

Nota zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan
Bedrijventerrein Noord-Oost Kwadrant

Gemeente Sliedrecht

Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Noord-Oost Kwadrant

Gemeente Sliedrecht

Datum:

21 mei 2013

Projectgegevens:

NZW06-SLI00005-01B

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzen	3
3	Overzicht van wijzigingen	7
3.1	Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	7
3.2	Ambtshalve wijzigingen	7
3.3	Toelichting	8

1 Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Noord-Oost Kwadrant heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 15 maart 2013 tot en met 25 april 2013 ter visie gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en zijn derhalve ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven of de reacties hebben geleid tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Noord-Oost Kwadrant.

2 Zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Dat de zienswijze is samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige inhoud betrokken.

Samenvatting zienswijze 1:

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van TenneT zijn in het ontwerpbestemmingsplan aanpassingen doorgevoerd. TenneT constateert dat in het, in artikel 11 Leiding – Hoogspanningsverbinding opgenomen, omgevingsvergunningenstelsel de des-tijds voorgestelde tekst niet is overgenomen. TenneT verzoekt alsnog om medewerking aan het aanbrengen van een aantal wijzigingen in lid 11.4.1

Beantwoording:

Het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander hoog straatmeubilair kan niet worden opgenomen in artikel 11.4 omdat het geen 'werk' maar bebouwing betreft. In artikel 11.2 is reeds opgenomen dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd ten behoeve van de bestemming.

Op verzoek van TenneT worden de c en d onder 11.4.1 verwijderd.

In sub e wordt diepwortelende beplanting vervangen door hoogopgaande beplanting

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- In artikel 11.4.1 worden c en d verwijderd, en de daaropvolgende bepalingen ver-nummerd.
- In artikel 11.4.1 wordt in bepaling e diepwortelende beplanting vervangen door hoogopgaande beplanting.

Samenvatting zienswijze 2:

Reclamant is van oordeel dat het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aanpassing behoeft, teneinde recht te doen aan:

- a Het conserverende karakter van het bestemmingsplan;*
- b De beperkingen die voortvloeien uit de Verordening Ruimte voor zover het betreft het toestaan van detailhandel;*
- c Deugdelijk planologisch beleid;*
- d Redelijke belangen van reclamant in het kader van een bedrijfseconomisch ver-antwoorde bedrijfsvoering.*

Concreet is de zienswijze gericht op de mogelijkheden die worden geboden voor de-tailhandel. Reclamant verzet zich sedert 2005 (met succes) tegen illegale detailhandel op het bedrijventerrein en richt haar zienswijzen op de volgende onderdelen:

- 1 Onder de definitie 'detailhandel volumineus' valt eveneens detailhandel in keukens, badkamers, meubels en woninginrichting. Dit is niet in overeenstemming met arti-*

- kel 9 lid 1 sub d van de Verordening Ruimte. Verzocht wordt het begrip hierop aan te passen.*
- 2 Er wordt verzocht begrippen op te nemen voor tuincentrum en bouwmarkt en daarin op te nemen dat het hier gaat om bestaande bedrijven.*
 - 3 Op eerder verzoek van reclamant is de staat van bedrijfsactiviteiten aangepast zodat (indirect ook) geen detailhandel is toegestaan. Reclamant verzoekt thans ook het begrip 'dienstverlening' aan te passen, zodat duidelijk is dat op het bedrijventerrein ook geen internetwinkels zijn toegestaan die zijn aan te merken als detailhandel. Daarnaast wordt verzocht om het begrip detailhandel zoals opgenomen in artikel 3.3.1 onder h te specificeren zodat duidelijk is dat ook internetwinkels worden bedoeld.*
 - 4 Uit artikel 9 van de Verordening Ruimte volgt dat indien een bestemmingsplan de ontwikkeling van perifere detailhandel mogelijk maakt, het bestemmingsplan vergezeld moet gaan van een distributieplanologisch onderzoek. Reclamant verzoekt in artikel 3 op te nemen dat detailhandelontwikkeling groter dan 1.000 m² slechts mogelijk is indien uit distributieplanologisch onderzoek is gebleken dat dit niet zal leiden tot ontwrichting van de detailhandelsstructuur.*
 - 5 Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat ondergeschikte detailhandel niet als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Dit is in strijd met het provinciaal beleid. Bovendien is er geen eenduidig begrip opgenomen voor ondergeschikte detailhandel. Ook wordt verzocht artikel 19.2 hierop aan te passen.*
 - 6 Reclamant verzoekt artikel 3.4 aan te passen zodat duidelijk is dat (ook via afwijking) geen detailhandel wordt toegestaan.*
 - 7 Reclamant verzoekt opnieuw artikelen 19.1 aan te passen.*

Beantwoording:

De reactie van reclamant is gericht op de mogelijkheden die worden geboden voor detailhandel. In grote lijnen wordt het standpunt van reclamant gedeeld, met dien verstande dat conserverend in dit geval niet het strak vastleggen van de feitelijke situatie betekent, maar ook het respecteren van de vigerende rechten.

