

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oostervaart, en *Wijzigingen bij vaststelling* bestemmingsplan Oostervaart - ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Oostervaart, naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen en ambtelijke constatering.

Behorende bij raadsbesluit nr. B11-19970

**d.d. 6 november 2012
tot vaststelling van het bestemmingsplan Oostervaart**

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oostervaart

Het ontwerpbestemmingsplan Oostervaart heeft met ingang van 15 september 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode bestond de gelegenheid zienswijzen in te dienen op het ontwerp.

Ontvangen zijn vier zienswijzen. In deze tabel zijn de zienswijzen weergegeven, daarnaast voorzien van een gemeentelijk standpunt.

Zienswijze	Standpunt gemeente	
1. {Smits Bouwdeskundigen, namens Moes Holding (huurder Mortelstraat 7) en T. Pater (eigenaar Mortelstraat 7):} <i>De tot voor kort uitgeoefende activiteiten in het pand Mortelstraat 7 werden uitgeoefend op basis van een op 14-04-04 afgegeven vergunning Wmb. De bedrijvenlijst ziet de activiteiten als cat. 5.01, SBI 383201. Op het belendend perceel (Fa. Pouw) wordt puin gebroken(tot ca. 1 mln ton per jaar vergund); dat valt onder SBI 383202. Op dat perceel zou dus cat. 5.2 rusten, althans behoren te rusten.</i> <i>Cliënten hebben er belang bij dat het ontwerp zodanig wordt aangepast dat cat. 5.2 is toegestaan. Het belang ligt in het weer in gebruik te kunnen geven voor activiteiten in een categorie, vergelijkbaar met die van het belendende perceel, dan wel minimaal cat 5.1.. Het is de bedoeling dat per 01-01-12 een dergelijke activiteit van start zou kunnen gaan. Die intentie is opgenomen in een voorwaardelijke huurovereenkomst.</i>	Het bestaande bestemmingsplan Oostervaart is een terrein waar al lang ook de zwaardere categorieën (tot en met "oude" V) bedrijven activiteiten kunnen uitoefenen. Betreffende Mortelstraat 7 blijkt echter uit de gemeentelijke gegevens dat op Mortelstraat 7 sprake is van een milieuvergunning voor een wapeningscentrale, SBI code 2852. De bijbehorende milieucategorie is 3.2. Omdat op het buurperceel (Mortelstraat 9) een categorie indeling van 5.2 van toepassing is (in de oude systematiek is dan sprake van categorie VII) verzoekt zienswijze indiener om ook op zijn kavel deze categorie van toepassing te verklaren. Omdat echter bij deze vorm van bedrijvigheid het aspect geluid bepalend is voor de mate van hinder, houdt dat in dat op het perceel Mortelstraat 7 bij aanpassing een veel hoger bronvermogen toegestaan zou worden. Omdat milieukundig gesproken meer ruimte wordt gegeven, moet door indiener worden onderzocht welke de gevolgen zijn voor de omgeving en in dit geval op de inpasbaarheid in de geluidszone. Als nu in het te herziene bestemmingsplan de gewenste categorie van toepassing wordt verklaard op perceel 7, dan kan worden aangenomen dat een hoger bronvermogen mogelijk is. De mogelijkheid voor een hoger bronvermogen wordt niet uitgesloten, maar moet echter nog blijken. <u>Conclusie:</u> het bestaande bestemmingsplan Oostervaart is een terrein waar de zwaardere categorieën (tot en met V) bedrijven activiteiten kunnen uitoefenen.	

	in de ontwerpherziening heeft geen juiste vertaling naar de nieuwe categorie-indeling plaatsgevonden. In het vast te stellen bestemmingsplan zal dit worden hersteld, met vertaling naar de code 4.2 (VNG-bedrijvcoderinglijst 2009). Betreffende de <u>gewenste</u> uitbreiding/functiewijziging Mortelstraat 7 kan binnen het Omgevingsrecht (een Wabo procedure) worden bepaald of die door vergunninghouder gewenste wijziging past binnen de geldende geluidszone aan de hand van een zonetoets. Gezien de huidige fase in de herzieningsprocedure kan het bestemmingsplan niet wachten op de onderzoeken. De zienswijze wordt niet gehonoreerd.	
2. {AT Osborne, namens Bouwtechnisch Bureau Heijmerink en J.C.M. Heijmerink, betreffende bedrijfsverzamelgebouw Asphaltstraat 14-16.} <i>Positief bestemmen kantoorruimte</i> -Clënten zijn eigenaar van een bedrijfsverzamelgebouw aan de Asphaltstraat 12-14 te Lelystad. Dit gebouw bestaat voor circa 40% uit kantoren en voor circa 60% uit bedrijven. -Op het pand van cliënten rust blijkens het huidige bestemmingsplan Oostervaat 1979 de bestemming "industrieterrein". Deze gronden zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen van nijverheid en handel. Kantoren zijn ter plaatse van deze bestemming toegestaan. In het ontwerpplan rust op het pand van cliënten de bestemming " Bedrijventerrein". Op grond van artikel 5.5 aanhef sub d is het gebruik van de gebouwen over een bedrijfsoppervlak van meer dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 2.000 m, niet toegestaan. Het pand van cliënten wordt echter sinds jaren voor 40% gebruikt en verhuurd als kantoorruimte. <i>Blijkens de toelichting van het bestemmingsplan is alle bestaande kantoorruimte positief bestemd; het is dus geenszins de bedoeling geweest om bestaande kantoorruimte onder het overgangsrecht te brengen. Het pand van cliënten is echter ten onrechte niet bestemd om, conform de huidige</i>	Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat de nummering 14-16 is. Het begrip Kantoren komt niet in de voorschriften van het bestemmingsplan Oostervaat uit 1979 voor, niet in toelatende, noch in uitsluitende zin. Eventuele kantoorhoudendheid werd vanaf die tijd gezien als onderdeel van een bedrijf (administratie). Naderhand zijn vanuit beleidstechniek op gebied van bedrijfsfuncties regels ontstaan met betrekking tot kantoorhoudendheid. Hieruit is ontstaan de verhouding van 70% bedrijfsactiviteiten tegenover 30% aan daaruitvoortvloeiende kantoorhoudendheid. Op grond van nader rijksbeleid werden in algemene zin zelfstandige kantoorvestigingen op bedrijventerreinen niet toegestaan. Kantoorhoudendheid stond en staat in directe relatie met een bedrijf vanuit de bedrijfsmatige activiteiten, niet zijnde zelfstandige kantooractiviteiten. Het is niet bekend dat voor de genoemde verhouding 60%-40%	

