

GEMEENTE TERNEUZEN

Bestemmingsplan DOW, Logistiek Centrum 3PL

Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Terneuzen
14 mei 2018

Inhoudsopgave

1.1. INLEIDING	3
1.1.1. Procedure.....	3
1.1.2. Leeswijzer	3
2.1. ZIENSWIJZEN EN ADVIEZEN	4
2.1.1. Overzicht ontvangen zienswijzen en adviezen	4
2.1.2. Ontvankelijkheid	4
2.1.3. Gegrond of ongegrond.....	4
3.1. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN.....	4
3.2. AMBTSHALVE AANPASSINGEN	6

1.1. INLEIDING

1.1.1. Procedure

Ontwerp van het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan DOW, Logistiek Centrum 3 PL is op 14 maart 2018 bekend gemaakt en heeft van 15 maart 2018 tot en met 25 april 2018 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikelen 3.8, lid 1, en 3.30 Wet ruimtelijke ordening). Deze bekendmaking gold ook voor de gecoördineerd met het bestemmingsplan opgestelde omgevingsvergunning voor de bouw van magazijnen in fase 1b van de planontwikkeling. Tijdens deze terinzagelegging is 1 schriftelijke zienswijze ontvangen.

1.1.2. Leeswijzer

De opbouw van deze antwoordnota is als volgt. In hoofdstuk 2 geven we een overzicht van de ingediende zienswijze, en gaan we in op de ontvankelijkheid en gegrondheid ervan. In hoofdstuk 3 geven we een samenvatting van de zienswijze. Ook beantwoorden we daar de zienswijze en – indien van toepassing – geven we aan op welke wijze we het bestemmingsplan, onder invloed van de zienswijze, aanpassen.

In hoofdstuk 3 geven we ook een overzicht van de ambtshalve aanpassingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan de orde komen.

2.1. ZIENSWIJZEN EN ADVIEZEN

2.1.1. Overzicht ontvangen zienswijzen en adviezen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “DOW, Logistiek Centrum 3PL zijn binnen de termijn (15 maart tot en met 25 april 2018) zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. Eén schriftelijke zienswijzen nr. 1

2.1.2. Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig (binnen de termijn) kenbaar gemaakt, zodat deze ontvankelijk is.

2.1.3. Gegrond of ongegrond

Het al dan niet gegrond zijn van de zienswijze is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze nota.

3.1. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze nr. 1 d.d. 19/23 april 2018

Inhoud zienswijze samengevat:

1. De indiener van de zienswijze wijst op het bestaan van een gasleiding (ZEBRA-leiding met werkdruk van 80 bar) in het plangebied, waardoor nadere overweging op het bestemmingsplan en het bouwplan noodzakelijk is. De indiener van de zienswijze constateert dat deze leiding weliswaar planologisch bestemd is (Leiding-Gas-10), maar dat in het kader van het bestemmingsplan werkzaamheden boven de gasleiding zijn voorgenomen. De indiener van de zienswijze geeft als advies deze werkzaamheden – aanleg parkeerterrein – niet in gesloten verharding uit te voeren, om de bereikbaarheid van de leiding voor de toekomst te verzekeren.
2. In het plangebied, in de directe omgeving van de warehouses die in fase 2 van de planontwikkeling zijn geprojecteerd, bevinden zich 2 buisleidingen van Evides, met een diameter van 609 mm. Het betreft een biox en een demiwaterleiding. Boven deze leidingen mogen geen opstallen – zoals gebouwen - komen.
3. De indiener van de zienswijze verzoekt deze leidingen als planologisch relevant aan te merken. Zij verwijzen hiervoor naar afdeling 3.1.5 van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (blz. 28).

Overwegingen gemeente

Ad 1

Op dit onderdeel is er geen noodzaak tot het bijstellen van het bestemmingsplan. In de regels van de betreffende bestemming is namelijk geregeld dat een voorwaarde voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en voor het uitvoeren

van werken of werkzaamheden is, dat met de betrokken leidingbeheerder (de indiener van de zienswijze) moeten worden overlegd. Het leidingbelang mag niet worden geschaad. De initiatiefnemer van het plan zal hiermee rekening moeten houden.

