

### Notitie zienswijzen 'Molenvliet - Ter Steeghe'

---

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 29 december 2011 (6 weken) ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. In onderstaande notitie worden de zienswijzen samengevat. De beantwoording is cursief weergegeven.

#### 1. Zienswijze 1.

De zienswijze heeft betrekking op drie onderdelen; een reactie op de toelichting, een reactie op de bijlagen van de toelichting en een reactie op de regels van het bestemmingsplan. Aangezien de toelichting en de bijlagen bij de toelichting geen rechtskracht hebben, wordt eerst en uitgebreider ingegaan op de reactie op de regels van het bestemmingsplan en daarna en minder uitgebreid op de reactie op de toelichting en de bijlagen bij de toelichting.

##### 1a) Reactie op regels bestemmingsplan:

###### Samenvatting zienswijze

Artikel 1:33 geeft aan dat bij de detailhandel in volumineuze goederen ook brand- en explosiegevaarlijke goederen zijn toegestaan. Omdat hierbij ook de opslag van vuurwerk mogelijk is achten wij dit niet wenselijk. In deze bestemming is ook een tuincentra mogelijk en gezien het consoliderend karakter van het plan verzoeken wij u dit te verwijderen.

###### Gemeentelijk standpunt:

*Genoemd artikel is niet een op zich zelf staand artikel uit het bestemmingsplan. Het gaat hier om een onderdeel van het artikel 1 "Begrippen" waarin de gebruikte termen worden gedefinieerd. De hier genoemde bestemming is niet een algemeen kader maar een aanduiding binnen de bestemming 'Bedrijf', welke alleen mogelijk is in gevallen waarin op de verbeelding naast de bestemming "Bedrijf" ook de aanduiding detailhandel volumineus (dhv) is opgenomen. Detailhandel in volumineuze goederen is derhalve alleen mogelijk indien dit ook als zodanig is bestemd. Voor zover nog nodig, in dit kader, geldt er voor opslag en handel van vuurwerk nog andere specifieke regelgeving. In artikel 3 onder de bestemming "Bedrijf" zijn specifieke gebruiksregels opgenomen waaronder voor vuurwerk.*

###### Samenvatting zienswijze

In artikel 3.1 onder f is vermeld: ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning" tevens bowlingbaan met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend op de tweede verdieping. Omdat deze bestemming meer uitgebreid is dan de bestaande is dit onwenselijk.

#### Gemeentelijk standpunt

*Naar aanleiding van de eerder ingediende inspraakreactie is de aanduiding van deze bestemming aangepast. Conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008) worden er bindende omschrijvingen gegeven hoe bestemmingen bestemd moeten worden. De huidige bestemming/aanduiding is zoveel mogelijk in overeenstemming gebracht met de omschrijving uit het vigerende bestemmingsplan. Het consoliderende karakter van het bestemmingsplan wordt hier niet mee aangetast.*

#### Samenvatting zienswijze

In het vigerende bestemmingsplan Ter Steeghe wordt bij de bebouwingsbepalingen alleen binnen zone II een bouwhoogte van 25 meter toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan kan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning in het gehele plangebied een bouwhoogte toestaan van 25 meter, waardoor meer bedrijfsvloeroppervlak kan ontstaan hetgeen niet wenselijk is omdat dit kan leiden tot meer verkeersintensiteit, parkeeroverlast, en aantasting van het woongenot.

#### Gemeentelijk standpunt

*In artikel 3.3 'afwijken van de bouwregels is opgenomen dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken voor een andere bouwhoogte. Met het feit dat deze bouwhoogte nu middels een vergunning en een inhoudelijk afwegingskader kent m.b.t. de verkeerssituatie, verkeersveiligheid, parkeerruimte, milieutechnische aspecten en bebouwingsmogelijkheden voor omliggende percelen komen de gestelde randvoorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voldoende tegemoet aan de naar voren gebrachte wensen. Met het in het bestemmingsplan opnemen van dit afwegingskader ontstaat er in de praktijk een beter kader ten opzichte van de vigerende situatie.*

#### Samenvatting zienswijze

In artikel 3.4 worden de bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage genoemd. Deze bijlagen zijn echter niet bijgevoegd.

#### Gemeentelijk standpunt

*De bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 hebben wij evenals overige wetten, regels en beleidsstukken van hogere overheden niet bijgevoegd. Het besluit milieueffectrapportage 1994 is een besluit van de minister van VROM en is te vinden op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl). Tevens zijn de bijlagen van het besluit daar in te zien.*

#### Samenvatting zienswijze

Het vigerende bestemmingsplan Betuweroute staat extensief ruimtegebruik niet toe. Graag zouden we dit geconsolideerd zien in het nieuwe bestemmingsplan.

