

Beheersverordening Bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek – 2013

Datum : 31 mei 2013
Registratienummer : 13zk012528

Op 7 mei 2013 heeft het college ingestemd met het ontwerp van de beheersverordening 'Bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek – 2013'. De besluitpunten waren:

1. De ontwerpbeheersverordening 'Bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek – 2013' vrijgeven voor reacties gedurende twee weken, met een inloopavond.
2. Als er geen of geen noemenswaardige reacties worden ingediend de verordening voor vaststelling aanbieden aan de raad.

De verordening heeft vervolgens van 16 t/m 29 mei 2013 ter inzage gelegen. In deze periode zijn acht reacties ontvangen. Paragraaf 2.2.3 van de toelichting van de beheersverordening is hierop aangevuld. In voorliggende notitie zijn de reacties samengevat en voorzien van een antwoord.

Ontvangen reacties en beantwoording

1. Briefnummer 13i0021675

Reactie

- a. Briefschrijver geeft aan dat hun perceel op de functiekaart wordt aangeduid met de functie 'gemengde doeleinden'. Echter de definitie van het begrip gemengde doeleinden ontbreekt waardoor er geen koppeling is met de functiekaart.
- b. Briefschrijver geeft aan dat de toegestane bouwhoogte in de beheersverordening voor hun perceel is vastgesteld op totaal 12m. Het vergunde plan voor die locatie kent een hoogte van 13,5 m.
- c. Briefschrijver verzoekt om de leesbaarheid van bijlage 7 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij de hoofdfunctie Bedrijventerrein' te verbeteren.

Antwoord

- a. De afzonderlijke functies binnen de hoofdfunctie zoals weergegeven in bijlage 'overzicht overige functies' zijn nu gekoppeld aan de regels waarmee duidelijk is wat er op een specifieke locatie onder gemengde doeleinden wordt verstaan. Specifiek voor betreffend perceel de functie 'braakliggende bouwgrond' (binnen de hoofdfunctie gemengde doeleinden) gewijzigd in kantoor. Het (beoogde) gebruik is daarmee duidelijk.
- b. In bijlage 3 van de regels is voor betreffend perceel de maximale bouwhoogte gewijzigd in 13,5 meter. De bouwhoogte is daarmee in lijn gebracht met de afgegeven vergunning.
- c. De bij het ontwerp bijgevoegde lijst is een gescreende lijst van de standaard 'Richtafstandenlijst activiteiten' zoals opgesteld door de VNG. Geschrapte waren bedrijfsactiviteiten die logischerwijs niet op een bedrijventerrein gevestigd zouden worden. Gezien een aantal vragen tijdens de ter inzage legging is bij de definitieve beheersverordening de volledige en meest actuele lijst zoals aangedragen door de VNG, opgenomen. Op de lijst zijn activiteiten gesorteerd naar de aard van activiteiten en bijbehorende sbi-codes. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de regels van de

beheersverordening zijn verduidelijkt met betrekking tot de 'uitwisselbaarheid' van bedrijfsactiviteiten. Bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in de lijst, doch die naar aard gelijk te stellen zijn met de reeds toegelaten categorieën zijn eveneens toegestaan. De in de besluitsubvlakken opgenomen bedrijfscategorieën geven de maximaal toegestane bedrijfscategorie aan. Minder zware bedrijfscategorieën (en dus ook activiteiten die zijn opgenomen in de lijst met aan huis gebonden bedrijven en beroepen) zijn dus toegestaan mits ze passen binnen de opgenomen hoofdfunctie.

2. Briefnummer I3i0022341

Reactie

- a. Briefschrijver merkt op dat in de bijgevoegde lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten een aantal bedrijfscodes ontbreken die op de lijst van het nu geldende bestemmingsplan wel voorkomen. Daar noemt briefschrijver een aantal voorbeelden bij. Briefschrijver geeft aan het hier niet mee eens te zijn.

Antwoord

- a. Zie beantwoording onder 1c.

3. Briefnummers I3i0022339 reactie met aanvullingen met briefnummers I3i0022345, I3i0022348.

Reactie

- a. Briefschrijver merkt op dat in de bijgevoegde lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten een aantal bedrijfscodes ontbreken die op de lijst van het nu geldende bestemmingsplan wel voorkomen. Daar noemt briefschrijver een aantal voorbeelden bij. Briefschrijver geeft aan het hier niet mee eens te zijn.
- b. In aanvulling op voorgaande merkt briefschrijver op dat niet alle bedrijven in de lijst staan, maar de activiteit en het gebruik kan wel gelijk zijn aan een code die er wel in staat. Briefschrijver lijkt het goed om te vermelden dat deze bedrijven ook toegestaan worden.

Antwoord

- a. Zie beantwoording onder 1c.
- b. Zie beantwoording onder 1c.

4. Briefnummer I3i0022538 (= I3i0022538)

Reactie

- a. Briefschrijver geeft aan dat in de stukken middels een kaart de enkelbestemmingen aangegeven worden. Deze bestemmingen worden niet nader beschreven. Derhalve ontstaat er onduidelijkheid over de uitleg van bestemmingen. Briefschrijver maakt hiertegen bezwaar omdat de exacte uitleg van de bestemming niet kan worden beoordeeld.
- b. Briefschrijver geeft aan dat er wijzigingen zijn doorgevoerd in de lijst met bedrijfsactiviteiten en de lijst van aan huis gebonden bedrijven en beroepen. Het is voor briefschrijver onduidelijk of de aan huis gebonden bedrijven en beroepen zich conform de beheersverordening mogen vestigen op het bedrijventerrein. Briefschrijver is van mening dat dit zou moeten kunnen en dat dit duidelijk uit de beheersverordening geconcludeerd dient te kunnen worden.
- c. Briefschrijver geeft aan dat de beheersverordening thans teveel onduidelijkheden bezit om te beoordelen wat de gevolgen voor eigenaren en gebruikers van objecten in het gebied zijn.

