

Nota Zienswijzen

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Loonbedrijf Nijssen" heeft van 11 april t/m 22 mei 2013 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen.

1. G. Koopmans, Noordelijke Achterweg 20 te Wemeldinge (ontvangen op 16 mei 2013)
2. zmf te Goes (ontvangen op 22 mei 2013)

Beide zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en worden dan ook in behandeling genomen. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en voorzien van een reactie.

Zienswijze 1

Reclamant vraagt zich af of de bestemmingsplanwijziging daadwerkelijk een einde maakt aan de overlast in de woonkern. Met name Artikel 8.2, over het overgangsrecht, baart zorgen. Op grond hiervan mogen de bestaande opstallen blijven staan en de bestaande activiteiten worden voortgezet. Reclamant ziet graag dat Artikel 8.2 ("overgangsrecht gebruik") komt te vervallen en dat wordt opgenomen dat in de loods geen overlast veroorzakende activiteiten mogen plaatsvinden.

Reclamant heeft geconstateerd dat ter plaatse van het perceel dat grenst aan zijn tuin momenteel (op grond van het bestemmingsplan "Wemeldinge") een agrarisch bouwvlak is gelegen. Graag ziet reclamant dat dit bouwvlak verdwijnt in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Overgangsrecht

In artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn standaardbepalingen opgenomen voor het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik. Deze bepalingen moeten worden opgenomen in ieder bestemmingsplan. Dit wordt nog eens bevestigd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 januari 2012 (LJN: BV0555). De regeling zoals opgenomen in artikel 8.2 van de planregels kan dus niet komen te vervallen. In dat geval zou het bestemmingsplan in strijd met artikel 3.2.2 van het Bro worden vastgesteld.

Het eerste lid bepaalt dat het gebruik van grond en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mag worden voortgezet.

In dit geval is vooral het vierde lid van belang:

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Hiermee wordt het gebruik dat in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan (in dit geval het bestemmingsplan Wemeldinge, vastgesteld 1 november 2010) expliciet uitgesloten van het overgangsrecht. In dit geval zijn de bedrijfsactiviteiten die het loonbedrijf thans uitoefent aan de Noordelijke Achterweg in strijd met het bestemmingsplan Wemeldinge. Op grond van het overgangsrecht kunnen dergelijke bedrijfsactiviteiten niet worden voortgezet op deze locatie.

Bouwvlak

In de procedure van het bestemmingsplan Wemeldinge, zijn voor het perceel aan de Noordelijke Achterweg 22 diverse opties aan de orde geweest. Bij de vaststelling op 1 november 2010 heeft de raad uiteindelijk besloten de bestaande Agrarische bestemming te handhaven met een bouwvlak voor de bestaande gebouwen. De raad heeft toen ook uitgesproken dat het loonbedrijf binnen de planperiode uitgeplaatst moet worden.

Tussen het agrarisch bouwvlak van het loonbedrijf en het perceel van reclamant ligt in het geldende bestemmingsplan een strook van ongeveer 11 meter diep met de bestemming 'Wonen', zonder bouwvlak. In het voorliggende bestemmingsplan 'Loonbedrijf Nijssen' verdwijnt het agrarisch bouwvlak. Dit deel van het perceel krijgt eveneens de bestemming 'Wonen', zonder een bouwvlak. Het bestemmingsplan komt dus tegemoet aan de wens van reclamant.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande zijn wij van mening dat de zienswijze geen aanleiding geeft om in het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen.

Zienswijze 2

Landschappelijke inpassing:

Reclamant is van mening dat de in het ontwerpbestemmingsplan geformuleerde voorwaarden voor landschappelijke inpassing veel scherper gedefinieerd moeten worden, om de toets van het omgevingsplan te kunnen doorstaan. Hierbij wordt verwezen naar pagina 90 en 91 van het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018.

