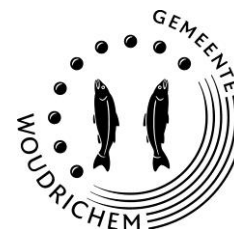


# NOTA VAN ZIENSWIJZEN



## NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'BEDRIJVENTERREIN DE RIETDIJK 2015-1'

- **ALGEMEEN**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Rietdijk 2015-1' heeft vanaf 24 juli 2015 tot en met 3 september 2015 ter inzage gelegen. Aan iedereen is in deze periode de mogelijkheid geboden om op het plan te reageren in de vorm van een zienswijze. Hiertoe is op 23 juli 2015 een publicatie geplaatst in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Abusievelijk heeft op deze datum geen publicatie plaatsgevonden in het Altena Nieuws. Op 30 juli 2015 is alsnog een publicatie in het Altena Nieuws geplaatst.

In deze nota is per zienswijze een samenvatting opgenomen. Niet altijd wordt letterlijk geciteerd uit de ontvangen reactie, maar wordt volstaan met een beknopte, inhoudelijk wel zo volledig mogelijke, samenvatting van de juridisch relevante kern van de opmerkingen, die de diverse reclamanten over een bepaald onderwerp kenbaar hebben gemaakt.

Dit betekent uiteraard niet dat de onderdelen van de zienswijzen, die niet nadrukkelijk zijn vermeld, niet in de beoordeling zijn betrokken. Bij de uiteindelijke beoordeling van de zienswijzen is de volledige tekst van de zienswijze betrokken.

- **REACTIE ZIENSWIJZEN**

Wij hebben binnen de bovengenoemde periode een zienswijze ontvangen van de volgende personen en/ of instanties:

Nr.	Persoon/ instantie	ontvangstdatum	Onderwerp
1.	Provincie Noord-Brabant	6 augustus 2015	Omvang bedrijfsperven, afwijkingsbevoegdheid omvang bedrijfsperven, wijzigingsbevoegdheid milieucategorie 1
2.	Ondernemer 1	2 september 2015	Parkeren, voorzieningen aan- en afvoer goederen, omvang bedrijfspervcel

Beide zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

### 1. **Provincie Noord-Brabant**

#### 1.1. **Samenvatting zienswijze**

a. Omvang bedrijfsperven.

Uit de toelichting blijkt niet of bedrijfsperven die nu uitgebreid worden al groter zijn dan 5.000 m<sup>2</sup> of welke bedrijfsperven groter worden dan 5.000 m<sup>2</sup>. Wanneer bedrijven groter worden dan 5.000 m<sup>2</sup> dient het bestemmingsplan daarover een verantwoording te bevatten op grond van artikel 4.6 onder 2 Verordening ruimte.

b. Afwijkingsbevoegdheid omvang bedrijfsperven

Het bestemmingsplan maakt in artikel 3.4.1 door middel van een afwijkingsbevoegdheid de uitbreiding van bedrijfsperven mogelijk tot 10.000 m<sup>2</sup>. Per uitbreiding boven de 5.000 m<sup>2</sup> vereist de Verordening ruimte een verantwoording die niet door middel van een generieke regeling in een bestemmingsplan geregeld kan worden. Van dergelijke uitbreidingen dient de behoefte en aanvaardbaarheid verantwoord te zijn in het bestemmingsplan waarin de afwijkingsbevoegdheid is opgenomen.

c. Wijzigingsbevoegdheid milieucategorie 1

Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik wordt het wenselijk geacht dat het bestemmingsplan de mogelijkheid bevat om bij beëindiging/verplaatsing van milieucategorie 1 bedrijven deze bedrijfslocaties om te kunnen zetten naar milieucategorie 2 en hoger.