#### Gemeentelijk standpunt

*Het vigerende bestemmingsplan Betuweroute voorziet niet in een verbodsregeling over extensief ruimtegebruik.*

### Samenvatting zienswijze

In artikel 3.5.1.a is opgenomen dat het middels een omgevingsvergunning mogelijk is om toe te staan dat er bedrijven komen twee milieucategorieën hoger dan opgenomen in het bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan is hiermee niet consoliderend.

### Gemeentelijk standpunt

*In de hier bedoelde regeling zijn in het bestemmingsplan randvoorwaarden opgenomen voor de uitvoering hiervan. Opgenomen is dat alleen medewerking kan worden verleend om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd. Uit de gestelde randvoorwaarden blijkt dat de feitelijke milieueffecten niet veranderen. Daarnaast is er ook in het huidige bestemmingsplan "Ter Steeghe" en "Betuweroute" een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verschuiven van bedrijfsactiviteiten naar lagere dan wel hogere categorieën waardoor er geen sprake is van een verandering in het uitgangspunt van een consoliderend bestemmingsplan .*

### Samenvatting zienswijze

In artikel 3.5.3 wordt onder sub a.1 detailhandel in brand en explosiegevaarlijke goederen mogelijk gemaakt waardoor er opslag van vuurwerk mogelijk wordt. Onder sub a. 3 wordt ook een tuincentra mogelijk gemaakt. Wij verzoeken u dit te verwijderen.

### Gemeentelijk standpunt

*In het betreffende artikel (artikel 3.5.3 onder b) zijn voorwaarden opgenomen waaronder de omgevingsvergunning zoals bedoeld onder a kan worden verleend. Deze voorwaarden geven voldoende garanties voor het inpassen van de bedrijven. Daarnaast zijn er ook in het huidige bestemmingsplan "Ter Steeghe" verschillende mogelijkheden opgenomen voor het verlenen van vrijstelling voor detailhandelsactiviteiten zoals bouwmarkten, meubelen, keukens en badkamers. De hier bedoelde mogelijkheden voor het afwijken van het bestemmingsplan hebben geen betrekking op vuurwerk. In artikel 3 onder de bestemming "Bedrijf" zijn specifieke gebruiksregels opgenomen waaronder voor vuurwerk.*

### Samenvatting zienswijze

In het vigerende bestemmingsplan Ter Steeghe zijn in de bestemming Groen geluidafschermdende voorzieningen mogelijk tot een hoogte van vijf meter. Aangezien de geluidsnormen bij de Langeweg worden overschreden willen wij deze mogelijkheid ook weer terug zien in het nieuwe bestemmingsplan.

### Gemeentelijk standpunt

*Er is op dit moment geen aanleiding voor het maken van geluidafschermdende voorzieningen. Omdat ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt er geen aanleiding is voor het opnemen van dergelijke voorzieningen en deze in voorkomende gevallen specifieke oplossingen zijn met specifieke vorm en afmetingen is het niet gewenst deze in een algemene bestemming op te nemen.*

### Samenvatting zienswijze

In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan is het in het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk om bruggen te bouwen over de watergangen. Wij zijn van mening dat er op de plankaart moet worden aangegeven op welke plaats een eventuele brug mag worden gebouwd en van welke afmetingen deze mag zijn.

### Gemeentelijk standpunt

*In de bestemming water is het niet mogelijk om de plaats van bruggen vast te leggen. De plaats van bruggen volgt uit de situering van wegen of bijvoorbeeld voet- en fietspaden. In de praktijk komen dergelijke wegen of paden tot stand bij de inrichting of herinrichting van een gebied. Omdat toekomstige ontwikkelingen voor wat betreft wegen en paden niet bekend zijn is het ook niet mogelijk om de plaats nu op de verbeelding op te nemen.*

### **1b ) Reactie op toelichting en bijlagen bestemmingsplan:**

In onderstaande samenvatting zal ten overvloede een reactie worden gegeven op de aspecten uit de ingediende zienswijze die betrekking hebben op de toelichting en de bijlagen.

