.v. is.

In de planvoorschriften moeten nog de volgende tekstuele wijzigingen worden opgenomen:

- Artikel 9.1c en 10.1 c wijken f. Gelijk trekken, nu andere definities. Daarnaast toelichting wat andere werken zijn.
- Artikel 9.3 en artikel 10.3, nummering van artikels wijkt van elkaar af, deze gelijk trekken.

BIJLAGE 2 Reactienota ontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark Tappersheul

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENPARK TAPPERSHEUL

REACTIENOTA
Versie 1.2

Inhoud

1 Inleiding 5

2 Reacties op zienswijzen 7

2.1 Zienswijze Jan van Dam transport, Wilgenweg 20 7
2.2 Zienswijzen A.J.M. Verkleij-Boere, Populierenweg 15 7
2.3 Zienswijzen Stichting Landgoed Linschoten, Zetten 8
2.4 Zienswijzen Machinehandel Verweij BV, Populierenweg 17 9
2.5 Zienswijzen Sloop en handelsonderneming van den Hadelkamp, Elzenweg 27 – 35 11
2.6 Opmerkingen VROM-inspectie 13
2.7 Opmerkingen Provincie Utrecht 13
2.8 Opmerkingen Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) 15
2.9 Ambtshalve wijzigingen 15

Bijlage 1 Bij reactienota ontwerpbestemmingsplan bedrijvenpark Tappersheul 17

HOOFDSTUK 1 Inleiding

In dit document gaan wij in op de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerp-bestemmingsplan “bedrijvenpark Tappersheul”. Per zienswijze is de kern van de zienswijze verwoord. Hierna is onze reactie opgenomen en staat aangegeven of de zienswijze al dan niet leidt tot een aanpassing. In totaal zijn er vijf zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan “bedrijvenpark Tappersheul”.

Naast de zienswijzen is aandacht voor het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro waarvoor eenzelfde termijn geldt als de zienswijzentermijn. In deze notitie wordt ingegaan op de opmerkingen van onze overlegpartners. In totaal hebben we drie reacties ontvangen; één van de VROM-inspectie, één van de Provincie Utrecht en één van de HDSR. De opmerkingen van deze instanties hebben we verwoord. Hierna is onze reactie opgenomen en staat aangegeven of de opmerking al dan niet leidt tot een aanpassing. De zienswijzen en opmerkingen zijn bijgevoegd in bijlage 1.

Tenslotte zijn nog een aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen. Deze hebben voornamelijk te maken met het feit dat een aantal onderwerpen nog niet goed ingepast was in het voorontwerpbestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 Reacties op zienswijzen

2.1 ZIENSWIJZE JAN VAN DAM TRANSPORT, WILGENWEG 20

In het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark Tappersheul is Wilgenweg 20A niet opgenomen in de lijst met bedrijfswoningen. Wij verzoeken u Wilgenweg 20A op deze lijst op te nemen. Graag ontvangen wij hiervan een bevestiging.

Reactie

Aangezien deze brief buiten de inzage termijn van het voorontwerpbestemmingsplan is binnengekomen, hebben we deze reactie nu meegenomen als zienswijze in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan. Na het raadplegen van het bevolkingsregister blijkt het adres Wilgenweg 20a officieel niet te bestaan. Wel heeft iemand op Wilgenweg 20 gewoond tussen 1999 en 2004. Sinds 2004 is dit pand dus niet meer in het gebruik als woning. In het bestemmingsplan moeten we reëel bestemmen. Aangezien het object sinds 2004 niet als bedrijfswoning in gebruik is, kunnen we dan ook niet anders dan voor dit adres de aanduiding bedrijfswoning niet op te nemen.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 ZIENSWIJZEN A.J.M. VERKLEIJ-BOERE, POPULIERENWEG 15

a. U heeft in het ontwerpbestemmingsplan milieucategorie 3.2 toegekend aan het bedrijf Populierenweg 15. In het bestaande bestemmingsplan is voor zover ons bekend milieucategorie 4 van toepassing. Indien onze visie juist is, stellen wij het op prijs dat u ook voor de toekomst milieucategorie 4 aan dit bedrijf toekent, zodat het een allround garagebedrijf kan zijn waar onze vrachtauto's met koelinstallaties gerepareerd en gestald kunnen worden.