<i>situatie, voor 40% mede te gebruikt te worden als kantoorruimte. Ten onrechte is een deel van het huidige legale gebruik dan ook onder het overgangsrecht gebracht. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient behoudens bijzondere gevallen bestaand legaal gebruik positief te worden bestemd. Namens cliënten verzoek ik u dan ook het plan zo aan te passen dat het pand van cliënten mede wordt bestemd ten behoeve van 40% gebruik als kantoor.</i>	voor het gehele gebouw, of anderszins, in het verleden vrijstelling of ontheffing is verleend Hiernaast wordt het volgende opgemerkt. De specifieke gebruiksregels geven in artikel 5.4, van de regels het gewenste percentage aan. Dit percentage is in overeenstemming met de Gemeentelijke Visie Vestigingsbeleid van oktober 2007. (Met een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan kan overigens het kantoorgebruik worden uitgebreid naar 50%, mits sprake is van een hoofdkantoor van het betreffende bedrijf). Volgens de ter beschikking staande informatie bij de gemeente is hier sprake van een gebouw dat niet is bestemd voor zelfstandige kantoorfuncties, en dat ook niet als zodanig in gebruik is geweest. Als nu in het te herziene bestemmingsplan een percentage van 40 aan kantoorhoudendheid van toepassing wordt verklaard op perceel, dan kan worden aangenomen dat hier sprake is van nieuw beleid in dit gebied. Dat is echter niet aan de orde. De gemeente leest in de zienswijze een verwijzing naar twee zelfstandige kantoorvestigingen die worden genoemd in de toelichting van de herziening: opgemerkt wordt dat voor deze bedrijven indertijd een vrijstellingsprocedure op grond van de toen geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening is gevoerd. Omdat het de bedoeling blijft om kantoorvestigingen niet toe te staan op bedrijventerreinen, mede in verband waarmee momenteel interregionaal beleid in bewerking is (Platform Bedrijven en Kantoren -Plabeka opgericht 2005) zou het in uitzonderingsgevallen na ontwikkeling van nadere regels dienaangaande wel zo kunnen zijn, dat via een Omgevingsplanprocedure bepaalde afwijkingen wordt meegewerkt. Op grond van bovenstaande wordt de zienswijze niet gehonoreerd.	
---	---	--

