



Gemeente Vianen

ZIENSWIJZENNOTA

Bestemmingsplan “De Biezen – De Hagen”

Status: Definitief

Versie:

Datum:

Gemeente Vianen

Afdeling SOP

Auteur M. Kruijt

Ontvangen zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “De Biezen – De Hagen”

Het ontwerp bestemmingsplan “De Biezen – De Hagen” heeft ter visie gelegen voor zes weken vanaf 25 februari 2010 tot en met 9 april 2010. Gedurende deze termijn zijn in totaal 10 zienswijzen ingediend. Van de ingediende zienswijzen is een verslag gemaakt waarin iedere zienswijze afzonderlijk wordt behandeld. De reclamant van de zienswijze wordt aangeduid met ‘reclamant’. De onderstaande verslaglegging is de interpretatie of samenvatting van de vragen uit de zienswijzen. Daarop volgt het standpunt van de gemeenteraad van Vianen.

Reclamant 1.

Ontvangen: 25 februari 2010, zienswijze is ontvankelijk.

Op 27 februari 2007, verzonden 6 maart 2007, hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Vianen aan bedrijf van reclamant een reguliere bouwvergunning verleend tot het gedeeltelijk veranderen van de gevels van het kantoorgebouw en de showroom en een interne verbouwing op haar perceel. Op de bij de bouwvergunning behorende tekeningen zijn diverse functies binnen het pand aangegeven (o.a. showroom, kookschool met restaurant en een accessoireshop). Op basis van het ontwerp bestemmingsplan constateert reclamant dat een groot deel van de huidige activiteiten van reclamant niet zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Dit is in tegenstelling met de doelstelling die in de Toelichting wordt genoemd, namelijk het vastleggen van de bestaande situatie. Reclamant verzoekt de raad om onderzoek te doen naar de activiteiten van reclamant en deze in te passen in het bestemmingsplan. Tevens verzoekt reclamant om de aanwezige gebouwen en bouwwerken op te nemen in het bestemmingsplan met de juiste bouwhoogten en bebouwingsoppervlakte.

Standpunt raad:

De door reclamant genoemde bestaande kantoren zijn toegestaan binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein’. De overige genoemde activiteiten mogen als ondergeschikte nevenactiviteit binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein’ worden uitgevoerd. Er is dan ook geen sprake van huidige activiteiten die niet binnen ontwerp bestemmingsplan zouden passen.

Ten aanzien van het verzoek om de juiste bouwhoogten en bebouwingsoppervlakten in het bestemmingsplan op te nemen, wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan vrij globaal van opzet is. Van de verschillende gebieden worden alleen de maximale bouwhoogten en minimale- en maximale bebouwingspercentages aangegeven. De gebouwen en bouwwerken worden niet allemaal apart aangegeven.

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze is ongegrond.

De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 2.

Ontvangen: 25 februari 2010, zienswijze is ontvankelijk.

Zienswijze betreft het perceel De Limiet 1-3 te Vianen, waarvan reclamant eigenaar is. Reclamant verzoekt de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens terug te brengen tot 0 meter, zoals ook bepaald in het vigerende bestemmingsplan. Naar mening van reclamant kan over het algemeen worden gesteld dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens van 5 meter een beperkende invloed heeft op de (goede) ruimtelijke invulling en op het bebouwingspercentage.

Standpunt raad:

De afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens is opgenomen om de (brand)veiligheid op het bedrijventerrein te vergroten. Dit kan echter ook met een kleinere afstand (3 meter) en in sommige gevallen is afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen niet noodzakelijk zodat middels een ontheffing, in overleg met de brandweer de afstand kan worden verkleind tot 0 meter. Het bestemmingsplan zal worden aangepast op dit punt.

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond.

De ingediende zienswijze vormt aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 3.

Ontvangen: 2 maart 2010, zienswijze is ontvankelijk.

1. Reclamant verwijst naar de bedenkingen die eerder zijn ingediend tegen het voorontwerp bestemmingsplan:
Het groot aantal bouwmogelijkheden voor reclamemasten (zichtbaarheid onwenselijk vanuit landelijk gebied)
2. De hoogte van masten en bebouwingsaccenten (zichtbaarheid onwenselijk vanuit landelijk gebied) De verlichting van hoge masten en bebouwingsaccenten die verstorend kan werken op de omringende ecosystemen. Reclamant pleit er voor om reclame-uitingen, of tenminste de hoogte en grootte daarvan te verkleinen. Er is sprake van een negatief effect op het omringende landschap zonder dat daar een groot maatschappelijk voordeel of noodzaak tegenoverstaat. Deze opvatting wordt gesteund door het vigerende beleid van het rijk, provincie, alsmede de gemeente Vianen zelf. Reclamant pleit om niet alleen het economisch belang maar evenzeer de cultuurhistorische, natuur- en landschappelijke waarden , alsook de verkeersveiligheidsaspecten mee te wegen.
3. Reclamant verzoekt om de gevolgen van het "Convenant bedrijventerreinen" tussen het rijk, provincies en de VNG inzichtelijk te maken en het bestemmingsplan daar zo nodig op aan te passen. Het is onvoldoende duidelijk welke ambitie de gemeente nastreeft voor herstructurering met ruimtewinst, en in hoeverre daarbij regionale samenwerking plaatsvindt of gaat plaats vinden.