   Reactie

   In dit bestemmingsplan is gekozen voor een systematiek van milieucategorieën die nauwkeuriger aansluit op de mogelijkheden voor het verkrijgen van een milieuvergunning op die locatie. Het zoneren moet voorkomen dat gevoelige functies als wonen hinder ondervinden van het bedrijventerrein. Door te kiezen voor deze systematiek wordt in dit bestemmingsplan dus nauwkeuriger in beeld gebracht hoe zwaar een milieucategorie kan zijn op een plaats. De categorisering in het oude bestemmingsplan was globaler. Dit gaf dan weliswaar planologisch ruimere mogelijkheden, maar het was vervolgens onmogelijk om een milieuvergunning voor de activiteiten te bemachtigen. Om activiteiten niet uit te sluiten die behoren in een zwaardere categorie, maar kunnen voldoen aan de strengere milieucategorie kan een ontheffing van het bestemmingsplan worden verleend. Deze mogelijkheid is al opgenomen.

   De milieucategorisering voor de bedrijven is gebaseerd op "de staat van bedrijfsactiviteiten". Wanneer we uw bedrijf indelen in de categorieën van de "staat van bedrijfsactiviteiten", dan valt u onder SBI-code 6024 (goederenwegvervoerbedrijven). Aan deze categorie is hoogstens milieucategorie 3.2 toegedeeld. Tevens is uw bedrijf in te delen onder SBI-code 6321, "stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)". Ook hieraan is milieucategorie 3.2 gekoppeld.

Gezien de gekozen systematiek kunnen we dan ook niet anders concluderen dan dat u ingedeeld bent in de juiste milieucategorie en u volgens het bestemmingsplan uw huidige bedrijfsvoering zonder beperkingen kunt uitoefenen.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

b. Wij verzoeken u de bouwhoogte gelijk te stellen met de panden aan de oostzijde van het terrein.
<u>Reactie</u>
De verruiming van de bouwhoogte is bewust niet doorgevoerd voor de bebouwing aan de J.J. Vierbergenweg. Dit vanwege de beleving en beeldkwaliteit van het bedrijventerrein bij de entree. We willen hiermee een geleidelijke overgang naar hogere bebouwing bewerkstelligen. Dit geldt voor de gehele strook die grenst aan de J.J. Vierbergenweg.
Bovendien is in het entreegebied tot nog toe alle bebouwing lager dan de nu voorgestelde 8 meter. Verhogen van de bouwhoogte in dit gedeelte is dan ook planologisch onaanvaardbaar.
Het klopt dat er in het huidig geldende bestemmingsplan een vrijstellingsmogelijkheid voor de bouwhoogte is opgenomen tot en met 15 meter. Hieraan was echter wel de voorwaarde gesteld dat "de productiewijze dit om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk maakt". Voor de huidige bedrijven die zich in het entreegebied gevestigd hebben, is deze voorwaarde niet van toepassing. Bovendien zou vanwege de ruimtelijke kwaliteit (te hoge bebouwing) in het entreegebied niet meegewerkt zijn aan het verlenen van deze vrijstelling.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

2.3 ZIENSWIJZEN STICHTING LANDGOED LINSCHOTEN, ZETTEN

In de nieuwe brief als reactie op het ontwerpbestemmingsplan, wordt de zienswijze op het voorontwerpbestemmingsplan als ingelast beschouwd. Hieronder nogmaals de samenvatting van deze zienswijze en een op delen aangepast antwoord:

> *In de artikelen 4.2.1d (bouwhoogte gebouwen), artikel 4.4a (ontheffing bouwhoogte 15 meter), artikel 13.1c (ontheffing bouwwerken geen gebouw zijnde tot 10 meter), artikel 5.2.1a (lichtmasten tot 10 meter) en artikel 13.1d (ontheffing zend/ontvang en sirenemasten tot 40 meter) zijn diverse bouwhoogtes genoemd. Deze artikelen zijn niet verenigbaar met de doelstelling van de Stichting en de ambities die worden omschreven in de Gebiedsvisie Linschoterwaard. Het verhogen van de bouwhoogte zal een grote visuele aantasting van het landgoed tot gevolg hebben. De stichting maakt om die reden nadrukkelijk bezwaar tegen bovengenoemde artikelen.*

In verband met het voorgaande verzoekt ze uw college van burgemeester en wethouders om:

- De maximale bouwhoogte van alle gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde vast te stellen op maximaal 8 meter.
- De bouw van licht-, zend-, ontvang en of sirenemasten niet toe te staan.
- Een groene bufferzone aan de westzijde van bedrijvenpark Tappersheul te realiseren, zodat het bedrijvenpark vanuit het landgoed niet zichtbaar is.

<u>Reactie</u>

- In de huidige bestemmingsplannen is een mogelijkheid om te bouwen tot een hoogte van 8 meter en met ontheffing tot 15 meter. De bouwhoogte kan met de nieuwe ontheffing dus niet hoger worden als reeds in het oude bestemmingsplan mogelijk was. Wel is het mogelijk zonder ontheffing tot 12 meter te bouwen. Uitzondering hierop vormt het entreegebied van Tappersheul. Voor deze mogelijkheid is gekozen om de beperkte "horizontale" ruimte die er voor bedrijven in Oudewater is, beter te benutten.