Hierna volgt per reactie een antwoord.

- 1 Het begrip 'detailhandel volumineus' wordt aangepast; zodat exact wordt aangesloten bij de Verordening Ruimte.
- 2 Een bestemmingsplan ziet toe op functies. Beide functies mogen worden vervangen door een zelfde functie of worden gebruikt in overeenstemming met de bestemming Bedrijf. Het is duidelijk dat het hier bestaande (afwijkende) functies betreft. In de regels zullen begrippen worden opgenomen voor bouwmarkt en tuincentrum.
- 3 Ten tijde van de beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze is geconstateerd dat het begrip 'dienstverlening' niet meer voorkomt in de regels van het bestemmingsplan. Dit begrip wordt verwijderd uit artikel 1 (en uit de definitie van het begrip 'horecabedrijf'. Internetwinkels worden dan ook niet meer benoemd in enig begrip zodat er ook geen aanleiding is om het begrip detailhandel zoals opgenomen in artikel 3.3.1 onder h aan te vullen.

De term dienstverlening komt dan alleen nog voor in de staat van bedrijfsactiviteiten. Het betreft slecht de titels (grijze vlakken) van de verschillende (naar soort) samengevoegde bedrijfsactiviteiten. Deze hebben geen juridische betekenis. Deze titels zijn afkomstig uit de standaard bedrijvenindeling (SBI) zoals die algemeen wordt gehanteerd. Binnen deze kop is een selectie gemaakt van bedrijven die zijn toegestaan. Hierbij zijn detailhandels- en dienstverlenende bedrijven gefilterd.

- 4 De in het bestemmingsplan opgenomen detailhandelsvestigingen zijn bestaande vestigingen. Derhalve is geen sprake van detailhandelsontwikkeling. De huidige bedrijven die reeds groter zijn dan 1.000 m², hebben geen uitbreidingsmogelijkheden meer in het bestemmingsplan gelet op het opgenomen bebouwingspercentage en de benodigde parkeervoorzieningen. Om deze reden worden op dit onderdeel geen aanpassingen gedaan in artikel 3.
- 5 Wij delen de mening van reclamant dat de huidige regeling erg ruim is, omdat er geen relatie is gelegd met de bedrijfsuitoefening. Eerder is aangegeven dat ondergeschikte detailhandel niet als strijdig gebruik wordt aangemerkt, omdat dit is gebaseerd op artikel 18.3 sub c van het vigerend bestemmingsplan waarin wordt aangegeven dat onder strijdig gebruik niet wordt verstaan: het uitoefenen van detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening. In artikel 3.3 wordt daarom de ondergeschikte detailhandel gekoppeld aan de bedrijfsuitoefening zoals dat ook in het vigerende bestemmingsplan is gedaan. De bepaling in artikel 19.2 heeft betrekking op de omvang van een ondergeschikte functie. Nu de ondergeschikte detailhandel is gerelateerd aan de totale bedrijfsuitoefening, wordt de mogelijkheid tot vestiging van detailhandel voldoende beperkt. Er is geen reden de omvang hierop nog aan te passen.
- 6 Artikel 3.4 is opgenomen omdat uit de praktijk is gebleken dat de staat van bedrijfsactiviteiten niet volledig is of dat bedrijven door een specifieke inrichting of het treffen van voorzieningen kunnen worden ingedeeld in een andere milieucategorie. Het is niet de bedoeling via deze afwijkingsmogelijkheid detailhandel toe te staan buiten de daarvoor aangeduide locaties. Als voorwaarde is opgenomen dat bedrijven naar aard vergelijkbaar moeten zijn. Detailhandel is niet vergelijkbaar met de toegestane bedrijven.
- 7 In de algemene gebruiksregels worden alleen regels opgenomen die gelden voor alle gronden binnen het plangebied (en zelfs binnen de gemeente). Binnen een bestemming wordt strijdig gebruik geregeld in het betreffende artikel, zo ook voor detailhandel.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Het begrip detailhandel volumineus wordt als volgt aangepast:
detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen;

- Het begrip ‘dienstverlening’ wordt verwijderd uit artikel 1 (en uit de definitie van het begrip ‘horecabedrijf’).
- In artikel 1 worden de begrippen bouwmarkt en tuincentrum toegevoegd.
- In artikel 3.3 wordt na ondergeschikte detailhandel de volgende passage toegevoegd: ‘voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening’.