#### **1.2. Reactie gemeente:**

- a. In het plangebied zijn 2 bedrijven aanwezig waarvan de bestaande oppervlakte groter is dan 5.000 m<sup>2</sup>. Het perceel Transportstraat 5 heeft een bestaande oppervlakte van 7.084 m<sup>2</sup>. Op dit perceel zijn 3 bedrijven gevestigd. De oppervlakte van dit perceel wijzigt niet. Het perceel Expeditiestraat 14 heeft een bestaande oppervlakte die meer bedraagt dan 10.000 m<sup>2</sup>, namelijk 58.011 m<sup>2</sup>. Het op dit perceel gevestigde bedrijf heeft een reststrook gekocht met een grootte van 4.506 m<sup>2</sup>. Het bedrijf aan de Expeditiestraat 10 heeft een bestaande oppervlakte van 3.175 m<sup>2</sup>. Het bedrijf koopt 2 reststroken met een oppervlakte van respectievelijk 1.569 m<sup>2</sup> (dit betreft een reststrook evenwijdig aan de Provincialeweg Oost) en 1.127 m<sup>2</sup> (dit betreft een reststrook gelegen aan de zijkant van het perceel tussen Expeditiestraat 10 en 14). De totale oppervlakte wordt dan 5.871 m<sup>2</sup>.

De aanleiding om de reststroken bij de bestaande bedrijfspercelen te trekken, is ontstaan in de planontwikkeling voor de uitbreiding van het bedrijventerrein, genaamd het subregionaal bedrijventerrein Giessen (het Srbt). In de planontwikkeling voor dit Srbt Giessen is een ontwerp opgesteld. De geplande verkeersontsluiting gaat plaatsvinden via de Ondernemersstraat op het bestaande bedrijventerrein De Rietdijk. Hiervoor zal een weg worden aangelegd ten zuiden van de bestaande bedrijven aan de Expeditiestraat. De watergang die ten zuiden van de percelen aan de Expeditiestraat is gelegen, wordt, om dit mogelijk te maken, verlegd. Als gevolg hiervan zullen reststroken ontstaan. Met de aanpalende ondernemers zijn afspraken gemaakt omtrent de koop van deze reststroken.

De toename van de oppervlaktes van de bedrijfspercelen die door de verkoop van de reststroken ontstaat achten wij ruimtelijk aanvaardbaar om verschillende redenen:

De grootte van de reststroken zijn onvoldoende om als separate bedrijfskavels te kunnen fungeren. Daarbij speelt ook mee dat de vorm niet geschikt is als separate bedrijfskavels. Het betreffen namelijk smalle, langgerekte stroken grond.

Door de verkoop zal het bedrijfsperceel aan de Expeditiestraat 14 toenemen met 4.506 m<sup>2</sup>. Het betreft een bestaand bedrijf. Ten opzichte van de huidige grootte betreft dit een marginale toename. Door de verkoop van reststroken ontstaat voor het perceel Expeditiestraat 10 een kleine overschrijding van de toegestane 5.000 m<sup>2</sup>, namelijk een overschrijding van 800 m<sup>2</sup>.

In de huidige situatie zit een knik in de stedenbouwkundige lijn ten oosten en ten westen van de Ondernemersstraat.

Door de verkoop van de reststroken aan de naastgelegen ondernemers kan de stedenbouwkundige lijn aan de zijde van de Provincialeweg Oost worden doorgetrokken. Daarbij is het de verwachting dat de bedrijven die nu gericht zijn op de Expeditiestraat de voorzijde van de bedrijven meer zullen richten op de Provincialeweg Oost nadat de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg is gerealiseerd. Dit komt de ruimtelijke uitstraling van het bedrijventerrein ten goede.

Daarnaast wil de gemeente de bedrijven in het plangebied graag binnen de gemeente behouden. De bedrijven voorzien in werkgelegenheid binnen de gemeente. Bovendien wil de gemeente leegstand van bestaande bedrijfspanden voorkomen. Voor de bedrijven geldt dat op dit moment de feitelijke mogelijkheden ontbreken om te verplaatsen, aangezien een regionaal bedrijventerrein nog niet gerealiseerd is. Met de verkoop van de reststroken wordt aan de ondernemers een uitbreidingsmogelijkheid geboden die in verhouding tot de bestaande situatie ruimtelijk gezien beperkt is.