De bouw van lichtmasten is noodzakelijk i.v.m. de veiligheid. Daarom is hiervoor een regel opgenomen in het bestemmingsplan. De ontheffing voor zend-, ontvang- of sirenemasten zal slechts toegepast worden, als dit strikt noodzakelijk is. Als gemeente streven we naar zo min mogelijk (hoge) masten. Wanneer naar het gehele grondgebied van de gemeente Oudewater wordt gekeken, is Tappersheul wel het meest geschikt voor dit soort masten.

Dit jaar wordt de oostelijke groenbufferzone aangelegd. Wanneer deze bufferzone gerealiseerd is, wordt de harde overgang van het open landschap van de Linschoterwaard naar de bebouwing van Tappersheul "verzacht" en ingepast. Bij het basisontwerp van deze bufferzone bent u betrokken geweest. Het nu aangepaste ontwerp is gebaseerd op dit basisontwerp. Inmiddels is met de aanleg van deze bufferzone begonnen.

Deze argumenten leiden niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

2.4 ZIENSWIJZEN MACHINEHANDEL VERWEIJ BV, POPULIERENWEG 17

a. De bouwhoogte in de entreezone wordt lager gesteld dan het overige bedrijvenpark. Hierdoor wordt ons bedrijf benadeeld om verder uit te breiden in de hoogte. De mogelijkheid om ook hoger te bouwen is dan ook voor ons van belang.
<u>Reactie</u>
De verruiming van de bouwhoogte is bewust niet doorgevoerd voor de bebouwing aan de J.J. Vierbergenweg. Dit vanwege de beleving en beeldkwaliteit van het bedrijventerrein bij de entree. We willen hiermee een geleidelijke overgang naar hogere bebouwing bewerkstelligen. Dit geldt voor de gehele strook die grenst aan de J.J. Vierbergenweg.
Bovendien is in het entreegebied tot nog toe alle bebouwing lager dan de nu voorgestelde 8 meter. Verhogen van de bouwhoogte in dit gedeelte is dan ook planologisch onaanvaardbaar.
Het klopt dat er in het huidig geldende bestemmingsplan een vrijstellingsmogelijkheid voor de bouwhoogte is opgenomen tot en met 15 meter. Hieraan was echter wel de voorwaarde gesteld dat "de productiewijze dit om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk maakt". Voor de huidige bedrijven die zich in het entreegebied gevestigd hebben, is deze voorwaarde niet van toepassing. Bovendien zou vanwege de ruimtelijke kwaliteit (te hoge bebouwing) in het entreegebied niet meegewerkt zijn met het verlenen van deze vrijstelling.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

b. Het beperkt toestaan van detailhandel omdat wij niet alles zelf produceren maar een handelsmaatschappij zijn en deze producten aan zowel bedrijven als particulieren worden aangeboden. Bij deze zouden wij graag de mogelijkheid willen behouden om detailhandel te bedrijven.
<u>Reactie</u>
In het voorontwerpbestemmingsplan is inderdaad geen ruimte opgenomen voor het verhandelen van goederen aan particulieren door handelsondernemingen, behalve wanneer er sprake is van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/ of worden toegepast in het productieproces. Dit is echter niet het geval bij groothandels. Vandaar dat in het bestemmingsplan een bepaling wordt toegevoegd waarin ook handelsondernemingen ondergeschikte detailhandel in "volumineuze goederen" mogen uitvoeren.

Naast deze bepaling wordt in de begrippenlijst een definitie van "ondergeschikte detailhandel", "groothandel" en "volumineuze goederen" opgenomen. Dit wordt ook in de plantoelichting in paragraaf 4.3 opgenomen.

Dit argument leidt tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Ondergeschikte detailhandel wordt voor een handelsonderneming mogelijk. Tevens worden in de begrippenlijst de definities van ondergeschikte detailhandel, volumineuze goederen en groothandel opgenomen.

