

**Nota inspraak & vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'**

Gemeente Lingewaal - 11 juni 2013

Inhoud

1. Inleiding

2. Inspraakreacties

- 2.1 Algemeen
- 2.2 Inspraakreacties

3. Vooroverlegreacties

- 3.1 Algemeen
- 3.2 Inspraakreacties

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' heeft met ingang van donderdag 21 november 2012 tot en met woensdag 2 januari 2013 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode van 6 weken heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een inspraakreactie in te dienen tegen het plan. Tevens zijn de verschillende vooroverleginstanties verzocht om, indien wenselijk, een (vooroverleg)reactie op het plan te geven.

Er zijn tegen het voorontwerpbestemmingsplan 9 inspraakreacties ingediend. 8 inspraakreacties zijn ontvankelijk. 1 inspraakreactie is op 3 januari 2013 ontvangen en is daarom onontvankelijk.

Er zijn tegen het voorontwerpbestemmingsplan 4 vooroverlegreacties ingediend door vooroverleginstanties.

2. Inspraakreacties

2.1 Algemeen

In totaal zijn 9 schriftelijke inspraakreacties naar voren gebracht tegen het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. De volgende personen of bedrijven hebben een inspraakreactie ingediend:

1. Schorel Drukkerij B.V. ontvangen op 19 december 2012, registratienummer 3658;
2. Silka Ytong (Xella Nederland B.V.), ontvangen per e-mail op vrijdag 21 december 2012 en maandag 31 december 2012 en per post op 3 januari 2013, registratienummer 3729;
3. Hans Rietveld Agrarisch Advies ingekomen op 27 december 2012, registratienummer 3693;
4. Europa-3 Kleppe Beheer, ingekomen op 28 december 2012, registratienummer 3721;
5. Van Roon B.V. ingekomen op 28 december 2012, registratienummer 3723;
6. Hartog en Bikker Vastgoed B.V., ingekomen op 27 december 2012, registratienummer 3691;
7. Sterk technisch adviesbureau B.V., ingekomen op 2 januari 2013, registratienummer 3719;
8. Lasbedrijf Donker B.V., ingekomen op 2 januari 2013, registratienummer 3720;
9. Gebroeders van Willigen B.V., ingekomen op 3 januari 2013 dagtekening 1 januari 2013, registratienummer 3730;

* Indiener 2 heeft zowel per e-mail als per post een tweetal reacties ingediend. Beide reacties zijn door een ander persoon ondertekend. De twee reacties worden als één inspraakreactie gezien door één bedrijf. Indiener heeft tijdens een gesprek een toelichting en verduidelijking gegeven op/van de inspraakreacties.

* Indienen 5 en 6 hebben een identieke inspraakreactie ingediend die betrekking heeft op hetzelfde perceel. Omdat sprake is van twee verschillende bedrijven zijn de inspraakreacties als afzonderlijke reacties beschouwd.

De binnengekomen inspraakreacties zijn in paragraaf 2.2. samengevat weergegeven en van beantwoording voorzien.

8 van de 9 inspraakreacties zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Één inspraakreactie, namelijk de reactie onder nummer 9, is niet tijdig ingediend en daarmee onontvankelijk. Wel is deze reactie ambtelijk beoordeeld.

2.2 Inspraakreacties

In deze paragraaf zijn alle inspraakreacties samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of de reactie leidt tot doorwerking in het ontwerpbestemmingsplan.

2.2.1 Indiener inspraakreactie 1

Reactie

1. Indiener is van mening dat het bestemmingsplan niet voor 100% conserverend is terwijl dat volgens indiener wel wordt gesuggereerd. Indiener stelt dat in het geldende bestemmingsplan 60% van de kavels bebouwd mag worden tot een hoogte van 8 meter en 25% van het bouwvlak tot een hoogte van 12 meter. Indiener stelt dat in het voorontwerpbestemmingsplan alleen een bouwhoogte is vermeld van 8 meter voor de kavel aan de Veersteeg 1. Indiener verzoekt gemeente de bouwhoogtes te conserveren. Indiener stelt in de toekomst de bestaande mogelijkheden 'naar verwachting' te gaan benutten in verband met opslag.

Indiener wijst erop dat door het beperken van de geldende mogelijkheden waardevermindering van de uitbreidingsmogelijkheden kan ontstaan waardoor planschade kan optreden.

2. Tevens stelt indiener de vraag of op zijn perceel milieucategorie 3.2 van toepassing is.

Beantwoording

1. Ten aanzien van de bouwhoogtes heeft indiener gelijk dat deze niet in zijn geheel uit het vigerende bestemmingsplan is verwerkt. De opmerking van indiener zal worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.
2. Wat betreft de vraag van indiener met betrekking tot de van toepassing zijnde milieucategorie geldt dat hier milieucategorie 3.2 van toepassing is. Dit is overeenkomstig de vigerende situatie.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zal worden aangepast. De regeling met betrekking tot de toegestane bouwhoogtes (deels maximaal 12 meter) zal worden opgenomen. Daar waar het geldende bestemmingsplan een 25%-afwijking in hoogte naar 12 meter mogelijk maakt, is deze regeling gehandhaafd.

