



(24)

 RAAD D.D.: 13-12-2012
 BESLUIT: conform
Raadsvoorstel

datum voorstel	: 13 november 2012	portefeuillehouder	: Jaap Melse
agendapunt nr.	: 24	afdeling	: REO
voorstel nr.	: 119/2012	programma	: Woongebied
		thema	: Ontwikkeling
		registratie code	: 12B.02500
		behandeld door	: Han Reijnhoudt / Sylvia den Haan
raadsvergadering	: 13 december 2012	e-mail	: JM.Reijnhoudt@veere.nl
commissie	: 26 november 2012	doorkiesnummer	: 0118-555318

Onderwerp: Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen**Beslispunt:**

1. De overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, zoals opgenomen in het zienswijzenrapport, overnemen.
2. Besluiten om geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
3. Op grond van artikel 3.8 lid 1, sub e Wet ruimtelijke ordening het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" met de daarbij behorende digitale bestanden bekend als NL.IMRO.0717.0034BPBdtAp-OW01 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Vóór 1 juli 2013 moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening alle bestemmingsplannen herzien zijn en digitaal te raadplegen. Eén van de laatste opgaven in het actualisatie- en digitaliseringstraject van de bestemmingsplannen is het plan voor de bedrijventerreinen. Dit bestemmingsplan omvat alle bedrijventerreinen in de gemeente Veere te weten: De Zompe (Hondegemseweg) te Serooskerke, Karreveld te Koudekerke, Rapenburgseweg te Meliskerke, Molenweg te Zoutelande, Oosterloo te Domburg, Oude Zandweg te Westkapelle, Pauluswegeling te Westkapelle, Prelaatweg te Westkapelle, Schoolstraat te Vrouwenpolder, Zanddijk Oost te Veere en Zuidweg te Aagtekerke. In deze herziening worden alle bestaande bestemmingsplanregelingen verwerkt tot één nieuwe regeling voor alle bedrijventerreinen.

De actualiseringsopgave van dit plan heeft tot doel:

- uniformering van bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen, dat wil zeggen het creëren van samenhang en afstemming van bestemmingsregelingen;
- het afstemmen van bestemmingsregelingen op actueel en toekomstig beleid, wet- en regelgeving;
- deregulering (minder regels) en globalere (minder gedetailleerde) regels;
- het vergroten van rechtszekerheid en klantgerichtheid; dus voor burgers en bedrijfsleven, toegankelijke en op de actuele behoeften en eisen afgestemde regels, waarbij de verschillen tussen de bedrijventerreinen minimaal zijn;
- het reduceren van het aantal bestemmingsplannen.

Daarnaast worden nieuwe ontwikkelingen aan de Zuidweg te Aagtekerke en uitbreiding van de Zompe in Serooskerke in het plan meegenomen.

Argumenten

De bestaande regelingen voor de bedrijventerreinen zijn erg divers. Dit leidt tot onduidelijkheid en ongelijkheid bij de beoordeling van aanvragen. Zo zijn bijvoorbeeld de bedrijven op de terreinen Rapenburgseweg en Zuidweg ter plaatse gevestigd met

toepassing van een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 WRO (oud). Deze vrijstellingen worden nu pas voor het eerst geformaliseerd. De regeling voor De Zompe daarentegen is nog maar enkele jaren oud, zodat deze ook als basis heeft gefungeerd voor de nieuwe regeling. Het karakter van de diverse plannen loopt flink uiteen, grootschaliger en met een zwaardere milieucategorie voor Karreveld, De Zompe en Oosterloo en zeer kleinschalig voor de Zuidweg en de Rapenburgseweg, waarbij ook bedrijfswoningen tot de mogelijkheid behoren. Toch is geprobeerd op een groot aantal onderdelen eenheid te brengen. Vanuit het idee dat plannen globaler moeten worden gemaakt is in dit plan gekozen voor één systematiek waar in veel gevallen de afzonderlijke bouwblokken zijn verdwenen. In de vorige bestemmingsplannen was vaak voor elk perceel een apart bouwblok met een eigen oppervlakte en bouwhoogten geregeld. De nieuwe globale systematiek is gebaseerd op het bedrijventerrein De Zompe, waar dit al eerder met succes is toegepast.

Op De Zompe en de Zuidweg is daarnaast sprake van nieuwe ontwikkelingen. De Zompe wordt hierbij richting de Wilgenhoekweg uitgebreid. Achter de bestaande grondwal wordt hierbij standaard bedrijfsbebouwing mogelijk gemaakt, aan de zijde van de Wilgenhoekweg wordt voorzien in vier woon-werkkavels. Het geheel wordt landschappelijk ingepast en voorzien wordt in voldoende waterberging. Over het geheel is met de initiatiefnemer een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

Op de Zuidweg wordt op nummer 3 de realisatie van drie bedrijfsverzamelgebouwen mogelijk gemaakt. Dit is een traject dat al jaren loopt en waarbij de aanpassingen in het plan hebben geleid tot overeenstemming met de omwonenden. Ook wordt het, gelet op de aard van de bedrijven (lintbebouwing met bedrijfswoningen), redelijk geacht om bij de laatste twee bedrijven, De Visser op Zuidweg 13 en Jobse op Zuidweg 5, ook een bedrijfswoning toe te staan. Ook voor deze ontwikkelingen is met de betrokken ondernemers een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

Het ontwerpplan heeft van 6 september 2012 t/m 17 oktober 2012 op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. Op het ontwerpplan zijn negen ontvankelijke zienswijzen ingekomen. De provincie en het waterschap hebben geen opmerkingen op het plan. In bijgaand zienswijzenrapport zijn de samenvattingen van de ingediende zienswijzen en de voorgestelde beantwoording opgenomen. In hoofdstuk 4 van het rapport zijn alle voorgestelde wijzigingen nog eens opgenomen, evenals een aantal ambtshalve wijzigingen.

Kanttekeningen

Tegen uw besluit tot vaststelling bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State als zij tijdig zienswijzen hebben ingediend of als aangetoond wordt dat men niet in de gelegenheid was om tijdig een zienswijze in te dienen. Ook kan het beroep worden gericht tegen één van de gewijzigd vastgestelde onderdelen van het plan

Wat gaat het college er voor doen

Uw besluit wordt, in verband met de gewijzigde vaststelling, na zes weken op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. Ook de indieners van de zienswijzen zullen hierover worden geïnformeerd. Er volgt dan een periode van zes weken waarin belanghebbenden een beroepsschrift kunnen indienen bij de Raad van State en eventueel een voorlopige voorziening kunnen vragen. Na afloop van deze periode treedt het bestemmingsplan in principe in werking.

Kosten, baten en dekking

Met de betrokken ondernemers zijn voor de nieuwe ontwikkelingen aan de Zuidweg te Aagtekerke en uitbreiding van de Zompe in Serooskerke grondexploitatieovereenkomsten gesloten.

Verder zijn geen nieuwe ontwikkelingen in het plan opgenomen waarvoor vanuit de Grondexploitatiewet kosten verhaald moeten worden. Het vaststellen van een exploitatieplan wordt hiermee overbodig.

De kosten voor het algemene deel van het bestemmingsplan worden gedekt uit het reguliere budget voor de herziening van bestemmingsplannen.

Advies commissies

In de commissievergadering van 26 november jl. is besloten dat het voorstel rijp is voor behandeling in de raad.

