

de voorzitter.



16.002727

Gemeenteraad	datum 4/2/16
overeenk. voorstel B en W	besloten
voor kennisg. aangenomen	paraaf

*Motie D6, Opas en Lp
is ingetrokken*

Raadsvergadering 4 februari 2016

Voorstel B 7

Heinkenszan, d 19 januari 2016

Onderwerp:

voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oude Dierikpolderweg 1 Baarland, 2016"
(portefeuille wethouder Schenk)

Geachte raad,

Het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oude Dierikpolderweg 1 Baarland, 2016" heeft van 22 oktober tot en met 2 december 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn tegen het bestemmingsplan drie zienswijzen ingediend. De samenvatting en de overwegingen/reacties op de zienswijzen zijn in een aparte bijlage opgenomen. Deze bijlage maakt deel uit van dit raadsvoorstel.

Hoorzitting

Op 15 december 2015 is door de commissie bestemmingsplannen Borsele, bestaande uit vertegenwoordigers van de raadsfracties, een hoorzitting gehouden waarbij de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld een mondelinge toelichting te geven op hun zienswijzen. Een verslag van de hoorzitting ligt voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Voorgeschiedenis

Initiatiefnemer Crop Alliance wenst de bebouwing en bouwmogelijkheden binnen zijn bestaande bedrijventerrein aan de Oude Dierikpolderweg 1 te Baarland uit te breiden. Het beoogde initiatief omvat de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing aan de noordzijde van het bedrijfsterrein met een nieuwe loods. Daarnaast wenst Crop Alliance een uitbreiding van het bestaande bouwvlak op het terrein om bedrijfsactiviteiten die nu plaatsvinden in de open lucht, in gebouwen onder te kunnen brengen. Voor het beoogde initiatief is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Er zijn met Crop Alliance afspraken gemaakt over de planologische procedure, de ontwikkeling van het bouwplan en de aan de gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen. De afspraken zijn vastgelegd in een grondexploitatie-overeenkomst. De verlening van de omgevingsvergunning activiteiten bouw en milieu is door toepassing van de coördinatieregeling gekoppeld aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Op 13 oktober 2015 hebben wij ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oude Dierikpolderweg 1 Baarland, 2016" en het opstarten van de vaststellingsprocedure. Inmiddels is de procedure zo ver gevorderd dat het bestemmingsplan ter vaststelling kan worden aangeboden aan uw gemeenteraad.

Argumenten

Op grond van artikel 6.12 Wro moet uw raad een besluit nemen bij de vaststelling van een bestemmingsplan over het verhalen van kosten voor de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden. Met initiatiefnemer is een grondexploitatie-overeenkomst gesloten, waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

(Juridische) consequenties

Op basis van dit bestemmingsplan en met toepassing van de coördinatieregeling kan direct na vaststelling van het bestemmingsplan de omgevingsvergunning worden verleend.

Uitvoering/planning

N.v.t.

Communicatie

De publicatie van de vaststelling zal plaatsvinden in de Staatscourant en het Gemeenteblad.

Aanpassingen in het bestemmingsplan

Aan de toelichting wordt een paragraaf over Externe Veiligheid toegevoegd.

Aan artikel 3.4.1 wordt een sub b toegevoegd:
Het gebruik van de gronden voor Bevi-inrichtingen.

In het ontwerp bestemmingsplan was in de bestemmingen Waarde – Archeologie A t/m D per abuis uitgegaan van maximale verstoringsdieptes gebaseerd op N.A.P. De maximale verstoringsdieptes moeten worden aangegeven op basis van het feitelijke maaiveld en behoeven hierom aanpassing. Dit geschiedt als volgt:

Artikel 6.2.2 sub b onder 2 wordt als volgt aangepast:
De bodem wordt tot maximaal 134 cm onder maaiveld geroerd.

Artikel 6.5.1 sub b wordt als volgt aangepast:
Het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 134 cm;

Artikel 6.5.2 sub c wordt als volgt aangepast:
Werken of werkzaamheden die betrekking hebben op locaties die niet groter zijn dan 50 m² of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 134 cm onder maaiveld wordt geroerd.

Artikel 7.2.2 sub b onder 2 wordt als volgt aangepast:
De bodem wordt tot maximaal 138 cm onder maaiveld geroerd.

Artikel 7.5.1 sub b wordt als volgt aangepast:
Het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 138 cm;

Artikel 7.5.2 sub c wordt als volgt aangepast:
Werken of werkzaamheden die betrekking hebben op locaties die niet groter zijn dan 50 m² of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 138 cm onder maaiveld wordt geroerd.

Artikel 8.2.2 sub b onder 2 wordt als volgt aangepast:
De bodem wordt tot maximaal 171 cm onder maaiveld geroerd.