Standpunt raad:

1. Aangaande de opmerkingen met betrekking tot het groot aantal bouwmogelijkheden voor reclamemasten en de hoogte hiervan verwijzen wij u naar de reactie die is opgenomen in de inspraaknota.

2. De hoogte van de reclamemasten is afgestemd om boven de omliggende bebouwing en de flyovers van de snelweg zichtbaar te zijn. Verlagen van de maximale hoogte zou het doel van reclame (zichtbaarheid) teniet doen. Het rijksbeleidsstuk 'Zicht op mooi Nederland' slaat op de open gebieden langs de snelweg. De reclamemasten kunnen worden gebouwd in de bebouwde omgeving.
3. Om gevolg te geven aan het Convenant maakt gemeente Vianen binnen het BRU andere afspraken met omliggende gemeentes.
Op het bedrijventerrein zijn minimale bebouwingspercentages opgenomen en is ondergronds bouwen mogelijk gemaakt. Verder is op delen van het bedrijventerrein de maximale bouwhoogte vergroot

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 4.

Ontvangen: 19 februari 2010, zienswijze is ontvankelijk.

Reclamant verzoekt om het plaatsen van reclameobjecten in de berm tussen de rijweg en het bouwperceel, binnen de bestemming 'Verkeer' toe te staan.

Standpunt raad:

De bermen worden vrij gehouden van iedere vorm van bebouwing om een rustig en overzichtelijk straatbeeld te behouden. Reclameobjecten zijn toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Conclusie:

Zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 5.

Ontvangen: 3 maart 2010, zienswijze is ontvankelijk.

Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan een te onzeker beeld geeft voor de toekomstige invulling er van, zodat er sprake is van een directe bedreiging van de huidige bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Reclamant verzoekt:

1. af te zien van de wijze waarop de milieuzonering nu in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, daar deze zonering beperkingen oplevert en in strijd is met de huidige activiteiten van het bedrijf.
2. de bepalingen omtrent de bouwregels aan te passen aan de bouwregels zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan (bebouwingspercentage, afstand tot zijdelingse perceelsgrens)
3. de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' niet van kracht te laten zijn dan wel te verruimen op gronden waar cliënt zijn bedrijf uitvoert.

Standpunt raad:

1. Binnen de milieuzonering wordt voor geluid niet naar een individueel bedrijf gekeken, maar naar de bedrijven in de zone. Hierdoor kan een bedrijf met een hogere categorie meer ruimte krijgen dan wanneer het terrein niet gezoned was. De zonering brengt daarom geen beperkingen mee voor het bedrijf van reclamant.
2. Het maximale bebouwingspercentage is opgenomen omdat op het perceel ook altijd ruimte over moet blijven voor parkeren en manoeuvreren. Deze regel blijft gehandhaafd.
De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens wordt aangepast tot 3 meter, met een ontheffingsmogelijkheid tot 0 meter.
3. De gemeente is op basis van de Wet op de archeologische Monumentenzorg verplicht om een regeling op te nemen bij bouwen of uitvoeren van werken op gronden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde. De toekenning van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is gebeurd op basis van het vastgestelde gemeentelijk beleid.

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

De ingediende zienswijze vormt gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 6.

Ontvangen: 3 maart 2010, zienswijze is ontvankelijk.

1. Reclamant is van mening dat de milieuzonering een beperking voor de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden van cliënt inhoudt.
2. Reclamant verzoekt de functieaanduiding 'betoncentrale' voor het hele perceel van cliënt op te nemen.
3. Reclamant is van mening dat de functieaanduiding de mogelijkheden voor het veranderen van bedrijfsactiviteiten beperkt en verzoekt daarom om de functieaanduiding te verwijderen en de bedrijfstypeaanduiding bedrijven van ten hoogste categorie 5 voor het terrein toe te staan.
4. Reclamant is van mening dat de milieuzonering een beperking voor het bedrijf inhoudt en een vermindering van de economische waarde van het perceel.
5. Reclamant is van mening dat er geen noodzaak is voor het opnemen van een representatieve zone aan de zuidrand van het bedrijventerrein. Deze zone betekent een sterke beperking van de toegestane activiteiten. Daarnaast nog slechts voor bepaalde bedrijven aantrekkelijk zijn voor vestiging op het bedrijventerrein, waardoor de economische waarde van het bedrijf daalt.
6. Reclamant is van mening dat het maximale bebouwingspercentage van 80% een beperking oplevert ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.
7. Reclamant is van mening dat de maximale bebouwingshoogte van 9 meter een beperking inhoudt omdat de bedrijfsgebouwen van cliënt overwegend hoger zijn dan 9 meter. Reclamant stelt dat motivering voor deze bouwhoogte ontbreekt.