2.2.2 Indiener inspraakreactie 2

Indiener merkt in algemeenheid op dat de bestaande vergunde situatie in onvoldoende mate is verwerkt in het bestemmingsplan. Het gaat om de eigendommen van het bedrijf binnen het bedrijventerrein Waaloever. Daardoor maakt het bestemmingsplan volgens indiener de gewenste toekomstige ontwikkelingen niet meer mogelijk. De specifieke onderdelen van de inspraakreactie zijn op de volgende wijze samen te vatten:

Eerste inspraakreactie

1. Gesteld wordt dat op het terreindeel waar de productiefaciliteiten van het bedrijf zijn gesitueerd aan de Waaldijk 95 een milieucategorie 4.2 in plaats van 4.1 moet worden bestemd. Reden hiervoor is dat de productie-activiteiten die plaatsvinden gelijkwaardig zijn aan een categorie 4.2. bedrijf. Als alternatief wordt voorgesteld het bedrijf specifiek te bestemmen.
2. Gesteld wordt dat het terreindeel waar de lijmortelfabriek gevestigd is aan de Mildijk 145, niet recht doet aan een milieucategorie 3.2. Indiener stelt dat dit terreindeel bestemd moet worden met milieucategorie 4.2.
3. Gesteld wordt dat de staat van bedrijfsactiviteiten geen kantoren mogelijk maakt. Terwijl dit wel in de regels is mogelijk gemaakt. Indiener stelt dat niet wordt voldaan aan de huidige situatie. Voorgesteld wordt een bestemming 'specifieke vorm van bedrijf – niet bedrijfsgebonden kantoor' mogelijk te maken.
4. Voorgesteld wordt uit oogpunt van uniformiteit geen goothoogtes op te nemen voor het plangebied.
5. Indiener stelt dat bij raadpleging van www.ruimtelijkeplannen.nl onduidelijk is waar het maximale bebouwingspercentage geldt en waar het maximum bebouwingsoppervlak;
6. Voor een deel van het bedrijventerrein is een bouwoppervlakte van 20.368 m² als maximum gesteld via een aanduiding. Gesteld wordt dat ruimte dient te worden geboden voor (mogelijke) toekomstige ontwikkelingen. Voorgesteld wordt een uitbreidingsruimte van minimaal 10% tot 30% ten opzichte van de bestaande toegestane bouwoppervlakte.

7. Verzocht wordt de specifieke gebruiksregel minimale afstand van opslag tot wegen met paden en bermen niet van toepassing te laten verklaren voor het bedrijf omdat opslagcapaciteit daarmee tot een onaanvaardbaar niveau wordt teruggebracht
8. De opslaghoogte voor het terreindeel aan de zuidoostkant bedraagt maximaal 4 meter. Indiener verzoekt de opslaghoogte gelijk te stellen met de opslaghoogte van bedrijventerrein De Koornwaard (7 meter)
9. Indiener constateert dat een deel van de Waaldijk een hoge archeologische waarde heeft op grond van de bestemming 'Waarde archeologie'. Omdat de Waaldijk in het verleden sterk is opgehoogd is geen sprake van aanwezigheid van archeologische 'materialen'. Indiener verzoekt om de bovenste meters uit te sluiten van een mogelijke omgevingsvergunning die is gekoppeld aan de dubbelbestemming 'Waarde archeologie zodat aan te leggen infrastructuur voor restwarmtebenutting geen hinder ondervindt van de regel.

Aanvullende inspraakreactie

10. Verzocht wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – watergebonden bedrijventerrein' te verwijderen. Reden hiervoor is dat een niet-bedrijfsgerelateerde herontwikkeling hierdoor onmogelijk is.
11. Indiener refereert aan de voorgaande bestemmingsplannen die voor het bedrijventerrein van toepassing waren. Gesteld wordt dat destijds onduidelijkheid tussen indiener en gemeente is ontstaan over de feitelijke situatie en de uiteindelijke bestemming van het bedrijventerrein. Om deze onduidelijkheid te voorkomen verzoekt indiener in gesprek te gaan met gemeente.

Gesprek

12. Indiener stelt dat de grenzen van de categorie-indeling op het buitendijkse gebied niet in overeenstemming zijn met de feitelijke activiteiten. Delen van de huidige bebouwing van de kalkzandsteenfabriek is niet als cat 4.2 gecategoriseerd. Verzocht wordt om dit nogmaals goed te bekijken.
13. De categorisering van de tasvelden is niet conform de feitelijke hoofdfunctie van de bedrijven . Indiener verzoekt om deze categorisering te verhogen.
14. Indiener is het oneens met de dubbelbestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie (WS-WS): hiertoe geldt dat artikel 18 van het bestemmingsplan in feite de bedrijfsbestemming in zijn geheel hindert. Er wordt gerelateerd naar de opgenomen voorschriften ten aanzien van maximaal bebouwingspercentage-/oppervlak. Hierdoor zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden in het buitendijkse gebied. Dit is volgens indiener een inperking van het geen wel mogelijk is op grond van het huidige bestemmingsplan conform de uitspraken van de Raad van State. Indiener verzoekt om deze uitspraken te respecteren bij het nieuwe bestemmingsplan om rechtszekerheid te garanderen;
15. Nadere toelichting van het gestelde onder 3: het gevestigde kantoor doet ook dienst voor gelieerde bedrijven en dochterbedrijven die niet op deze locatie gevestigd zijn. Indiener stelt dat het bestemmingsplan dit niet direct mogelijk maakt.