Artikel 8.5.1 sub b wordt als volgt aangepast:
Het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 171 cm;

Artikel 8.5.2 sub c wordt als volgt aangepast:
Werken of werkzaamheden die betrekking hebben op locaties die niet groter zijn dan 50 m² of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 171 cm onder maaiveld wordt geroerd.

Artikel 9.2.2 sub b onder 2 wordt als volgt aangepast:
De bodem wordt tot maximaal 258 cm onder maaiveld geroerd.

Artikel 9.5.1 sub b wordt als volgt aangepast:
Het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 258 cm;

Artikel 9.5.2 sub c wordt als volgt aangepast:
Werken of werkzaamheden die betrekking hebben op locaties die niet groter zijn dan 50 m² of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 258 cm onder maaiveld wordt geroerd.

Besluit

Ingestemd wordt met:

- op basis van de weerlegging/overwegingen in de bijlage bij het raadsvoorstel niet tegemoet komen aan de zienswijzen;
- gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oude Dierikpolderweg 1 Baarland, 2016";
- geen opstelling exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 lid 1 Wro, aangezien dit in casu niet vereist is;
- vaststelling van de bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN, zoals deze op het moment van dit besluit geldt.

Ter inzage liggende stukken

* Het ontwerp besluit en de overige op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen op de gebruikelijke wijze ter inzage (in het gemeentehuis)

Bijlage(n)

* toelichting, regels en verbeelding bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oude Dierikpolderweg 1 Baarland, 2016"

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Borsele,

E.J. Gelok burgemeester.

J.P. van den Berge secretaris.

Bijlage behorende bij het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oude Dierikpolderweg 1 Baarland, 2016”

Het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oude Dierikpolderweg 1 Baarland, 2016” heeft van 22 oktober tot en met 2 december 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan heeft ook de ontwerp omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw en milieu, ten behoeve van de bouw van een loods aan de Oude Dierikpolderweg 1 te Baarland ter visie gelegen. Tijdens de termijn van tervisieliggings zijn drie zienswijzen ingediend. Voor zover de zienswijzen zich richten op het ontwerp bestemmingsplan worden deze aan u voorgelegd. Voor zover de zienswijzen zich tegen de ontwerp omgevingsvergunning richten worden deze door het college van burgemeester en wethouders behandeld.

De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven voor de hoorcommissie zienswijzen bestemmingsplannen. Het van de hoorzitting gemaakte verslag wordt aan de raadsfracties ter beschikking gesteld.

Hierna volgt per zienswijze (voor zover gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan) een samenvatting, gevolgd door overwegingen/reacties.

Indiener 1, ZMF, mede namens de BZZB, Kousteensedijk 7, 4331 JE Middelburg

Zienswijze

1. In 2005 is een convenant getekend tussen Crop Alliance, gemeente Borsele, provincie Zeeland en Camping Scheldeoord. Het convenant omvat een inspanningsverplichting voor de verplaatsing van Crop Alliance en biedt daarmee kansen voor de versterking van natuur en recreatie. De investering in een grote koelloods sluit niet aan bij deze inspanningsverplichting, evenmin als het feit dat al op nieuwe plannen vooruit wordt gewerkt door aanpassing van het bestemmingsplan. Hoe verhoudt zich de vergunningsaanvraag tot dit convenant?
2. Uitgangspunt bij het beleid gericht op natuur en landschap is het behoud en de versterking van de landschappelijke kwaliteiten van het Borsels grondgebied. ZMF is van mening dat de bouw van een nieuwe 10 meter hoge koelloods strijdig is met het bestaand beleid, het lokale landschapspatroon en de karakteristiek van het landschap. Bovendien draagt de koelloods niet bij aan een kwaliteitsimpuls van de recreatieve kwaliteit van het gebied.
3. ZMF acht de situatie waarin een koelloods met een gevelhoogte van 10 meter en apparatuur op het dak, gevoegd bij de verdubbeling van de totale bebouwing van het bedrijfsterrein, ondanks de voorgestelde begroeiing, onwenselijk.
4. De nieuwe koelloods betreft een ammoniak koelinstallatie, die zal voldoen aan de richtlijn PGS-13. De gemeente dient in de bestemmingsplanwijziging aan te geven op welke gronden men de plaatsing van een dergelijke installatie in de buurt van de nabij gelegen camping acceptabel acht.
5. Crop Alliance is gelegen in de Zak van Zuid-Beveland. De smalle polderwegen zijn ongeschikt voor een vermenging van fietsers, wandelaars en vrachtauto's. Het komt de veiligheid van de weggebruikers niet ten goede. Ook dit argument pleit volgens de ZMF voor het verplaatsen van het bedrijf en niet voor uitbreiding op deze locatie.