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris, de burgemeester,

R.S.M. Heintjes MCM drs. R.J. van der Zwaag

Bijlagen meegezonden aan raadsleden:

1. Zienswijzenrapport (corsanummer 12B.02496).

Ter inzage:

1. Ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerreinen";
2. Ingediende zienswijzen;

Volgens voorstel door de raad besloten op 13 december 2012
de griffier, de voorzitter,

mr J.C. Waverijn drs. R.J. van der Zwaag



ZIENSWIJZENRAPPORT

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN "BEDRIJVENTERRREINEN"

Corsanummer 12B.02496

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
2. PROCEDURE	4
3. REACTIES.....	5
4. BIJ ONTWERP BEDRIJVENTERREINEN AAN TE BRENGEN WIJZIGINGEN	17

1. INLEIDING

Voor alle bedrijventerreinen in de gemeente Veere bereiden wij een bestemmingsplan voor. Dit bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" actualiseert, digitaliseert en dereguleert de planologische regeling voor de volgende bedrijventerreinen:

1. Hondegemseweg te Serooskerke (de Zompe);
2. Karreveld te Koudekerke;
3. Meliskerke te Meliskerke;
4. Molenweg te Zoutelande;
5. Oosterloo te Domburg;
6. Oude Zandweg te Westkapelle;
7. Pauluswegeling te Westkapelle;
8. Prelaatweg te Westkapelle;
9. Schoolstraat te Vrouwenpolder;
10. Zanddijk Oost te Veere en
11. Zuidweg te Aagtekerke.

Daarnaast worden nieuwe ontwikkelingen aan de Zuidweg te Aagtekerke meegenomen, evenals de uitbreiding van De Zompe in Serooskerke.

Dit rapport wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Volgens recente uitspraken is het niet meer verplicht om in de digitale versie van het rapport de NAW-gegevens te anonimiseren.

2. PROCEDURE

Vanwege het feit dat onderhavig ontwerp bestemmingsplan een algehele herziening is van de juridisch-planologische regeling voor alle bedrijventerreinen binnen de gemeente Veere heeft dit plan, voorafgaand aan de wettelijke procedure op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro), informeel ter inzage gelegen. Mede als gevolg van de ingediende reacties is het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept ontwerp bestemmingsplan aangepast.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) was het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerreinen digitaal raadpleegbaar op de websites www.veere.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in De Faam en de Staatscourant op woensdag 5 september 2012. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om met ingang van donderdag 6 september gedurende zes weken (tot en met woensdag 17 oktober 2012) zienswijzen kenbaar te maken.

Daarnaast is de kennisgeving van het bestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan Diensten van Provincie en Waterschap. Gedurende de termijn van inzagelegging zijn negen zienswijzen ingediend.

Na vaststelling door Burgemeester en Wethouders van het voorliggende rapport van beantwoording worden degenen die een zienswijze hebben ingediend, onder toezending van deze zienswijzennota, geïnformeerd. Burgemeester en Wethouders adviseren vervolgens de gemeenteraad over vaststelling.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

- Gedeputeerde Staten of VROM-inspecteur tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
- de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Na bekendmaking van het raadsbesluit wordt het, eventueel gewijzigd, vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden, die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt, een beroepsschrift tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kunnen belanghebbenden een beroepsschrift indienen tegen die onderdelen van het bestemmingsplan die bij de vaststelling door de gemeenteraad zijn gewijzigd. Naast het beroepsschrift kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in beginsel in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

Indien gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd, kan het besluit pas in werking treden als op het verzoek is beslist. Bij de toewijziging van het verzoek door de Afdeling bepaalt de voorzitter op welke onderdelen van het plan de voorlopige voorziening betrekking heeft.

3. REACTIES

3.1 Overzicht ingekomen reacties

Van 6 september 2012 tot en met 17 oktober 2012 heeft het concept ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. In deze periode zijn er acht reacties ingediend. Deze zijn ingediend binnen de hiervoor genoemde termijn en dus ontvankelijk.

<u>Indieners</u>	<u>Ontvangst</u>
Locatie 1, Hondegemseweg te Serooskerke (De Zompe)	
1. Wervenhove BV, de heer W den Herder, De Zompe 2B, 4353 RT Serooskerke	16-10-2012
2. Dorpsraad Serooskerke, p/a de heer J. Geerse, De Meijstraat 6, 4353 CA Serooskerke	27-9-2012
3. De heer J.J. van Doorn en mevrouw J.S. van Doorn-Moerdijk, Laan van Wervenhove 15, 4353 BT Serooskerke	11-10-2012
Locatie 3, Meliskerke te Meliskerke (Rapenburgweg)	
4. De heer A.M. Boogaard, Rapenburgweg 18, 4365 ND Meliskerke en de heer R. Boogaard, Rapenburgweg 18A, 4365 ND Meliskerke	17-10-2012
Locatie 6, Oude Zandweg te Westkapelle	
5. De heer H. Lievense, Vroonwegeling 14, 4361 ST Westkapelle	10-10-2012
Locatie 11, Zuidweg te Aagtekerke	
6. De heer A. Mast, Prelaatweg 7, 4363NB Aagtekerke	17-10-2012
7. N.V. Nederlandse Gasunie, de heer L.J. van der Ham, Postbus 19, 9700 MA Groningen	5-10-2012
8. Flos Dieleman Advocaten, Dam 73, 4331 GH Middelburg, namens Autobedrijf Dekker, de heer J. de Visser	15-10-2012

3.2 Locatie 1, Hondegemseweg te Serooskerke (de Zompe)

Reactie 1

Samenvatting

- a. Betrokkene is opgevallen dat er een grondwal is opgenomen tussen de nieuw te bouwen bedrijfswoningen en de daar bij behorende bedrijfsbebouwing. Naar zijn mening ligt die hier niet terecht, de grondwal is er al en ligt tussen het bestaande deel van De Zompe en de woon-werkkavels in. Een extra grondwal voegt niets toe en verzocht wordt dan ook deze strook te wijzigen in de bestemming Groen en binnen deze bestemming (gebouwde) koppelingen tussen de woning en de bedrijfsbebouwing toe te staan.
- b. Voor zover de grondwal tussen de woningen en de bedrijfsbebouwing is gesitueerd om de woningen te beschermen tegen de eigen geluidsoverlast, wordt verzocht de bestemming vanuit milieutechnisch oogpunt te beperken tot milieucategorie 2 in plaats van de 3.1 zoals dit nu is opgenomen. Een dergelijk hoge categorie is niet passend bij woonbebouwing.
- c. Verzocht wordt de afstanden tot de bestemming Groen in overeenstemming te brengen met de rest van het bedrijventerrein. De meest noordelijke kavel heeft een heel breed deel waarop niet gebouwd mag worden, verzocht wordt de grenzen van het bouwvlak en de functieaanduidingen tot op 3 meter uit het groen te leggen.
- d. Er is begrip voor dat de afstand van het bouwvlak tot de bestemming Verkeer standaard op 5 meter ligt. Twee van de woon-werkkavels liggen aan de bestemming Verkeer, de twee andere niet. Toch liggen alle bouwvlakken op dezelfde lijn. Verzocht wordt dit aan te passen en ook de afstand tot de bestemming Verkeer hier te verkleinen tot 3 meter, het betreft hier in feite immers perceelstoegangswegen en ook is er geen sprake van een zichtlijn die beschermd dient te worden. Het perceel/bouwvlak van Gerkimex ligt er immers precies achter, zodat op dat kavel te realiseren bebouwing al in het zicht staat.