Beantwoording

1. De milieucategorieën zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. Het bedrijf produceert conform de verleende vergunning van 14 januari 2009, 260.000 m³ aan cellonbeton aan de Waaldijk 95. Deze activiteit valt onder milieucategorie 4.2. De in het voorontwerp opgenomen milieucategorie ter plaatse (4.1) zal niet gewijzigd worden aangezien deze categorie valt onder de algemene toelaatbaarheid. Om het bedrijf juridisch-planologisch te regelen zal een specifieke aanduiding worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Overigens zal de kalkzandsteenfabriek aan de Waaldijk 97 eveneens een specifieke aanduiding krijgen;

2. Zie beantwoording bij 1 met dien verstande dat de milieucategorie 3.2 voor dit deel gehandhaafd blijft. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie;
3. Het bestemmingsplan laat bedrijfsgebonden kantoren bij recht toe. Indien een voormalig bedrijfsgebonden kantoor tevens wordt gebruikt door geheel andere bedrijven dan is geen sprake meer van een bedrijfsgebonden kantoor maar van een zelfstandig kantoor. Legaal aanwezige zelfstandige kantoren zullen mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan.
4. In het vigerend bestemmingsplan zijn gothoogtes opgenomen en in het voorontwerp zijn deze één op één overgenomen. Voor de overige bedrijventerreinen gelden geen gothoogtes. In verband met de harmonisatie van de regelgeving voor alle bedrijventerreinen, zal de gehanteerde gothoogte verwijderd worden;
5. Dit zal worden verduidelijkt zoals bij de beantwoording onder '6' is weergegeven;
6. Het maximale bebouwingspercentage zal van de verbeelding worden verwijderd aangezien reeds een maximum bebouwingsoppervlak is aangegeven. Ten aanzien van de gewenste uitbreidingsmogelijkheden zal de bestaande afwijkingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 23 onder c worden aangevuld met de mogelijkheid om 10% af te wijken van de gegeven oppervlaktematen;
7. De minimale afstanden van opslag tot wegen en paden zijn zo veel mogelijk uit het vigerend bestemmingsplan overgenomen. Naar aanleiding van deze, en andere, inspraakreacties zal een ruimere standaardregeling voor de opslag worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De nieuwe regeling houdt in het kort in dat opslag overal binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is toegestaan met uitzondering van 'representatieve zones'.
8. In het voorontwerp bestemmingsplan is de maximale toegestane hoogte van de opslag gekoppeld aan de ter plaatse geldende bouwhoogtes van gebouwen.
Voor het genoemde deel klopt het dat de maximale opslaghoogte, gegeven de regeling in het voorontwerpbestemmingsplan, 4 meter is. Ten aanzien van opslag regelt het vigerend bestemmingsplan het volgende: gronden met de aanduiding (z) maximaal 5 m hoog, gronden zonder aanduiding (z) maximaal 6,5 m. Naar aanleiding van deze, en andere, inspraakreacties zal een ruimere standaardregeling voor de opslag worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De nieuwe regeling houdt in het kort in dat opslag overal binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is toegestaan. Wat betreft de hoogte wordt bepaald dat de opslag niet hoger mag zijn dan de toegestane hoogte van gebouwen met een maximum tot 10 m. Voor de tasvelden aan de Waaldijk wordt bepaald dat de toegestane hoogte maximaal 6 meter is vanwege de nabijgelegen woningen.
9. de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' kan alleen verwijderd worden indien nader onderzoek heeft uitgewezen dat archeologische waarden uit te sluiten zijn.
10. Deze aanduiding zal van de verbeelding worden verwijderd aangezien de gevestigde bedrijven een specifieke functieaanduiding zullen krijgen in het ontwerp bestemmingsplan.
11. met de indiener heeft een gesprek plaatsgevonden. De resultaten uit dit gesprek zijn in onderstaande weergegeven.

Gesprek

12. De begrenzing is inderdaad onjuist op de verbeelding weergegeven. De begrenzing zal in overeenstemming worden gebracht met de bedrijfsactiviteiten;
13. De tasvelden maken deel uit van de bedrijfsactiviteiten en zullen daarom, net als het bedrijf, binnen een specifieke functieaanduiding opgenomen worden;
14. Er was bij het opstellen van het vorige bestemmingsplan goedkeuring onthouden aan het maximaal te bebouwen oppervlak. De Raad van State heeft dit besluit vernietigd waardoor alsnog goedkeuring is verleend aan het bebouwd oppervlak. Het maximaal te bebouwen oppervlak blijft gehandhaafd in het bestemmingsplan. De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterstaatkundige functie' blijft gehandhaafd omdat dit een wettelijke zone is;

15. Zie de beantwoording onder punt 3.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van de inspraakreactie ten aanzien van de punten 1, 4, 6, 7, 8, 10, 12 en 13 worden gewijzigd.

2.2.3 Indiener inspraakreactie 3

Reactie

1. Voor het perceel aan de Gaanweg 10 op bedrijventerrein Vredebest is in het voorontwerpbestemmingsplan een maximaal toelaatbare milieucategorie 3.1 toegekend. Indiener verzoekt om een categorie 3.2 als maximaal toelaatbaar op te nemen voor dit perceel.