Overwegingen/reacties

Ad 1

Op 8 maart 2005 is een “convenant bedrijvenontwikkeling Baarland” gesloten tussen Crop Alliance, gemeente Borsele, provincie Zeeland en Recreatiecentrum Scheldeoord. In de considerans van het convenant is onder meer opgenomen dat gemeente Borsele en provincie Zeeland in nauw overleg met Crop Alliance bezien wat de (toekomstige)

mogelijkheden zijn bij voortzetting op de huidige locatie of verplaatsing van het bedrijf. Vervolgens is in de afspraken onder punt 8 overeen gekomen dat de gemeente Borsele en de provincie Zeeland verklaren dat zij zich gezamenlijk en in samenspraak met Crop Alliance zullen inspannen, ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, om uiterlijk 1 juli 2006 inzicht te hebben in de vraag of een volledige bedrijfsverplaatsing van Crop Alliance mogelijk en haalbaar is. Daarbij zal inzicht worden gegeven op het vlak van planologie en milieu met bijbehorende wetgeving en ten aanzien van de financiële mogelijkheden. In ieder geval zal hiertoe een variant worden onderzocht, waarbij wordt aangesloten bij het bestaande industrieterrein Korenhalmwijk – Lange Maredijk in 's-Gravenpolder. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is men eind 2005 tot de conclusie gekomen dat de verplaatsing van Crop Alliance naar de locatie van TOP te 's-Gravenpolder door samenvoeging van beide bedrijven niet haalbaar blijkt om milieuredenen. Daarnaast is op basis van een bedrijfstaxatie geconcludeerd dat totale verplaatsing naar een andere locatie financieel niet haalbaar is. Hiermee is voldaan aan de inspanningsverplichting zoals opgenomen in het convenant en heeft het convenant op dit punt haar werking verloren.

Ad 2

De bedrijfslocatie valt op dit moment in het bestemmingsplan "Kleinschalige bedrijventerreinen 2011". Dit bestemmingsplan staat de bouw van een bedrijfsgebouw met een totale hoogte van 10 meter toe. Tegen dit bestemmingsplan zijn bij de vaststelling ervan geen zienswijzen ingediend tegen de toegestane bouwhoogtes en het bestemmingsplan is onherroepelijk. Overigens was ook in het daarvoor geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oude Dierikpolderweg" uit 1997 de maximaal toegestane hoogte 10 meter.

Ad 3

De koelapparatuur wordt verlaagd opgesteld en niet op het dak. Daarmee blijft de totale hoogte van de bebouwing dus op maximaal 10 meter. De vergroting van het bouwvlak, waar momenteel al bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een maximale hoogte van 10 meter aanwezig zijn, is met name bedoeld om deze bouwwerken te overkappen. Wanneer de daarbij behorende activiteiten in de gebouwen plaatsvinden heeft dit een positieve invloed op de milieuaspecten. Aan het bestemmingsplan is een inrichtings- en beplantingsplan gekoppeld wat aan de westzijde van het bedrijf voorziet in een dubbele rij groen. Door het waterschap worden aan de wegkant bomen ingeplant en door Crop Alliance wordt aan de kant van het bedrijf een haag en opgaand groen aangeplant. Daarnaast wordt ook op het perceel aan de overzijde van de Oude Dierikpolderweg nog een groenzone ingeplant. Daarmee wordt voldaan aan de eis van voldoende landschappelijke inpassing.

Ad 4

Op basis van het bestemmingsplan mogen ter plaatse van Crop Alliance bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 4.2. van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het plaatsen van de bedoelde ammoniakinstallatie past in deze milieucategorie. Voor deze milieucategorie geldt conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten een richtafstand van 300 meter. De afstand tussen de ammoniakinstallatie en de nabij gelegen camping bedraagt meer dan 650 meter. Hiermee wordt dus meer dan ruimschoots voldaan aan de vereiste minimum afstand en is daarmee acceptabel.

Ad 5

Crop Alliance maakt gebruik van speciale aanrijd- en afvoerroutes waarbij de dorpskernen worden ontzien en welke door het waterschap Scheldestromen zijn aangewezen om het transport zo vlot en veilig mogelijk te laten verlopen. In de huidige situatie wordt elders koelruimte gehuurd. Door de realisatie van een koelloods op de bedrijfslocatie zal het aantal transportbewegingen afnemen omdat de producten niet meer buiten de inrichting gekoeld

hoeven te worden. Deze ontwikkeling komt dus alleen maar ten goede aan de verkeersveiligheid.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 2, Comfortcamping Scheldeoord, Landingsweg 1, 4435 NR Baarland