c. Wij maken bezwaar tegen het feit dat nu milieucategorie 3.2 wordt toegekend, terwijl op ons bedrijf milieucategorie 4 van toepassing is. Dit om de mogelijkheid te behouden zodat wij ook machines/elektromotoren en onderdelen kunnen reviseren en bewerken.
<u>Reactie</u>
In dit bestemmingsplan is gekozen voor een systematiek van milieucategorieën die nauwkeuriger aansluit op de mogelijkheden voor het verkrijgen van een milieuvergunning op die locatie. Het zoneren moet voorkomen dat gevoelige functies als wonen hinder ondervinden van het bedrijventerrein. Door te kiezen voor deze systematiek wordt in dit bestemmingsplan dus nauwkeuriger in beeld gebracht hoe zwaar een milieucategorie kan zijn op een locatie. De categorisering in het oude bestemmingsplan was globaler. Dit gaf dan weliswaar planologisch ruimere mogelijkheden, maar het was vervolgens onmogelijk om een milieuvergunning voor de activiteiten te bemachtigen. Om activiteiten niet uit te sluiten die behoren in een zwaardere categorie, maar kunnen voldoen aan de strengere milieucategorie kan een ontheffing van het bestemmingsplan worden verleend. Deze mogelijkheid is al opgenomen.
De milieucategorisering voor de bedrijven zijn gebaseerd op "de staat van bedrijfsactiviteiten". Wanneer we uw bedrijf indelen in de categorieën van de "staat van bedrijfsactiviteiten", dan valt u onder SBI-code 5162 (groothandel in machines en apparaten). Aan deze categorie is milieucategorie 3.1 toegedeeld. Gezien de gekozen systematiek kunnen we dan ook niet anders concluderen dan dat u ingedeeld bent in de juiste milieucategorie. Een deel van uw terrein is echter alleen geschikt voor milieucategorie 2. Gezien dit feit, wordt uw bedrijf als uitzondering opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan, zodat u uw werkzaamheden op de huidige wijze kan voortzetten.

Dit argument leidt tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Het bedrijf wordt opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan met milieucategorie 3.1.

d. Wij zouden de mogelijkheid willen behouden om ons kantoorpand te wijzigen in bedrijfswoning zodat de mogelijkheid bestaat om bij het bedrijf te gaan wonen of eventueel te verhuren.
<u>Reactie</u>
In het huidige bestemmingsplan Tappersheul is het niet mogelijk een bedrijfswoning te realiseren. In het verleden zijn een aantal bedrijfswoningen op het bedrijventerrein gerealiseerd. Hiervoor is echter een vrijstellingsprocedure van het bestemmingsplan gevoerd. Het nieuwe beleid dat vastgelegd is in dit bestemmingsplan, wil nieuwe bedrijfswoningen niet toestaan. Bedrijfswoningen in de nabijheid van bedrijven kunnen namelijk een belemmering opleveren voor de (uitbreidings) mogelijkheden van deze bedrijven. Het primaat ligt op Tappersheul nadrukkelijk bij de bedrijfsmatige activiteiten en de bedrijfswoningen zijn daaraan ondergeschikt. Bewoning van een bestaande bedrijfswoning is bovendien alleen toegestaan ten dienste van de ter plaatse geldende bestemming en mag niet als "gewone" burgerwoning worden gebruikt.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

2.5 ZIENSWIJZEN SLOOP EN HANDELSONDERNEMING VAN DEN HADELKAMP, ELZENWEG 27 – 35

a. In het ontwerpbestemmingsplan is de milieucategorie 5.2 niet op alle bij de inrichting behorende gronden weergegeven. In bijlage 1 bij dit schrijven zijn de bij de inrichting behorende gronden weergegeven. Hierbij het verzoek de milieucategorisering op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart aan te passen conform de contour in bijlage 1. Het betreft hier alle gronden van Elzenweg 21 tot en met 35, met uitzondering van de nummers 23 en 29.
   Reactie
   Het klopt inderdaad dat onvoldoende adressen voor deze locatie zijn opgenomen in bijlage 3. Bijlage 3 wordt aangepast en Elzenweg 21 tot en met 35, met uitzondering van de nummers 23 en 29 worden aangeduid met milieucategorie 5.2. Dit conform de luchtfoto met contour die u aan uw zienswijze heeft toegevoegd.

Dit argument leidt tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. In bijlage 3 worden de adressen toegevoegd waar de bedrijfsvoering van deze milieu-inrichting ook op van toepassing is (Elzenweg 21 tot en met 35, met uitzondering van Elzenweg 23 en 29).

b. Het niet meer toestaan van bedrijfswoningen is ons inziens een goede ontwikkeling. Echter gezien de karakter van de onderneming alsmede het vakgebied waarbinnen de onderneming haar werkzaamheden uitvoert (milieu bedrijf) moet te allen tijde de mogelijkheid blijven bestaan om een beheersverblijf (fulltime bezetting) op het terrein te kunnen realiseren.
   Reactie
   Een beheerdersverblijf zoals u bedoelt is mogelijk binnen het bestemmingsplan (bedrijfsgebouw). Wel dient de hoofdfunctie van de ruimte ingericht te zijn voor de werkzaamheden die een beheerder uitoefent t.b.v. het bedrijf. Een bed in een hoek en een kleine keuken (keukenblok) kunnen hierbij passen. Een geheel nieuwe bedrijfswoning bouwen voor een beheerdersverblijf is niet mogelijk. We gaan er in dit verband vanuit dat het verblijf (gebruik) door wisselende beheerders wordt gebruikt, zodat geen "beheerderswoning" of andere vorm van semipermanent verblijf ontstaat.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