<i>Uitbreidingsmogelijkheden bedrijven</i> <i>-Cliënten maken verder bezwaar tegen de grote uitbreidingsmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bedrijven. Direct naast en tegenover het pand van cliënten liggen bedrijven die in het ontwerpplan zijn aangeduid als bedrijven waar bedrijven tot en met categorie 4.2 zijn toegestaan. Volgens de toelichting bij het ontwerpplan zijn bedrijven met een hogere categorie dan 4.1 in principe niet toegelaten omdat deze niet passen binnen het karakter van het bedrijventerrein en bovendien teveel beperkingen oplegt op het omliggende grondgebied. Bestaande categorie 4.2 bedrijven mogen blijkens de toelichting blijven bestaan.</i> <i>-Cliënten betwijfelen of de bestaande thans in het ontwerp als categorie 4.2 aangeduide bedrijven daadwerkelijk categorie 4.2 bedrijven zijn. Immers, indien dat niet het geval is, mogen deze hoe dan ook, blijkens de plantoelichting, niet als zodanig worden aangeduid. Daarnaast menen cliënten dat deze categorie 4.2 bedrijven hoe dan ook niet positief dienen te worden bestemd maar dat deze onder het overgangsrecht gebracht dienen te worden nu dergelijke bedrijven niet passen binnen het karakter van het bedrijventerrein, hetgeen ook in de plantoelichting is opgemerkt.</i> <i>- Het plan maakt bovendien voor de als categorie 4.2 bestemde bedrijven zeer grootschalige uitbreidingsmogelijkheden mogelijk.</i> <i>- Onder het huidige bestemmingsplan Oostervaart 1979 zijn de gronden bestemd als "industrieterrein". Hier zijn gebouwen met een maximale hoogte van 15 meter toegestaan.</i> <i>- In het onderhavige ontwerp is de maximale hoogte voor het bedrijf met bestemming 'bedrijven tot en met categorie 4.2 toegestaan' aan de overkant van het bedrijf van cliënten maar liefst 40 meter. Dit is een zeer aanzienlijke uitbreiding: de bebouwing van dit bedrijf kan meer dan twee maal zo hoog worden! Voor het bedrijf met bestemming 'bedrijven tot en met</i>	Opgemerkt moet worden dat het bestaande gebied Oostervaart sinds jaar en dag een gebied is voor zwaardere categorieën (t/m oude V). In de herziening heeft echter geen juiste vertaling naar de nieuwe categorie-indeling plaatsgevonden. (In het vast te stellen bestemmingsplan zal dit worden hersteld. De reactie op zienswijze 1 heeft dit al genoemd). Hierdoor kan een misverstand omtrent toegelaten bedrijven zijn ontstaan. Betreffende de door indiener genoemde uitbreiding-mogelijkheden wordt gesteld dat in milieutechnische zin geen uitbreiding plaats vindt: maximaal mag nu (oud) V. De herziening verandert hier niet en hanteert dus maximaal 4.2 (in de nieuwe codering). De gemeente heeft wel in 2010/2011 gekozen voor een systematiek van globaal en flexibel bestemmen. Vanuit de gemeentelijke praktijk is gekozen voor globale en flexibele bestemmingsplannen, mede op basis van wensen van ondernemers. Er is voor gekozen om dit nu ook voor Oostervaart toe te passen. Concreet houdt dit in dat de planregels moeten aansluiten bij de huidige en toekomstige ontwikkelingen in het plangebied, dus dat het gemakkelijker mogelijk wordt om functies uit te wisselen en flexibeler om te gaan met bijvoorbeeld de afmetingen van gebouwen en (eventuele) uitwisseling van bepaalde (bestemmings-) functies – voor zover milieutechnisch toelaatbaar. De (wens vanuit ondernemers om een) mogelijkheid van hoger bouwen behoort ook tot de flexibilisering van de regels. Een ieder kan hier – naar wens - gebruik van maken. Evenals bij andere nieuwe plannen is in de herziening van Oostervaart niet meer sprake van een bebouwingspercentage; wel dient rekening te worden gehouden met het parkeren dat op eigen terrein moet plaatsvinden. Onbeperkte bebouwing is dus niet aan de orde	
---	---	--

<i>categorie 4.2 toegestaan' naast het pand van cliënten staat geen bouwhoogte aangegeven zodat er ten onrechte geen maximale hoogte geldt.</i> <i>-Op de plankaart van het huidige bestemmingsplan Oostervaart 1979 zijn verder duidelijk afgebakende bouwpercelen aangegeven die blijkens artikel 3 aanhef sub c slechts voor 70% mogen worden bebouwd.</i> <i>-In het ontwerpplan zijn echter geen afgebakende bouwpercelen aangegeven, de bebouwingsgrens eindigt slechts bij de bestemming 'water' en 'groen', terwijl er bovendien in het geheel geen maximaal bebouwingspercentage geldt. Alle bedrijfsbebouwing, dus ook de bedrijven die aangeduid zijn als categorie 4.2, kan derhalve in zeer ruime mate worden uitgebreid.</i> <i>-Zeker indien bedacht wordt dat de bedrijven die aangeduid zijn als categorie 4.2 bedrijven volgens de planwetgever niet op het bedrijventerrein thuishoren en alleen de bestaande categorie 4.2 bedrijven als zodanig zouden zijn bestemd, is onbegrijpelijk waarom voor deze bedrijven dermate grote uitbreidingsmogelijkheden zijn toegestaan.</i> <i>-Cliënten vrezen hinder van deze bedrijven, met name op het gebied van luchtkwaliteit, geur, geluid en zicht. Het is verder nog maar zeer de vraag of in de onderzoeksrapporten op het gebied van lucht, geur, geluid en zicht is uitgegaan van hetgeen het plan maximaal mogelijk maakt, dus inclusief de grootschalige uitbreidingsmogelijkheden.</i> <i>-Cliënten verzoeken u dan ook het plan zo aan te passen dat deze bedrijven onder het overgangsrecht worden gebracht en in ieder geval geen verdere uitbreidingsmogelijkheden verkrijgen dan hetgeen hen in de bestaande situatie is toegestaan dan wel hetgeen hen is toegestaan op basis van in het verleden verleende vergunningen. Voor de overige in de nabijheid van cliënten gelegen bedrijven verzoeken cliënten u na te gaan in hoeverre de uitbreidingen die het ontwerp thans mogelijk maakt gewenst zijn.</i>	(Normen staan hiertoe in de Bijlage 2 bij de regels). Wel wordt het hierdoor bestaande bedrijven mogelijk gemaakt mogelijkheden zo optimaal te benutten. Het bedoelde bedrijf bevindt zich in de zone met de maximale bouwhoogte van 25 m. De bouwhoogte-zonescheiding is aangegeven op de verbeelding Aansluitend: ten aanzien van de opmerking inzake "bebouwingsgrens" wordt opgemerkt dat hier de bebouwingsgrens als het ware onder de bestemmingsgrens van de bestemming Bedrijventerrein ligt (bestemmingsgrens is bebouwingsgrens – met uitzondering langs de Binnenhavenweg). Dit kan inderdaad leiden tot ruimere bebouwingsmogelijkheden op eigen terrein. Verder is het van belang dat de planregels van dit bestemmingsplan zowel qua inhoud als qua systematiek overeenkomen met de andere bestemmingsplannen die in Lelystad (gaan) gelden. Binnen het spoor van milieuvergunning en milieutoezicht worden deze genoemde elementen op zich gevolgd; hierboven is echter al aangegeven dat in milieutechnische zin geen uitbreiding plaatsvindt. Deze deelzienswijze wordt, gezien het bovenstaande standpunt, niet gehonoreerd	
--	---	--