Standpunt raad:

1. Binnen de milieuzonering wordt voor geluid niet naar een individueel bedrijf gekeken, maar naar de bedrijven in de zone. Hierdoor kan een bedrijf met een hogere categorie meer ruimte krijgen dan wanneer het terrein niet gezoned was. De zonering brengt daarom geen beperkingen mee voor het bedrijf van reclamant.
2. De functieaanduiding 'betoncentrale' is opgenomen voor het hele perceel dat in gebruik is voor de 'betoncentrale'.

3. In het bestemmingsplan worden de functies opgenomen zoals ze feitelijk zijn. We hebben geen aanwijzingen dat de betoncentrale binnen 10 jaar op dat perceel wordt beëindigd, dus is de functie op het perceel opgenomen.
4. zie onder 1.
5. De representatieve zone geldt bij nieuwbouw van gebouwen en heeft dus geen invloed op de bestaande gebouwen en activiteiten.
6. Het maximale bebouwingspercentage is opgenomen omdat op het perceel ook altijd ruimte over moet blijven voor parkeren en manoeuvreren. Deze regel blijft gehandhaafd.
7. De maximale bebouwingshoogte is aangepast naar 10 meter, met een ontheffing naar 11 meter. Dit is hetzelfde als in het vigerende plan. Dit brengt dus geen beperkingen mee ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 7.

Ontvangen: 3 maart 2010, zienswijze is ontvankelijk.

1. Reclamant is van mening dat in het bestemmingsplan regels omtrent kleur en oppervlakte dienen te worden opgenomen omdat de welstandsnota hierin te kort schieten. Reclamant mist tevens een duidelijke definiëring van de in de welstandsnota genoemde term 'hoogst noodzakelijke' wat tot een wildgroei aan 'hoogst noodzakelijke' reclamemasten kan gaan leiden.
2. Reclamant is van mening dat de definitie van 'een serie aan 15 en 30 meter hoge reclamemasten in elkaars directe nabijheid' nergens uitgewerkt wordt en tot onduidelijkheid met betrekking tot de afstand en maatvoering zal leiden.
3. Reclamant vindt het toewijzen van de wijzigingsbevoegdheid tot het wijzigen van de bestemming 'Bedrijventerrein' in de bestemming 'Verkeer' niet wenselijk omdat dit te weinig zekerheid biedt aan de gebruikers.

Standpunt raad:

1. In een bestemmingsplan worden geen regels omtrent kleur opgenomen. Regels omtrent oppervlakte van bijvoorbeeld de reclamemasten is wel opgenomen. De welstandsnota is een op zichzelf staand document. Definities van termen die in deze nota worden gebruikt worden niet gegeven in het bestemmingsplan.
2. Dit is een opmerking van de welstandscommissie. De gemeente geeft daar dus geen definitie van. De locatie (en daarmee de onderlinge afstand) en maatvoering van reclamemasten wordt aangegeven op de plankaart en geregeld in de planregels van dit bestemmingsplan.
3. De wijzigingsbevoegdheid geldt alleen in het gebied dat hiervoor is aangewezen op de plankaart. De voorwaarde dat de wijzigingsbevoegdheid alleen gebruikt kan worden nadat de gemeente de gronden in eigendom heeft verworven geeft ruim voldoende zekerheid voor de gebruikers.

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk, de zienswijze is ongegrond.

De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 8.

Ontvangen: 9 maart 2010, zienswijze is ontvankelijk

1. Reclamant is van mening dat het bebouwingsaccent ter hoogte van Placotiweg 1 met 24 meter te hoog is ten opzichte van de lage bebouwing aan de overkant. Reclamant verzoekt de maximale bouwhoogte van het bebouwingsaccent te verlagen naar 12 meter.
2. Daarnaast is de reclamant van mening dat de aanduiding betoncentrale aan de Stuartweg niet juist is. Het betreft hier een loswal waar geen betonproducten worden vervaardigd. Tenslotte is de reclamant van mening dat een aanduiding betoncentrale niet op minder dan 300 meter van woningen zou mogen liggen.

