

Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen

ontwerpbestemmingsplan

Elst, Bedrijventerrein De Aam

20 maart 2013

Vastgesteld door de raad op 21 mei 2013
Registratienummer: 13INT00772

Inhoud

1. Inleiding
- 2 Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting en beantwoording
 - 3.1 Algemene onderwerpen
 - 3.2 Individuele zienswijzen
4. Aanpassingen
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusie en vaststelling rapport zienswijzen

Bijlagen:

1. NAW-lijst indieners zienswijzen;
2. Luchtfoto's Energieweg 2, Elst;
3. Luchtfoto's Energieweg 10, Elst;
4. Antwoorden e-mail d.d. 14 december 2012 (reclamant 11);
5. Luchtfoto's Energieweg1, Elst.

1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Elst, Bedrijventerrein De Aam. Het is een geactualiseerd bestemmingsplan waarmee wordt beoogd de bestaande en vergunde situatie van het bedrijventerrein De Aam in Elst en het bedrijfsterrein Heinz adequaat vast te leggen.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening was het ontwerpbestemmingsplan Elst, Bedrijventerrein De Aam digitaal te bekijken op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' en de Staatscourant op woensdag 28 november 2012. Een ieder was in de gelegenheid om van donderdag 29 november 2012 tot en met woensdag 9 januari 2013 een zienswijze in te dienen.

Daarnaast is de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan de Provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van inzage zijn 25 zienswijzen ingediend. Buiten de termijn is 1 zienswijze binnenkomen (reclamant 24).

3. Samenvatting en beantwoording

3.1 Algemene onderwerpen

Parkeren

Een aantal reclamanten is van mening dat de parkeernorm in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan onduidelijk is opgenomen. Omdat er meerdere zienswijzen ten aanzien van de parkeernormen zijn binnengekomen, is gekozen voor een algemene beantwoording.

Vigerend bestemmingsplan

In artikel 2 onder 1 sub m uit het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Aam' staat dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Daarbij wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per 50 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak en 30 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak indien het detailhandelsbedrijven, garagebedrijven, autobandenservicebedrijven of autoruitherstelinrichtingen betreft.

Ontwerpbestemmingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan moet volgens artikel 4.4.1 ook op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn. Daarbij wordt verwezen naar de bijlage Nota parkeernormen 2011.

Enkel bij arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven en kantoren ligt de nieuwe norm hoger dan de oude. Bij de overige bedrijven is de Nota parkeernormen minder stringent.

Aanpassing

Artikel 4.4.1 is naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. Voor de bestaande bedrijven is de parkeernorm uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Voor overige bedrijven wordt verwezen naar de Nota parkeernormen 2011. Voor 'bestaand' is een begrip opgenomen in de begrippenlijst.

De regel 'mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting- en parkeersituatie ter plaatse' is geschrapt. Deze regel voegt niets toe aan dit artikel.

Bedrijfswoningen

Op 29 mei 2012 besloot de gemeenteraad de visie Elst Zuidoost vast te stellen. In de visie is beschreven dat de bedrijfsvoering tegenwoordig vrijwel nooit meer noodzaakt tot een woning bij het bedrijf. Nieuwe bedrijfswoningen worden om deze reden in dit bestemmingsplan niet meer mogelijk gemaakt. In de regels is beschreven dat de bestaande (vergunde) bedrijfswoningen ook in de toekomst blijven toegestaan. De aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding is overbodig gelet op de aanpassing van de regels en is om deze reden verwijderd.

3.2 Individuele zienswijzen

Reclamant 1

Samenvatting

- 1.1 Reclamant is van mening dat de huidige bedrijfsactiviteiten, op basis van pagina 108 van de VNG brochure, moeten worden aangemerkt als een categorie 5 bedrijf gezien de aanwezigheid van een metaalshredder. In het voorliggende bestemmingsplan is op het betreffende perceel maximaal milieucategorie 4.2 mogelijk;
- 1.2 Reclamant geeft aan dat het vigerende bestemmingsplan Bedrijvenpark De Aam ter plaatse bedrijvigheid tot en met categorie 4 toestaat (zonder onderscheid in 4.1 en 4.2). Volgens de reclamant is dit punt – ook aangedragen als inspraakreactie – niet goed verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan;
- 1.3 De reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan impliceert dat de inrichting van cliënten onder het bereik van het overgangsrecht wordt gebracht, terwijl dat niet de bedoeling lijkt. Er is geen reden om aan te nemen dat het strijdige gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd. De inrichting van reclamant dient dan ook (volledig) positief te worden bestemd;
- 1.4 Reclamant maakt bezwaar tegen artikel 4.4.1 waarin is bepaald dat het gebruik van de gronden binnen de bestemming Bedrijventerrein niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse. Het kan volgens de reclamant niet zo zijn dat de gemeente als gevolg van het project Elst Centraal aan de Energieweg een verkeers(ontsluitings)- en parkeersituatie creëert en dat reclamant en de andere ondernemers aan de Energieweg vervolgens geconfronteerd (kunnen) worden met handhavingsbesluiten betreffende artikel 4.4.1. Voor zover de reclamant niet zou kunnen voldoen aan de in artikel 4.4.1 genoemde parkeernorm, maakt hij ook daartegen bezwaar. Daarbij betwist de reclamant de reactie op de inspraakreactie. Volgens hem is de parkeernorm uit het vigerende bestemmingsplan niet overgenomen in het hier voor liggende ontwerpbestemmingsplan;
- 1.5 In het rapport inspraak wordt niet ingegaan op de bezwaren van de reclamant tegen het voorschrift 4.4.1 voor zover daarin is bepaald dat het gebruik van de gronden binnen de bestemming bedrijventerrein De Aam niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse (voor zover dat niet de verplichting betreft van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en de daarop betrekking hebben de parkeernormen). Reclamant handhaaft het betreffende bezwaar dan ook nadrukkelijk;
- 1.6 Reclamant maakt bezwaar tegen artikel 4.4.3 waarin is bepaald dat buitenopslag uitsluitend is toegestaan achter de voorgevel van het aanwezige hoofdgebouw en dat de opslaghoogte maximaal 3 meter is. Reclamant is van mening dat hij hierdoor onaanvaardbaar in zijn bedrijfsvoering wordt aangetast en dat de huidige buitenopslag onder het bereik van het overgangsrecht gebracht wordt. De reclamant heeft hiertegen bezwaar;

- 1.7 Reclamant is niet tevreden met de aanpassing naar aanleiding van zijn inspraakreactie. Hij maakt bezwaar tegen artikel 4.3.4 waarin is bepaald dat met omgevingsvergunning een bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde van maximaal 8 meter wordt toegestaan. Reclamant geeft daarbij aan dat in het vigerende bestemmingsplan direct bouwwerken, geen gebouwen zijnde toestaat met een maximale hoogte van 10 meter. Reclamant is van mening dat de aanwezige bouwwerken geen gebouw zijnde daarmee komen te vallen onder het overgangsrecht. Reclamant is van mening dat de afwijkmogelijkheid aan voorgaande niets afdoet. Niet alleen omdat niet volstrekt zeker is dat met die bevoegdheid vergunning kan/zal worden verleend voor de bedoelde bouwwerken, maar ook omdat de in dit artikel genoemde maximale bouwhoogte 8 meter bedraagt terwijl op het perceel bouwwerken, geen gebouwen zijnde lichtmasten aanwezig zijn met een hoogte van meer dan 8 meter (doch lager dan 10 meter);
- 1.8 Reclamant merkt op dat ook de aanwezige (vergunde) keerwanden hoger zijn dan de maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Daarnaast zijn die keerwanden gelegen binnen een afstand van 3 meter tot de bouwperceelgrenzen. Voor zover de keerwanden niet als erfafscheidingen als bedoeld in voorschrift 4.2.4 onder d kunnen worden aangemerkt, zou ook het bepaalde in planvoorschrift 4.2.4 – overeenkomstig de feitelijke en eerder vergunde situatie – moeten worden aangepast.