Beantwoording

1. De van toepassing zijnde milieucategorieën zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en zijn conform de gemeentelijke Visie Bedrijventerreinen. Er is geen aanleiding voor dit terrein een hogere milieucategorie op te nemen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast naar aanleiding van deze inspraakreactie.

2.2.4 Indiener inspraakreactie 4

Reactie

1. Gesteld wordt dat op het perceel gelegen binnen bedrijventerrein Zeiving-Zuid railgebonden werkzaamheden worden uitgevoerd. Deze activiteiten worden ook buiten de 'normale' arbeidstijden uitgevoerd. Dat is ook de reden dat voor deze locatie is gekozen. Huurder heeft onderaannemers die hij zeven dagen per week wil bedienen. Om die reden is de realisatie van een bedrijfswoning op korte termijn noodzakelijk.
2. Indieners verzoeken gezien de bedrijfsactiviteiten de mogelijkheid voor vestiging van een bedrijfswoning in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording

1. Beleid is om op de bedrijventerreinen geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan. Dit is conform het provinciale beleid en de Visie Bedrijventerreinen Lingewaal 2011-2030.
2. Zie de beantwoording onder punt 1.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast naar aanleiding van deze inspraakreactie.

2.2.5 Indiener inspraakreactie 5

Reactie

1. Gesteld wordt dat op het perceel gelegen binnen bedrijventerrein Zeiving-Zuid railgebonden werkzaamheden worden uitgevoerd. Deze activiteiten worden ook buiten de 'normale' arbeidstijden uitgevoerd. Dat is ook de reden dat voor deze locatie is gekozen. Huurder heeft onderaannemers die hij zeven dagen per week wil bedienen. Om die reden is de realisatie van een bedrijfswoning op korte termijn noodzakelijk. Indieners verzoeken gezien de bedrijfsactiviteiten de mogelijkheid voor vestiging van een bedrijfswoning in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording

1. Beleid is om op de bedrijventerreinen geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan. Dit is conform het provinciale beleid en de Visie Bedrijventerreinen Lingewaal 2011-2030.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast naar aanleiding van deze inspraakreactie.

2.2.6 Indiener inspraakreactie 6

Reactie

Indiener dient voor het perceel aan de Azewijnseweg 3-5 in Vuren, gelegen binnen bedrijventerrein Zeiving-Noord, een inspraakreactie in. Gesteld wordt dat het voorontwerpbestemmingsplan een vermindering aanbrengt in het te realiseren bouwvolume ten opzichte van het nu nog geldende bestemmingsplan. Hier is volgens indiener sprake van omdat voor 25% van het te bouwoppervlak nu niet langer tot een bouwhoogte van 12 meter is toegestaan. Ook is de afwijkingsregel van 10% van maten, afstanden en percentages niet meer van toepassing in het nieuwe bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat sprake is van waardevermindering van het perceel

Beantwoording

1. Indiener heeft gelijk dat de bouwhoogtes met daarbij behorende percentages niet in zijn geheel uit het vigerende bestemmingsplan zijn verwerkt. De opmerking van indiener zal worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Doorwerking in het bestemmingsplan

1. Het bestemmingsplan zal worden aangepast. De regeling met betrekking tot de toegestane bouwhoogtes (deels maximaal 12 meter) zal worden opgenomen. De bestaande afwijkingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 23 onder c worden aangevuld met de mogelijkheid om 10% af te wijken van de gegeven oppervlaktematen. In artikel 23 onder b is een regeling opgenomen om maximaal 5 meter af te wijken van de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen.

2.2.7 Indiener inspraakreactie 7

Reactie

Indiener vindt dat het bestemmingsplan niet volledig conserverend is terwijl dat volgens indiener wel wordt gesuggereerd.

1. Gesteld wordt dat het voorontwerpbestemmingsplan een afname in het te realiseren bouwvolume heeft ten opzichte van het nu nog geldende bestemmingsplan. Hier is volgens indiener sprake van omdat voor 25% van het te bouwoppervlak nu niet langer tot een bouwhoogte van 12 meter is toegestaan. Indiener stelt dat bij de bouw van het pand aan de Veersteeg 4 in 2000 constructieve voorzieningen zijn getroffen om te bouwen tot een hoogte van 9 meter en deels 12 meter. Dat is nu niet meer mogelijk.
2. Indiener stelt dat archeologische waarde die met de bestemming 'Waarde – archeologie' is bestemd achterhaald is en verzoekt deze bestemming in het ontwerpbestemmingsplan niet op te nemen. Reden hiervoor is dat dit in het vorige bestemmingsplan niet is vastgelegd. Ook is bij de bouw van het pand in 2000 de bodem al diep afgegraven en daarna verhoogd.

Beantwoording

1. Indiener heeft gelijk dat de bouwhoogtes niet in zijn geheel uit het vigerende bestemmingsplan zijn verwerkt. De opmerking van indiener zal worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

2. de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' kan alleen verwijderd worden indien nader onderzoek heeft uitgewezen dat archeologische waarden uit te sluiten zijn. Onder bepaalde voorwaarden zijn werken van beperkte omvang mogelijk.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast naar aanleiding van deze inspraakreactie.