Beantwoording

- a. De stelling van betrokkene is juist. De grondwal is al aangebracht als afscherming tussen het huidige bedrijventerrein en de Wilgenhoekweg. Een extra grondwal tussen het woon- en het werkgedeelte van de nieuwe kavels voegt vanuit milieuoogpunt dan ook niets toe. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit zorgt een tweede grondwal zelfs voor een verslechtering. Ook de gesloten grondexploitatieovereenkomst spreekt van een 'aan te brengen elzenhaag tussen woon/werk bestemmingen'. De functieaanduiding 'sb-gw' vervalt, tussen het woon- en het werkgedeelte wordt de bestemming 'Groen' opgenomen. Omdat de groene inpassing het zicht op het bedrijventerrein moet verminderen ligt een gebouwde doorsteek niet voor de hand en komt een dergelijke toevoeging van de bebouwing de beoogde kwaliteit voor de nieuwbouw niet ten goede. Aan dit verzoek wordt dan ook niet tegemoet gekomen.
- b. Bedrijfswoningen krijgen, vanuit de Wet milieubeheer, geen noemenswaardige bescherming tegen de overlast die zij voor zichzelf veroorzaken. De wettelijke bescherming tegen (geluid)overlast geldt wel voor woningen van derden, waarbij het niet relevant is of dit de dienstwoning van een ander bedrijf of een burgerwoning is. Gelet op de korte afstanden tussen de betrokken kavels is een verlaging van de milieucategorie tot maximaal 2 noodzakelijk, nu dit abusievelijk niet is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Ook de woningen aan de overzijde van de Wilgenhoekweg hebben hier profijt van, omdat de toegestane geluidsproductie voor bedrijven in milieucategorie 2 zeer beperkt is.
- c. Bij het opstellen van de verbeelding is de tekening die bij de grondexploitatieovereenkomst is gevoegd als leidraad gebruikt. Deze wijkt af van de bestemmingssystematiek van het plan. Voor de situering van de woning en bedrijfsbebouwing op de meest noordelijke van de kavels is het dan ook redelijk, en logischer, om aan te sluiten bij de systematiek zoals die op alle overige kavels geldt. Het bouwvlak en de daarmee samenhangende functieaanduidingen worden zodanig

ingetekend dat de afstand tot de bestemming Groen aan de noordzijde van het plan 3 meter bedraagt.

- d. Vanuit het oogpunt van stedenbouw is een eenduidige rooilijn wenselijk, zeker als er sprake is van wat kleinere kavels zoals hier. Het vergroten van de niet aan de bestemming Verkeer grenzende bouwvlakken maakt een forse verspringing in de ligging van de gevels zeer waarschijnlijk. Hoewel de zichtlijn vanaf de Wilgenhoekweg beperkt is, wordt dat niet gewenst geacht. Het normale gebruik van deze verkeersbestemming is dat van een erfontsluitingsweg. In de praktijk hebben deze wegen in het nieuwe bestemmingsplan geen bestemming Verkeer gekregen en zijn de bouwvlakken tot aan de weg gesitueerd. Omdat hier ook de calamiteitenontsluiting is voorzien, wordt een bestemming Verkeer wel passend geacht, maar betrokkene ondervindt hier nu wel een nadelig gevolg van door de daarbij behorende kleinere bouwvlakken. Om de veiligheid van de calamiteitenontsluiting te waarborgen is het vergroten van de bouwvlakken tot de bestemmingsgrens ongewenst. Een kleine verruiming wordt wel redelijk geacht en de door betrokkene genoemde afstand van 3 meter leidt niet tot ongewenste situaties, zodat hiermee ingestemd kan worden.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. Artikel 3.1 sublid i 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-groenwal'; uitsluitend een groenwal; vervalt. De overige subleden worden vernummerd.
2. Op de verbeelding wordt de bestemming Bedrijf van de strook tussen het woon- en het werkgedeelte met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-groenwal' gewijzigd in de bestemming Groen, zonder functieaanduiding.
3. Op de verbeelding wordt voor de bouwvlakken van de vier woon-werkkavels de functieaanduiding opgenomen 'bedrijf tot en met categorie 2'.
4. Op de verbeelding worden het bouwvlak en de functieaanduiding van het meest noordelijk gelegen woon-werkkavel op 3 meter uit de bestemming Groen gesitueerd.
5. De bouwvlakken van de woon-werkkavels grenzend aan de bestemming Verkeer worden uitgebreid tot 3 meter van deze bestemming, de westelijke rooilijnen van de andere kavels worden hiermee gelijk getrokken.

Reactie 2

Samenvatting

- a. Een bebouwingspercentage van 75% voor de percelen aan de Wilgenhoekweg lijkt erg massaal en in strijd met het landelijke karakter dat momenteel aan deze weg wordt gegeven. Een toezegging destijds was dat hier bedrijven met een boerderijachtige uitstraling konden komen.
- b. Ook een (goot)hoogte van 7, respectievelijk 11, meter lijkt in strijd met het karakter van deze weg en is in de ogen van de dorpsraad niet acceptabel.
- c. Ook het pand achter de oude manege kan deze hoogten krijgen, hetgeen niet fraai lijkt.
- d. Er zijn in het plan geen voorwaarden opgenomen ten aanzien van lichtemissie. Dit brengt het risico met zich mee dat lichtreclame wordt geplaatst, wat ongewenst wordt geacht zo dicht bij het dorp.
- e. In het ontwerp bestemmingsplan zijn geen eisen gesteld aan de kwaliteit van de groene afronding van het terrein. De dorpsraad is van mening dat in het plan waarborgen ten aanzien van de afronding van het gehele terrein moeten worden opgenomen.
- f. Gevreesd wordt dat de openliggende gedeelten aan de Wilgenhoekweg op termijn ingevuld worden met lintbebouwing. Graag verneemt de dorpsraad hoe de raad hier tegenover staat, gelet op het provinciaal beleid. Verzocht wordt te garanderen dat in de toekomst geen verdere uitbreidingen plaats zullen vinden.
- g. Tenslotte wordt gevraagd aan te geven waar zich de fysieke afsluiting van de calamiteitenweg zal bevinden.

Beantwoording

- a. De bouwvlakken van de percelen aan de Wilgenhoekweg zijn zo beperkt in oppervlakte dat een bebouwingspercentage van 75% niet als strijdig wordt gezien met het landelijke karakter van het gebied. Hierbij is ook overwogen dat de voorste helft van het perceel alleen met een dienstwoning mag worden bebouwd en tussen de bedrijfsbebouwing en deze dienstwoningen een groene afscherming wordt aangebracht. Hoewel er geen beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen in het bestemmingsplan, kunnen zich hier zeker bedrijven vestigen met een boerderijachtige uitstraling.
- b. Er is geen ruimtelijke grond om voor deze woon-werkkavels een andere (goot)hoogte te hanteren dan voor de overige bebouwing op het bedrijventerrein, de bedrijfsbebouwing ligt immers achter de woningen en wordt aan het zicht onttrokken door een groene afscheiding. Als gevolg van deze zienswijze is wel geconstateerd dat voor de bedrijfswoningen dezelfde hoogten gelden als voor de bedrijfsbebouwing. Dit is niet in overeenstemming met de regeling voor (dienst)woningen zoals die in andere nieuwe plannen wordt gehanteerd, zodat in het kader van de gewenste eenheid van bestemmen de (goot)hoogte van de bedrijfswoningen wordt gewijzigd in 6, respectievelijk 11, meter.
- c. De hoogten zijn in het vigerende bestemmingsplan beperkt tot 6, respectievelijk 10, meter. Het bestemmingsplan kent hierbij een afwijkingsmogelijkheid voor het vergroten van die hoogte. Bij het ontwikkelen van dit bestemmingsplan is gekozen voor een andere systematiek, de afwijkingsmogelijkheden zijn beperkt ten gunste van een directe vertaling van de afwijkingsbevoegdheid in de regeling. In de praktijk zijn de hoogtes dus weinig anders geworden. Gemeend is dat hiermee het meeste recht gedaan wordt aan de bij het plan betrokken belangen en de gemeentelijke wens om te komen tot deregulering en het beperken van procedures.
- d. Het klopt dat er geen voorwaarden zijn opgenomen ten aanzien van lichtemissie. Dit is een aspect dat bijvoorbeeld bij het realiseren van glastuinbouw wel een rol kan spelen, maar lichtreclame valt hier niet onder. Hinderlijke reclame-uitingen worden ook niet gelimiteerd in een bestemmingsplan, maar in de gemeentelijke verordeningen, zodat ook dit aspect niet wijzigt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.
- e. In het ontwerp bestemmingsplan zijn geen eisen gesteld aan de kwaliteit van de groene afronding van het terrein, omdat ook dit aspect geen onderdeel is van een ruimtelijk toetsingskader voor vergunningen. Een bestemmingsplan legt de planologische mogelijkheden vast, dus dat wat maximaal gerealiseerd moet worden. Het is niet afdwingbaar in de zin dat het maximale ook gerealiseerd moet worden. De waarborgen ten aanzien van de groenvoorziening en de benodigde waterberging zijn dan ook opgenomen in de grondexploitatieovereenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten.
- f. Op dit moment zijn er geen plannen om de overblijvende gedeelten aan de Wilgenhoekweg in te vullen met bebouwing van welke aard dan ook. Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen heeft zelfs geen betrekking op deze gronden. Deze percelen liggen in het buitengebied en het bestemmingsplan dat daar nu voor wordt opgesteld. Over de vraag hoe in de toekomst met dit gebied wordt omgegaan kunnen geen bindende uitspraken worden gedaan. Dit is immers ook afhankelijk van het provinciaal beleid, ontwikkelingsverzoeken van eigenaren en vragen vanuit de markt. De gemeente moet immers eventuele toekomstige verzoeken tot herontwikkeling van willekeurig welke percelen beoordelen op het moment dat ze worden ingediend. Wel zijn aan elke procedure tot het wijzigen of afwijken van een bestemming rechtsmogelijkheden voor derden verbonden, zodat alle belangen en argumenten op dat moment kunnen worden meegewogen.
- g. Een calamiteitenontsluiting is juist uitdrukkelijk niet bedoeld voor de normale verkeersafwikkeling en er wordt dan ook voorzien in maatregelen om dit te voorkomen. Deze horen echter niet in de bestemmingsregeling thuis. De omvang en inrichting van de calamiteitenontsluiting maken het gebruik als ontsluiting ten behoeve van het bedrijventerrein niet mogelijk, zodat aan de aard van de herin te richten Wilgenhoekweg niet wordt getornd. Ter meerdere zekerheid voor betrokkenen wordt de bestemming Verkeer voor het deel gelegen voor de te bouwen woningen voorzien van een aanduiding die slechts het gebruik als erftoegangsweg en calamiteitenontsluiting toelaat.