Reactie

- 1.1 In het vigerende bestemmingsplan Bedrijvenpark De Aam valt het perceel van de reclamant in milieuzone 4. Dit betekent dat ook in het vigerende plan activiteiten tot maximaal categorie 4.2 zijn toegestaan. Op de verbeelding zijn de categorieën overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Gelet op de vergunde bedrijfsactiviteiten is voor de metaalschredder de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - metaalschredder opgenomen;
- 1.2 Zie reactie 1.1;
- 1.3 Gelet op de vergunde bedrijfsactiviteiten is voor de metaalschredder de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - metaalschredder opgenomen waardoor het bedrijf positief bestemd is en er geen sprake is van het plaatsen onder het overgangsrecht;
- 1.4 Zie algemene beantwoording onder 3.1 - Parkeren. Daarbij wordt niet ingezien waarom de ontwikkelingen van Elst Centraal zouden moeten leiden tot handhavingsbesluiten;
- 1.5 Zie algemene beantwoording onder 3.1 - Parkeren;
- 1.6 De 'onbebouwbare zone' is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. In het huidige gebruik wordt deze zone niet gebruikt voor buitenopslag. Deze zone wordt al enkele jaren (zie luchtfoto's (2003 t/m 2012) in bijlage 2) gebruikt voor parkeren. In artikel 4.4.3 is overigens geen maximale hoogte voor buitenopslag opgenomen. De maximale hoogte voor buitenopslag is al naar aanleiding van inspraak geschrapt. Met omgevingsvergunning kan ook buitenopslag voor de voorgevel danwel de voorgevelrooilijn mogelijk gemaakt worden. Hierbij is wel een maximale hoogte van 3 meter opgenomen. Zoals hierboven is beschreven (huidige gebruik) zien wij geen onevenredige aantasting van de bedrijfsvoering;
- 1.7 Voor die gevallen dat bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels is toegestaan, is artikel 15.1 opgenomen zodat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan geldt als maximaal toegestaan;
- 1.8 Zie reactie 1.7.

Reclamant 2

Samenvatting

- 2.1 Reclamant heeft in 1996 grond gekocht van de gemeente. In de koopakte, in het in 1996 van kracht zijnde bestemmingsplan Bedrijvenpark De Aam (20 april 1992), met wijzigingsbevoegdheid en in het vigerende bestemmingsplan Herziening bedrijvenpark De Aam-Zuid van 1 september 1998 is opgenomen dat het bouwen van een bedrijfswoning is toegestaan. Reclamant geeft aan dat deze bedrijfswoning nog niet is gerealiseerd en maakt bezwaar tegen het schrappen van deze mogelijkheid;
- 2.2 Reclamant maakt bezwaar tegen het beperken van de bouwhoogte;
- 2.3 Reclamant maakt bezwaar tegen het bebouwingspercentage, waardoor eventuele uitbreidingen worden beperkt;
- 2.4 Reclamant maakt bezwaar tegen de aangescherpte parkeernormen, waardoor eventuele uitbreidingen worden beperkt.

Reactie

- 2.1 In de afgelopen 16 jaar zijn er geen concrete plannen voor de bouw van een bedrijfswoning bij ons kenbaar gemaakt. Voor het overige zie algemene beantwoording onder 3.1 – Bedrijfswoningen;
- 2.2 In het vigerende bestemmingsplan is een bouwhoogte opgenomen van 9 meter. Voor een klein gedeelte van het perceel is een bouwhoogte opgenomen van 12 meter. Dit deel is dusdanig klein dat dit bedrijfsmatig nauwelijks een rol kan spelen. Er zijn geen concrete plannen bekend van een ophoging van een deel van het bedrijfspand. Wij achten het onwaarschijnlijk dat een dergelijk klein deel van het pand zal worden opgehoogd. Wij zijn van mening dat de bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan (10 meter) met daarbij nog eens een afwijkmogelijkheid van maximaal 10% van de bouwhoogte, eerder een verruiming is van de bouw mogelijkheden dan een beperking van de bouw mogelijkheden;
- 2.3 In het vigerende bestemmingsplan is geen bebouwingspercentage opgenomen. Om ook in de toekomst deze flexibiliteit te behouden is een bebouwingspercentage opgenomen van 100%;
- 2.4 Zie algemene beantwoording onder 3.1 – Parkeren.

Reclamant 3

Samenvatting

- 3.1 Reclamant verzoekt de ligging van de gastransportleiding, met bijbehorende belemmeringstrook en het gasontvangstation op de verbeelding op te nemen
- 3.2 Reclamant verzoekt de verbeelding te voorzien van een bestemming 'Bedrijf-Gasontvangstation' inclusief een veiligheidscontour van 15 meter. Reclamant verzoekt de contour op te nemen als een rechthoek met afgeronde hoeken;
- 3.3 Reclamant verzoekt de regels van het bestemmingsplan uit te breiden met de artikelen 'Leiding – Gas' en 'Bedrijf – Gasontvangstation', conform meegestuurde tekstvoorstellen;
- 3.4 Reclamant verzoekt om paragraaf 3.6.4 aan te passen. In deze paragraaf wordt aangegeven dat er geen relevante buisleidingen in of buiten het plangebied liggen. Verder verzoekt reclamant de leiding mee te nemen in de afweging van het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Reactie

- 3.1 De gastransportleiding, belemmeringenstrook en het gasontvangstation worden in het bestemmingsplan opgenomen;
- 3.2 Het gasontvangstation en bijbehorende contour worden in het bestemmingsplan opgenomen;
- 3.3 De artikelen 'Leiding – Gas' wordt toegevoegd volgens voorstel van reclamant. Voor het gasontvangstation wordt de aanduiding 'nutsvoorziening' opgenomen;

- 3.4 Paragraaf 3.6.4 van de toelichting wordt aangepast. De leidingen en het gasontvangstation worden gemeld.

Reclamant 4

Samenvatting

- 4 Reclamant maakt bezwaar dat er voor zijn perceel geen mogelijkheid is opgenomen voor het, al dan niet onbemand, verkopen van motorbrandstoffen voor het wegverkeer. Reclamant constateert dat de aanduiding 'verkoop motorbrandstoffen zonder LPG' niet is opgenomen in het bestemmingsplan terwijl er in de huidige situatie, binnen de grenzen van dit bestemmingsplan 2 verkooppunten voor motorbrandstoffen zonder LPG bestaan. Te weten het Texaco verkooppunt, gelegen aan de Industrieweg Oost naast nr. 9 en een Tinq verkooppunt aan de Industrieweg Oost 2. Het vigerende bestemmingsplan biedt wel mogelijkheden tot verkoop van motorbrandstoffen op het perceel van de reclamant.

Reactie

- 4 Artikel 4.1.1 onder I en bijlage 1 zijn aangepast waardoor verkooppunten van motorbrandstoffen zonder lpg mogelijk zijn zonder aanduiding. Hiermee blijft het voor de reclamant toegestaan motorbrandstoffen te verkopen;

Reclamant 5

Samenvatting

- 5 Reclamant verzoekt de gebruiksmogelijkheden van zijn pand aan te passen met de mogelijkheid voor gebruik voor sportscholen en/of fitnesscentra, zodat voor dit gebruik een algemene toepassing is en hier niet afzonderlijk een omgevingsvergunning i.v.m. het afwijken van de bestemming voor aangevraagd dient te worden. Concreet betekent dit een aanpassing van de bedrijvenlijst. Reclamant verwijst naar meerdere locaties op het bedrijventerrein waar op dit moment een fitnesscentrum / sportschool aanwezig is.

Reactie

- 5 De bedrijvenlijst is niet aangepast. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.5.5) zodat bij verandering van gebruik getoetst kan worden aan de geldende parkeernormen. Ook kan worden getoetst of de verandering van gebruik nadelige gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Reclamant 6

Samenvatting

- 6 Reclamant verzoekt, conform verleende projectomgevingsvergunning, op de verbeelding voor het betreffende perceel de aanduiding 'kantoor' op te nemen of een 'specifieke vorm van bedrijventerrein – kantoren'.

Reactie

- 6 Artikel 4.1.1 is aangepast. Bestaande zelfstandige kantoren zijn door deze aanpassing toegestaan. De aanduiding kantoor voegt gelet op deze aanpassing niets meer toe. Deze aanduiding is ook voor andere percelen verwijderd van de verbeelding.

Reclamant 7

Samenvatting

- 7.1 Reclamant is van mening dat de bestemming van zijn perceel is gewijzigd. Reclamant maakt bezwaar tegen deze wijziging om de volgende redenen:
- De geplande bestemming biedt minder mogelijkheden op het gebied van aan- en uitbouwen;

- De geplande bestemming biedt minder bescherming tegen (bedrijfs)activiteiten die hinder veroorzaken;
 - De geplande bestemming biedt minder bescherming tegen ongewenste gevolgen van de ontwikkeling van Elst Centraal;
- 7.2 Reclamant is van mening dat zijn perceel qua bebouwingsmogelijkheden en functionaliteit wordt beperkt en het risico toeneemt dat het woongenot afneemt. Reclamant is van mening dat één en ander de courantheid en de waarde van het woonhuis nadelig zal beïnvloeden.

Reactie

- 7.1 Zie algemene beantwoording onder 3.1 – Bedrijfswoningen. In het bestemmingsplan is geen aparte aanduiding voor bedrijfswoningen meer opgenomen. Ook zijn in artikel 4.2.2 regels opgenomen voor de bouw- en goothoogte voor bestaande bedrijfswoningen daarmee zijn er is er geen beperking meer van de mogelijkheden op het gebied van aan- en uitbouwen. Wij zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan dezelfde bescherming biedt als het geldende bestemmingsplan Bedrijvenpark De Aam;
- 7.1 Zie beantwoording 7.1.