<i>Gebruiksverbod opslag materialen/afval</i> <i>-Op grond van artikel 1 3, lid 2 van het vigerende bestemmingsplan Oostervaart 1 979 wordt onder verboden gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als opslagterrein.</i> <i>In het huidige ontwerpplan staat in artikel 5.4 aanhef sub f dat het gebruik van het voterrein voor bedrijfsmatige opslagdoeleinden niet is toegestaan.</i> <i>-Cliënten achten het gebruiksverbod in het onderhavige ontwerp te beperkt. Ook andere delen van het terrein dienen niet gebruikt te worden als opslag. Cliënten vrezen overlast, mede in de vorm van zichthinder indien overal op de terreinen (behalve aan de voorkant) opslag zou zijn toegestaan zonder enige beperking. Als voorbeeld noemen cliënten de huidige illegale opslag van grind puin en betonblokken, door het bedrijf naast het pand van cliënten. Cliënten willen voorkomen dat dergelijke opslagmogelijkheden zouden worden toegestaan en verzoeken u het plan aan te passen in die zin dat uitsluitend op het achterterrein van bedrijven bedrijfsmatige opslagmogelijkheden bestaan en bovendien de hoogte van hetgeen wordt opgeslagen te beperken tot maximaal 10 meter.</i>	Het bestemmingsplan regelt de hoogte van bouwwerken, niet de hoogte van materiaalopslag. Op zich is opslag van materialen een activiteit voor bedrijven, zeker waar sprake is van ver- of bewerking. Het nog geldende bestemmingsplan Oostervaart ziet als verboden gebruik → de opslag van onbruikbare of aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken materialen en/of afval, tenzij het opslag betreft die verband houdt met de bedrijfsactiviteiten. Indien tussen bedrijven een verschil van mening ontstaat over opslag, moet – indien aan de orde – door het tot handhaving bevoegd gezag (ook: milieutechnisch) worden gezien of en zo ja welke maatregelen kunnen of moeten worden getroffen als sprake is van onjuist handelen in die zin. Het bestemmingsplan is niet het te hanteren instrument om in deze voorkomende zaken. Het is wel basis inzake wat planologisch wel of niet mag. De regeling in de herziening op zich (onder meer: gebruik voterrein voor bedrijfsmatige opslagdoeleinden is strijdig gebruik) acht de gemeente voldoende. Deze deelzienswijze wordt gezien het bovenstaande niet gehonoreerd	
3. {Lexence, namens BMC Flevoland (Betonstraat 2, en Mortelstraat 9)} ACHTERGROND <i>-Op de vestiging van cliënte op het perceel aan de Betonstraat nr. 2 (Perceel Betonstraat), exploiteert zij een betonmortelcentrale. Op het Perceel Betonstraat zijn verschillende "overige bouwwerken" (installaties zoals silo's) hoger dan 25 meter aanwezig. In het Voorontwerp was in artikel 5.2.3 onder c als maximale bouwhoogte voor "overige bouwwerken" 10 meter opgenomen. Omdat de laatstgenoemde bouwhoogte veel te laag is voor de bestaande bedrijfsvoering van</i>		

cliënte, alsmede voor eventuele toekomstige bedrijfswijzigingen of -uitbreidingen, is op dit punt een inspraakreactie ingediend. Naar aanleiding van deze inspraakreactie heeft de gemeente de maximale toegestane bouwhoogte in de Algemene afwijkingsregels (artikel 15) gesteld op 40 meter.

*-Op het perceel van cliënte aan de Mortelstraat 9 (**Perceel Mortelstraat**) exploiteert Theo Pouw B.V. een bedrijf waar (onder meer) activiteiten als aanvoer, op- en overslag van bouwstoffen plaatsvinden, alsmede het op- en overslaan van baggerspecie.*

-Het Perceel Mortelstraat is bestemd als "Bedrijventerrein" waarbij, anders dan voor het Perceel Betonstraat, in het Ontwerpbestemmingsplan een maximale milieucategorie geldt van 3.2. Daarnaast geldt ook voor dit perceel in beginsel een maximale bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ten hoogste 10. Deze bouwhoogte is veel te laag voor eventuele toekomstige bedrijfswijzigingen of -uitbreidingen van cliënt.