c. Sinds de oprichting van het bedrijf in 1977 worden materialen/ materieel verkocht en verhandeld die ons inziens onder de noemer "detailhandel" vallen. Deze detailhandel moet ook in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk blijven. Te denken valt hier onder andere aan de verkoop van)oude' bouwmaterialen, verkoop van zand/grind/meng-granulaat e.d., verhuur materiaal/ materieel/ gebruik weegbrug door particulieren etc. Voornoemde betreft een summiere opgave van de mogelijk onder detailhandel vallende activiteiten. Hierbij het verzoek deze mogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan.
   Reactie
   In het voorontwerpbestemmingsplan is inderdaad geen ruimte opgenomen voor het verhandelen van goederen aan particulieren bij handelsondernemingen, behalve wanneer er sprake is van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/ of worden toegepast in het productieproces. Dit is echter niet het geval bij groothandels.

Vandaar dat in het bestemmingsplan een bepaling wordt toegevoegd waarin ook handelsondernemingen ondergeschikte detailhandel in "volumineuze goederen" mogen uitvoeren. Naast deze bepaling wordt in de begrippenlijst een definitie van "ondergeschikte detailhandel", "groothandel" en "volumineuze goederen" opgenomen. Dit wordt ook in de plantoelichting in paragraaf 4.3 opgenomen.

Dit argument leidt tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Ondergeschikte detailhandel wordt voor een handelsonderneming mogelijk. Tevens worden in de begrippenlijst de definities van ondergeschikte detailhandel, volumineuze goederen en groothandel opgenomen.

d. In artikel 4.2.3 wordt onder b gesteld dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde niet meer mag bedragen dan 5 meter (met ontheffingsmogelijkheid naar 8 meter) ten behoeve van verlichting van het terrein is het noodzakelijk de mogelijkheid te hebben om lichtmasten te kunnen plaatsen van ca. 20 a 25 meter hoog. Hierbij het verzoek dit voor Van den Hadelkamp in het bestemmingsplan op te nemen. Op de locatie wordt onder ander menggranulaat en puin opgeslagen tot 15 meter hoogte en om dit goed van de bovenzijde te kunnen verlichten en de werkzaamheden in de winterperiode mogelijk te maken zijn deze hoge lichtmasten noodzakelijk. Op deze "bergen" staan rupskranen te draaien die zonder goede verlichting van boven niet (veilig) kunnen werken. Sedert jaren is er reeds een lichtmast van deze hoogte aanwezig op locatie en vergund in de Wet milieubeheer vergunning. In de nabije toekomst moet het mogelijk zijn, i.v.m. de veiligheid op het terrein, een tweede lichtmast te kunnen plaatsen Hierbij het verzoek deze mogelijkheid voor Van den Hadelkamp in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.
<u>Reactie</u>
De gemeente Oudewater is niet direct voorstander voor hoge lichtmasten (20 a 25 meter), zeker niet gezien de lichtvervuiling die optreedt richting omliggend landelijk gebied. Daarentegen zijn we van mening dat een bedrijf als van den Hadelkamp zijn werkzaamheden goed en veilig moet kunnen blijven uitoefenen. Ergens anders is immers ook geen ruimte voor dit soort bedrijven. Dat hoge lichtmasten bedrijfseconomisch noodzakelijk zijn zien we dan ook in. Vandaar dat we in het bestemmingsplan een ontheffing opnemen voor de hoogte van lichtmasten tot een maximum van 25 meter. Dit echter wel onder strikte voorwaarden:
- *Het moet bedrijfseconomisch noodzakelijk zijn.*
- *Er moet een lichtplan worden overlegd, waarbij de uitstraling van het licht op de omgeving zo veel mogelijk wordt beperkt (lichthinder beperkende maatregelen).*
- *Een verbod van de ontsteking van de verlichting tussen 0.00 uur en 5.00 uur (echter incidenteel toegestaan bij nachtwerkzaamheden).*

Dit argument leidt tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Er wordt een ontheffing opgenomen die lichtmasten tot 25 meter toestaan onder strikte voorwaarden.

e. Voor de bebouwing aan de Elzenweg 13/13A geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter. Deze hoogte is afwijkend van de overige op het bedrijventerrein gehanteerde, toegestane maximale hoogte van 12 meter (met een ontheffing naar 15 meter) ter voorkoming van rechtsongelijkheid als gevolg van deze bepaling is hierbij het verzoek eenzelfde maximale bouwhoogte van 12 meter toe te staan.