Reclamant 8

Samenvatting

- 8.1 Reclamant verzoekt om voor het gehele terrein minimaal milieucategorie 4.1 op te nemen zodat de huidige activiteiten in de toekomst mogelijk blijven. In het huidige bestemmingsplan is de categorie XII Handel en Nijverheid opgenomen;
- 8.2 Reclamant ziet niet welk ruimtelijk belang wordt gediend met artikel 4.2.2 onder d. Aan de oostzijde van het bedrijf is de spoorlijn gelegen aan de westelijke zijde van het bedrijf is een hoge muur geplaatst. Op het terrein staan diverse gebouwen binnen de grens van 3 meter tot de bouwgrens. Reclamant verzoekt de afstandseis voor zijn terrein te laten vervallen;
- 8.3 Reclamant verzoekt de beperkingen ten aanzien van de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen voor zijn terrein te verruimen zodat eventuele maatregelen ten behoeve van het beperken van geluidshinder op de omgeving genomen kunnen worden;
- 8.4 Reclamant geeft de raad in overweging om het aantal afwijkingsbevoegdheden in paragraaf 4.3 uit te breiden zodat ook afwijking bij omgevingsvergunning van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder d van de planregels mogelijk is;
- 8.5 Reclamant is van mening dat in afwijking van het huidige bestemmingsplan een deel van het terrein ter plaatse van de ingang aan de Bemmelseweg uitgesloten is als mogelijk bouwvlak. Reclamant verzoekt dit aan te passen conform het huidige bestemmingsplan;
- 8.6 Reclamant verzoekt de toelichting onder het kopje 'Feitelijk milieuvergunde situatie' aan te passen omdat de milieu-uitstraling van het bedrijf mogelijk wel aangrenzende woonbebouwing over de plangrenzen heen belemmert;
- 8.7 Reclamant maakt bezwaar tegen de opgenomen dubbelbestemming 'Archeologische verwachting 1. Hiermee wordt de reclamant beperkt in haar bedrijfsmatige gebruiksmogelijkheden;
- 8.8 Reclamant heeft verschillen tussen de inventarisatiekaart en verbeelding geconstateerd en gaat er vanuit dat de elektronische verbeelding doorslaggevend is en verzoekt dit punt te verduidelijken om misverstanden te voorkomen.

Reactie

- 8.1** Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. Op het hele terrein van reclamant is maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan;
- 8.2** De minimale afstandseis tot de perceelsgrens is opgenomen in het kader van brandveiligheid en de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Voor de percelen waar geen direct aangrenzende bedrijven zijn, is de afstandseis geschrapt. Artikel Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast;
- 8.3** Artikel 4.2.4 is aangepast waardoor het is toegestaan om een hogere erf- of terreinafscheiding op te richten tot maximaal 8 meter ten behoeve van geluidswerende voorzieningen. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – geluidswerende voorziening' is een geluidswerende voorziening van maximaal 12 meter toegestaan. Deze hoogte is overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan;
- 8.4** Zie reactie 8.2;
- 8.5** Het bouwvlak is naar aanleiding van de zienswijze aangepast. Het bouwvlak is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan opgenomen;
- 8.6** De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangepast;
- 8.7** De gemeente beschikt over recent gemeentelijk archeologisch beleid (Archeologische beleid van de gemeente Overbetuwe, 2003, geactualiseerd in 2009) waarin de archeologische monumenten en verwachtingswaarden binnen de gemeente zijn vastgelegd. Dit beleid is maatgevend voor het bestemmingsplan en hier integraal in verwerkt. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke verantwoordelijkheid en verplichtingen ten aanzien van de bescherming van archeologische waarden. Het is niet zo dat de bedrijfsmatige gebruiksmogelijkheden worden beperkt, wel kan er archeologisch onderzoek benodigd zijn bij nieuwbouw of uitbreiding van een bouwwerk;
- 8.8** De inventarisatiekaart heeft geen juridische status; de elektronische verbeelding is bepalend. Desondanks wordt de inventarisatiekaart op de aangedragen punten aangepast.

Reclamant 9

Samenvatting

- 9.1** Reclamant heeft bezwaar tegen de foutieve en verwarrende aanduiding 'Bestemmingen' in de legenda van de inventarisatiekaart en verzoekt deze dan ook te wijzigen in die zin dat de legenda (niet meer dan) het 'feitelijke gebruik' weergeeft. Mocht het doel van de inventarisatiekaart het weergeven van de bestemmingen zijn, dan vraagt reclamant de kaart hierop aan te passen;
- 9.2** Reclamant is van mening dat op het achterste gedeelte van het perceel Bemmelseweg 64 het gebruik niet agrarisch is maar wordt gebruikt ten behoeve van het bedrijf. Het terrein wordt dagelijks gebruikt voor demonstraties van de (landbouw) werktuigen. Reclamant verzoekt om de inventarisatiekaart hierop aan te passen.

Reactie

- 9.1** De inventarisatiekaart heeft geen juridische status; de elektronische verbeelding is bepalend. Desondanks is de inventarisatiekaart op het aangedragen punt aangepast.
- 9.2** De inventarisatiekaart is naar aanleiding van het aangedragen punt aangepast.

Reclamant 10

Samenvatting

- 10.1** Reclamant verzoekt voor zijn perceel milieucategorie 4.1 op te nemen;
- 10.2** Reclamant is van mening dat de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein – coatingsbedrijf de huidige bedrijvigheid niet voldoende wordt geduid. Reclamant verzoekt de regels aan te passen en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijvigheid – metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf' te hanteren (de verbeelding is op dit punt naar aanleiding van de inspraakreactie van de reclamant reeds aangepast);

- 10.3 Reclamant verzoekt nogmaals om categorie 4.1 op te nemen, zo nodig ook de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijvigheid – metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf';
- 10.4 Reclamant maakt bezwaar tegen artikel 4.4.1 waarin is bepaald dat het gebruik van de gronden binnen de bestemming Bedrijventerrein niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse. Het kan volgens de reclamant niet zo zijn dat de gemeente als gevolg van het project Elst Centraal aan de Energieweg een verkeers(ontsluitings)- en parkeersituatie creëert en dat cliënte en de andere ondernemers aan de Energieweg vervolgens geconfronteerd (kunnen) worden met handhavingsbesluiten betreffende artikel 4.4.1. Voor zover de reclamant niet zou kunnen voldoen aan de in artikel 4.4.1 genoemde parkeernorm, maakt hij ook daartegen bezwaar. Daarbij betwist de reclamant de reactie op de inspraakreactie. Volgens hem is de parkeernorm uit het vigerende bestemmingsplan niet overgenomen in het hier voor liggende ontwerpbestemmingsplan;
- 10.5 In het rapport inspraak wordt niet ingegaan op de bezwaren van de reclamant tegen het voorschrift 4.4.1 voor zover daarin is bepaald dat het gebruik van de gronden binnen de bestemming bedrijventerrein De Aam niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse (voor zover dat niet de verplichting betreft van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en de daarop betrekking hebben de parkeernormen). Reclamant handhaaft het betreffende bezwaar dan ook nadrukkelijk;
- 10.6 Reclamant maakt bezwaar tegen artikel 4.4.3 waarin is bepaald dat buitenopslag uitsluitend is toegestaan achter de voorgevel van het aanwezige hoofdgebouw en dat de opslaghoogte een maximaal 3 meter is. Reclamant is van mening dat hierdoor hij onaanvaardbaar in zijn bedrijfsvoering wordt aangetast en dat de huidige buitenopslag onder het bereik van het overgangsrecht gebracht wordt. De reclamant heeft hiertegen bezwaar;
- 10.7 Reclamant is van mening dat er in het verleden een bedrijfswoning is vergund en verzoekt om deze reden de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding op te nemen;

Reactie

- 10.1 In het vigerende plan valt het grootste deel van het perceel in milieucategorie 3. Gezien de conserverende aard van dit plan, is deze categorie dan ook overgenomen;
- 10.2 De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijvigheid – coatingsbedrijf' wordt in artikel 4.1.1 onder c vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf';
- 10.3 Zie beantwoording 10.1 en 10.2;
- 10.4 Zie algemene beantwoording onder 3.1 - Parkeren;
- 10.5 Zie algemene beantwoording onder 3.1 - Parkeren;
- 10.6 De 'onbebouwbare zone' is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. In het huidige gebruik wordt deze zone niet gebruikt voor buitenopslag. Deze zone wordt al sinds enkele jaren (zie luchtfoto's in bijlage 3) gebruikt voor parkeren. In artikel 4.4.3 is overigens geen maximale hoogte voor buitenopslag opgenomen. De maximale hoogte voor buitenopslag is al naar aanleiding van inspraak geschrapt. Met omgevingsvergunning kan ook buitenopslag voor de voorgevel danwel de voorgevelrooilijn mogelijk gemaakt worden. Hierbij is wel een maximale hoogte van 3 meter opgenomen. Zoals hierboven is aangegeven (huidige gebruik) zien wij geen onevenredige aantasting van de bedrijfsvoering;
- 10.7 Zie algemene beantwoording onder 3.1 – Bedrijfswoningen.