**PERCEEL BETONSTRAAT:
"OVERIGE BOUWWERKEN"
(SILO'S) TEN ONRECHTE
WEGBESTEMD**

-Op het Perceel Betonstraat staan enkele "overige bouwwerken", in het bijzonder silo's, welke deel uitmaken van de bedrijfsvoering van cliënte. De bestaande silo's zijn momenteel minstens 25 meter hoog. Deze silo's zijn toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan. Cliënte heeft immers de vrijstellingsmogelijkheid in het vigerende bestemmingsplan benut en vrijstelling verkregen voor silo's en industriële procestorens tot een hoogte van maximaal 30 meter (artikel 3 lid 4 onder a). Dit betekent dat enkele bestaande silo's als gevolg van het thans voorliggende Ontwerpbestemmingsplan - ten onrechte - dreigen te worden wegbestemd.

Het feit dat de gemeente naar aanleiding van de door cliënte ingediende inspraakreactie bij de Algemene afwijkingsregels (artikel 15) de mogelijkheid heeft opgenomen om met een omgevingsvergunning af te wijken van de maximale bouwhoogte voor

<i>bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot ten hoogste 40 meter, doet aan voorgaande niet af.</i> <i>-Bij het vaststellen van een bestemmingsplan geldt immers als uitgangspunt dat alle bestaande (legaal opgerichte) bouwwerken en het bestaand legaal gebruik, positief bestemd dienen te worden en slechts onder het overgangsrecht mogen worden gebracht, indien binnen de planperiode uitzicht bestaat op een andere bestemming.¹</i> 1 Zie o.m: ABRvS 16 maart 1996, AB 1996/252; ABRvS 17 juli 1997, BR 1998/206; ABRvS 26 november 2008, TBR 2009/30; ABRvS 3 maart 2010, TBR 2010/47. <i>-Zo overwoog de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in een uitspraak van 3 februari 2010: "Met betrekking tot legale bouwwerken staat voorop dat deze in beginsel, gelet op de rechtszekerheid, als zodanig dienen te worden bestemd. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden indien een dienovereenkomstige bestemming op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast moet aannemelijk zijn dat er concreet zicht bestaat op verwijdering van het bouwwerk, omdat het overgangsrecht bedoeld is als overbrugging van een tijdelijke situatie. Indien aan deze voorwaarden is voldaan kan het bestaande bouwwerk onder het overgangsrecht worden gebracht."²</i> .ABRvS 3 februari 2010, TBR 2010/47, r.o. 2.4.3. <i>- Er bestaat geen concreet zicht op verwijdering van de silo's en daarnaast is cliënte niet bekend met nieuwe inzichten op basis waarvan de silo's niet langer in overeenstemming zouden zijn met een goede ruimtelijke ordening. Derhalve dienen de silo's positief te worden bestemd. Het enkel opnemen van een Algemene afwijkingsregel is hiervoor niet toereikend. Gelet op het voorgaande kan het bestemmingsplan dan ook niet ongewijzigd worden vastgesteld.</i> <i>-Daarnaast kan het, bijvoorbeeld in verband met een aanscherping van milieueisen, in de toekomst noodzakelijk zijn om nieuwe filters op de silo's te plaatsen. Cliënte verzoekt u hiermee rekening te houden en een hoogte van 40</i>	In de bestemmingsplanregels zullen – met het oog op bedrijfsvoering –silo's en industriële procestorens specifiek worden genoemd (in plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde). De hoogte hiervan worden gesteld op maximaal 40 meter voor het gebied tussen de Binnenhavenweg en de A-6; voor het resterende gebied geldt de hoogte van maximaal 30 meter. De ondergrond zal waar mogelijk worden aangepast aan de buitensituatie.	
--	---	--

meter voor de overige bouwwerken toe te staan. Mocht uw raad, om welke reden dan ook, niet in algemene zin voor overige bouwwerken een maximale bouwhoogte van 40 meter willen toestaan, dan verzoekt cliënte u dit voor de silo's specifiek toe te staan.

PERCEEL MORTELSTRAAT: TE LAGE MILEUCATEGORIE

-Naar het oordeel van cliënte is voor Perceel Mortelstraat bij het toekennen van milieucategorieën ten onrechte geen rekening gehouden met de huidige bedrijfsvoering op het perceel. De meeste vergunde activiteiten binnen de huidige bedrijfsvoering op Perceel Mortelstraat vallen reeds in een zware tot zeer zware milieucategorie (categorie 5), bijvoorbeeld:

- Milieuvergunning d.d. 2 december 2003, MB/03.041332/L, gewijzigd d.d. 18 mei 2004, MB/04/041143/L: de aanvoer, op- en overslag van primaire bouwstoffen (ca. 2 miljoen tot/jaar), aanvoer, op- en overslag van (on)gesorteerd bouw- en sloopafval alsmede de realisatie van een sorteerlijn voor (voor)bewerking van ongesorteerd bouw- en sloopafval (ca. 1 miljoen ton/jaar), de aanvoer, op en overslag van bouw- en slooppuin alsmede periodieke plaatsing van een mobiele puinbreekinstallatie (ca. 1 miljoen ton/jaar) en de aanvoer en overslag van zandige afvalstoffen voor afvoer (70 kton/jaar), alsmede de productie van beton (250.000 m³), de opslag en distributie van (wegen)zout en het inrichten van een containerterrein;