- b. In het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein De Rietdijk 2004" is in artikel 5 lid 9 een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen betreffende de oppervlakte van de gronden behorende bij

eenzelfde bedrijfsvestiging. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen betreffende de oppervlakte van gronden behorende bij eenzelfde bedrijfsvestiging tot een oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup>, mits is gemotiveerd dat daaraan behoefte blijkt te bestaan en van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen. Met de komst van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het instrument van de vrijstelling komen te vervallen. In het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein De Rietdijk 2015-1" was de vorenbedoelde vrijstellingsbevoegdheid opgenomen als afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.4.1. Verschil met de vroegere vrijstellingsbevoegdheid is dat de termijnen van de Wabo van toepassing zijn en dat geen instemming van de provincie Noord-Brabant is vereist. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat in de Verordening ruimte een mogelijkheid is opgenomen om per individueel geval af te kunnen wijken van de maximaal toegestane oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>. Om structureel een bevoegdheid tot afwijken van deze maximale oppervlakte in het bestemmingsplan op te nemen is in strijd met de Verordening ruimte.

Om toch de bestaande mogelijkheden uit het bestemmingsplan "Bedrijfterrein De Rietdijk 2004" over te nemen, is de afwijkingsbevoegdheid omgezet naar een wijzigingsbevoegdheid waarbij medewerking kan worden verleend aan een oppervlakte tot 10.000m<sup>2</sup>, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

Op deze manier behoudt de provincie de mogelijkheid de eventuele ontwikkelingen te toetsen aan de voorschriften van de Verordening ruimte en is het voor de bedrijven mogelijk in de toekomst eventueel uit te breiden boven de 5.000 m<sup>2</sup> (mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden).

- c. Op grond van artikel 3.1 van het bestemmingsplan zijn de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden bestemd voor bedrijven, die in de van de regels deel uitmakende Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 2, 3.1 of 3.2. Alle bedrijfspercelen in het bestemmingsplan hebben deze aanduiding. Bestaande bedrijven die vallen binnen milieucategorie 4.1, zijn specifiek aangeduid op de verbeelding en in de regels. Voor bedrijven in categorie 1 is daarnaast een specifieke regeling opgenomen. Op grond van artikel 3.1 onder b van het bestemmingsplan zijn toegestaan bestaande bedrijven, die in de van de regels deel uitmakende Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1. Op grond van artikel 1.13 van het bestemmingsplan wordt verstaan onder bestaand (in relatie tot gebruik): aanwezig legaal dan wel vergund gebruik ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan. Deze regeling heeft tot gevolg dat bedrijven die vallen in categorie 1 niet rechtstreeks zijn toegestaan op het bedrijventerrein, tenzij het betreft bestaande bedrijven. Bij beëindiging dan wel verplaatsing van milieucategorie 1 bedrijven op deze bedrijfslocaties zijn uitsluitend toegestaan bedrijven die, in de van de regels deel uitmakende Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, zijn aangeduid als categorie 2, 3.1 of 3.2.

- 1.3. Conclusie:** De zienswijze van de provincie Noord-Brabant is gegrond en leidt dan ook tot aanpassing van de toelichting van het plan en de wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot de maximaal toegestane oppervlakte van de gronden behorende bij een bedrijfsvestiging.