- In de toelichting werd nog gesproken over een uitgaanscentrum, dit is in overeenstemming gebracht met de regels en aangepast naar bowlingcentrum.
- het bestemmingsplan biedt niet meer mogelijkheden voor het vestigen van detailhandel. In het huidige bestemmingsplan "Ter Steeghe" zijn verschillende mogelijkheden opgenomen voor het verlenen van vrijstelling voor detailhandelsactiviteiten zoals bouwmarkten, meubelen, keukens en badkamers. Daarnaast zijn er nu in artikel 3.5.3 onder b voorwaarden opgenomen waaronder een omgevingsvergunning voor de vestiging van bedrijven wordt verleend.
- Het bestemmingsplan is consoliderend en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan heeft geen invloed op veranderingen in verkeersintensiteiten dan wel luchtkwaliteit;
- In het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om in zone II tot een hoogte van 25 meter te bouwen. In het ontwerp voor het nieuwe bestemmingsplan is dit alleen mogelijk via een omgevingsvergunning en het voldoen aan in het plan opgenomen criteria;
- In de huidige situatie is er sprake van het vigerende bestemmingsplan Ter Steeghe en het later vastgestelde bestemmingsplan Betuweroute. Als gevolg van het bestemmingsplan Betuweroute zijn stroken groen opgeschoven. In het kader van het consoliderend karakter heeft er geen vermindering van de groenvoorziening plaatsgevonden;
- Een consoliderend plan houdt in dat er geen grootschalige ontwikkelingen worden voorzien. Daarom is uitgegaan van de bestaande situatie zoals opgenomen in de bestemmingsplannen Molenvliet en Ter Steeghe alsmede het later vastgestelde bestemmingsplan Betuweroute. Als gevolg van de in de loop der jaren aangepaste

milieucategorieën is deze aangepast naar de huidige indeling. De milieucategorie 3 zoals die vroeger werd gebruikt, is tegenwoordig nader onderverdeeld in de categorie 3.1 en 3.2. Uit de staat van bedrijfsactiviteiten bij de vigerende bestemmingsplannen horen en de staat van bedrijfsactiviteiten bij het ontwerpbestemmingsplan Molenvliet – Ter Steeghe blijkt dit ook.

- De bedrijfsinventarisatie is aangepast en de SBI-codes zijn geactualiseerd.

## 2. Zienswijze 2.

### Samenvatting zienswijze

De Gasunie verzoekt de gemeente om het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen.

- a. in artikel 11.6.3 “Leiding – Gas” wordt bepaald dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning af kan wijken van lid 11.6.1 indien het leidingbelang door de werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad. Voornoemde bepaling maakt het mogelijk om binnen de dubbelbestemming werken en werkzaamheden uit te voeren zonder Gasunie bij de besluitvorming te betrekken. Gasunie is van mening dat het bevoegd gezag alleen een zorgvuldige afweging het niet onevenredig schaden van belangen kan maken indien gebruik is gemaakt van de kennis en expertise van Gasunie betreffende de leiding. Wij verzoeken u om artikel 11.6.3 aan te vullen met de voorwaarde dat wanneer een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken is aangevraagd het college schriftelijk advies inwint bij de leidingbeheerder.
- b. wij verzoeken u het artikel “Leiding – Gas” zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming “Leiding – Gas” bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met een andere dubbelbestemming voorrang krijgt.
- c. Middels artikel 14.3 “Waarde – Archeologie” is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de onder 14.3.1 genoemde werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of werkzaamheden aan te leggen. Deze bepaling betekent dat voor normaal beheer en onderhoud aan onze leidingen naar onze mening Gasunie onnodig een omgevingsvergunning aan moeten vragen.

### Gemeentelijk standpunt

- a. *de regels zullen hierop worden aangepast*
- b. *als er voor een perceel meerdere dubbelbestemmingen gelden, dan dienen alle belangen van de verschillende dubbelbestemmingen afgewogen te worden. De ene dubbelbestemming kan geen voorrang boven de andere dubbelbestemming krijgen.*
- c. *In de bestemming Waarde - Archeologie is een uitzondering opgenomen waarin is bepaald dat het verbod niet van toepassing is op werken en werkzaamheden die een oppervlak beslaan van ten hoogste 100m<sup>2</sup>. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens voor het uitvoeren van normaal beheer en onderhoud. In geval van grotere projecten wordt het belang van deze bestemming van zodanig belang geacht dat een uitzonderingsbepaling niet wenselijk is.*

## **Conclusie**

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

- Het artikel leiding 'Leiding – Gas' wordt aangepast op de volgende onderdelen:
  - 11.6.3 wordt aangevuld met: Wanneer een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, wordt er hiervoor eerst schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.
- De toelichting en de bijlagen worden op diverse punten aangepast
  - bldz.16 "uitgaanscentrum" vervangen door "bowlingcentrum" .....
  - De bedrijfsinventarisatie is aangepast en de SBI-codes zijn geactualiseerd