Zienswijze

Comfortcamping Scheldeoord geeft als recreatieondernemer aan niet blij te zijn met de aanwezigheid van Crop Alliance als buurman. Er wordt overlast ondervonden op het gebied van stank, geluid, verkeer en visuele overlast. Als de gevraagde plannen doorgang vinden wordt dit volgens hem alleen maar erger. Tien jaar geleden is door vier partijen een convenant ondertekend waarin wordt ingezet op verplaatsing van Crop Alliance. De bedenkingen van indiener luiden als volgt:

1. Wat is de status van het convenant? Welke pogingen voor verplaatsing zijn ondernomen en wat is de huidige status?
2. Welk plan en welk tijdspad tot verplaatsing van Crop Alliance wordt er momenteel gevolgd?
3. Onderschrijven alle 4 de ondertekenaars nog steeds de intentie tot verhuizing van Crop Alliance? Of kan er op basis van deze aanvraag geconcludeerd worden dat dit niet meer het geval is?
4. Mochten er nieuwe inzichten zijn op basis waarvan blijkt dat er van het convenant moet worden afgeweken, wat zijn deze inzichten dan?
5. Mochten er nieuwe inzichten zijn op basis waarvan blijkt dat er van het convenant moet worden afgeweken en Crop Alliance niet wordt verplaatst hoe moeten Crop Alliance en Comfortcamping Scheldeoord dan langdurig naast elkaar bestaan? Hoe kan er een duurzame oplossing worden gevonden voor de bestaande overlast? Of beter: Hoe kan er een situatie gecreëerd worden waarin beide bedrijven duurzaam naast elkaar kunnen voortbestaan. De indiener roept de gemeente op om met de vier ondertekenaars van het convenant in overleg te gaan om te komen tot een duurzame manier waarop Crop Alliance en Comfortcamping Scheldeoord naast elkaar kunnen voortbestaan.

Overwegingen/reacties

Ad 1 t/m 4

Op 8 maart 2005 is een "convenant bedrijvenontwikkeling Baarland" gesloten tussen Crop Alliance, gemeente Borsele, provincie Zeeland en Recreatiecentrum Scheldeoord. In de considerans van het convenant is onder meer opgenomen dat gemeente Borsele en provincie Zeeland in nauw overleg met Crop Alliance bezien wat de (toekomstige) mogelijkheden zijn bij voortzetting op de huidige locatie of verplaatsing van het bedrijf. Vervolgens is in de afspraken onder punt 8 overeen gekomen dat de gemeente Borsele en de provincie Zeeland verklaren dat zij zich gezamenlijk en in samenspraak met Crop Alliance zullen inspannen, ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, om uiterlijk 1 juli 2006 inzicht te hebben in de vraag of een volledige bedrijfsverplaatsing van Crop Alliance mogelijk en haalbaar is. Daarbij zal inzicht worden gegeven op het vlak van planologie en milieu met bijbehorende wetgeving en ten aanzien van de financiële mogelijkheden. In ieder geval zal hiertoe een variant worden onderzocht, waarbij wordt aangesloten bij het bestaande industrieterrein Korenhalmwijk – Lange Mairdijk in 's-Gravenpolder. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is men eind 2005 tot de conclusie gekomen dat de verplaatsing van Crop Alliance naar de locatie van TOP te 's-Gravenpolder door samenvoeging van beide bedrijven niet haalbaar blijkt om milieuredenen. Daarnaast is op basis van een bedrijfstaxatie

geconcludeerd dat totale verplaatsing naar een andere locatie financieel niet haalbaar is. Hiermee is voldaan aan de inspanningsverplichting zoals opgenomen in het convenant en heeft het convenant op dit punt haar werking verloren.

Ad 5

De gemeente is bereid om in overleg te gaan om te trachten te komen tot een duurzame manier waarop Crop Alliance en Comfortcamping Scheldeoord naast elkaar kunnen voortbestaan.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3, Dorpsraad Baarland, p/a Bakendorpseweg 9, 4435 NH Baarland

Zienswijze

Naar de mening van de dorpsraad ontbreken in het bestemmingsplan maatregelen die er voor zorgen dat de nieuw te plaatsen overkapping op gaat in de omgeving.

Overwegingen/reacties

Aan het bestemmingsplan is een inrichtings- en beplantingsplan gekoppeld wat aan de westzijde van het bedrijf voorziet in een dubbele rij groen. Door het waterschap wordt aan de wegkant bomen worden ingeplant en door Crop Alliance wordt aan de kant van het bedrijf een haag en opgaand groen aangeplant. Daarnaast wordt ook op het perceel aan de overzijde van de Oude Dierikpolderweg nog een groenzone ingeplant. Daarmee wordt voldaan aan de eis van voldoende landschappelijke inpassing. Desondanks is de gemeente bereid nogmaals in overleg te gaan om te bezien of een voor alle partijen bevredigende oplossing inzake landschappelijke inpassing kan worden gevonden.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.