## **2. Ondernemer 1**

### **2.1. Samenvatting zienswijze**

- a. De in de toelichting opgenomen opmerking dat parkeervoorzieningen in principe enkel dienen voor personeels- en bezoekersparkeren is zeer beperkend voor het logistiek bedrijf.
- b. In de toelichting is opgenomen dat ter hoogte van naar de omliggende wegen Provincialeweg Oost, Parallelweg en Almweg gerichte gevels van gebouwen geen voorzieningen ten behoeve van aan- en afvoer van goederen zichtbaar dienen te zijn. De genoemde voorzieningen zijn inherent aan een logistiek bedrijf en noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. De genoemde beperkingen zijn onnodig knellend voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering.
- c. De in het bestemmingsplan opgenomen regeling betreffende de maximaal toegestane oppervlakte van gronden behorende bij een bedrijfsvestiging betekent dat uitbreiding van het bedrijf niet mogelijk

is en dat het ook niet mogelijk is gemotiveerd af te wijken zoals opgenomen in artikel 3.4 van het bestemmingsplan. Hiermee wordt het bedrijf beperkt in eventuele toekomstige ontwikkelingen en uitbreidingen.

## **2.2. Reactie gemeente:**

- a. In het bestemmingsplan “Bedrijfsterrein De Rietdijk 2004” was een structuurbeeld opgenomen met uitgangspunten voor de ruimtelijke en functionele invulling van het bedrijventerrein. Ter waarborging van deze uitgangspunten was onder andere een nadere eisen-regeling opgenomen in artikel 5 lid 5 van het bestemmingsplan. Op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan “Bedrijfsterrein De Rietdijk 2004” was langs de Provincialeweg Oost een aanduiding “afschermende beplanting” opgenomen. Deze afschermende beplanting is niet gerealiseerd en wordt in de toekomst ook niet gerealiseerd. De hierboven bedoelde uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit gelden nog steeds voor het bedrijventerrein. In de toelichting bij het bestemmingsplan “Bedrijventerrein De Rietdijk 2015-1” is het genoemde structuurbeeld wederom opgenomen en nader uiteengezet. Uitgangspunt van het structuurbeeld is dat de voorgevels van de bedrijven richting de omliggende wegen zijn georiënteerd en dat omvangrijke werkzaamheden en opslag voornamelijk richting het bedrijventerrein plaatsvinden. Het opgenomen structuurbeeld is een optimaal streefbeeld, waarbij een rommelige uitstraling van het bedrijventerrein wordt voorkomen. Naast deze generieke regeling wordt uitgegaan van een zelfregulerende werking in de praktijk. Er wordt van uitgegaan dat ondernemers zelf zorgdragen voor een representatieve uitstraling van het bedrijf. Om het representatieve karakter van het bedrijventerrein indien dit nodig blijkt te kunnen waarborgen, is in de regels een regeling opgenomen waarbij in nieuwe situaties bij de vergunningverlening nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van de bebouwing. Voor het overige gedeelte van het bedrijventerrein dat buiten onderhavig plangebied valt, zal in de actualisatie van het bestemmingsplan een-zelfde regeling worden opgenomen, zodat voor het gehele bedrijventerrein een regeling is opgenomen om de stedenbouwkundige kwaliteit te kunnen waarborgen indien nodig. In het specifieke geval van ondernemer 1 is er sprake van een bestaand bedrijfsperceel met bestaande bebouwing en bestaand gebruik. Hierin vinden geen wijzigingen plaats. Hierdoor wordt ook niet getoetst aan het streefbeeld in de nadere eisen. Ondernemer 1 heeft een reststrook gekocht. Hierdoor wordt ruimte gecreëerd tussen het bestaande pand en de weg. Met deze omstandigheden zal door de gemeente bij het in gebruik nemen van de gronden door ondernemer 1 rekening worden gehouden.
- b. Zie onze reactie onder punt a.
- c. Op grond van artikel 3.1 van het bestemmingsplan bedraagt de maximale oppervlakte van gronden behorende bij een bedrijfsvestiging 5.000 m<sup>2</sup>. Op basis van artikel 3.4.1 van het bestemmingsplan is het mogelijk om af te wijken van deze bepaling tot een oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup>, mits de aanvaardbaarheid is gemotiveerd. Naar aanleiding van een zienswijze van de provincie zal de afwijkingsbevoegdheid worden aangepast naar een wijzigingsbevoegdheid. Het perceel van ondernemer 1 bedraagt reeds meer dan 5.000 m<sup>2</sup> en ook meer dan 10.000 m<sup>2</sup>. Op basis van onderhavig bestemmingsplan geldt dan de bestaande oppervlakte als maximum. Indien door ondernemer 1 in de toekomst een concreet verzoek wordt ingediend tot uitbreiding is het, gezien de bestaande grootte, niet mogelijk om eventueel medewerking te verlenen als bedoeld in artikel 3.4.1 van het bestemmingsplan. Hiertoe dient dan een separate procedure te worden doorlopen. Op het bedrijventerrein De Rietdijk is, naast het bestemmingsplan, de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant van toepassing. Het bedrijventerrein valt binnen de structuur “Bestaand stedelijk gebied” en de aanduiding “kern in landelijk gebied”. Op grond van artikel 4.6 van de Verordening ruimte dient een bestemmingsplan gelegen in een kern in landelijk gebied te bepalen dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt.