Reclamant 11

Samenvatting

- 11.1 Reclamant is van mening dat de dubbelbestemming Waarde Archeologie op zijn perceel onrechtmatig is toegekend en verzoekt om een nadere onderbouwing. De reclamant merkt op dat op deze locatie in het verleden reeds (grond)werkzaamheden hebben plaatsgevonden en de bodem dusdanig is verstoord, dat niet zomaar op grond van de archeologische waardenkaart kan worden geconcludeerd dat het terrein van een archeologische dubbelbestemming moet worden voorzien. Mocht de nadere onderbouwing niet gegeven kunnen worden, dan verzoekt de reclamant de dubbelbestemming te verwijderen of de aan de dubbelbestemming minder stringente eisen te verbinden;
- 11.2 Reclamant verzoekt om een bevestiging van de gemeente dat de huidige en toekomstige bedrijfsvoering op grond van onderhavig bestemmingsplan, mede gelet op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, is toegestaan. Reclamant noemt een aantal voorbeelden van bedrijfsactiviteiten / opslag;
- 11.3 Reclamant vraagt zich af of het bedrijf op basis van de bedrijvenlijst onder SBI-code-2008 46712 nr. 1, 5632, 4633, 464, en 46733 valt. Reclamant betwijfelt of de huidige en toekomstige activiteiten met een grotere belasting wel op grond van de bedrijvenlijst van onderliggend bestemmingsplan zijn toegestaan. Reclamant vraagt gelet op de emballage van gevaarlijke stoffen een bedrijf met categorie 5.1 (SBI-code 2008 46712 nr. 3) niet moet worden toegevoegd aan de bedrijvenlijst en worden toegestaan op zijn perceel;
- 11.4 Reclamant maakt bezwaar tegen de milieuzonering. Reclamant is van mening dat door de verschillende milieucategorieën hij onevenredig wordt beperkt in de bedrijfsvoering. Een zonering die dwars door het gebouw heen gaat is in de praktijk niet werkbaar;
- 11.5 Reclamant vraagt zich af of alle bouwwerken geen gebouw zijnde op zijn perceel gelet op artikel 4.2.4 zijn toegestaan. Reclamant noemt een aantal voorbeelden;
- 11.6 Reclamant vraagt zich af hoe de maximale goot- en bouwhoogte van 14 meter is bepaald. Reclamant geeft aan dat 15 meter gelet op de bedrijfsuitoefening wenselijker is;
- 11.7 Reclamant vraagt zich af op welke wijze het bouwvlak is bepaald en of het bouwvlak ten zuiden van het perceel niet meer richting de Aamseplas verplaatst zou moeten worden;
- 11.8 Reclamant vraagt zich af gelet op het bebouwingspercentage van 80% hoeveel procent zij nog kunnen uitbreiden;
- 11.9 Reclamant vraagt zich af waarom op basis van artikel 4.2.2 sub d een afstand van 3 meter moet worden aangehouden. Ook vraagt reclamant zich af als op het naburig perceel een gebouw op 1 meter van de bouwperceelsgrens is gesitueerd of er dan een afstand van 5 meter geldt;
- 11.10 Reclamant vraagt zich af waarom de bestaande bebouwing niet is opgenomen in het bestemmingsplan. Reclamant vraagt zich af welke consequenties dit heeft voor de opgenomen bepalingen met betrekking tot bouwvlak, bebouwingspercentage en afstand tot bouwperceelsgrens;
- 11.11 Reclamant geeft aan dat op p. 25 par. 3.3.2 van de toelichting is vermeld dat het bedrijventerrein geen gezoneerd bedrijventerrein is zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Reclamant mist een uitleg wat dit betekent voor de geluidruimte van bestaande en toekomstige bedrijven op bedrijventerrein De Aam. Reclamant noemt een aantal voorbeelden. Reclamant vraagt zich af of er geen aanvullend akoestisch onderzoek gedaan had moeten worden gedaan naar bijvoorbeeld de geluidsbelasting van laden en lossen en verkeersaantrekkende werking en vraagt een bevestiging dat onderliggend bestemmingsplan op ontwikkelingen is toegerust;
- 11.12 Reclamant vraagt zich af gelet op artikel 4.4.3 wat voor zijn bedrijf wordt aangemerkt als meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw. Reclamant is van mening

- dat de verwijzing onder artikel 4.5.4 niet juist is, omdat deze verwijst naar artikel 4.4.1;
- 11.13 Reclamant heeft een aantal vragen over artikel 1.69. Wat het verschil is tussen geaccidenteerd terrein en niet geaccidenteerd terrein en wat daar precies mee bedoeld wordt. Reclamant vraagt zich af wat de reden is van de genoemde 35 cm in artikel 1.69 sub a en sub c. Verder vraagt reclamant zich af wat wordt bedoeld met openbaar gebied;
- 11.14 Reclamant vraagt zich af wat er geldt voor ondergrondse bouwwerken geen gebouwen zijnde. Reclamant merkt op dat er een tweetal dubbelwandige dieseltanks met een opslagcapaciteit van 25.000 en 6.000 liter op het terrein liggen en wil graag terugzien dat deze op grond van het nieuwe bestemmingsplan mogen blijven bestaan;
- 11.15 Reclamant geeft aan dat in artikel 4.4.1 is opgenomen dat het gebruik van de gronden niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting- en parkeersituatie ter plaatse. Reclamant betwijfelt of deze bepaling wel voldoende objectief is bepaald. Reclamant wil graag weten of deze bepaling ertoe leidt dat verkeersontsluiting- en parkeerproblematiek zijn weerslag kan hebben op zijn perceel. Verder heeft reclamant vragen over de parkeernormen. Wat wordt bedoeld met maximale parkeernormen? Gelden de parkeernormen ook voor vrachtwagens? Kan van de voorwaarde op eigen terrein worden afgeweken als elders voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden? Tenslotte vraagt reclamant of art. 15.2 betekent dat als niet kan worden voldaan aan de norm als genoemd in bijlage 2 dat een ontwikkeling niet is toegestaan op grond van het bestemmingsplan en enkel kan plaatsvinden via een omgevingsvergunning om af te wijken dan wel een postzegelbestemmingsplan?;
- 11.16 Reclamant vraagt een bevestiging of de aanduiding volumineuze detailhandel over het zijn hele terrein ligt. Reclamant is van mening dat de maatvoeringlijnen niet duidelijk te zien zijn;
- 11.17 Reclamant geeft aan dat in par. 3.6 van de toelichting in de opsomming van bedrijven die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid zijn bedrijven niet voor komt. Reclamant vraagt bevestiging dat het bedrijf ondanks de aanwezigheid van circa 200 ton gevaarlijke stoffen het bedrijf inderdaad geen beperking vormt in het kader van externe veiligheid;
- 11.18 Reclamant geeft aan dat er op zijn perceel geen dubbelbestemming is opgenomen voor planologisch relevante leidingen. Reclamant vraagt of de aanwezige leidingen (water, gas, maar ook andere leidingen) toegestaan blijven binnen de bestemming bedrijventerrein. Verder vraagt reclamant of zij niet beperkt worden in de bedrijfsuitvoering vanwege deze leidingen;
- 11.19 Reclamant vraagt wat de (binnenplanse)mogelijkheden zijn om van de maximale goot- en bouwhoogte af te kunnen wijken;
- 11.20 Reclamant heeft een aantal vragen per mail gesteld en verzoekt om een formele reactie op deze punten.

Reactie

- 11.1 De gemeente beschikt over recent gemeentelijk archeologisch beleid (Archeologische beleid van de gemeente Overbetuwe, 2003, geactualiseerd in 2009) waarin de archeologische monumenten en verwachtingswaarden binnen de gemeente zijn vastgelegd. Dit beleid is maatgevend voor het bestemmingsplan en hier integraal in verwerkt. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke verantwoordelijkheid en verplichtingen ten aanzien van de bescherming van archeologische waarden.