2.2.8 Indiener inspraakreactie 8

Reactie

1. Indiener verzoekt voor het perceel aan de Industrieweg 14 dezelfde bouwhoogte mogelijk te maken als voor het perceel aan de Industrieweg 16 aangezien hij in de toekomst een gebouw wil plaatsen van 11 meter hoog.
2. Indiener verzoekt de specifieke gebruiksregel minimale afstand van opslag tot wegen met paden en bermen niet van toepassing te laten verklaren voor het bedrijf. Reden hiervoor is dat een haag rondom het terrein is ingeplant die het zicht vanaf de weg op de opslag onttrekt

Beantwoording

1. De toegestane bouwhoogte is op beide percelen in het voorontwerp bestemmingsplan gelijk (maximaal 12 meter). Deze bouwhoogte is voldoende voor de realisatie van het bouwplan.
2. Naar aanleiding van deze, en andere, inspraakreacties zal een ruimere standaardregeling voor de opslag worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De nieuwe regeling houdt in het kort in dat opslag overal binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is toegestaan. Wat betreft de hoogte wordt bepaald dat de opslag niet hoger mag zijn dan de toegestane hoogte van gebouwen met een maximum tot 10 m.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Naar aanleiding van deze inspraakreactie zal het bestemmingsplan met betrekking tot 'punt 2' aangepast worden.

2.2.9 Indiener inspraakreactie 9

Zoals in de inleiding is genoemd, is deze reactie als niet-ontvankelijk beschouwd. De reactie is wel ambtelijk meegenomen en verwerkt.

3. Vooroverlegreacties

3.1 Algemeen

In totaal zijn 4 vooroverlegreacties ingediend. De volgende vooroverlegpartners hebben een reactie ingediend:

1. Waterschap Rivierenland, ontvangen op 18 december 2012, registratienummer 3657;
2. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid, ontvangen op 18 december 2012, registratienummer 3648;
3. Kamer van Koophandel Midden-Nederland, ontvangen op 2 januari 2013, registratienummer 3718;
4. N.V. Nederlandse Gasunie, ontvangen op 3 januari 2013, registratienummer 3732.

3.2 Vooroverlegreacties

In deze paragraaf zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of de reactie leidt tot doorwerking in het ontwerpbestemmingsplan.

3.2.1 Waterschap Rivierenland

Reactie

Door inwerkingtreding van het Barro (Besluit algemene regels omgevingsrecht) geldt sinds 1 oktober 2012 een instructie ten aanzien van de wijze van bestemmen van de waterkering (kernzone) en bijbehorende beschermingszone. Het Waterschap gaat hier bij bestemmingsplannen op de volgende wijze mee om:

- De kernzone van de waterkering krijgt de bestemming 'Waterstaat-Waterkering'; hiervoor gelden regels.
- De beschermingszone krijgt de aanduiding 'Vrijwaringszone-dijk 1' hiervoor gelden regels.
- De buitenbeschermingszone krijgt de aanduiding 'Vrijwaringszone-dijk 2' hiervoor gelden regels maar dit betreft een attentiefunctie.
- De buitenbeschermingszone krijgt de aanduiding 'Vrijwaringszone-dijk-2'; hiervoor gelden geen regels, maar dit betreft een attentiefunctie.

Voor het bestemmingsplan Bedrijventerreinen heeft het Waterschap verschillende opmerkingen en aandachtspunten. Als beide worden verwerkt in het bestemmingsplan adviseert het Waterschap positief over het bestemmingsplan. Hieronder zijn de opmerkingen per planonderdeel weergegeven.

Toelichting/waterparagraaf

Ten aanzien van paragraaf 4.8.6 worden de volgende opmerkingen gemaakt:

1. In de tweede alinea wordt gesproken over watercompensatie bij toename verhard oppervlak. Het is goed om hierbij aan te vullen dat voor de bedrijventerreinen Vredebest en Zeiving-Noord er ook waterhuishoudingsplannen zijn opgesteld waarin al is voorzien in watercompensatie voor inrichting van het gehele bedrijventerrein. Dit benodigde water is al gerealiseerd. Pas als er af wordt geweken van de uitgangspunten in het waterhuishoudingsplan dient bekeken te worden of er nog aanvullende watercompensatie nodig is. Voor bedrijventerrein Koornwaard geldt andere regelgeving aangezien deze locatie is gelegen in het winterbed van de Linge.
2. Onder het kopje 'Ontwikkeling Koornwaard' is zeer summier aangegeven dat er wat verandert in het bestaande slotenstelsel. In de voorttoets (opgenomen als bijlage 1 van de toelichting) staat echter dat er wordt gedacht aan de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg en de mogelijke bouw van twee nieuwe woningen. Mede omdat deze (bouw)werken gelegen zijn in het winterbed van de Linge wordt gesteld dat ze wel degelijk waterrelevant zijn waardoor een watervergunning nodig is. Aangezien het bestemmingsplan deze ontwikkelingen mogelijk maakt, wordt verzocht dat in de waterparagraaf dieper op deze zaken in wordt gegaan en ook de eventueel benodigde watercompensatie in beeld wordt gebracht c.q. ingepast. Voor het berekenen van de watercompensatie is o.a. de aanleghoogte en toename van verhard oppervlak van belang.
3. Verzocht wordt de eerste zin van 'Ontwikkeling Koornwaard' aan te vullen met de tekst 'het bestaande slotenstelsel is gelegen in het winterbed van de Linge en in een onderbemaling met een peil van +0,30 mNAP'.
4. Verzocht wordt onder het kopje 'doorwerking in het bestemmingsplan' aan te geven dat A-watgangen de bestemming 'Water' hebben gekregen. Ook wordt verzocht aan te vullen dat langs de westzijde van de Petersweg (bedrijventerrein Waaloever) een rioolwatertransportleiding ligt welke de dubbelbestemming 'Leiding- Riool' heeft gekregen en waarvan een gedeelte binnen het bestemmingsplangebied ligt.