Ad 2:

Bij de uitwerking van fase twee van het bouwinitiatief zal de aanvrager van het plan met de aanwezigheid van alle leidingen rekening moeten houden. Wij merken op dat we geen bouwvlak op de verbeelding hebben opgenomen. Het bouwvlak is daarmee identiek aan het bestemmingsvlak "Bedrijventerrein". Dit gegeven brengt de nodige flexibiliteit met zich mee bij het bepalen van de bouwlocatie binnen het bestemmingsvlak. Dat de in fase twee van de planontwikkeling te bouwen magazijnen, de aanwezige leidingen niet frustreren, kan bereikt worden, door de gebouwen anders te positioneren dan wel in overleg met de leidingeigenaar/-beheerder het tracé van de leidingen aan te passen. Wellicht zijn nog andere maatregelen mogelijk. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 3

In paragraaf 4.12 van de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven welke leidingen planologisch relevant zijn. Naast buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en een daarmee samenhangende risicocontour, kan het gaan om leidingen met een (boven)regionale transportfunctie of leidingen die op een andere manier risico's met zich meebrengen voor mens of de leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken. Daarnaast is in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 uit een oogpunt van bundeling van leidingen een opsomming gegeven van leidingen die onder dit principe vallen.

Met de indiener van de zienswijze is uitvoerig gecommuniceerd over het (boven) regionale belang van de waterleidingen. Wij zijn met de indiener van de zienswijze van mening dat *buisleidingen, met een regionale- of bovenregionale transportfunctie en met een risico voor mens en leefomgeving*, planologisch relevant kunnen zijn. Dit aspect komt naast de regeling voor planologisch relevante leidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Indiener van de zienswijze heeft niet voldoende duidelijk kunnen maken dat de waterleidingen een zodanige regionale- of bovenregionale transportfunctie hebben dat deze in de bestemmingsplannen moet worden geregeld. De systemen van de leidingbeheerder maken het op dit ogenblik (nog) niet mogelijk een eenduidige selectie op functie en belang van de leidingen te maken. Wat ons betreft is de functie van een leiding doorslaggevend voor de vraag of deze planologisch relevant is.

Natuurlijk is het zo dat in geval van een beschadiging van de leiding, de afnemers van het industriewater hiervan problemen ondervinden. Het is echter niet duidelijk of er belangrijke bedrijfsonderdelen (technische en kostbare installaties) stilvallen met grote risico's op ontwrichting van processen en productie voor die bedrijven.

Het verzoek van de indiener van de zienswijze, om de beide waterleidingen als planologisch relevante leiding te categoriseren wijzen wij daarom af.

Daarvan staat overigens los, dat het op de weg van de initiatiefnemer voor deze ontwikkeling ligt, om in overleg met de indiener van de zienswijze een goede oplossing te zoeken voor de locatie van de magazijnen die in fase 2 gebouwd zullen worden.

Deze moeten in ieder geval de bepalingen over de privaatrechtelijk, via het opstalrecht, vastgelegde belaste strook in acht nemen. De procedure voor de omgevingsvergunning voor de bouw van deze magazijnen in fase 2 moet nog starten, te beginnen met een aanvraag door de initiatiefnemer hiervoor.

Conclusie gemeente

- A. Voor zover de zienswijze betrekking heeft op de Gasleiding van Zebra is deze correct bestemd en ligt de aandacht bij de uitvoering van het plan t.w. bij de verharding van het parkeerterrein. De zienswijze is ongegrond op dit onderdeel.
- B. Voor zover de zienswijze betrekking heeft op de status van de waterleidingen van Evides in het gebied, is deze ongegrond.
- C. Voor zover de zienswijze betrekking heeft op de bebouwingsmogelijkheden van de grond met warehouses, wordt opgemerkt dat de met het bestemmingsplan gecoördineerde omgevingsvergunning voor de bouw van fase 1b, betrekking heeft op de bouw van magazijnen die op voldoende afstand liggen van de beide waterleidingen. Zij schaden derhalve het leidingbelang niet. In die zin is de zienswijze ongegrond.
- D. In fase 2 van de planontwikkeling, en de verkaveling daarvan, bestaat een knelpunt, omdat één van de warehouses op de waterleiding geprojecteerd is. Fase 2 is nu echter niet in de gecoördineerde behandeling betrokken. Voor de nabije toekomst is er wel overleg nodig tussen de initiatiefnemer voor deze ontwikkeling met de indiener van de zienswijze over de verkavelingsopzet van fase 2. Het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden binnen de toegekende bestemming tot een oplossing te komen voor deze problematiek.

3.2. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Aan het ontwerpbestemmingsplan zijn geen ambtshalve aanpassingen aangebracht.

Eindconclusie

De overwegingen in de zienswijzennota leiden tot een ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.