De omgevingsvergunning ter bescherming van archeologische waarden zal op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid worden gehandhaafd op 30 cm diepte. Indien appellant aantoonbaar kan maken dat werkzaamheden tot 50 cm diepte tot het normale onderhoud, gebruik en beheer behoren, dan wel formele stukken kan

- overleggen waaruit eerdere roering van de grond kan worden aangetoond, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in/op de al geroerde gronden niet vereist;
- 11.2** De milieuzonering is aangepast conform het vigerende bestemmingsplan (categorie 4.2 voor het gehele perceel). Wij zijn van mening dat daarmee de huidige en toekomstige bedrijfsvoering goed is geborgd in het bestemmingsplan. Volgens de VNG-circulaire "Bedrijven en milieuzonering" worden "Distributiecentra, pak- en koelhuizen" aangemerkt als categorie 3.1 bedrijf. In het betreffende distributiecentrum zullen ook grootschalig huishoudelijke chemische producten in kleinverpakkingen (zoals chloor, ammoniak, wasbenzine, spuitbussen e.d.) worden opgeslagen. Laatstbedoelde specificatie wordt in de VNG-circulaire onder het kopje "Distributiecentra" verder niet genoemd. Voor deze laatste opslag kan het beste worden gekeken naar de rubriek "Groothandel en handelsbemiddeling". Binnen deze rubriek wordt onder 5151.2 (SBI-1993) de activiteit "Groothandel in tot vloeistof verdichte gassen" genoemd met als categorie-indeling 4.2;
- 11.3** Zie beantwoording onder 11.2;
- 11.4** Zie beantwoording onder 11.2;
- 11.5** Voor die gevallen dat bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels is toegestaan, is artikel 15.1 opgenomen zodat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan geldt als maximaal toegestaan;
- 11.6 De bouwhoogte van 14 meter is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, daarmee kan 10% van de toegestane bouwhoogte worden afgeweken;
- 11.7 De zuidelijke bouwperceelsgrens in het ontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig de zuidelijke bouwperceelsgrens in het vigerende bestemmingsplan. Gelet op de naastgelegen percelen is het niet wenselijk de bouwperceelsgrens te verruimen;
- 11.8** In het vigerende bestemmingsplan is geen bebouwingspercentage opgenomen. Om ook in de toekomst deze flexibiliteit te behouden is een bebouwingspercentage opgenomen van 100%;
- 11.9 De minimale afstandseis tot de perceelsgrens is opgenomen in het kader van brandveiligheid en de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Zoals in artikel 4.2.2 onder d staat, is het inderdaad zo dat als op het naburige bouwperceel de afstand tot de bestaande gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde minder dan 3 meter is, een afstand van minimaal 6 meter tot dat gebouw of bouwwerk moet worden aangehouden;
- 11.10 Het opnemen van bestaande bebouwing zou geen rechtskracht hebben. Een bestemmingsplan geeft alle planologische juridische mogelijkheden;
- 11.11 Indien bij het bestemmen van bedrijfsterreinen de mogelijkheid wordt geboden tot de vestiging van grote lawaaiproducerende bedrijven zoals bedoeld in onderdeel D van Bijlage I van het Besluit OmgevingsRecht (BOR), verplicht de Wet geluidhinder om een zone rond dit industrieterrein vast te stellen van 50 dB(A). Deze zonering heeft tot doel om te voorkomen dat bedrijven die zich op dit industrieterrein vestigen, buiten deze geluidszone meer geluid produceren dan 50 dB(A). Voor bedrijfsterreinen zoals waar hiervan sprake is, waar de vestiging van eerdergenoemde grote lawaaiproducerende bedrijven niet mogelijk wordt gemaakt, is het vaststellen van een geluidszone niet verplicht. Voor dit industrieterrein is het dan ook voldoende dat het aspect geluid wordt gereguleerd via de geluidsvoorschriften in milieuvergunningen (of voor bedrijven die in plaats van vergunningsplichtig zijn en onder de meldingsplicht vallen) of via de algemene regels van het Activiteitenbesluit. Akoestisch onderzoek is in dit verband alleen nodig bij de vestiging van nieuwe bedrijven of bepaalde bedrijfsuitbreidingen met gevolgen voor de geluidbelasting in de omgeving;

- 11.12 Het betreffende pand is gericht op de Nijverheidsweg. De gevel is hier veelzijdig door verspringingen in de gevel, afwisseling in gevelindelingen en hoogteverschillen. Ook qua kleur en materiaalgebruik is deze gevel gevarieerd. De andere gevels hebben dit niet of minder. Het perceel wordt aan de Nijverheidsweg ontsloten waardoor de entree van het pand zich aan deze zijde bevindt. Ook is het laden en lossen voor een deel aan deze zijde. Vanwege de ligging en oriëntatie wordt er aan de zijde van de Nijverheidsweg voornamelijk reclame gevoerd (gevelbelettering en vlaggen). Hierdoor kan de gevel aan de Nijverheidsweg als gezichtsbepalend worden gezien waardoor deze gevel van het pand als voorgevel moet worden aangemerkt. De verwijzing in artikel 4.5.4. is aangepast. Er wordt verwezen naar artikel 4.4.3. in plaats van artikel 4.4.1;
- 11.13 In het bestemmingsplan is een definitie opgenomen van geaccidenteerd terrein. Onder geaccidenteerd terrein wordt verstaan: "een perceel of een gedeelte van een perceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van minimaal 5 meter". Heeft een perceel een helling van 1:10 gemeten over een afstand van minimaal 5 meter dan is er sprake van geaccidenteerd terrein. Heeft een perceel deze helling niet over minimaal 5 meter dan is er sprake van een niet geaccidenteerd terrein. Naar aanleiding van de zienswijze is voor openbaar gebied een begrip opgenomen: Dit betreffen voor het publiek toegankelijke gronden. De opgenomen 35 cm is een standaard maat. Deze maat is een gemiddelde en is gebaseerd op een minimaal afschot van 1 cm per strekkende meter vanaf de kruin van de weg tot het hoofdgebouw;
- 11.14 Ondergrondse bouwwerken geen gebouw zijnde worden getoetst aan de eisen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor die gevallen dat bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels is toegestaan, is artikel 15.1 opgenomen zodat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan geldt als maximaal toegestaan;
- 11.15 De parkeerbehoefte van het bedrijf moet op eigen terrein worden opgelost. De parkeernormen gelden niet voor vrachtwagens. Voor het overige zie algemene beantwoording 3.1 – Parkeren;
- 11.16 De aanduiding 'detailhandel volumineus' ligt op het gehele perceel van de reclamant;
- 11.17 Bedrijven met alleen de opslag van kleinschalig verpakte chemische stoffen voor huishoudelijk gebruik zijn geen bedrijven die een beperking opleveren in het kader van de externe veiligheid. Bedrijven waar dit wel voor geldt zijn opgenomen in het Besluit Externe Veiligheid Inrichting (BEVI);
- 11.18 Enkel aardgastransportleidingen worden in bestemmingsplannen opgenomen. In de nabijheid van het perceel van de reclamant liggen geen dergelijke leidingen. Reguliere water, electra en gasleidingen worden niet weergegeven op de verbeelding. Planologisch gezien wordt de reclamant dan ook niet beperkt in de bedrijfsvoering door dergelijke leidingen;
- 11.19 Wij verwijzen naar artikel 17.1: Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden;
- 11.20 Wij bevestigen eerder gegeven antwoorden, de vragen en antwoorden zijn opgenomen als bijlage 4.

Reclamant 12

Samenvatting

- 12.1 Reclamant verzoekt om milieucategorie 4.2 op te nemen voor de percelen Bemmelseweg 46 (kadastraal object Elst N 678, N 494 en N 496). Reclamant is van mening dat de richtafstand gevoelig object, zijnde 300 meter, in de milieuzonering mogelijk in het geding kan zijn;
- 12.2 Reclamant verzoekt de maximale bouwhoogte van 10 meter aan te passen omdat de twee aanwezige cementsilo's een hoogte hebben van 13,5 meter.

Reactie

- 12.1 Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze aangepast;
- 12.2 Voor die gevallen dat bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels is toegestaan, is artikel 15.1 opgenomen zodat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan geldt als maximaal toegestaan.

Reclamant 13

Samenvatting

- 13.1 Reclamant verzoekt om milieucategorie 4.2 en code SBT-BF (betonfabriek) op te nemen voor de percelen Nijverheidsweg 4 (kadastrale percelen Elst N 651). Reclamant is van mening dat de richtafstand gevoelig object, zijnde 300 meter, in de milieuzonering mogelijk in het geding kan zijn;
- 13.2 Reclamant verzoekt de maximale bouwhoogte van 10 meter aan te passen omdat de aanwezige cementsilo een hoogte heeft van 13,25 meter.

Reactie

- 13.1 Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze aangepast;
- 13.2 Voor die gevallen dat bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels is toegestaan, is artikel 15.1 opgenomen zodat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan geldt als maximaal toegestaan.

Reclamant 14

Samenvatting

- 14 Reclamant heeft geconstateerd dat de in het verleden vergunde woning (Pascalweg 14a) niet is aangegeven op de verbeelding. Reclamant verzoekt dit alsnog te doen.

Reactie

- 14 Zie algemene beantwoording onder 3.1 – Bedrijfswoningen.