Regels

5. Verzocht wordt passende regels op te nemen voor de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterbergingsgebied'. Als voorbeeld is onze modelregel hiervoor bijgevoegd in bijlage 1.

6. Verzocht wordt voor de dubbelbestemming 'Leiding- Riool' passende regels op te nemen. Als voorbeeld is onze modelregel hiervoor bijgevoegd in bijlage 1.
7. Verzocht wordt in artikel 8 (water) in bepaling 8.4.c het volgende op te nemen: 'alvorens hierover te beslissen dient schriftelijk advies in te worden gewonnen bij de waterbeheerder'.
8. Verzocht wordt in artikel 17 (Waterstaat - Waterkering) in lid 17.1 aan te geven dat het gaat om gronden die mede zijn bestemd voor het beheer, onderhoud, verbetering en instandhouding van de waterkering en bij deze bestemming behorende voorzieningen. Verzocht wordt toe te voegen aan lid 17.2 dat alvorens hierover te beslissen er schriftelijk advies aan moet worden gevraagd bij de beheerder van de waterkering. Deze bestemmingsregels gelden voor de kernzone voor de waterkering.
9. Verzocht wordt regels op te nemen voor de aanduidingen 'Vrijwaringszone dijk 1' en 'Vrijwaringszone dijk 2', welke toe worden gekend aan de beschermingszone en de buitenbeschermingszone van de waterkering. Als voorbeeld is onze modelregel hiervoor bijgevoegd in bijlage 1.
10. Dit bestemmingsplan kent meerdere dubbelbestemmingen, welke ook wel eens samenvallen. Het is gebruikelijk om in de algemene regels hiervoor een artikel op te nemen waarin de prioriteitsvolgorde/voorrangsregeling staat aangegeven. De gemeente vraagt u om hiervoor een artikel op te nemen.

Verbeelding

11. Op de verbeelding voor het bedrijventerrein de Koornwaard ontbreekt de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterbergingsgebied' voor het winterbed van de Linge. Verzocht wordt deze dubbelbestemming alsnog op de verbeelding op te nemen.
12. Gesteld wordt dat de zone van de waterkering voor de verbeeldingen Waaloever en Zeiving-Zuid niet correct is opgenomen. Op basis van nieuwe regelgeving dient alleen de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering' te krijgen. Voorgesteld wordt de beschermingszone te voorzien van de aanduiding 'Vrijwaringszone-dijk-1 ' en de buitenbeschermingszone (welke tot voorheen niet werd bestemd) van de aanduiding 'Vrijwaringszone-dijk-2'.
13. Voor de verbeelding Koomwaard is de zone van de waterkering correct opgenomen, maar door de nieuwe regelgeving dient vanuit het midden van de dijk (referentielijn) de eerste 10 meter de bestemming 'Waterstaat- Waterkering' te krijgen (kernzone) en de resterende 15 meter de aanduiding 'Vrijwaringszone-dijk-1' (beschermingszone).
14. Aan de westzijde van de Petersweg op de grens van het plangebied van bedrijventerrein Waaloever ligt een rioolwaterpersleiding van het Waterschap. Deze leidingen/of de beschermingszone hiervan (totale beschermingszone is 8 meter, en dat is 4 meter aan elke zijde gemeten uit het hart van de leiding) ligt hoogstwaarschijnlijk deels binnen het bestemmingsplangebied. Verzocht wordt om deze op te nemen met de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'.
15. Gesteld wordt dat op de verbeelding Zeiving-Zuid aan de noordoostzijde een A-watergang ligt binnen het plangebied die niet de bestemming 'Water' heeft gekregen. Deze watergang ligt aan de oostzijde van de weg Zeiving en zuidelijk van de Parallelweg. Verzocht wordt om alsnog de bestemming te wijzigen.

Beantwoording

1. deze opmerking wordt conform voorstel verwerkt in het bestemmingsplan;
2. voor de Koornwaard is de gemeente samen met de initiatiefnemer bezig met een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Ook is een ruimtelijke onderbouwing toegevoegd waarin wordt ingegaan op de omgang met het thema 'water'. Het Waterschap wordt verzocht bij de ter inzage legging van het

ontwerpbestemmingsplan samen met de gemeente te kijken naar het thema 'water' en noodzakelijke watercompensatie voor dit bedrijventerrein.