Samenvatting zienswijze 3:

Reclamant is van mening dat geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing voor wat betreft de bebouwingmogelijkheden op het perceel Parabool 200. In het ontwerpbestemmingsplan wordt alleen op het zuidelijke gedeelte van het perceel kantoorruimte toegestaan. Reclamant is van oordeel dat hij daarmee onevenredig wordt benadeeld en verzoekt om aanpassing van het plan zodat ook op het noordelijk deel van het perceel (kantoor)bebouwing mogelijk is.

Beantwoording:

De aanduiding ‘kantoor’ is opgenomen op het hele perceel Parabool 200. Hiermee zijn op het hele perceel in afwijking van de aan de gronden gegeven bestemming Bedrijf kantooractiviteiten toegestaan. De beperking voor het oprichten van bebouwing (ongeacht de functie) wordt gevormd door de ligging van het bouwvlak en het opgenomen maximum vloeroppervlakte. Eerder zijn met reclamant afspraken gemaakt over de situeringsmogelijkheden van de kantoorruimte, die per abuis niet zijn overgenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Noord-Oost Kwadrant. Het bouwvlak op het perceel wordt aangepast zodat ook ten noorden van de bedrijfswoning kan worden gebouwd. Voor dit deel van het bouwvlak wordt een maximale bouwhoogte opgenomen van 6 meter.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan.

- Op het perceel Parabool 200 wordt het bouwvlak aangepast zodat ook ten noorden van de bedrijfswoning kan worden gebouwd. Hiervoor wordt een maximale bouwhoogte van 6 meter opgenomen.

3 Overzicht van wijzigingen

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Verbeelding

- Op het perceel Parabool 200 wordt het bouwvlak aangepast zodat ook ten noorden van de bedrijfswoning kan worden gebouwd. Hiervoor wordt een maximale bouwhoogte van 6 meter opgenomen.

Regels

- Het begrip detailhandel volumineus wordt als volgt aangepast: detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- Het begrip 'dienstverlening' wordt verwijderd uit artikel 1 (en uit de definitie van het begrip 'horecabedrijf').
- In artikel 1 worden de begrippen bouwmarkt en tuincentrum toegevoegd.
- In artikel 3.3 wordt na ondergeschikte detailhandel de volgende passage toegevoegd: 'voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening'.
- In artikel 11.4.1 worden c en d verwijderd, en de daaropvolgende bepalingen vernummerd.
- In artikel 11.4.1 wordt in bepaling e 'diepwortelende beplanting' vervangen door 'hoogopgaande beplanting'.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

- De dubbelbestemming Waterstaat – Waterbergingsgebied is verwijderd van de gronden waar de bestemming Water is opgenomen.
- De dubbelbestemming Waterstaat – Waterbergingsgebied is aangepast: in noord-zuidrichting (achter de bedrijfspercelen ten oosten van de Parabool en ten westen van Trapezium) verruimd en tussen de bestemming Water en de A15 verwijderd.

Regels

- In artikel 1 wordt het begrip bedrijfsvloeroppervlakte verwijderd en het begrip bruto vloeroppervlakte toegevoegd.
- In artikel 3 wordt 3.2.2 sub b wordt verplaatst naar 3.2.1 en 'van de gronden gelegen binnen het bouwvlak' wordt verwijderd.
- In artikel 9 worden 9.3 en 9.4 verwijderd.
- In artikel 10.4 wordt (in de kop) na 'uitvoeren' het woord 'van' toegevoegd.
- In artikel 11.2. onder a wordt de foute verwijzing herstelt.
- In artikel 12.4.1 wordt Leiding – Gas vervangen door Leiding – Riool

- Artikel 12.5 wordt verwijderd.
- Aan artikel 15.4.1 wordt ‘Het ophogen van het maaiveld’ toegevoegd.
- In artikel 21.1 onder c wordt ‘Hoogheemraadschap’ vervangen door ‘Waterschap’, onder f wordt ‘plaatse’ vervangen door ‘plaats’.

3.3 Toelichting

De toelichting wordt in overeenstemming gebracht naar aanleiding van bovenstaande aanpassingen aan de verbeelding en in de regels. Daarnaast wordt in paragraaf 4.7 ‘zuiveringsschap’ vervangen door ‘Waterschap’. In de laatste alinea van paragraaf 2.2 worden de juiste aanduidingen opgenomen.