Nieuwvestiging en verevening:

Reclamant is van mening dat het loonbedrijf op een bedrijventerrein gevestigd zou moeten worden. Men voorziet een aantasting van het landschap. Ook wordt gesteld dat bij het aantonen dat er geen vrijkomende bouwblokken beschikbaar zijn, gekeken zou moeten worden naar de beschikbare ruimte op een bedrijventerrein. Tot slot is men van mening dat de voorgestelde verevening onvoldoende relatie heeft met de vestiging aan de Bredeweg. De verevening zou daardoor in strijd zijn met het Omgevingsplan Zeeland 2012 - 2018 en de ontwerp structuurvisie 2013 - 2030 van de gemeente Kapelle.

Reactie Gemeente

Landschappelijke inpassing:

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is, in paragraaf 2.2, omschreven op welke manier de landschappelijke inpassing zal plaats vinden. Hierbij is verwezen naar de criteria uit de welstandsnota van de gemeente Kapelle van 15 december 2009 (criteria voor het landelijk gebied). In aanvulling op het ontwerpbestemmingsplan is een inrichtingsplan opgesteld en een overeenkomst gesloten tussen de gemeente Kapelle en de initiatiefnemer. Hiermee is de afspraak vastgelegd dat er aan de buitenranden rondom het gehele perceel een windsingel aanwezig moet zijn van 4 meter hoog, binnen een strook van 3 meter. Dit betreft de bestaande windsingel rond de boomgaard, die uitgevoerd is in een streekeigen 'elzenhaag'. Deze afspraak wordt ook opgenomen in de regels van het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting. De initiatiefnemer heeft deze bestaande windsingel inmiddels aangevuld met nieuwe aanplant. Op grond van de hiervoor genoemde welstandsnota, dient de erfinrichting / beplanting onderdeel uit te maken van het architectonisch ontwerp van de gebouwen. Ook stelt de welstandsnota

eisen aan de vormgeving en kleurstelling van nieuwe gebouwen, met als doel om deze zo goed mogelijk in te passen in het landschap. Tot slot komt de nieuwe bebouwing, bestaande uit een loods met bedrijfswoning, op een afstand van meer dan 40 meter van de Bredeweg te staan. Dit is gegarandeerd door de positie van het bouwvlak. Het gebied tussen het bouwvlak en de Bredeweg blijft vrij van bebouwing. Om verrommeling op het perceel tegen te gaan, wordt in de regels een bepaling opgenomen (artikel 3.4 lid 1 onder c), waarin geregeld wordt dat opslag van goederen en grondstoffen buiten het bouwvlak niet is toegestaan. Voornoemde eisen en voorwaarden, in combinatie met de genoemde overeenkomst voor de windsingel, bieden voldoende garantie voor een goede landschappelijke inpassing. Hierdoor kan dan ook worden afgeweken van de in het omgevingsplan genoemde groengordel van 10 meter breed. Met deze oplossing wordt invulling gegeven aan de mogelijkheid tot maatwerk.

Nieuwvestiging en verevening:

Zowel het provinciale Omgevingsplan als de gemeentelijke structuurvisie (vastgesteld 26 maart 2013) bieden de mogelijkheid om in specifieke situaties medewerking te verlenen aan de vestiging van een nieuw bedrijf. In het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 wordt deze mogelijkheid geboden in paragraaf 3.1.3 inzake de Nieuwe economische dragers in het landelijk gebied. In bijlage 5.4 van het Omgevingsplan worden loonbedrijven zelfs specifiek genoemd als mogelijke nieuwvestiging. In de gemeentelijke structuurvisie wordt deze mogelijkheid geboden in paragraaf 2.3. De verplaatsing van het loonbedrijf Nijssen is zo'n specifieke situatie. Een loonbedrijf past naar de huidige planologische inzichten niet op de huidige locatie. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Wemeldinge (1 november 2010) is de gemeente Kapelle met Nijssen in gesprek over verplaatsing van het bedrijf, waarbij diverse opties zijn onderzocht. Gezien de aard van het bedrijf en de bedrijfsvoering, heeft vestiging aan de Bredeweg de voorkeur. Ook de provincie Zeeland is gesprekspartner geweest in dit proces en stemt in met het ontwerpbestemmingsplan 'loonbedrijf Nijssen'.