Conclusie

De ingediende reactie leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. Aan artikel 3, lid 3.2.2 Gebouwen wordt een nieuw sublid b toegevoegd, luidende: 'in afwijking van het bepaalde in dit lid onder a bedraagt de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen ten hoogste 6 respectievelijk 11 meter;'. De overige subleden worden vernummerd.
2. De bestemming Verkeer wordt aan de oostzijde van de nieuw te bouwen bedrijfswoningen voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenontsluiting'.
3. Aan artikel 6, lid 6.1 wordt een nieuw sublid d toegevoegd, luidende: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenontsluiting': uitsluitend erftoegangsweg en calamiteitenontsluiting;'.

Reactie 3

Samenvatting

- a. Betrokkenen zijn niet pertinent tegen de uitbreiding van de Zompe, maar wel tegen de richting waarin dat gebeurt. Zoals zij eerder in brieven van maart 2004 en november 2008 hebben aangegeven, achten zij het vreemd dat eerst een bedrijventerrein wordt aangelegd buiten het dorp, om dit vervolgens richting het dorp uit te breiden. Geluidsoverlast etc. worden hiermee weer richting het dorp gebracht. Niet duidelijk is waarom niet richting Grijskerke wordt uitgebreid. Het argument dat betrokkenen gehoord hebben is dat de gemeente hier geen grond in eigendom heeft. Voor de uitbreiding wordt gebruik gemaakt van grond van Wervenhove Bv, het belang van de projectontwikkelaar lijkt hiermee zwaarder te wegen dan de belangen van andere burgers.
- b. De geplande calamiteitenontsluiting staat voor zover bekend niet ingetekend op de plankaart. Gevreesd wordt dat de bestaande ontsluiting, die ook opnieuw bestraat wordt in het kader van de herinrichting van de Wilgenhoekweg, ook de calamiteitenontsluiting wordt. Deze wordt dan ook de toegang tot de Wilgenhoekweg van de vier nieuw te bouwen woningen. In de praktijk is dit dan een gewone toegangsweg tot het bedrijventerrein met alle overlast daarvan. Dit staat haaks op het streven de Wilgenhoekweg autoluw te maken. Verzocht wordt de calamiteitenontsluiting elders aan te leggen.
- c. Gevreesd wordt voor de bedrijven die zich bij de vier geplande woningen gaan vestigen. Ook van deze locaties kan geluidsoverlast ontstaan, bijvoorbeeld als ondernemers 's avonds in de loods aan het werk gaan. Het geluid hiervan zal zich, net als het geluid van het bedrijventerrein zelf, door de opening in de geluidswal richting de woning van betrokkenen voortplanten.
- d. Aangegeven wordt dat de uitbreiding gezien wordt als een bedreiging van het woongenot, meer nog dan de uitbreiding van 2005. Deze uitbreiding kon echter niet voorzien worden toen de woning in 2003 werd aangekocht. Betrokkenen zijn van mening dat de woning moeilijker verkoopbaar wordt en minder waard.

Beantwoording

- a. Los van de eigendom van de gronden, die vanuit planologisch oogpunt niet relevant is, is de structuur en inrichting van het bedrijventerrein gericht op een uitbreiding aan de zijde van de Wilgenhoekweg. Het bedrijventerrein heeft aan de zijde van Grijskerke een logische afronding en de wegenstructuur leent zich niet voor het doortrekken van het stratenpatroon. Een ontwikkeling van een feitelijk nieuw bedrijventerrein, doordat een tweede ontsluiting op de Hondegemsweg noodzakelijk zou zijn, is ongewenst en in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid. Ook in het regionale bedrijventerreinprogramma is een uitbreiding in de richting van de Wilgenhoekweg voorzien. In verband met de verkeersafwikkeling op het terrein is dit eveneens een logische keuze. De toegestane milieucategorie gaat er van uit dat een minimale afstand tot woonbebouwing van 50 meter wordt aangehouden. Hieraan wordt, zeker ten opzichte van de woning van betrokkenen, ruimschoots voldaan, zodat overlast wordt voorkomen.

De belangen van derden zijn zeker meegewogen bij de keuze om het bedrijventerrein uit te breiden, maar gebleken is dat de ruimte nodig is. Er zijn binnen de gemeente maar twee, min of meer, grootschalige bedrijventerreinen, waarvan de Zompe er één is. Dergelijke terreinen bieden beleidsmatige ruimte voor uitbreiding, mede om lokale ondernemers de mogelijkheid te bieden te groeien of te verplaatsen en zo werkgelegenheid te behouden voor de gemeente.

- b. Er hoeft niet gevreesd te worden dat de toegang tot de Wilgenhoekweg van de vier nieuw te bouwen woningen via de calamiteitenontsluiting verloopt. Een calamiteitenontsluiting is juist uitdrukkelijk niet bedoeld voor de normale verkeersafwikkeling en er wordt dan ook voorzien in maatregelen om dit te voorkomen, deze horen echter niet in de bestemmingsregeling thuis. De omvang en inrichting van de calamiteitenontsluiting maken het gebruik als ontsluiting ten behoeve van het bedrijventerrein niet mogelijk, zodat aan de aard van de herinrichting van de Wilgenhoekweg niet wordt getornd. De calamiteitenontsluiting wordt niet elders aangelegd, de keuze voor de locatie wordt ingegeven door bereikbaarheid, vluchtmogelijkheden en de praktische mogelijkheid ook feitelijk een ontsluiting aan te leggen tegen zo gunstig mogelijke kosten. Ter meerdere zekerheid wordt een functieaanduiding opgenomen binnen de bestemming Verkeer, zoals beschreven bij reactie 3 onder g.
- c. De bedrijven die zich ter plaatse van de woon-werkkavels kunnen vestigen worden in overleg met de initiatiefnemer 'afgevaardigd' tot categorie 2, zoals beschreven bij reactie 1 onder b. Hiermee zijn alleen nog bedrijfsactiviteiten mogelijk die zelfs tussen woningen zijn toegestaan. De kans op het ervaren van overlast is hiermee zoveel mogelijk beperkt. Vervolgens hebben de woon-werkkavels een afschermdende werking voor geluid vanaf de bedrijven in een hogere milieucategorie. Hierbij is overwogen dat de minimale afstand tussen bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.1 en woningen van derden 50 meter bedraagt. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.
- d. Betrokkenen verwijzen naar de mogelijkheid dat planschade ontstaat als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Indien betrokkenen van mening zijn dat de wijziging van het bestemmingsplan tot schade leidt die niet voor hun rekening zou horen te blijven, kunnen zij een gemotiveerd verzoek voor een tegemoetkoming in die schade richten aan het college van burgemeester en wethouders na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Conclusie

De ingediende reactie leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. De bestemming Verkeer wordt aan de oostzijde van de nieuw te bouwen bedrijfswoningen voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenontsluiting'.
2. Aan artikel 6, lid 6.1 wordt een nieuw sublid d toegevoegd, luidende: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenontsluiting': uitsluitend erftoegangsweg en calamiteitenontsluiting;'.