Antwoord

- a. Voor de hoofdfuncties bedrijven is een koppeling gelegd met de staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de regels is opgenomen. De regels met betrekking tot de 'uitwisselbaarheid' van bedrijfsactiviteiten uitgebreid/verduidelijkt: bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in de lijst, doch die naar aard gelijk te stellen zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijfsactiviteiten zijn ook toegestaan. Ook aan huis gebonden bedrijven en beroepen zijn toegestaan (mits ze passen binnen de opgenomen hoofdfunctie).
Het gebruik 'Wonen' spreekt voor zich.
Voor het overige gebruik is in de regels een bijlage opgenomen met een overzicht van de overige functies. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de hoofdfunctie (vaak wat algemener) en de daadwerkelijke functie (meer specifiek). Daarmee is het toegestane gebruik duidelijk omkaderd.
- b. Zie beantwoording onder 1 c.
- c. We gaan er van uit dat met bovenstaande aanvulling en toelichting de onduidelijk is weggenomen.

5. Briefnummer 13i0022537 (=13i0022556)

Reactie

- a. Briefschrijver geeft aan dat de gebruiksregels zoals opgenomen in de verordening verkapt overgangsrecht zijn. Conform vaste rechtspraak heeft cliënte er recht op, maar ook belang bij, dat de feitelijk ter plaatse bestaande en vergunde situatie volledig positief wordt bestemd met eventuele uitbreidingsmogelijkheden voor cliënte.

Antwoord

- a. Uitgangspunt bij de beheersverordening is dat de huidige rechten uit het geldende bestemmingsplan worden overgenomen in de beheersverordening. Dit geldt ook voor het onderhavige perceel. Van verkapt overgangsrecht is geen sprake.
In de beheersverordening is voor bedrijven als basis een bebouwingspercentage van maximaal 70% opgenomen. (via besluitsubvlakken is deze standaard voor bepaalde kavels verruimd). Op basis van de reactie is de situatie voor de cliënt van briefschrijver nogmaals beoordeeld. Hieruit blijkt dat de basis van max. 70% een verruiming betekent ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.
Tegelijkertijd is het bebouwingspercentage zoals opgenomen in de beheersverordening voor de andere bedrijfskavels ook nog een keer getoetst. Dit heeft voor de papierfabriek wel een aanpassing (verruiming) tot gevolg naar 75%. Voor de kavel van de papierfabriek is derhalve besluitsubvlak 2 opgenomen.
Ook de toegestane en vergunde bouwhoogte voor hoofdgebouwen voor de kavel van cliënt van de briefschrijver is nogmaals beoordeeld in relatie tot het geldende bestemmingsplan en vergunde situatie. In de beheersverordening is voor bedrijven als basis een bouwhoogte van maximaal 10 meter toegestaan. (via besluitsubvlakken is deze basis voor bepaalde kavels verruimd). De standaard van maximaal 10 meter blijkt aan te sluiten bij de bestaande/vergunde bebouwing en het nu geldende bestemmingsplan van de cliënt van de briefschrijver.
De regels zijn wel uitgebreid met een aanvulling met betrekking tot bijbehorende bouwwerken (cq. bijgebouwen). Deze was niet opgenomen. De rechten uit de geldende bestemmingsplannen zijn daarbij overgenomen.
Tot slot is de regeling met betrekking tot bouwwerken geen gebouwen zijnde vereenvoudigd/veralgemeniseerd waarbij de maximale rechten uit de geldende bestemmingsplannen zijn overgenomen.

6. Briefnummer I3i0022599

Reactie

- a. Briefschrijver geeft aan dat in de lijst met bedrijfsactiviteiten een aantal sbi-codes niet meer zijn opgenomen.

Antwoord

- a. Zie beantwoording onder I.c.

7. Briefnummer I3i0022771

Reactie

- a. Briefschrijver geeft aan dat door de korte termijn van de ter inzage legging de door hem ingeschakelde deskundige nog niet kan reageren. Ter behoud van rechten stuurt hij nu een brief (zonder verdere inhoudelijke reactie).

Antwoord

- a. Het 'instrument' beheersverordening is 'vormvrij'. Ter inzage legging is formeel niet nodig. Gemeente Doetinchem kiest er voor om een ontwerp beheersverordening wel ter visie te leggen, gedurende 2 weken, zodat een ieder kan reageren. Deze mogelijkheid is vooral geboden om feitelijke onjuistheden van de weergegeven bestaande situatie uit de verordening te halen.

8. Briefnummer I3i0022828

Reactie

- a. Briefschrijver merkt op dat in de bijgevoegde lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten een aantal bedrijfscodes ontbreken die op de lijst van het nu geldende bestemmingsplan wel voorkomen. Daar noemt briefschrijver een aantal voorbeelden bij. Briefschrijver geeft aan dat dit zou betekenen dat vele nu gevestigde bedrijven zich in de toekomst zich hier niet meer zouden kunnen vestigen.

Antwoord

- a. Zie beantwoording onder I.c.
-