- Milieuvergunning d.d. 2 december 2003, MB/03.041332/L, gewijzigd d.d. 18 mei 2004, MB/04/041143/L: Het aanwezig hebben van gevaarlijke afvalstoffen welke onder gestelde voorschriften mogen worden gemengd met andere in de vergunning aangewezen afvalstoffen, stoffen, preparaten en andere producten;

- Milieuvergunning d.d. 16 mei 2006, 407512: het overslaan van baggerspecie van de klassen 0 tot en met 3 en de overslag van vergelijkbare stoffen, waarvan de opslag al in de bovengenoemde vergunning is vergund;

-De bovengenoemde (niet uitputtend opgesomde) bedrijfsactiviteiten zouden op grond van het Ontwerpbestemmingsplan niet

De deelzienswijze ten aanzien van de silo's wordt op bovenstaande wijze gehonoreerd

<i>(meer) kunnen worden uitgeoefend op het Perceel Mortelstraat, omdat hier ingevolge artikel 5.1 onder a sub 1 slechts bedrijven tot milieucategorie 3.2 zijn toegestaan. Niet valt in te zien waarom met het opnemen van de laatstgenoemde milieucategorie de mogelijkheden in het Ontwerpbestemmingsplan aanzienlijk worden beperkt. Enige toelichting hierop ontbreekt. Daarmee ontbeert het Ontwerpbestemmingsplan een deugdelijke motivering, wat in strijd is met art. 3:46 Awb. Gelet op het voorgaande kan het bestemmingsplan niet ongewijzigd worden vastgesteld.</i> <i>Clïënte verzoekt uw raad dan ook om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in dier voege dat op het Perceel Mortelstraat de zwaarste milieucategorie wordt toegestaan.</i> <i>- Overigens zal cliënte op het Perceel Mortelstraat (in de toekomst) een bedrijf blijven uitoefenen in lijn met de activiteiten genoemd onder 3.1. Ook in zoverre mag cliënte er, vanwege het vigerend gebruik, uiteraard van uit gaan dat de zwaarste milieucategorie is toegestaan op Perceel Mortelstraat. Cliënte heeft er ook om die reden een redelijk belang bij dat zij in de toekomst haar bedrijfsactiviteiten kan ontplooiën op Perceel Mortelstraat.</i> {PERCEEL MORTELSTRAAT: "OVERIGE BOUWWERKEN" TE LAAG <i>-In artikel 5.2.3 onder c van het Voorontwerp is voor Perceel Mortelstraat een maximale bouwhoogte voor "overige bouwwerken" van 10 meter opgenomen.</i> <i>Dit is, mede gelet op hetgeen in § 3 reeds is uiteengezet, veel te laag voor de overige bouwwerken, in het bijzonder silo's, waarvan cliënte bij haar bedrijfsuitoefening afhankelijk is cq in de toekomst afhankelijk van zal zijn. Cliënte verzoekt u hiermee rekening te houden en een hoogte van 40 meter voor de overige bouwwerken toe te staan. Mocht uw</i>	In de reactie op zienswijzen 1 en 2 is al genoemd dat het bestaande bestemmingsplan Oostervaart een terrein is waar ook de zwaardere categorieën (tot en met V) bedrijven activiteiten kunnen uitoefenen. De bestaande activiteiten op perceel Mortelstraat (sedert 2003) zijn wat zwaarder. Volgens de SBI-beschrijving zouden zij moeten vallen onder categorie 5.2 (is dus een uitzondering op de algeheel geldende categorie 4.2). De deelzienswijze wordt in deze zin gehonoreerd	
--	--	--

raad, om welke reden dan ook, niet in algemene zin voor overige bouwwerken een maximale bouwhoogte van 40 meter willen toestaan, dan verzoekt cliënte u dit voor de silo's specifiek in het bestemmingsplan op te nemen.

*-Ten overvloede wordt hier opgemerkt dat een dergelijke maximale bouwhoogte ook voor Perceel Mortelstraat noodzakelijk is, bijvoorbeeld in verband met een aanscherping van toekomstige milieueisen in verband met het plaatsen van nieuwe filters op de silo's.
Namens cliënte verzoek ik u op basis van onderhavige zienswijzen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*

Onder verwijzing naar de deelzienswijze inzake silo's Betonstraat, wordt in die zin de zienswijze gehonoreerd.

4. {Gasunie} <i>*In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro hebben wij een reactie (kenmerk TAJO 10.B. 1061 van 10-5-2010) ingezonden. Gebleken is, dat u deze opmerkingen niet volledig heeft overgenomen in het nu voorliggende ontwerp.</i> <i>Verzocht werd, zowel in de toelichting (blz. 26) als op de verbeelding, de medebestemmingstrook van 4 meter weerszijden te wijzigen in 5 meter.</i> <i>Dit is in de toelichting en op de verbeelding niet gewijzigd.</i> <i>*Eveneens is op de verbeelding, kaart noord, het gasontvangstation N-706 niet aangegeven.</i> <i>Ter informatie zenden wij u de tekeningen A-570-15-KR-001 (wijz. 9) en N-706-KS-001 (wijz. 3) waarop de ligging/situatie van het gasontvangstation is aangegeven.</i>	De op de verbeelding ingetekende bestemming(strook) Leiding-Gas zal worden aangepast De toelichting zal worden aangepast.	