Ruimtelijk gezien is de locatie aan de Bredeweg gelegen aan een uitloper van de kern Wemeldinge, waaraan her en der verspreid (agrarische) bebouwing aanwezig is. Het loonbedrijf wordt binnen deze setting opgenomen op een perceel dat de uitstraling heeft van een boomgaard met windsingel. Hierdoor zal van aantasting van het landschap, waarvoor reclamant vreest, geen sprake zijn. Planologisch is er een specifieke regeling opgesteld, waarmee alleen de vestiging van een loonwerk-, aannemers-, en kraanverhuurbedrijf mogelijk is met een bouwvlak van 0,76 hectare. Ter verduidelijking worden de toegestane bedrijfsactiviteiten nader gespecificeerd in artikel 3.1, lid c. van de regels van het bestemmingsplan. Tevens komt artikel 3.5.2 van het ontwerpbestemmingsplan te vervallen, zodat het bouwvlak niet met een wijzigingsbevoegdheid kan worden vergroot tot 1,5 hectare.

Reclamant stelt dat bij het aantonen dat er geen vrijkomende bouwblokken beschikbaar zijn, ook gekeken zou moeten worden naar de beschikbare ruimte op een bedrijventerrein. Het provinciale beleid schrijft alleen voor dat onderzocht wordt of vrijkomende *agrarische bouwblokken* beschikbaar zijn. Overigens is bij de besluitvorming over de bedrijfsverplaatsing wel de mogelijkheid van een verhuizing naar het bedrijventerrein betrokken. Aan deze optie zitten nadelen voor de bedrijfsexploitatie.

Aan de mogelijkheid tot nieuwvestiging die het omgevingsplan geeft, zit inderdaad de voorwaarde dat het aantal bouwvlakken in het buitengebied *in de regio* niet toeneemt. Dit betekent in de praktijk dat er *elders* een bouwvlak gesaneerd en wegbestemd moet worden. In geval van dergelijke nieuwvestiging waarvoor elders gesaneerd moet worden, is het

principe dat verevening 'rechtstreeks moet worden vormgegeven in het project of in de directe nabijheid', niet van toepassing. De initiatiefnemer voldoet echter wel aan de eis van sanering binnen de regio. Het agrarische bouwvlak aan de Noordelijke Achterweg wordt wegbestemd. En het agrarisch bouwvlak aan de Kersenweg 2 te Kruiningen is wegbestemd en de aanwezige opstallen zijn inmiddels gesloopt (zie onderstaande foto's). De provincie Zeeland heeft zich akkoord verklaard met deze invulling van de saneringsopgave. Anders dan reclamant stelt, geeft de structuurvisie van de gemeente Kapelle wel de mogelijkheid om te verevenen op afstand van het project (paragraaf 4.4). Dit is specifiek voor situaties waarin een ondernemer niet de mogelijkheid heeft om ter plaatse te verevenen, zoals in onderhavige situatie.



Locatie Kersenweg 2 te Kruiningen (situatie februari 2011). Agrarisch bouwvlak is wegbestemd en bebouwing is gesaneerd.



Conclusie

De zienswijze is aanleiding om bij de vaststelling van het bestemmingsplan de volgende wijzigingen voor te stellen:

1. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels met betrekking tot de landschappelijke inpassing (artikel 3.4.2);
2. Het nader specificeren van de toegestane activiteiten van het loonwerk-, aannemers-, en kraanverhuurbedrijf in Artikel 3.1, lid c. van de regels van het bestemmingsplan;
3. Het toevoegen van lid c. aan Artikel 3.4.1 dat buiten het bouwvlak geen goederen en grondstoffen mogen worden opgeslagen;
4. Het toevoegen van lid d., e. en f. aan Artikel 3.4.1 waarmee nader wordt gespecificeerd welke activiteiten niet zijn toegestaan op het perceel;
5. Het laten vervallen van Artikel 3.5.2, zodat het bouwvlak niet door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan worden vergroot tot 1,5 hectare.