Reclamant 15

Samenvatting

- 15 Reclamant heeft geconstateerd dat de in het verleden vergunde woning (Bemmelseweg 54) niet is aangegeven op de verbeelding. Reclamant verzoekt dit alsnog te doen.

Reactie

- 15 Zie algemene beantwoording onder 3.1 – Bedrijfswoningen.

Reclamant 16

Samenvatting

- 16.1 Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid om binnen de bestemming bedrijventerrein met een omgevingsvergunning zelfstandige kantoren toe te staan. Reclamant verzoekt om rekening te houden met de SER ladder. Reclamant is van mening dat deze afwijkingsbepaling het aanbod aan kantoren negatief kan beïnvloeden en kan leiden tot overaanbod. Reclamant merkt daarbij nog op dat op 1 oktober 2012 door het Rijk de ladder voor duurzame verstedelijking als procesvereiste is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening;
- 16.2 Reclamant is van mening dat in de toelichting een motivering van de SER-ladder en de opvolger hiervan (ladder voor duurzame verstedelijking) ontbreekt. De reclamant kan zich dan ook niet vinden in de opgenomen afwijkingsbepaling.;
- 16.3 Reclamant gaat er vanuit dat in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de afspraken genoemd in de conceptvisie Regionaal Programma Detailhandel (RPD).

Reactie

- 16.1 Gelet op het provinciale en regionale beleid ten aanzien van nieuwe kantoren is de afwijkingsbevoegdheid verwijderd. Zowel regels als toelichting zijn naar aanleiding van deze zienswijze aangepast;
- 16.2 Zie beantwoording 16.1;
- 16.3 De mogelijkheden voor detailhandel (artikel 4.1.2 en artikel 4.5.4) zijn in overeenstemming gebracht met de afspraken genoemd in de conceptvisie Regionaal Programma Detailhandel.

Reclamant 17

Samenvatting

- 17.1 Reclamant verzoekt om milieucategorie 4.2 en code SBT-BF (betonfabriek) op te nemen voor het perceel Bemmelseweg 46A (kadastraal object Elst N 496). Reclamant is van mening dat de richtafstand gevoelig object, zijnde 300 meter, in de milieuzonering mogelijk in het geding kan zijn;
- 17.2 Reclamant verzoekt de maximale bouwhoogte van 10 meter aan te passen omdat de aanwezige cementsilo een hoogte heeft van 15 meter.

Reactie

- 17.1 Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze aangepast;
- 17.2 Voor die gevallen dat bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels is toegestaan, is artikel 15.1 opgenomen zodat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan geldt als maximaal toegestaan.

Reclamant 18

Samenvatting

- 18.1 Reclamant is van mening dat de mogelijkheid tot buitenopslag (door artikel 4.4.3) ernstig wordt beperkt. Reclamant geeft daarbij aan dat alle zijden van het gebouw worden gebruikt en ook nodig zijn voor de opslag van goederen. Deze beperking is voor de reclamant een onaanvaardbare belemmering voor de bedrijfsvoering.
- 18.2 Reclamant vraagt zich af welke zijde wordt aangemerkt als voorgevel;
- 18.3 Reclamant is van mening dat het onduidelijk is wanneer er sprake is van 'een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn';

- 18.4 Reclamant vraagt zich af welke parkeernormen gelden voor bestaande bedrijven, bijlage 2 of de normen uit het geldende bestemmingsplan. Reclamant vraagt zich verder af wat wordt verstaan onder 'bestaande situaties'.

Reactie

- 18.1 De reclamant stelt dat alle zijden van het gebouw gebruikt worden voor opslag van goederen. Op de luchtfoto's (2003 t/m 2012) toegevoegd als bijlage 5 blijkt slechts dat enkel aan de westzijde van het pand een klein deel van het perceel gebruikt wordt voor opslag van goederen. Zoals hierboven is beschreven (huidige gebruik) zien wij in artikel 4.4.3 geen onevenredige aantasting van de bedrijfsvoering;
- 18.2 Het begrip voorgevel is aangepast. De voorgevel is (of zijn) *'de naar architectuur, indeling en/of uitstraling gezichtsbepalende gevel(s) van het hoofdgebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied'*. Zowel de gevel aan de Energieweg als de gevel aan de Industrierweg Oost worden aangemerkt als voorgevel;
- 18.3 Zie algemene beantwoording 3.1 – Parkeren;
- 18.4 Zie algemene beantwoording 3.1 – Parkeren.

Reclamant 19

Samenvatting

- 19 Reclamant heeft geconstateerd dat de in 1996 vergunde woning (in het aanwezige bedrijfspand) niet is aangegeven op de verbeelding. Reclamant verzoekt dit alsnog te doen.

Reactie

- 19 Zie algemene beantwoording onder 3.1 – Bedrijfswoningen.

Reclamant 20

Samenvatting

- 20.1 Reclamant verzoekt om artikel 4.2.2 onder d aan te passen zodat bebouwing tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen mogelijk wordt en heeft daarvoor een suggestie/model;
- 20.2 Reclamant verzoekt om een afwijkingsmogelijkheid op te nemen zodat in specifieke gevallen kan worden afgeweken van artikel 4.2.2 onder d.

Reactie

- 20.1 Het aangedragen model gaat ervan uit dat de bebouwing tot op de perceelsgrens staat en dat de andere zijde 6 meter bebouwingsvrij is. Gezien de inrichting van veel bestaande bedrijven, is dit model niet algemeen toepasbaar. Het toestaan van bouwen tot op de perceelsgrens zou nieuwe beperkingen geven op de bouw mogelijkheden van het aangrenzende perceel. Dit is ongewenst. De afstand van 6 meter is niet (alleen) opgenomen voor de bereikbaarheid van hulpdiensten maar ook in het kader van brandoverslag;
- 20.2 Zie reactie 20.1.

Reclamant 21

Samenvatting

- 21.1 Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid voor rechtstreekse vestiging van detailhandel. Reclamant is van mening dat de vestiging van grootschalige/perifere detailhandel een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur tot gevolg kan hebben. Door het ontwikkelen van winkelareaal in de periferie vindt er namelijk vaak een ongewenste verplaatsing van m² verkoopoppervlak vanuit centrummilieus plaats;
- 21.2 Reclamant vraagt detailhandel alleen via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk te maken. Reclamant is van mening dat op deze manier de gemeente een sturingsmechanisme houdt. De volgende voorwaarden zouden volgens reclamant

opgenomen kunnen worden als het gaat om nieuwvestiging van detailhandel in volumineuze goederen:

- Allereerst behoort regionale afstemming plaats te vinden. Grootschalige/perifere detailhandel dient zich zoveel mogelijk te concentreren op een aantal plaatsen in de regio.
- Ten tweede dient te worden aangetoond dat vestiging geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande detailhandelstructuren;
- Ten derde dient assortimentsverbreding en branchevervaging te worden voorkomen. Hiervoor dienen nadere regels te worden opgesteld die vervolgens door de gemeente worden gehandhaafd.

Reactie

- 21.1 Wij bestrijden dat het toestaan van volumineuze detailhandel binnen de daartoe opgenomen aanduiding 'detailhandel volumineus' een ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur tot gevolg heeft. Het betreft hier detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling. Dergelijke locaties zijn namelijk binnen de centrummilieus niet te vinden. Het vigerende bestemmingsplan biedt (onder voorwaarden) al mogelijkheden voor de vestiging van grootschalige detailhandel;
- 21.2 Nieuwvestiging van detailhandel in volumineuze goederen mag enkel op de locaties waar de aanduiding 'detailhandel volumineus' is opgenomen. Daarbij wordt in artikel 4.1.2 onder a t/m d beschreven wat is toegestaan. Wij vinden dat dit voldoende sturing geeft.

Reclamant 22

Samenvatting

- 22 Reclamant heeft geconstateerd dat de in het verleden vergunde (in pandige) bedrijfswoningen (Ambachtsweg 1 en Nijverheidsweg 35) niet zijn aangegeven op de verbeelding. Reclamant verzoekt dit alsnog te doen.

Reactie

- 22** Zie algemene beantwoording onder 3.1 – Bedrijfswoningen.