3.3 Locatie 3, Meliskerke te Meliskerke (Rapenburgweg)

Reactie 4

Samenvatting

- a. Betrokkenen stellen, op basis van een door de Stichting advisering bestuursrechtspraak opgesteld rapport, dat op de locaties Rapenburgweg 18 en 18 a sinds tenminste 2009 twee agrarische bedrijven zijn gevestigd. Als gevolg hiervan zullen de agrarische bouwvlakken van deze locaties opnieuw moeten worden ingetekend en zal het bouwvlak van nr. 18 dichter bij het bedrijventerrein komen te liggen.
- b. De uitbreiding van het bedrijventerrein, planologisch is zelfs sprake van nieuwvestiging, van het bedrijventerrein door het opnemen van een parkeerterrein en een schietbaan kan in de toekomst de bedrijfsbelangen van één of beide agrarische bedrijven schaden. Inbreiding van het bedrijventerrein door het vestigen van bedrijven en of

dienstwoningen op dit parkeerterrein is, gelet op het gebrek aan gronden voor bedrijven in Meliskerke, zeer waarschijnlijk.

- c. Verzocht wordt het parkeerterrein en de schietbaan op nemen in het bestemmingsplan Buitengebied, net als nu het geval is, omdat er geen noodzaak of logica aan ten grondslag ligt om dit op te nemen in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen.
- d. In de toelichting is opgenomen dat op het bedrijventerrein bedrijven met ten hoogste milieucategorie 3.1 mogen worden gevestigd. Een aanduiding op de plankaart ontbreekt echter.
- e. Volgens de regels van milieucategorie 3.1 bedraagt de afstand tot gemengd gebied, een definitie waar een agrarische bestemming onder valt, ten minste 30 meter. Onduidelijk is om deze afstand gemeten moet worden vanaf de grens van het bestemmingsplan, van de bestemming Bedrijven of van de functie 'bedrijfswoning'. Deze onduidelijkheid leidt tot rechtsonzekerheid.
- f. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is aan betrokkenen medegedeeld dat een verschuiving van het agrarisch bouwvlak van Rapenburgweg 18 in de richting van het bedrijventerrein niet mogelijk wegens strijd met de richtafstanden als opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Bij een dergelijke verschuiving zou het agrarisch bedrijf binnen 100 meter van de bestaande bedrijfswoning komen. Als dit zo zou zijn is deze bedrijfswoning verkeerd bestemd, de aanbevelingen uit de brochure hebben betrekking op de afstanden tussen de bestemming Bedrijven en de bestemming Wonen. Of alle bedrijfswoningen moeten dan een bestemming Wonen krijgen, of de aanbevolen afstand geldt niet als het gaat om de afstand tussen een stal en een bedrijfswoning. Door het hanteren van deze norm zullen meerdere agrarisch bedrijven in de gemeente in de problemen komen. Verzocht wordt dan ook deze punten aan te passen of er helderheid over te verschaffen.

Beantwoording

- a. Deze stelling van betrokkenen wordt voor kennisgeving aangenomen, nu de betrokken percelen buiten het plangebied zijn gelegen en, gelet op het agrarisch karakter ervan, ook niet voor opname in dit bestemmingsplan in aanmerking komen. Eventuele aanpassingen van de percelen van betrokkenen zouden kunnen plaatsvinden in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied dat nu eveneens in voorbereiding is.
- b. Allereerst is geen sprake van planologische nieuwvestiging van het bedrijventerrein, alle ter plaatse gevestigde bedrijfsactiviteiten zijn vergund na het verlenen van vrijstelling als bedoeld in artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). In feite wordt de bestaande, legale, situatie planologisch bevestigd door de bedrijven op te nemen in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Niet valt in te zien hoe de schietbaan of het parkeerterrein negatieve gevolgen kunnen hebben voor het agrarisch bedrijf van betrokkenen, het zijn immers geen gevoelige bestemmingen in het kader van de Wet milieubeheer, zodat er geen milieucontouren gelden. Ook maakt het niet uit in welk bestemmingsplan bepaalde functies worden opgenomen, de mogelijkheden en beperkingen van de bedrijven zijn milieutechnisch niet anders als ze in het buitengebied zouden zijn opgenomen. Inbreiding van het bedrijventerrein door het vestigen van bedrijven en/of dienstwoningen op het parkeerterrein is op basis van dit bestemmingsplan in ieder geval niet mogelijk. Als een dergelijk verzoek wordt ingediend, wordt dat op een zelfstandige basis beoordeeld en is een nieuwe planologische procedure, met bijbehorende rechtsbescherming, noodzakelijk.
- c. De gemeenteraad heeft een ruime beleidsvrijheid bij het bepalen van plangrenzen. Anders dan betrokkenen menen is ons inziens wel sprake van een logisch besluit. Een schietbaan is geen binnen het buitengebied of een woonkern passende activiteit, zodat een koppeling met het bedrijventerrein voor de hand ligt. Hierbij is ook overwogen dat het gebied nu een logische vorm heeft, aansluitend bij de al jaren gehanteerde plangrenzen voor het buitengebied. Het plangebied is daarin bewust niet meegenomen, omdat het de intentie was deze activiteiten op te nemen in een bestemmingsplan voor de Bedrijventerreinen. Dat dit plan langer op zich heeft laten wachten dan verwacht en misschien gewenst is, doet hieraan niet af. Voor de parkeervoorzieningen ten behoeve van het bedrijventerrein geldt het vorenstaande zelfs nog sterker.