Standpunt raad:

1. De bebouwingsaccenten zijn bedoeld om duidelijk boven de omliggende bebouwing uit te steken en hebben maar een beperkte omvang. Wanneer 12 meter wordt aangehouden steekt het bebouwingsaccent maar weinig boven de andere bebouwing uit en realiseert als zodanig niet het doel wat hij heeft, namelijk zichtbaarheid.
2. De loswal is in gebruik voor de betoncentrale. Vandaar de aanduiding op een deel van het perceel. De activiteiten worden op milieubelasting geregeld in de milieuvergunning. Daarbij wordt gekeken naar de afstand tot woningen. Dit staat los van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 9,

Ontvangen: 7 april 2010, de zienswijze is ontvankelijk.

1. Reclamant heeft een rechtsgeldige bouwvergunning voor het oprichten van kantoorpanden op het perceel Laanakkerweg 6 in Vianen. Reclamant verzoekt de bestemming op het perceel te wijzigen in 'Gemengd' daar de bestemming 'Bedrijventerrein' te veel beperkingen oplevert voor de ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel
2. Reclamant verzoekt tevens om de bepalingen ten aanzien van parkeren binnen de representatieve zone te wijzigen, omdat deze niet overeenkomt met de reeds verleende bouwvergunning voor de kantoorpanden.
3. Ten slotte verzoekt reclamant om de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' niet van kracht te laten zijn op de gronden waar de kantoren gebouwd worden omdat de reclamant van mening is dat het niet redelijk is dat hij onnodig kosten moet maken om bouw- en sloopwerkzaamheden uit te voeren wanneer het bodemarchief hoogstwaarschijnlijk reeds verstoord is.

Standpunt raad:

1. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bestaande kantoren toegestaan. Dit geldt ook voor kantoren die reeds vergund waren ten tijde van de ter visielegging van het bestemmingsplan. De kantoren kunnen dan ook gewoon gebouwd en geëxploiteerd worden.

2. De representatieve zone is aangebracht om te komen tot een representatieve uitstraling langs de doorgaande routes over en rond het bedrijventerrein.
De representatieve zone heeft geen invloed op reeds vergunde gebouwen. Deze zone zal daarom geen extra beperkingen meebrengen.
3. De gemeente is op basis van de Wet op de archeologische Monumentenzorg verplicht om een regeling op te nemen bij bouwen of uitvoeren van werken op gronden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde. De toekenning van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is gebeurd op basis van het vastgestelde gemeentelijk beleid.
Alleen van de locaties waar nu bouwwerken staan kan worden aangenomen dat daar het bodemarchief verstoord is. Van de rest van het perceel kan dat niet zo maar worden aangenomen.
Verder worden alleen aanlegvergunningen vereist wanneer een bouwvergunning of werk wordt aangevraagd. Er is geen aanlegvergunning vereist voor reeds verleende bouwvergunningen.

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 10.

Ontvangen: 3 maart 2010

1. Reclamant legt uit dat de nieuwe leggers ter inzage liggen en dat de breedte van de bestemming 'Waterstaat – waterkering' niet juist op de plankaart is opgenomen. Nieuwe tekeningen zijn bijgevoegd.
2. Verder legt de reclamant uit dat in de toelichting de breedte van de keurzone is overgenomen. Inmiddels zijn echter de leggers door het waterschap vastgesteld. Reclamant adviseert om de toelichting hierop aan te passen.
3. Tenslotte legt reclamant uit dat de waterberging onder de parkeerplaats van Miele geen open waterberging is. Daarom staat deze niet op de legger en is hij dus ook niet volgens de keur beschermd. Reclamant verzoekt om op het parkeerterrein van de Miele een dubbelbestemming 'Waterberging' op te nemen, om de waterberging te kunnen beschermen.

Standpunt raad:

1. De bestemming 'Waterstaat – waterkering' wordt aangepast op de plankaart.
2. Dit wordt aangepast in de toelichting.
3. De dubbelbestemming 'Waterstaat – waterberging' wordt toegevoegd op het parkeerterrein van de Miele.

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond.

De zienswijze vormt aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Ambtshalve wijzigingen

- ✓ Aan de begripsbepalingen is het begrip 'bouwperceel' toegevoegd.
- ✓ De bouwhoogte van maximaal 9 meter is verhoogt naar 10 meter.
- ✓ Aan de bouwregels voor 'Bedrijventerrein' en 'Gemengd' is een mogelijkheid voor het plaatsen van maximaal 2 vlaggenmasten met een maximale hoogte van 9 meter toegevoegd.
- ✓ Het minimale bebouwingspercentage is gewijzigd.