Reclamant 23

Samenvatting

- 23.1 Reclamant is van mening gelet op de actuele situatie en gangbare planologische opvattingen er een gewichtige reden is de betonproductie planologisch niet meer toe te staan. Reclamant verwijst daarbij naar de toelichting van het bestemmingsplan en de VNG richtlijnen;
- 23.2 Reclamant verzoekt de zone langs het spoor te transformeren naar een kwalitatief betere functie, bijvoorbeeld wonen of kantoordoeleinden, één en ander op basis van een actief beleid;
- 23.3 Reclamant is van mening dat het schapenweitje tegenover zijn woning niet dient te worden bestemd voor bedrijventerrein. Reclamant stelt voor het perceel te bestemmen voor de functie 'landelijk groen' waarbij het bestaande gebruik kan worden gecontinueerd;
- 23.4 Reclamant is van mening dat moet worden afgezien van uitbreiding van het bedrijventerrein vanwege de schade aan zijn perceel en ter voorkoming van een planschadeclaim. Reclamant verwijst naar de lopende planschadeprocedure, reclamant wacht op een (nieuw) besluit c.q. overleg;
- 23.5 Reclamant verzoekt om binnen de woonbestemming meerdere functies toe te staan. Reclamant noemt een aantal voorbeelden: woon-werk combinaties (max. categorie 2), maatschappelijke doeleinden, gezondheidszorg, recreatie of een dierenartsenpraktijk.

Reactie

- 23.1 Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen. De huidige planologische rechten zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Mocht er afgeweken worden van de VNG richtlijnen dan is deze afwijking in een eerdere planologisch procedure onderbouwd. Wij zien geen reden om eerder vergunde rechten te beperken in deze actualisatie;
- 23.2 Nieuwe gevoelige bestemmingen zijn niet wenselijk op een bedrijventerrein omdat deze functies kunnen zorgen voor beperkingen bij eventuele uitbreidingen van de aanwezige bedrijven. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording 23.1;
- 23.3 Voor het betreffende schapenweide (gemeente Elst, sectie N, nummer 495) is de vigerende (agrarische) bestemming overgenomen. Artikel 3.1 is aangepast zodat hobbymatig agrarisch grondgebruik mogelijk is;
- 23.4 Voor beantwoording zie 23.3. Inmiddels is een nieuw besluit genomen in de lopende planschadeprocedure;
- 23.5** In het bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden voor een bedrijf aan huis. Naar aanleiding van de zienswijze is het maximaal aantal vierkante meters voor een bedrijf aan huis aangepast van 50 m² naar 75 m² (conform bestemmingsplan Buitengebied). Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording 23.2.

Reclamant 24

Samenvatting

- 24 Reclamant is van mening dat de bestemming van zijn woning van burgerwoning onterecht naar bedrijfswoning is gewijzigd. De woning staat los van het bedrijf. Reclamant verzoekt de woning weer als Wonen te bestemmen.

Reactie

- 24 De betreffende woning is als 'Wonen' bestemd. Naar aanleiding van deze wijziging is de omliggende milieuzonering aangepast. De wijziging is een ambtshalve wijziging omdat de zienswijze buiten de termijn is binnengekomen.

Reclamant 25

Samenvatting

- 25 Reclamant verzoekt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen zodat (binnen de planperiode) de agrarische bestemming kan worden gewijzigd naar de bestemming bedrijventerrein. Reclamant is van mening dat het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid niet in strijd is met het consoliderende karakter van het bestemmingsplan. Reclamant verwijst naar een ander agrarisch perceel waar wel een wijzigingsbevoegdheid voor opgenomen is in het bestemmingsplan.

Reactie

- 25 In het geldende bestemmingsplan is voor het perceel van reclamant geen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. Gelet op het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan is er voor het perceel van reclamant geen wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijventerrein' opgenomen. In het geldende bestemmingsplan is voor een ander agrarisch perceel wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze bevoegdheid is overgenomen in dit plan. In de visie Elst Zuidoost is beschreven dat tot 2025 wordt ingezet op inbreiding van het huidige bedrijventerrein. Het betreffende agrarische perceel waar een wijzigingsbevoegdheid voor is opgenomen wordt in de visie genoemd als inbreidingslocatie in tegenstelling tot het perceel van reclamant wat wordt gezien als uitbreiding van het bedrijventerrein. Uitbreiding van het bedrijventerrein is binnen de planperiode van dit bestemmingsplan (10 jaar) niet wenselijk.

Reclamant 26

Samenvatting

- 26.1 Reclamant verzoekt de maximale bouwhoogte aan te passen. Reclamant verwacht in de toekomst een bouwhoogte nodig te hebben van 24 meter terwijl 12 meter is opgenomen in het bestemmingsplan. Reclamant geeft daarbij aan dat in zijn visie de gegeven stedenbouwkundige toelichting n.a.v. de aanpassing van de bouwhoogten in het plan, dit niet uitsluit. Reclamant verzoekt mocht aanpassing bezwaarlijk zijn een mogelijkheid op te nemen om af te wijken van de maximale bouwhoogte;
- 26.2 Reclamant verzoekt om het bebouwingspercentage te laten vervallen. Door het opnemen van een bebouwingspercentage is niet mogelijk om ontsluiting en parkeervoorzieningen binnen het bouwvolume op te lossen. Dit zou aansluiten bij hetgeen de provincie voorstaat;
- 26.3 Reclamant maakt bezwaar tegen de situering en hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Reclamant verzoekt om bijvoorbeeld camera's op de perceelsgrens te kunnen plaatsen eventueel middels een afwijkingsbevoegdheid. De hoogte die nu mogelijk is middels een afwijkingsbevoegdheid (8 meter) kan reclamant onvoldoende mee uit de voeten.

Reactie

- 26.1 In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, daarmee kan 10% van de toegestane bouwhoogte worden afgeweken. Een grotere afwijking in hoogte vinden wij niet passen bij een afwijkingsbevoegdheid. Daarnaast kan een dergelijke uitbreiding belangen schaden. Gelet daarop is de gemeente van mening dat hiervoor een afzonderlijke planprocedure gevolg moet worden;
- 26.2 In het vigerende bestemmingsplan is geen bebouwingspercentage opgenomen. Om ook in de toekomst deze flexibiliteit te behouden is een bebouwingspercentage opgenomen van 100%;
- 26.3 Naar aanleiding van de zienswijze is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.3.5) zodat voor beveiligingsmaatregelen (cameratoezicht) kan worden afgeweken van de maximale hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4. Aanpassingen

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

Van de zienswijzen die hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan zijn de nummers groen gearceerd.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

Toelichting

- In het bestemmingsplan Elst Centraal, Infra, P+R en Huis der Gemeente is een nieuw derde spoor voor de treinverbinding naar Tiel mogelijk gemaakt. De provincie, de Stadsregio Arnhem Nijmegen en ProRail hebben in juni 2012 aangegeven dat het weer intakken van het 3^e spoor op het hoofdspoor Arnhem-Nijmegen ten noorden van het station een kansrijke oplossing biedt voor alle gewenste treinverbindingen. Om deze mogelijkheid voor de toekomst open te houden, wordt een klein deel van de bestemming Bedrijventerrein aan de westzijde van het spoor gewijzigd in de bestemming Verkeer-Railverkeer. In de toelichting wordt in paragraaf 4.3 deze wijziging nader toegelicht;
- Naar aanleiding van de aanpassingen van de regels en de verbeelding is de toelichting aangepast. Ook is de toelichting aangepast op een aantal ondergeschikte tekstuele wijzigingen.

Regels

- Het begrip bebouwingspercentage is tekstueel aangepast omdat er één keer te vaak 'een' staat;
- Het begrip bedrijfswoning is tekstueel aangepast. De woorden 'kennelijk slechts' voegen niets toe en zijn daarom verwijderd;
- Het begrip voorgevel is aangepast. De voorgevel is (of zijn) 'de naar architectuur, indeling en/of uitstraling gezichtsbepalende gevel(s) van het hoofdgebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied';
- Artikel 2.8 is aangepast: *'Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel'*;
- Artikel 4.1.1 onder l is tekstueel aangepast 'Motorbrandstoffen' in plaats van 'Moto**t**brandstoffen';
- Artikel 4.1.1 onder s is aangevuld voor het toestaan van in- en uitritten;
- Artikel 4.3.6 is opgenomen waardoor het college (onder voorwaarden) af kan wijken van het bestemmingsplan voor het toestaan van overkappingen voor tankstations;
- Artikel 4.4.3 onder b is voor de duidelijkheid tekstueel aangepast er wordt verwezen naar artikel 4.4.4 onder b;
- Artikel 4.4.5 onder b is tekstueel aangepast 'ontsluiten' moet zijn 'ontsloten';
- Artikel 5.1 onder i is aangevuld voor het toestaan van schouwpaden;
- Artikel 10 onder 10.2.3 onder d is de tabel verplaatst zodat deze beter leesbaar is;
- In de artikelen 3.4.1 / 4.4.6 / 5.4.2 / 7.4 / 8.4 (toestaan van evenementen) is een extra voorwaarden opgenomen om voldoende parkeergelegenheid (al dan niet) op eigen terrein te kunnen borgen;
- Artikel 4.6.3 is opgenomen waardoor het college (onder voorwaarden) de bestemming Bedrijventerrein kan wijzigen naar de bestemming Verkeer;
- Artikel 6.3 is opgenomen waardoor het college de bestemming Tuin (onder voorwaarden) kan wijzigen naar de bestemming Bedrijventerrein;
- Artikel 7.5 is opgenomen waardoor het college (onder voorwaarden) de bestemming Verkeer kan wijzigen naar de bestemming Bedrijventerrein;
- Artikel 8.5.2 is opgenomen waardoor het college (onder voorwaarden) de bestemming Rail-Verkeer kan wijzigen naar de bestemmingen Verkeer, Groen en / of Water;
- Artikel 3.5.2 / 4.5.3 / 10.5.4 zijn verwijderd, het (onder voorwaarden) intrekken van de omgevingsvergunning voor mantelzorg wordt geregeld in de omgevingsvergunning.