- d. Zoals ook in de procedure van het concept ontwerp bestemmingsplan is aangegeven, is de maximaal toegestane milieucategorie 3.1 opgenomen in de regels. Er is dan ook, zeker in verband met de leesbaarheid van de verbeelding, geen reden om deze aanduiding ook op te nemen op die verbeelding. Een beperking in de regels volstaat.
- e. De afstand waar betrokkenen op doelen is opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De afstanden zijn richtafstanden die, als ze bij het toekennen van bestemmingen in acht worden genomen, voldoende bescherming bieden van het woon- en leefklimaat van woningen van derden tegen de mogelijke hinder van bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstand tussen bedrijven in milieucategorie 3.1 en woningen van derden is in principe 50 meter. Aan deze afstand wordt voldaan ten opzicht van de woning Rapenburgweg 1. De afstand tot de woning Molenwerf 2 is kleiner, zodat voor het dichtstbijzijnde bedrijf de milieucategorie is beperkt tot 2. Voor zover betrokkenen doelen op hun eigen bedrijf bedraagt de kortste afstand tussen de woning en de bestemming Sport ca. 80 meter, zodat aan alle milieueisen wordt voldaan. Nu de afstand geen in de Wet milieubeheer vastgelegde bepaling is, maar een normering waarbij rekening moet worden gehouden bij planologische besluiten, is van rechtsonzekerheid geen sprake.
- f. Betrokkenen verzoeken om opheldering inzake de afstand tussen hun bedrijf en de bedrijfswoning Rapenburgweg 12, gelet op de gehanteerde afstandsnormen. Zoals hiervoor onder e uiteen is gezet, wordt voor de afstand tussen bedrijven en woningen van derden 50 meter gehanteerd voor bedrijven in milieucategorie 3.1. De bedrijven op het bedrijfsterrein hebben dus, gelet op de afstand van ca. 100 meter, geen invloed op het agrarisch bedrijf of de bedrijfswoning van betrokkenen. Vanuit het agrarisch bedrijf van betrokkenen geldt op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 100 meter ten opzichte van woningen van derden. In dat opzicht is het uitbreiden van het agrarisch bouwvlak in de richting van het bedrijfsterrein niet zonder meer mogelijk. De afstand tussen de betrokken bedrijfswoning en het agrarisch bedrijf is immers 100 meter. Hieruit kan niet worden geconcludeerd dat de bedrijfswoning verkeerd is bestemd, deze is immers in 2002 al vergund met toepassing van artikel 19 WRO. De bestaande, legale, situatie is nu alleen verankerd in het nieuwe bestemmingsplan. Ten tijde van het verlenen van de vergunning kon of hoefde geen rekening te worden gehouden met een nieuwe situatie zoals die op het agrarisch bouwvlak door betrokkenen is gecreëerd. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de bestemming van een woning, burgerwoning of bedrijfswoning, ten opzichte van activiteiten van derden niet uitmaakt, ze krijgen dezelfde bescherming. Deze bescherming ontbreekt bij de dienstwoning van het bedrijf zelf, met andere woorden, de wet beschermt tegen overlast van derden, maar niet tegen de eigen overlast.

Conclusie

De ingediende reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4 Locatie 6, Oude Zandweg te Westkapelle

Reactie 5

Samenvatting

Betrokkene is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerreinen de bebouwingsmogelijkheden van het perceel Vroonwegeling 14 beperkt, doordat het vigerende bestemmingsplan het volledig bebouwen van het perceel toestaat en de bouwmogelijkheden nu beperkt blijven tot 75% van het bouwvlak. Bovendien is van de voormalige gemeente Westkapelle snippergroen aangekocht om de bouwmogelijkheden te versterken. Een dergelijke beperking van de bouwmogelijkheden betekent een aanzienlijke waardevermindering van het perceel. Verzocht wordt dan ook de bouwmogelijkheden van het vigerende plan te behouden.

Beantwoording

Het perceel is nu gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan Oude Zandweg, 1^e herziening. Artikel 9 lid 3 sub a maakt het mogelijk het bouwperceel voor 75% te bebouwen. In de eerste herziening is hierbij een vrijstellingsmogelijkheid gecreëerd om, onder voorwaarden, een hoger bebouwingspercentage toe te staan. Een dergelijke afwijkingsregel ontbreekt in dit bestemmingsplan. Daar staat tegenover dat het oppervlak met de bestemming Bedrijf aanzienlijk groter is dan in het vigerende plan is opgenomen. Wel blijkt dat het bouwvlak onjuist is ingetekend, waardoor de bouw mogelijkheden van betrokkene onbedoeld zijn beperkt. Deze omissie wordt hersteld.

Conclusie

De ingediende reactie leidt tot een aanpassing van de verbeelding waarbij het bouwvlak wordt vergroot conform de in het plan gebruikte systematiek. Dit betekent dat de grens van de bouwvlakken aan de Vroonwegeling wordt doorgezet tot aan de bestemming Groen, vervolgens volgt het bouwvlak deze bestemming tot 5 meter uit de perceelsgrens/de bestemming Verkeer, waarna wordt aangesloten bij de grens van de bouwvlakken van de panden aan de Achillesweg.

3.5 Locatie 11, Zuidweg te Aagtekerke

Reactie 6

Samenvatting

- a. Verzocht wordt het meest noordelijke bouwvlak van de nieuwe bedrijfsbebouwing op het perceel Zuidweg 3 te verplaatsen richting de Zuidweg, zodat het uitzicht van betrokkene zo min mogelijk wordt geschaad. Met de eigenaar van Zuidweg 3 is overleg geweest over het in dezelfde rooilijn plaatsen van de nieuwe bebouwing als de woning en deze heeft medegedeeld hiertegen geen bezwaar te hebben.
- b. Tevens wordt verzocht te bevestigen dat de gastransportleiding die loopt over het perceel Zuidweg 5 geen hogedruk leiding is en de geplande werkzaamheden geen bezwaar opleveren.
- c. Naar het schijnt is een schoon grond verklaring afgegeven voor het perceel Zuidweg 5. Dit bevreedt betrokkene omdat er ruimschoots afval is gestort op het betrokken perceel.
- d. Abusievelijk is de zienswijze gericht aan het college in plaats van aan de gemeenteraad.
- e. In het plan wordt niet vastgelegd dat de nieuw te bouwen bedrijfsunits op het perceel Zuidweg 5 alleen bestemd zijn voor ondernemers uit de kern Aagtekerke.

Beantwoording

- a. Zoals betrokkene in zijn zienswijze al aangeeft is de situering van de bouwvlakken besproken tijdens genoemd overleg op 29 augustus 2012. De eigenaar van Zuidweg 3 was hierbij wel en van Zuidweg 1 was hierbij niet aanwezig. Naar onze mening doelt betrokkene op contacten met de eigenaar van Zuidweg 1. Naar aanleiding van deze bespreking is vanuit de gemeente op een later moment contact geweest met deze eigenaar van Zuidweg 1 over de voorgestelde verplaatsing van de bedrijfsbebouwing in de richting van de Zuidweg. Anders dan betrokkene meent, heeft de betrokken eigenaar uitdrukkelijk te kennen gegeven niet in te stemmen met een verdere verplaatsing van de bedrijfsbebouwing westelijke richting, omdat zijn woning dan (nog) verder achter deze bedrijfsbebouwing verdwijnt en dit zijn uitzicht vanuit de woning negatief beïnvloedt. Gelet op de ligging van de woning Zuidweg 1 is er dan ook geen reden het bouwvlak verder in westelijke richting te schuiven.
- b. Tijdens de besprekingen die met betrokken partijen hebben plaatsgevonden over de invulling van de bedrijfsbestemming van Zuidweg 3 is meerdere malen gesproken over een gastransportleiding die aan de achterzijde van het perceel loopt. In het kader van deze zienswijzenprocedure is contact opgenomen met de Gasunie, die te kennen heeft gegeven dat de leiding bij hen niet bekend is. Zij vermoeden dat het hier een transportleiding van een andere aanbieder betreft. Gelet hierop is geen sprake van een

planologisch relevante leiding die in het kader van een bestemmingsplan bescherming behoeft. Dit neemt niet weg dat voor aanvang van de bouw een KLIK-melding dient plaats te vinden om de exacte situering van de leiding te weten, maar dit is hier niet anders dan bij andere bouwactiviteiten. Uit de door de Gasunie ingediende zienswijze blijkt ook niet dat hier sprake zou zijn van een planologisch relevante leiding.

- c. Er wordt vanuit gegaan dat betrokkene doelt op het uitgevoerde bodemonderzoek, een schoon grond verklaring heeft immers betrekking op het afvoeren van grond en hiervan was geen sprake. Het uitgevoerde bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de bodem ter plaatse geschikt was voor de bouw van een woning. Dat er in het verleden puin op het perceel is gestort is bekend en dit heeft ook onderdeel uitgemaakt van het bodemonderzoek.
- d. Vanzelfsprekend worden ook aan ons college gezonden zienswijzen in behandeling genomen en ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.
- e. Het is juist dat in het plan niet wordt vastgelegd dat de nieuw te bouwen bedrijfsunits op het perceel Zuidweg 5 alleen bestemd zijn voor ondernemers uit de kern Aagtekerke. Dit is juridisch-planologisch niet relevant en vestiging van ondernemers uit andere kernen kan bij een bestemmingsplan ook niet worden uitgesloten.