Per uitbreiding boven de 5.000 m<sup>2</sup> is op grond van de Verordening ruimte een verantwoording noodzakelijk. Een uitbreiding boven de 5.000 m<sup>2</sup> is mogelijk, mits de behoefte en aanvaardbaarheid deugdelijk gemotiveerd zijn. De motiveringseisen zijn opgenomen in artikel 4.6 lid 2 van de Verordening ruimte. Dit betreft een bestaande regeling die zowel in de Verordening ruimte als in het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein De Rietdijk 2004" is opgenomen.

Op grond van bovenstaande is het niet mogelijk om de maximaal toegestane oppervlakte te laten vervallen. Dit wil niet zeggen dat in de toekomst eventueel geen uitbreiding mogelijk is. Indien in de toekomst een concreet verzoek wordt ingediend tot uitbreiding door ondernemer 1, zal het gemotiveerde verzoek op dat moment worden afgewogen en dient dan de benodigde procedure te worden doorlopen..

- 2.3. Conclusie:** De zienswijze leidt op grond van het bovenstaande niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- **AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

Behalve de aanpassingen als gevolg van de ingekomen zienswijzen zijn er nog een aantal ambtshalve wijzigingen noodzakelijk. Deze ambtshalve wijzigingen komen voort uit geconstateerde omissies en voortschrijdend inzicht. Onderstaand een overzicht van deze ambtshalve wijzigingen.

Ambtelijk is geconstateerd dat de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 niet geheel eenduidig was geformuleerd. Op de verbeelding is een aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' opgenomen op het gehele plangebied. In de regels was dit niet eenduidig verwerkt. Om te bewerkstelligen dat het gehele bedrijventerrein, dus ook de percelen waar nu een categorie 4.1 bedrijf is gevestigd, bestemd is voor bedrijven in de categorieën 2, 3.1 en 3.2, is de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 als volgt aangepast.

Artikel 3.1 onder d wordt als volgt gewijzigd:

d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – carrosseriefabriek categorie 4.1' tevens een carrosseriefabriek tot en met categorie 4.1;

Artikel 3.1 onder e wordt als volgt gewijzigd:

e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kunststofverwerkende industrie categorie 4.1' tevens kunststofverwerkende industrie tot en met categorie 4.1;

Artikel 3.1 onder f wordt als volgt gewijzigd:

f. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' tevens verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg.

Ter verduidelijking is de bepaling dat de oppervlakte van gronden behorende bij een bedrijfsvestiging niet groter mag zijn dan 5.000m<sup>2</sup> in een apart lid onder de bestemmingsomschrijving opgenomen.

Om te verduidelijken dat detailhandel niet is toegestaan op het bedrijventerrein, tenzij specifiek in de regels anders bepaald, zijn de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 en artikel 3.4.1 (strijdig gebruik) aangepast.