Het argument dat er een geleidelijke overgang naar hogere bebouwing dient te worden gerealiseerd komt vreemd over aangezien vanaf Papekop bezien er reeds hoge bebouwing aanwezig is waar zicht op is. In het ontwerpbestemmingsplan is het zelfs mogelijk deze bebouwing naar 15 meter hoogte op te trekken. Daarnaast is aan de overzijde van de J.J. Vierbergenweg hoge bebouwing aanwezig waar eveneens bedrijfsdoeleinden zijn toegestaan. Er is dus geen sprake van een echte woonomgeving naar bedrijventerrein. Daarnaast wordt met deze hoogtebeperking in het ontwerp-bestemmingsplan een bestaande mogelijkheid uit het vigerende bestemmingsplan van een vrijstelling tot 15 meter ontnomen.

Reactie

De verruiming van de bouwhoogte is bewust niet doorgevoerd voor de bebouwing aan de J.J. Vierbergenweg. Dit vanwege de beleving en beeldkwaliteit van het bedrijventerrein in het entreegebied. We willen hiermee een geleidelijke overgang naar hogere bebouwing bewerkstelligen. Dit geldt voor de gehele strook die grenst aan de J.J. Vierbergenweg. Bovendien is in het entreegebied tot nog toe alle bebouwing lager dan de nu voorgestelde 8 meter. Verhogen van de bouwhoogte in dit gedeelte is dan ook planologisch onaanvaardbaar.

Het klopt dat er in het huidig geldende bestemmingsplan een vrijstellingsmogelijkheid voor de bouwhoogte is opgenomen tot en met 15 meter. Hieraan was echter wel de voorwaarde gesteld dat "de productiewijze dit om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk maakt". Voor de huidige bedrijven die zich in het entreegebied gevestigd hebben, is deze voorwaarde niet van toepassing. Bovendien zou vanwege de ruimtelijke kwaliteit (te hoge bebouwing) in het entreegebied waarschijnlijk ook al niet meegewerkt zijn met het verlenen van deze vrijstelling.

Aan de overzijde van de J.J. Vierbergenweg, aan de Kerkwetering, staan woningen met een nokhoogte van ongeveer 9 meter, maar geen bedrijfsgebouwen met die hoogte. Het entreegebied van Tappersheul met maximaal 8 meter sluit dus goed aan bij de hoogte van deze bebouwing en vormt een goede overgang van dit gebied naar de achterliggende hogere bebouwingsmogelijkheden op Tappersheul.

De bebouwing die tot nog toe zichtbaar is vanaf Papekop is op dit moment niet hoger dan 10 meter. Voor een groot deel van deze bebouwing is groen gesitueerd, zodat deze rand minder hard wordt richting open landschap. Bij het verlenen van een ontheffing kan rekening worden gehouden met de landschappelijke inpassing en eventueel door bijvoorbeeld groen aanplanten gezorgd worden dat de overgang tussen het open landschap en het bedrijventerrein minder "hard" wordt.

Dit argument leidt tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Bij de ontheffing voor 15 meter hoogte wordt een extra voorwaarde opgenomen voor de landschappelijke inpasbaarheid van de nieuwe bebouwing in de omgeving.

2.6 OPMERKINGEN VROM-INSPECTIE

De VROM-inspectie heeft telefonisch laten weten geen zienswijze in te dienen.

Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

2.7 OPMERKINGEN PROVINCIE UTRECHT

a. De provincie verzoekt om de bestemming en de regels m.b.t. de Broekkade aan te passen. Via een aanduiding of een medebestemming dient het belang van de EVZ (ecologische verbindingszone) tot uitdrukking te worden gebracht. De regels dienen er in te voorzien dat de EVZ wordt beschermd.

Reactie
We zullen een aanduiding voor dit gebied opnemen, waarin de natuurwaarde van de Broekkade zowel in de groen- als waterbestemming worden gewaarborgd.

Dit argument leidt tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Er wordt een aanduiding opgenomen om de natuurwaarde van de Broekkade extra te beschermen.

b. In de plantoelichting is nog geen rekening gehouden met de archeologische planregels in het bestemmingsplan.
Reactie
Op pagina 20 is inderdaad niet een beschrijving opgenomen over de huidige voorwaarden die gesteld zijn aan de archeologie op het bedrijvenpark Tappersheul. De tekst zal hierop worden aangepast.

Dit argument leidt tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. De plantoelichting voor archeologie wordt op pagina 20 aangepast, zodat deze aansluit op het beleid verwoord in de planregels.

c. In de bouwregels heeft u opgenomen dat op gronden, aangewezen voor bestemmingsregel Waarde- archeologische verwachtingswaarde middelhoog, niet mag worden gebouwd. Een uitzondering hierop vormen bouwwerken en projecten met een oppervlakte van niet meer dan 200 m^2 (artikel 10.2.1b). Dit wijkt af van de in de Monumentenwet geformuleerde ondergrens van 100 m^2. Dit is weliswaar geen dwingende maat, doch een eventuele afwijking dient wel gedegen onderbouwd te worden.
Reactie
In de plantoelichting komt een onderbouwing om het verschil in oppervlakte te verklaren tussen archeologie 100 m^2 bij een hoge verwachtingswaarde en de middelhoge verwachtingswaarde van 200 m^2.