Conclusie

De ingediende reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 7

Samenvatting

- a. De ligging op de verbeelding van de gasleiding lijkt niet geheel correct, verzocht wordt de ligging te corrigeren aan de hand van de meegezonden bijlage.
- b. Verzocht wordt de druk en de diameter van de gasleiding in artikel 8.1 'bestemmingsomschrijving' niet op te nemen. Indien immers het landelijk gasvervoer een hogere druk verlangt, dient het bestemmingsplan te worden aangepast, terwijl de diameter niet wijzigt.
- c. De in artikel 8.2 van de bouwregels opgenomen afwijkmogelijkheid is in strijd met artikel 14, derde lid Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringsstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object mag worden toegelaten. Er is geen ruimte voor beoordelingsvrijheid, zodat verzocht wordt artikel 8.2 als volgt aan te passen:
 - a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten
 - b. het bevoegd gezag schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de leidingbeheerder.
- d. De beperkingen die in artikel 8.4 zijn opgenomen, zijn naar de mening van Gasunie onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving te beperken. Verzocht wordt artikel 8.4 zodanig aan te passen dat het permanent opslaan van goederen en het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, alsmede het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplanting niet zijn toegestaan, behoudens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleg'.
- e. Gelet op het bepaalde in artikel 19 van het Bevb dienen in een bestemmingsplan het plaatsgebonden en het groepsrisico verantwoord te worden. Een advies hiertoe is bijgevoegd.

Beantwoording

- a. De ligging van de gasleiding op de verbeelding wordt gecorrigeerd.
- b. Dit is een correcte conclusie. Daarnaast zou het ongewenst zijn de bestemming te moeten aanpassen zodra er wijzigingen aan de transportleiding plaatsvinden. Ook is in de overwegingen meegenomen dat een ander deel van dezelfde leiding is gelegen in het bestemmingsplan Kom Aagtekerke en ook daar zijn in de regels geen bijzonderheden opgenomen over de aard van de leiding. De regels worden dan ook aangepast.

- c. De dubbelbestemming van de gasleiding wordt gecombineerd met een bestemming Groen, zodat er geen kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast is het feitelijk een overgangsregel voor het vernieuwen van bestaande bebouwing op een bestaande fundering. Artikel 8.2 maakt dan ook geen nieuwe bebouwing mogelijk die de veiligheid van de leiding kan schaden. Het artikel wordt dan ook niet aangepast. Hierbij wordt overwogen dat vorig jaar voor Kom Aagtekerke, waarin een ander deel van deze leiding is gelegen, dezelfde regeling vorig jaar op de goedkeuring van betrokkene kon rekenen.
- d. Het permanent opslaan van goederen is in strijd met de bestemming Groen, zodat het ongewenst wordt geacht in de dubbelbestemming een mogelijkheid te bieden dit op basis een omgevingsvergunning toch toe te laten. Dit zou in strijd zijn met de rechtszekerheid. Ook op andere locaties met de bestemming Groen mag immers geen opslag van goederen, tijdelijk of permanent, plaatsvinden. Het verrichten van graafwerkzaamheden, het verlagen van de bodem en het uitvoeren van grondwerkzaamheden zijn allemaal activiteiten die ook gelden voor het graven van sloten of ander water. Dit vergunningplichtig maken voegt dan inhoudelijk ook niets toe en is niet in overeenstemming met de door de gemeente beoogde deregulering. Als het rooien van bomen en diepwortelende beplanting schade kan toebrengen aan de leiding, wordt dit in het kader van de veiligheid wel opgenomen in artikel 8.4.1, nu ter plaatse veel hoogopgaand groen aanwezig is en de kans bestaat dat de eigenaren dit op enig moment wensen te rooien.
- e. In de toelichting zal de term 'zakelijk recht strook' worden vervangen door 'belemmeringenstrook'.
- f. In de toelichting zal de door betrokkene aangeboden tekst ten aanzien van het plaatsgebonden risico worden toegevoegd, nu blijkt dat een adequate afweging ontbreekt.
- g. Ook een afweging voor het groepsrisico zal in de toelichting worden toegevoegd, gebaseerd op de door betrokkene aangeboden tekst.

Conclusie

De ingediende reactie leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. De verbeelding wordt gecorrigeerd voor wat betreft de ligging van de gasleiding.
2. Artikel 8.1 wordt als volgt aangepast: 'met een diameter van maximaal 4,5 inch en een druk van maximaal 40 bar' wordt verwijderd.
3. Artikel 8.4.1 wordt als volgt aangepast; er wordt een nieuw sublid h toegevoegd, luidende: 'het rooien van diepwortelende beplanting en bomen'.
4. In de toelichting zal de term 'zakelijk recht strook' worden vervangen door 'belemmeringenstrook'.
5. In de toelichting wordt een alinea Plaatsgevonden risicocontour (PR) toegevoegd, luidende: 'De plaatsgebonden risicocontour van 10-6 is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Uit onze gegevens blijkt dat binnen het plangebied de onderhavige leiding geen PR overschrijding kennen. Met andere woorden ligt de 10-6 risicocontour op 0 meter van de leiding. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor realisatie van het plan.'
6. In de toelichting wordt een alinea Groepsrisico (GR) toegevoegd, luidende: 'In tegenstelling tot een berekening van het plaatsgebonden risico, dat enkel een eigenschap is van de leiding, is het groepsrisico juist een eigenschap van de leiding én de omgeving van die leiding. Naarmate de groep potentiële slachtoffers groter wordt, moet de kans op een zodanig ongeval kleiner zijn. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Wanneer wij uitgaan van het externe veiligheidsbeleid gebaseerd op het Bevb, komen wij tot de volgende veiligheidsafstanden:

Leidingnr.	Diam.	Ontwerp druk	Belemmeringen strook*	1 % Letaliteitgrens*	100 % Letaliteitgrens*
Z-567-11	4"	40 bar	4 meter	50 meter	30 meter

* Afstanden zijn ter weerszijden van de leiding gemeten uit het hart van de leiding

- De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/M2 contour) van deze leiding ligt op 50 meter. De planontwikkeling vindt derhalve plaats binnen de invloedssfeer van deze leiding.
 - De 100% letaliteitgrens (35 kW/M2 contour) ligt op 30 meter van de leiding. Binnen dit gebied is dan ook geen sprake van toename van het groepsrisico. Vervolgens wordt een nadere motivering ten aanzien van de twee nieuwe bedrijfswoningen toegevoegd.
7. Het vorenstaande leidt wel tot een verkleining van de bouwmogelijkheden voor de bedrijfswoning op het perceel Zuidweg 13. Op de verbeelding wordt de voorzijde van de functieaanduiding verder teruggelegd vanaf de gasleiding en komt op één lijn met de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen.

Reactie 8

Samenvatting

Betrokkene meent dat bij de planologische inpassing van het bedrijf rekening moet worden gehouden met het feit dat men hier zo lang op heeft moeten wachten. Verzocht wordt dan ook het bestemmingsplan zo in te richten dat de bestaande situatie kan worden voortgezet. Betrokkene meent nu dat de bestemming Groen aan de zijde van de Zuidweg er toe leidt dat een deel van de bestaande verharding moet wijken voor de aanleg van een groenstrook. Omdat er nooit sprake is geweest van een groenstrook kan van behoud of herstel geen sprake zijn, zoals wordt geopperd in de gemeentelijke overwegingen bij de procedure van het concept ontwerp bestemmingsplan. Het perceel van betrokkene heeft een groot percentage met de bestemming Groen. Een aanpassing van de groenstrook aan de voorzijde maakt dit niet anders, zeker niet nu een deel hiervan al nodig is voor de ontsluiting. Ook voorkomt een dergelijke aanpassing dat er kosten moeten worden gemaakt voor de herinrichting. De dubbelbestemming van de gasleiding staat aan de wijziging ook niet in de weg, de relevante onderdelen van de bestemming Bedrijf zijn niet wezenlijk anders.