3. deze opmerking wordt conform voorstel verwerkt in het bestemmingsplan;
4. deze opmerking wordt conform voorstel verwerkt in het bestemmingsplan;
5. deze opmerking wordt conform voorstel verwerkt in het bestemmingsplan;
6. deze opmerking wordt conform voorstel verwerkt in het bestemmingsplan;
7. deze opmerking wordt conform voorstel verwerkt in het bestemmingsplan;
8. deze opmerking wordt conform voorstel verwerkt in het bestemmingsplan;
9. deze opmerking wordt conform voorstel verwerkt in het bestemmingsplan;
10. dit wordt inderdaad wel veel toegepast alleen is de gemeente van mening dat een dergelijke rangorde weinig zin heeft. Immers, een dubbelbestemming geeft aan dat naar een bepaald belang moet worden gekeken. Als er meerdere over elkaar heen liggen dan zul je ze allemaal moeten beoordelen. Uit deze beoordeling kan wel een rangorde komen, maar dat is zeer afhankelijk van de ontwikkeling. Deze opmerking wordt niet verwerkt in het bestemmingsplan;
11. deze opmerking wordt conform voorstel verwerkt in het bestemmingsplan;
12. deze opmerking wordt conform voorstel verwerkt in het bestemmingsplan;
13. deze opmerking wordt conform voorstel verwerkt in het bestemmingsplan;
14. voorzover liggend binnen het plangebied van dit bestemmingsplan wordt deze opmerking conform voorstel verwerkt in het bestemmingsplan;
15. deze opmerking wordt conform voorstel verwerkt in het bestemmingsplan.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van de inspraakreactie ten aanzien van de punten 1, 3 t/m 9 en 11 t/m 15 worden gewijzigd.

3.2.2 Veiligheidsregio Gelderland-Zuid

Reactie

Gesteld wordt dat de tekst in paragraaf 4.3 onvoldoende is om het rijksbeleid voor externe veiligheid te vertalen in het bestemmingsplan. Indiener stelt dat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico nader inzichtelijk gemaakt moet worden op de volgende wijze:

1. Aangetoond dient te worden per risicobron of wordt voldaan aan de normen voor plaatsgebonden risico;
2. Aangetoond dient te worden per risicobron of de verantwoordingsplicht groepsrisico van toepassing is. Indien het groepsrisico van toepassing is dienen verschillende criteria uit besluiten te worden gehanteerd. Tevens dient de gemeente de Veiligheidsregio in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen in het kader van de verantwoordingsplicht;
3. Verzocht wordt de definitie van 'beperkt kwetsbaar object' in de planregels nader te specificeren en toe te voegen aan de planregels;
4. Verzocht wordt twee calamiteitenroutes voor het bedrijventerrein Vredebest op te nemen.

Beantwoording

Naar aanleiding van de ingediende reactie is de Omgevingsdienst Rivierenland om advies gevraagd. Het advies is voor zover relevant verwerkt in het bestemmingsplan. Dat is hieronder weergegeven.

1. Wat betreft het plaatsgebonden risico zijn de betreffende zones opgenomen op de verbeelding als veiligheidszones. In de regels is hieraan een regeling gekoppeld die de vestiging van kwetsbare risico's uitsluit. In de toelichting van het bestemmingsplan zullen de afstanden van de plaatsgebonden risico's worden opgesomd en zal worden aangegeven of voldaan wordt aan de geldende normen voor de PR 10-6.

2. Door de gemeente is een groepsrisicoanalyse uitgevoerd. Dit onderzoek zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden toegevoegd en in de toelichting worden de conclusies van dit onderzoek overgenomen.
3. Deze definitie zal in de begripsbepaling worden opgenomen;
4. Afhankelijk van de hoofdfunctie ter plaatse zullen de routes de bestemming 'Verkeer- Verblijf' krijgen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zal worden aangepast naar aanleiding van deze reactie. Zo zal aan de toelichting de risicoanalyse voor het groepsrisico worden toegevoegd. In de begrippenlijst van regels wordt het begrip 'kwetsbaar object' toegevoegd en op de verbeelding zullen de calamiteitenroutes de bestemming 'Verkeer- Verblijf' krijgen.

3.2.3 Kamer van Koophandel Midden-Nederland

Reactie

1. De Kamer van Koophandel (KvK) maakt bezwaar tegen het aanwijzen van de bedrijventerreinen als 'gemengd gebied' ten behoeve van het bepalen van richtafstanden voor bedrijven. KvK stelt dat hierdoor sprake is van het verlagen van de richtafstanden tussen 'milieubelastende' bedrijven en milieugevoelige functies zoals wonen. KvK vindt dat een bedrijventerrein niet kan worden gezien als een gemengd gebied. Een bedrijventerrein is geen gebied waar functiemening plaatsvindt maar juist moet worden voorzien in voldoende ruimte voor de functionaliteit voor bedrijven. Tevens heeft dit als gevolg dat milieugevoelige functies gerealiseerd kunnen worden in de omgeving wat (in de toekomst) leidt tot belemmering in de bedrijfsvoering van bedrijven. Samenvattend wordt voorgesteld de richtafstandenlijst voor het gebiedstype 'rustige woonwijk' te hanteren;
2. De KvK begrijpt niet waarom in het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Vredebest een maximale milieucategorie van 3.1 geldt. De KvK is van mening dat een categorie 3.2 (dezelfde milieucategorie als voor bedrijventerreinen Veersteeg en Koornwaard) moet worden toegekend. Daarom is onduidelijk waarom alleen voor het westelijk terreindeel is gekozen voor een maximale milieucategorie 3.2
3. Voorgesteld wordt de mogelijkheid van kleinschalige detailhandel tot een maximale oppervlakte van 200 m2 in de regels te laten vervallen;
4. Voorgesteld wordt de mogelijkheid van directe verkoop aan consumenten bij detailhandelsbedrijven (postorder/verkoop via internet) op bedrijventerreinen in de regels te laten vervallen.