<i>Wij verzoeken u dit station op de verbeelding aan te geven met als aanduiding Bedrijf -Nutsvoorziening. Het gasontvangststation N-240 op de verbeelding, kaart zuid, is wel correct aangegeven.</i> <i>*In artikel 9 "Leiding - Gas" van de regels van het bestemmingsplan wordt bepaald dat de op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden medebestemd zijn voor ondergrondse gastransportleidingen. Op deze gronden is het oprichten van bebouwing en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Naar onze mening zijn echter de thans opgenomen bepalingen onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen. Wij verzoeken u daarom dit artikel uit te breiden met de onderstaande werkzaamheden.</i> • <i>het permanent opslaan van goederen;</i> • <i>het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.</i> <i>Op grond van voornoemde dienen wij een zienswijze in.</i>	Het station zal alsnog worden opgenomen op de verbeelding. De in artikel 9.4.1. van het ontwerpbestemmingsplan genoemde activiteiten zullen worden aangevuld met desbetreffende bepalingen uit het "Handboek buisleiding in bestemmingsplannen" ((2010) in opdracht van het (toenmalige) ministerie van VROM. De zienswijze wordt gehonoreerd.	
--	--	--

Wijzigingen bij vaststelling bestemmingsplan Oostervaart - ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Oostervaart, naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen en ambtelijke constatering.

Regels ontwerpbestemmingsplan	tekst vaststelling
artikel 5, Bestemmingsomschrijving 5.1, tot en met "...met uitzondering van risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven";	<u>wordt:</u> De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van 1. bedrijven genoemd in de bijlage 1 onder de categorieën 1 tot en met 4.2.; 2. bedrijven genoemd in de bijlage 1 onder categorie 1 tot en met 5.2, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 5.2"; b. de in deze regels specifiek genoemde activiteiten; alsmede verdere vernummering <u>toevoegen:</u> nieuw h. hoofdkantoorfunctie ter plaatse van de functie aanduiding (k)
5.2.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	<u>toevoegen:</u> d. de bouwhoogte van silo's en industriële procestorens zal ten hoogste 40 meter bedragen voor het gebied tussen de Binnenhavenweg en de A-6, en ten hoogste 30 meter bedragen voor het overige gebied
5.4. subs a, b en c	<u>worden:</u> a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan bedrijven die zijn genoemd in de bijlage 1 onder de categorieën 1 tot en met 4.2; b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan bedrijven die zijn genoemd in de bijlage 1 onder de categorieën 1 tot en met 5.2, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 5.2"; -alsmede verdere vernummering;
5.5. Afwijken van de gebruiksregels a. tekstdeel "onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2" b. geheel. c. -alsmede aanpassing tekstdeel "het bepaalde in lid 5.4 sub c" - "onder de categorieën 1 tot en met 4.2" d. geheel; - alsmede aanpassing tekstdeel "het bepaalde in lid 5.4 sub d.."	<u>wordt:</u> "onder de categorieën 1 tot en met 4.2,...." vervalt <u>wordt:</u> b <u>wordt:</u> "het bepaalde lid 5.4, sub b.." <u>wordt:</u> "onder de categorieën 1 tot en met 5.2.." <u>wordt:</u> c., <u>wordt:</u> "het bepaalde in lid 5.4 sub c"

5.6. Wijzigingsbevoegdheid	<u>wordt:</u> Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding “bedrijfswoning” of “maatschappelijk” wordt verwijderd mits de betreffende functie ter plaatse is beëindigd;
artikel 9.4.1, Vergunningplicht	<u>wordt:</u> Vergunningplicht Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemming(en), een omgevingsvergunning vereist: a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen; b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen; c. het indrijven van voorwerpen in de bodem; d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage; e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren; f. het permanent opslaan van goederen.
artikel 12, Algemene bouwregels;	<u>wordt:</u> a. tot gebouwen behorende funderingen, stoepen, stoeptreden, trap(penhuisen), galerijen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's, luifels, afdaken en balkons; b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen als overstekende daken, goot- en kroonlijsten, gevellijsten, gevelversieringen, pilasters, plinten, ventilatiekanalen, zonnepanelen, zonnecollectoren, schoorstenen, kozijnen, dorpels en afvoerpijpen voor hemelwater; mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m worden overschreden.