Dit argument leidt tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. In de plantoelichting wordt een onderbouwing opgenomen over het verschil in de voorschriften tussen de hoge en middelhoge archeologische waarden wordt verklaard.

d. Voorts is in de regels voor de Archeologische verwachtingswaarde hoog en Archeologische waarde middelhoog (artikel 9.4.1 en 10.4.1) opgenomen dat bodemingrepen tot 0,5 meter beneden maaiveld vrijgesteld zijn van de archeologische onderzoeksplicht. De provincie hanteert in de regel 0,3 meter beneden maaiveld als ondergrens.
Reactie
Bij de opstelling van het voorontwerpbestemmingsplan was het archeologisch beleid dat in de gemeente Oudewater in ontwikkeling is, nog niet zo ver gevorderd. Inmiddels is duidelijk dat naast de standaard die de provincie voert van 0,3 meter, ook landelijk de meest gebruikte diepte beneden maaiveld 0,3 meter is. Het bestemmingsplan wordt hieraan aangepast.

Dit argument leidt tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. De bodemingrepen vanaf 0,3 meter beneden maaiveld worden beschermd.

2.8 OPMERKINGEN HOOGHEEMRAADSCHAP DE STICHTSE RIJNLANDEN (HDSR)

Het waterschap heeft per e-mail laten weten geen opmerkingen te hebben op het ontwerpbestemmingsplan Tappersheul: "Reeds in het vooroverleg hebben wij onze opmerkingen gegeven. Deze zijn goed verwerkt".
Reactie
Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Dit argument leidt niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

2.9 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Op de plankaart moeten de volgende aanduidingen worden opgenomen:
- Wilgenweg 19, Agro service centrum, de detailhandelsaanduiding is niet goed ingetekend op de plankaart. Het vlak wordt naar achter toe verlengd.
- Populierenweg 21 tot en met 31, de bouwvlakken zijn ten dele niet goed ingetekend. Dit wordt aangepast.
- Op de plankaart staat per abuis nog voorontwerp, dit moet worden aangepast in ontwerpbestemmingsplan.

In de planregels moeten nog de volgende tekstuele wijzigingen worden opgenomen:
- In de definitie bedrijven is nu niet duidelijk dat detailhandel niet mogelijk is. Dit wordt nog expliciet in het begrip "bedrijf" opgenomen.
- In de planregels wijken de hoogteaanduidingen voor lichtmasten ten opzichte van elkaar af. De hoogteaanduiding voor lichtmasten moet voor de bestemmingen bedrijf, verkeer en groen gelijk worden gesteld aan 9 meter. Deze hoogteaanduiding sluit aan bij reeds vastgestelde hoogteaanduidingen in bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Oudewater.
- De huidige voorwaarden voor de aanlegvergunningen in de artikelen 9 en 10 over archeologie sluiten niet aan bij de voorwaarden die tot nog toe in de bestemmingsplannen zijn opgenomen. Gevraagd wordt de volgende voorwaarden op te nemen:
  - Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.
  - Het ophogen van gronden met meer dan 30 centimeter.
  - Het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
  - Het verlagen of verhogen van het waterpeil.
  - Het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd.
  - Het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- In de artikel 9.4.2 en 10.4.2 een ontheffing opnemen net als in 9.3.3a en 10.3.3a, zodat als uit het archeologiebeleid blijkt dat er geen archeologische waarden uit het onderzoek komen, ook geen aanlegvergunning vereist is.
- Artikel 9.4.3 en 10.4.3 worden duidelijker geformuleerd (strijd met bestemmingsplan archeologie).

- In de plantoelichting wordt t.a.v. het verschil in de hoge en middelhoge archeologische waarde het volgende opgenomen:
- Op grond van de IKAW (Indicatieve kaart archeologische waarde) worden twee niveaus van verwachtingswaarde onderscheiden; hoog en middelhoog. Het verschil dient in de voorschriften tot uitdrukking te komen. Voor het gebied met een hoge archeologische waarde wordt in overeenstemming met de wettelijke norm 100 m^2 aangehouden. Voor het onderscheid wordt voor de middelhoge verwachting uitgegaan van 200 m^2.