Beantwoording

1. Voor dit bestemmingsplan is ten aanzien van de milieucategorieën aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen en de gemeentelijke Visie Bedrijventerreinen. Bij de bepaling van de toegestane milieucategorieën is bij bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen vooral de omgeving doorslaggevend, dus het gebied rondom de bedrijventerreinen. De milieucategorieën zijn afgeleid uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Binnen de systematiek van de VNG zijn gebieden (bij bedrijventerreinen) in te delen in "rustige woonwijk" dan wel "gemengd gebied". In het geval van dit bestemmingsplan is de omgeving van de bedrijventerreinen aangemerkt als "gemengd gebied". Dit houdt in dat de aan te houden afstanden tussen gevoelige bestemmingen (zoals woningen) en bedrijven met één stap kunnen worden verhoogd ten opzichten van de richtafstanden die zijn gegeven in de VNG-brochure. Indien het omliggende gebied als "rustige woonwijk" aangemerkt zou worden, dan moeten juist grotere afstanden aangehouden worden tussen gevoelige bestemmingen en de toegestane bedrijven. Dit is vanuit de bedrijven gezien een ongunstiger situatie.

2. Wat betreft de milieucategorieën is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vredebest". Uitgangspunt is dat de bestaande rechten worden gehandhaafd.
3. Op de bedrijventerreinen wordt alleen grootschalige detailhandel toegestaan. Hierbij wordt aangesloten op de gemeentelijke Visie Bedrijventerreinen en de vigerende bestemmingsplannen. Uitgangspunt is dat de bestaande rechten worden overgenomen. Daarnaast acht de gemeente het wenselijk dat ook ondergeschikte, bedrijfsgebonden detailhandel mogelijk is. In de regels zal de definitie 'kleinschalige detailhandel' worden gewijzigd in bedrijfsgebonden detailhandel waarbij de omvang maximaal 20% van het totale vloeroppervlak is toegestaan tot een maximum van 200 m²;
4. Zie de beantwoording onder 3 met dien verstande dat maximaal 100 m² vloeroppervlak wordt toegestaan met een maximum van 20% van het totale vloeroppervlak.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt deels aangepast naar aanleiding van deze vooroverlegreactie. In paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de uitleg van de gehanteerde milieucategorieën deels gewijzigd. In de regels van de bestemming "Bedrijventerrein" wordt de mogelijkheid voor kleinschalige, bedrijfsgebonden detailhandel opgenomen en verder beperkt. Ook worden internetdetailhandelsbedrijven via een percentage beperkt.

3.2.4 N.V. Nederlandse Gasunie

Reactie

1. Verzocht wordt de verbeelding aan te passen wat betreft de ligging van twee gasontvangstations en de gastransportleidingen;
2. Verzocht wordt de aanduiding voor gasontvangstations als 'nutsvoorziening' aan te passen in een bestemming. In het kader van uniformiteit en het naleven van veiligheidsaspecten wordt verzocht om de bestemming 'Bedrijf – gasontvangstation' op te nemen;
3. Verzocht wordt om een belemmeringenstrook op te nemen rondom de bestemming 'Leiding-Gas'. Reden hiervoor is dat een veilig en bedrijfszeker gastransport moet worden nageleefd. Verwezen wordt naar de zogenaamde afsluiterschema's;
4. De Gasunie constateert dat een aantal bouwvlakken te dicht bij leidingen is geprojecteerd. Om een veilig en bedrijfszeker gastransport na te streven is het niet toegestaan bouwwerk op te richten boven de leidingen of binnen een afstand van 4 meter aan de weerszijden van de hartlijn van de leidingen. Deze zogenaamde belemmeringenstrook mag niet over bouwpercelen vallen wat nu het geval is. Verzocht wordt de bouwpercelen hierop aan te passen.
5. Verzocht wordt om artikel 10.3 sub a aan te passen in: 'de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten'.
6. Verzocht wordt om artikel 10.41 aan te passen zodat de volgende werken , geen gebouw zijnde of werkzaamheden, binnen een zone van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leidingen (belemmeringenstrook) voor de activiteit 'aanleg' zijn verboden:
 - het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
 - het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - het permanent opslaan van goederen;
 - het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Beantwoording

1. deze opmerking wordt conform voorstel verwerkt in het bestemmingsplan;
2. deze opmerking wordt conform voorstel verwerkt in het bestemmingsplan;
3. deze opmerking wordt conform voorstel verwerkt in het bestemmingsplan;
4. Wat betreft de bouwpercelen is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen. Uitgangspunt is dat de bestaande rechten worden gehandhaafd. De bouwvlakken zullen blijven gehandhaafd. Ter plaatse van de belemmeringenstrook zal een regeling worden opgenomen die de belangen van de leiding waarborgt.
5. deze opmerking wordt conform voorstel verwerkt in het bestemmingsplan;
6. deze opmerking wordt conform voorstel verwerkt in het bestemmingsplan.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zal met uitzondering van punt 4 worden aangepast naar aanleiding van deze vooroverlegreactie.