Verbeelding

- De woning aan de Bemmelseweg 51 is als Wonen bestemd. Naar aanleiding van deze wijziging is de omliggende milieuzonering aangepast. In het geldende bestemmingsplan heeft de woning ook een woonbestemming (incl. de daarbij horende milieuzonering). Omdat de zienswijze buiten de termijn is binnengekomen wordt de wijziging ambtshalve meegenomen;
- De strookjes (gemeente)grond, direct grenzend aan de weg, voor de woningen Bemmelseweg nummer 66 tot en met 104 zijn bestemd als Groen in plaats van Tuin gelet op de ligging van het riool en andere kabels en leidingen;
- De rioolwaterpersleiding is in overleg met het Waterschap op de verbeelding opgenomen;
- In het bestemmingsplan Elst Centraal, Infra, P+R en Huis der Gemeente is een nieuw derde spoor voor de treinverbinding naar Tiel mogelijk gemaakt. De provincie, de Stadsregio Arnhem Nijmegen en ProRail hebben in juni 2012 aangegeven dat het weer intakken van het 3^e spoor op het hoofdspoor Arnhem-Nijmegen ten noorden van het station een kansrijke oplossing biedt voor alle gewenste treinverbindingen. Om

deze mogelijkheid voor de toekomst open te houden, is een klein deel van de bestemming Bedrijventerrein aan de westzijde van het spoor gewijzigd in de bestemming Verkeer-Railverkeer.

5. Conclusie en vaststelling Rapport zienswijzen

Zienswijze 24 is niet ontvankelijk omdat deze zienswijze buiten de termijn is ingediend. De overige zienswijzen zijn ontvankelijk.

Er is reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Elst, bedrijventerrein De Aam.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 21 mei 2013.

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

Drs. A.J. van den Brink

A.S.F. van Asseldonk

Bijlage 2: Luchtfoto's Energieweg 2, Elst



Luchtfoto 2003



Luchtfoto 2007



Luchtfoto 2012

Bijlage 3: Luchtfoto's Energieweg 10, Elst



Luchtfoto 2012



Luchtfoto 2011



Luchtfoto 2010

Bijlage 4: Vragen / Antwoorden e-mail d.d. 14 december 2012 (reclamant 11)

- Document “Ontwerp bestemmingsplan Elst, bedrijventerrein De Aam”
 - P15: figuur geeft aan dat de Aamse plas wordt gekarakteriseerd als nieuw hoogwaardig milieu. We vragen ons af wat dat voor consequenties heeft indien:
 - C1000/Jumbo daar zal uitbreiden in nabijheid van de plas.
 - C1000/Jumbo grond verwerft ter plaatse van de plas. Aan welke regels is een mogelijke nieuwbouw dan gebonden.
 - P15: figuur geeft aan dat aan de westzijde van de Aamse plas een landmark zal worden ontwikkeld. Waar wordt aan gedacht en wat is de invloed op eventuele uitbreidingsplannen voor bedrijven die in de plas op termijn plannen te bouwen?

De (in paragraaf 2.5.3 van het bestemmingsplan gegeven samenvatting van de) Visie Elst Zuidoost gaat uit van een landmark aan de oostzijde van de Eisenhowerplas. Dit maakt onderdeel uit van de ambitie om ter plaatse van deze plas op een gepast moment (als inbreidingslocatie) te komen tot ontwikkeling van een hoogwaardig nieuw bedrijfsmilieu. Doel van het landmark is profilering van dit nieuwe bedrijfsmilieu richting de A325. De visie geeft aan dat dit bijvoorbeeld kan in de vorm van een markant en wat hoger gebouw of object. Dit is niet verder geconcretiseerd. Daardoor is nu helaas niets te zeggen over eventuele consequenties voor nieuwbouw door bedrijven in of rond dit nieuwe hoogwaardige bedrijfsmilieu.

Voor het nieuwe hoogwaardige bedrijfsmilieu dat zou moeten ontstaan op de inbreidingslocatie Eisenhowerplas, zijn op pagina 41 van de visie kenmerken gegeven die daar (ter plekke van de huidige plas) gelden in het geval van nieuwe ontwikkelingen. Het ligt voor de hand dat bij ontwikkelingen in de directe nabijheid van de plas hier - op enige wijze - op aan gesloten moet worden. In welke mate en op welke wijze dat kan gebeuren is nu nog niet bekend.

- P23: onder hoofdstuk 2.6 staat dat nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk worden gemaakt. We vragen ons af welke beperkingen dit de eigenaar van het pand en de grond zal geven. Indien dit betekent dat alleen bedrijven tot en met categorie 4.2 activiteiten mogen ontplooiën dan is dat geen probleem mijn inziens.

Het bestemmingsplan voor De Aam is een conserverend bestemmingsplan. De reden voor dit bestemmingsplan is de actualisatieplicht (vanaf 1 juli 2013 mag een bestemmingsplan niet ouder zijn dan 10 jaar). De huidige milieucategorie inclusief de huidige planologische mogelijkheden zijn overgenomen in dit bestemmingsplan (zie verbeelding). Nieuwe ontwikkelingen (wijziging planologische mogelijkheden) worden in dit bestemmingsplan niet meegenomen. Nieuwe ontwikkelingen (indien wenselijk en niet passend binnen het bestemmingsplan) kunnen mogelijk worden gemaakt door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

- P31: bij paragraaf 3.6.2 wordt het C1000 distributiecentrum niet genoemd. Op dit moment heeft het distributiecentrum een milieuvergunning waarin toestemming wordt verleend voor de opslag en distributie van gevaarlijke stoffen conform PGS15. Om dit te faciliteren is er sprake van een zogenaamde PGS kluis. Deze kluis is al vele jaren aanwezig. In 2013 zal C1000/Jumbo een omgevingsvergunning wijziging aanvragen waarbij de totale opslag zal worden verhoogd.

Zie beantwoording zienswijze 11.2.

- P43: In deze paragraaf wordt aangegeven dat uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven nabij kwetsbare objecten zoals woningen is uitgesloten. C1000 is voornemens om het distributiecentrum uit te breiden en we vragen ons af wat deze beperking in het ontwerp bestemmingsplan voor mogelijke consequenties geeft.

Dit is geen nieuwe beperking. Met deze woningen moet in de huidige situatie ook rekening worden gehouden .

- P44: ons huidige distributiecentrum kent bij de uitbreiding een hoogte van de dakrand van 13.900mm. voor toekomstige uitbreiding (op het huidige kavel of het toekomstige kavel naast het distributiecentrum in de plas) heeft C1000 de voorkeur dat hiermee weer rekening wordt gehouden. Uit paragraaf 4.4 is dat niet expliciet te herleiden. Graag zou ik de interpretatie hiervan helder hebben.
- Graag ontvangt C1000 een reactie wat de beperkingen zijn vanuit dit ontwerp bestemmingsplan in relatie tot de bebouwing aan de zijde van de plas tot en met bouwkvavel.

De huidige planologische mogelijkheden zijn overgenomen in dit conserverende bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Mocht er behoefte zijn aan uitbreiding, dan kunt u een verzoek indienen. Mochten wij positief staan tegenover dit verzoek, dan kan de uitbreiding (planologisch) mogelijk worden gemaakt middels een partiële herziening.

▪ Document "Verbeelding"

- Dit document toont de juiste situatie rondom het distributiecentrum van C1000. Echter is de afbeelding niet consistent met pagina 67 (digitaal pdf) van het Document "Ontwerp bestemmingsplan Elst, bedrijventerrein De Aam".

Pagina 67 (digitaal PDF) is de inventarisatie kaart. Deze kaart heeft geen juridische status. De verbeelding toont de planologische mogelijkheden.

- We vragen ons af wat precies wordt gezien als het bouwkvavel (inclusief restricties) van het gedeelte waar het distributiecentrum van C1000 op is geplaatst.

In de legenda / op de verbeelding is een aanduiding opgenomen voor het bouwvlak. Binnen het bouwvlak is 100% bebouwing mogelijk met een hoogte van maximaal 14 meter. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan kunt u in detail de mogelijkheden nalezen.

Bijlage 5: Luchtfoto's Energieweg 1, Elst



Luchtfoto 2003



Luchtfoto 2007



Luchtfoto 2012