BIJLAGE 1 Bij reactienota ontwerpbestemmingsplan bedrijvenpark Tappersheul

TOELICHTING REACTIENOTA

Inleiding

In het Forum Ruimte zijn een aantal vragen gesteld over het bestemmingsplan bedrijvenpark Tappersheul. In dit document volgt een korte toelichting hierop. Bovendien wordt inzicht verschaft in de mogelijkheden van detailhandel bij groothandelsndernemingen. Tenslotte zijn voor de volledigheid nog de wijzigingen op het bestemmingsplan opgenomen welke verwoord staan in de reactienota van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark Tappersheul.

Opslag

In het bestemmingsplan is geregeld dat opslag alleen is toegestaan achter de voorgevelrooilijn en binnen het bouwvlak. Wanneer de opslag kan worden aangemerkt als een constructie, bijvoorbeeld bij opstapelen, dan wordt dit aangemerkt als bouwwerk, geen gebouw zijnde. Hier is een maximale hoogte van 5 meter en met ontheffing 10 meter in het bestemmingsplan opgenomen. Hierdoor is dus wel te sturen op de hoogte van de opslag.

Gesprek Familie Verweij, Populierenweg 17

Na het Forum Ruimte is ambtelijk aan de familie Verweij nogmaals een mondelinge toelichting gegeven op het beleid dat is opgenomen in het bestemmingsplan Tappersheul t.a.v. detailhandel. Zij gaven na deze extra uitleg aan het beleid te begrijpen en hiermee te kunnen leven.
Ook is nog een toelichting gegeven op de vraag waarom de bedrijfswoningen niet worden toegestaan. Daarbij is nogmaals de milieuproblematiek uitgelegd en duidelijk verteld dat in het oude bestemmingsplan deze mogelijkheid ook niet was opgenomen. Ze vonden dit wel jammer, maar konden het ook begrijpen.

Wijzigingen

De wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de reactienota nog even op een rijtje:

- **Ondergeschikte detailhandel bij groothandels**
  Onderstaand zijn de begrippen opgenomen die een plaats krijgen in hoofdstuk 1, artikel 1, begrippen van het bestemmingsplan. Deze definities geven duidelijkheid over de mogelijkheden van detailhandel bij groothandels:
  - <u>Ondergeschikte detailhandel bij groothandel</u>
    Detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsfunctie is van zulke beperkte bedrijfsmatige of ruimtelijke omvang dat de functie groothandel waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, vorm en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.
  - <u>Volumineuze goederen</u>
    Handel in goederen die een grootte omvang hebben.

- Groothandel
  Het bedrijfsmatig te koop aan bieden, hieronder inbegrepen de uitstalling ten behoeve van verkoop, het verkopen en/ of het leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven, instellingen en personen, ter aanwending in een of andere beroeps- of bedrijfsactiviteit.
  Bovendien wordt de volgende planregel toegevoegd aan artikel 4.1, bestemmingsbeschrijving:
  In aanvulling op het bepaalde onder a tot en met e tevens voor ondergeschikte detailhandel in volumineuze goederen bij groothandels

- Het adres Populierenweg 17 wordt opgenomen in bijlage 3 (Lijst bedrijven) met milieucategorie 3.1.
- De adressen Elzenweg 21 tot en met 35 (Met uitzondering van Elzenweg 23 en 29) worden opgenomen in bijlage 3 (Lijst bedrijven), dit op de plaats van de huidige adressen Elzenweg 27 en 33.
- In artikel 4.4 (bestemmingbedrijventerrein, ontheffing van de bouwregels) wordt een ontheffing opgenomen voor het toestaan van lichtmasten tot 25 meter. Dit onder de volgende strikte voorwaarden:
  - het moet bedrijfseconomisch noodzakelijk zijn;
  - er moet een lichtplan worden overlegd, waarbij de uitstraling van het licht op de omgeving.zo veel mogelijk wordt beperkt (lichthinder beperkende maatregelen);
  - er geldt een verbod van de ontsteking van de verlichting tussen 0.00 uur en 5.00 uur (echter incidenteel toegestaan bij nachtwerkzaamheden).
- In artikel 4.4 (bestemmingbedrijventerrein, ontheffing van de bouwregels) wordt een extra voorwaarde gesteld bij het toepassen van de mogelijkheid om tot 15 meter hoogte te bouwen. Er kunnen bij de ontheffing eisen worden gesteld aan de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing in de omgeving.
  Dit wordt als volgt in het bestemmingsplan beschreven:
  M.b.t. de in 4.4 onder a genoemde ontheffing kunnen eisen worden gesteld aan de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing in de omgeving.
- Voor de Broekkade wordt een aanduiding op de plankaart opgenomen met natuurwaarden bij de bestemming groen en water.
- Er komt op pagina 20 van de plantoelichting, een toelichting op de archeologische planregels.
- De ambtshalve wijzigingen; deze zijn terug te vinden op pagina 12 van de reactienota “ontwerpbestemmingsplan bedrijvenpark Tappersheul”.