artikel 15, Algemene afwijkingsregels; sub d	<u>vervalt</u>
sub f, tekstdeel "...liftkokers en lichtkappen, mits.."	<u>wordt:</u> "...liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits.."
sub g	<u>vervalt.</u>
<u>Staat van bedrijfsactiviteiten</u>	-Opname in Staat: SBI code en omschrijving "vervaardigen van diepvriesmaaltijden"
vernummeringen	alsmede eventueel niet genoemde vernummeringen
Toelichting	Vaststelling
-2.1.2, Bedrijven, eerste aandachtspunt "...hogere categorie dan 4.1.." -"Bestaande categorie 4.2 bedrijven kunnen blijven bestaan"	<u>wordt:</u> "..hogere categorie dan 4.2.. <u>vervalt</u>
Derde aandachtspunt "...het nabijgelegen ID-Lelystad en het BD-gebied zijn uitgesloten"	<u>wordt:</u> "...de nabijgelegen Wageningen Universiteit & Research en het Biologisch-Dynamisch gebied zijn uitgesloten"
2.1.3, Kantoren, zin "Er zijn twee zelfstandige kantoren aanwezig....Compri"	<u>wordt</u> "Er zijn reeds jaren twee zelfstandige.....Compri. Deze zijn aangeduid op de verbeelding" .
-3.4.4, Buisleidingen, tweede alinea "...zone van 4,00 meter..."	<u>wordt:</u> "...zone van 5 ,00 meter..."
-3.5.1, Hinder door bedrijvigheid	wordt vanaf "Het systeem van milieuzonering..": "Het systeem van milieuzonering is een goed instrument om een adequate ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen zoals woningen en natuurgebieden. Op Oostervaart is sprake van bedrijven in de milieucategorieën tot en met 4.2 (oude categorie V). Voor zover een bedrijf in een hogere categorie valt, is deze categorie aangeduid op de verbeelding en aangegeven in de regels. Op het bedrijventerrein zijn naast de bekende bedrijvigheid, ook enkele andere functies aanwezig, bijvoorbeeld een snackkar. Deze functies vormen geen belemmering voor de omliggende bedrijven. De overige functies kennen een eigen regeling."
-3.5.5, Bodemkwaliteit, laatste zin van deel Gebruiksfuncties in het plangebied: "bij de bedrijven gaat het hoofdzakelijk om bedrijven tot en met categorie 3.2."	<u>wordt:"</u> "Bij de bedrijven gaat het hoofdzakelijk om bedrijven tot en met categorie 4.2."

3.3.7 Handhavingsprogramma	<u>wordt:</u> De afgelopen jaren heeft de ontwikkeling van de wettelijke kaders voor handhaving niet stilgestaan. Op het gebied van bouwen en wonen is medio 2008 de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. De Algemene wet bestuursrecht (Awb) is aangepast op het gebied van samenhangende besluiten, dwangsommen bij niet tijdig beslissen en verder is de vierde tranche van deze wet in werking getreden. Deze heeft met name invloed op de wijze waarop handhavingssancties kunnen worden toegepast. Mede onder invloed van de komst van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 wordt - na de integratie van de vergunningverlening (voor één project één aanvraag voor één vergunning bij één loket) - ook gestreefd naar integratie van de handhaving voor alles wat met de fysieke omgeving te maken heeft. Uitgangspunt is geweest het invoeren van een op de Wabo gebaseerd handhavingsprogramma per 1 januari 2011. Vanwege de koppeling met de Wabo is op hoofdlijnen uitgegaan van de „Wegwijzer omgevingsvergunning, module handhaving. van het ministerie van VROM. De kwaliteitseisen voor handhaving geven ook de mogelijkheid om - meer dan voorheen - te sturen op kwaliteit van de handhaving in plaats van kwantiteit. Waar in het verleden vooral getoetst werd op het aantal controles, bestaat nu de mogelijkheid in te gaan op risicoaspecten en andere aspecten op een lagere prioriteit toe te kennen. Ofwel een beoordeling op kwaliteit in plaats van kwantiteit. In het handhavingsprogramma wordt inzichtelijk gemaakt wat het risicoprofiel van de verschillende handhavingsopgaven is. Ook wordt hierin uiteengezet wat de voorgestelde speerpunten zijn. Hierbij valt te denken aan gebruik, opslag en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, fysieke veiligheid voor personen, geluidsoverlast en verstoring en duurzaamheid.
-4.1.1, Bebouwing, zindeel : “Wel is er langs wegen sprake van zichtzones.....dan buiten de zichtzones;”	<u>wordt:</u> “Wel is langs de Binnenhavenweg sprake van een zichtzone waar de bebouwing een lagere bouwhoogte heeft dan buiten die zichtzone;...”
*5.2.3, Bedrijventerrein, tekstdeel “Binnen de bestemmingperifere detailhandel in bouwmaterialen”	<u>wordt:</u> “Binnen de bestemming “Bedrijventerrein” is het mogelijk om bedrijven te realiseren die vallen onder maximaal categorie 4.2 van de VNG-lijst categorale bedrijfsindeling 2009 (Bijlage 1). Waar een bedrijf met een hogere categorie al was gevestigd, is deze op de verbeelding aangeduid.”
vernummeringen	alsmede eventueel niet genoemde vernummeringen
Verbeelding	Vaststelling
<u>Legenda</u> *Aanduidingen: “bedrijf tot en met categorie 4.1” Aanduidingen: “bedrijf tot en met categorie 4.2”	vervalt vervalt <u>toevoegen:</u> -specifieke aanduiding “bedrijf tot en met categorie 5.2”

	-functie aanduiding (k) "kantoor"
Beeld	<u>aanpassen</u> -breedte strook buisleidingen naar 10 meter -aanduiding (bw) verplaatsen naar oorspronkelijke locatie (Asfaltstraat 25/27) <u>toevoegen:</u> -gasontvangstation N-706 - ontbrekende silo's vanuit beschikbare gegevens -aanduiding (bw) (Mortelstraat 2) -aanduiding (k) Steenstraat 1 en Pekstraat 2) -aanduiding (b≤5.2) bedrijf tot en met categorie 5.2 op perceel Betonstraat 25 (bestaand)