Beantwoording

Het perceel is nu gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Mariekerke. De gronden hebben hierin de bestemming 'Agrarische doeleinden, klasse B'. De gebruiksbepalingen in artikel 14 van dat bestemmingsplan bepalen dat, kort samengevat, gronden met deze bestemming onder meer gebruikt mogen worden voor agrarische doeleinden, stalling van caravans in gebouwen en bepaalde vormen van bewoning. Het gebruik is dan ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het overgangsrecht in het onderhavige ontwerp bestemmingsplan bepaalt dat het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, tenzij het gebruik al in strijd was met het voorheen geldende plan. Deze bepaling wordt in dit geval, het bedrijf is hier immers met toepassing van een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 WRO (oud) gevestigd, zo uitgelegd dat het gebruik niet in strijd is met het voorheen geldende plan. Immers, deze strijdigheid is opgeheven door het verlenen van de vrijstelling voor het vestigen van het autobedrijf, zodat het overgangsrecht van toepassing wordt geacht. Wel zal, als bijvoorbeeld de parkeerplaatsen elders worden gesitueerd door een aanpassing van de bebouwing of inrichting van het terrein, de bestemming Groen kunnen worden geëffectueerd, zonder dat betrokkene hiervoor onevenredig hoge kosten moet maken.

Conclusie

De ingediende reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. BIJ VASTSTELLING BEDRIJVENTERREINEN AAN TE BRENGEN WIJZIGINGEN

4.1 Aanpassingen naar aanleiding van reacties

4.1.1 Verbeelding/kaart

1. Locatie 1, De Zompe te Serooskerke

- Op de verbeelding wordt de bestemming van de strook tussen het woon- en het werkgedeelte met de bestemming Bedrijf en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-groenwal' gewijzigd in de bestemming Groen, zonder functieaanduiding.
- Op de verbeelding wordt voor de bouwvlakken van de vier woon-werkkavels de functieaanduiding opgenomen 'bedrijf tot en met categorie 2'.
- Op de verbeelding worden het bouwvlak en de functieaanduiding van het meest noordelijk gelegen woon-werkkavel op 3 meter uit de bestemming Groen gesitueerd.
- De bouwvlakken van de woon-werkkavels grenzend aan de bestemming Verkeer worden uitgebreid tot 3 meter van deze bestemming, de westelijke rooilijnen van de andere kavels worden hiermee gelijk getrokken.
- De bestemming Verkeer wordt aan de oostzijde van de nieuw te bouwen bedrijfswoningen voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenontsluiting'.

2. Locatie 6, Oude Zandweg te Westkapelle

- Op de verbeelding wordt het bouwvlak van het perceel Vroonwegeling 13 als volgt aangepast: de grens van de bouwvlakken aan de Vroonwegeling wordt doorgezet tot aan de bestemming Groen, vervolgens volgt het bouwvlak deze bestemming tot 5 meter uit de perceelsgrens/de bestemming Verkeer, waarna wordt aangesloten bij de grens van de bouwvlakken van de panden aan de Achillesweg.

3. Locatie 11, Zuidweg te Aagtekerke

- De ligging van de gasleiding op de verbeelding wordt gecorrigeerd conform de door Gasunie aangeleverde tekening en bijbehorende digitale bestanden.
- De voorzijde van de functieaanduiding voor de bedrijfswoning van Zuidweg 13 wordt verder teruggedrukt vanaf de gasleiding en komt op één lijn met de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen.

4.1.2 Regels

1. Artikel 3.1 sublid i 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-groenwal'; uitsluitend een groenwal; vervalt. De overige subleden worden vernummerd.
2. Aan artikel 3, lid 3.2.2 Gebouwen wordt een nieuw sublid b toegevoegd, luidende: 'in afwijking van het bepaalde in dit lid onder a bedraagt de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen ten hoogste 6 respectievelijk 11 meter;'. De overige subleden worden vernummerd.
3. Aan artikel 6, lid 6.1 wordt een nieuw sublid d toegevoegd, luidende: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenontsluiting': uitsluitend erftoegangsweg en calamiteitenontsluiting;'.
'
4. Artikel 8.1 wordt als volgt aangepast: 'met een diameter van maximaal 4,5 inch en een druk van maximaal 40 bar' wordt verwijderd.
5. Artikel 8.4.1 wordt als volgt aangepast; er wordt een nieuw sublid h toegevoegd, luidende: 'het rooien van diepwortelende beplanting en bomen'.

4.1.3 Toelichting

6. In de toelichting zal de term 'zakelijk recht strook' worden vervangen door 'belemmeringenstrook'.
7. In de toelichting wordt een alinea Plaatsgevonden risicocontour (PR) toegevoegd, luidende: 'De plaatsgebonden risicocontour van 10-6 is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Uit onze gegevens blijkt dat binnen het plangebied de onderhavige leiding

geen PR overschrijding kennen. Met andere woorden ligt de 10-6 risicocontour op 0 meter van de leiding. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor realisatie van het plan.'

8. In de toelichting wordt een alinea Groepsrisico (GR) toegevoegd, luidende: 'In tegenstelling tot een berekening van het plaatsgebonden risico, dat enkel een eigenschap is van de leiding, is het groepsrisico juist een eigenschap van de leiding én de omgeving van die leiding. Naarmate de groep potentiële slachtoffers groter wordt, moet de kans op een zodanig ongeval kleiner zijn. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Wanneer wij uitgaan van het externe veiligheidsbeleid gebaseerd op het Bevb, komen wij tot de volgende veiligheidsafstanden:

Leidingnr.	Diam.	Ontwerp druk	Belemmeringen strook*	1 % Letaliteitgrens*	100 % Letaliteitgrens*
Z-567-11	4"	40 bar	4 meter	50 meter	30 meter

* Afstanden zijn ter weerszijden van de leiding gemeten uit het hart van de leiding

- De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/M2 contour) van deze leiding ligt op 50 meter. De planontwikkeling vindt derhalve plaats binnen de invloedssfeer van deze leiding.
- De 100% letaliteitgrens (35 kW/M2 contour) ligt op 30 meter van de leiding. Binnen dit gebied is dan ook geen sprake van toename van het groepsrisico.

Vervolgens wordt een nadere motivering ten aanzien van de twee nieuwe bedrijfswoningen toegevoegd.

4.2 Ambtshalve aanpassingen

4.2.1 Verbeelding/kaart

- Ondergeschikte technische omissies

4.2.1 Regels

- Artikel 3.1 sublid d wekt de suggestie dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' meer is toegestaan dan de realisatie van een bedrijfswoning. Door 'tevens' weg te laten wordt benadrukt dat geen bedrijfsbebouwing is toegelaten. Artikel 3.1 sublid d wordt als volgt aangepast: 'voor één bedrijfswoning per bedrijf';
- Artikel 3.2.1 sublid e bevat een verkeerde verwijzing, 'onder e' wordt vervangen door 'onder d';
- In de bestemmingsomschrijving van artikel 4.1 (Groen) is in sublid h opgenomen dat bij de bestemming behorende voorzieningen zoals waterhuishoudkundige voorzieningen kunnen worden opgenomen. Op zich kunnen er dus op 'water' gerichte aanpassingen binnen de groenbestemming worden gerealiseerd. Gelet op de noodzaak om bij een toename van het verhard oppervlak of de bebouwing extra waterberging te realiseren is het echter gewenst deze mogelijkheid meer expliciet op te nemen. Na lid e wordt dan ook een nieuw lid f ingevoegd, luidende: 'f. watergangen en -partijen';. De overige leden worden vernummerd.
- Om de reden als genoemd onder punt c wordt ook artikel 7.1 sublid a (Water) aangepast. Dit zal als volgt luiden: 'watergangen en -partijen';.
- Ondergeschikte schrijf- en verwijzingsfouten.