

Bijlage BBV

315561

Bijlage BBV

**SAMENVATTING EN BEOORDELING VAN DE NAAR AANLEIDING VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN KEIZERSWOERT
INGEDIENDE ZIENSWIJZEN**

Nr.	Naam en adres	Samenvatting van de zienswijze	Beoordeling
1	Mevrouw M.A.T. Feenstra Stationsstraat 126 3881 AG Putten en de heer en mevrouw C. Jonker en M. Jonker – van Malenstein Stationsstraat 132 3881 AG Putten	Gevraagd wordt: - de oppervlakte van het parkeerterrein van C.P.C. Flevo (gevestigd aan de Nijverheidsweg 11) ten zuiden van de Nijverheidsweg te controleren.	Ontvankelijk: ja In het geldende bestemmingsplan “Industrieterrein” is het ongedeelde perceel bestemd voor “Verzorgende bedrijven” en “Bedrijfserven”. Het perceel is later gesplitst. C.P.C. Flevo is eigenaar van het aan de Nijverheidsweg gelegen terreingedeelte. De begrenzing en maatvoering van het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingsvlak “Verkeer” met de nadere aanduiding “Parkeerterrein” is zo veel mogelijk afgeleid van de geldende bestemming “Bedrijfserven” en de eigendomssituatie. Het overwegende gebruik van het terrein is parkeren en wat kleinschalige opslag ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten van C.P.C. Flevo. Conform het vigerende bestemmingsplan zal de groenstrook (op grond van de gemeente) doorgetrokken worden en een passende bestemming krijgen (Groen).

		- het parkeren van vrachtauto's en ook de opslag van containers e.d. op het parkeerterrein van Flevo in het bestemmingsplan te verbieden; - op de verbeelding tussen het parkeerterrein van Flevo (achter de muur op het terrein van Flevo) en het perceel Stationsstraat 126 een groenstrook aan te geven;	Op grond van de bestemmingsregels kan het parkeren ten behoeve van vrachtwagens niet worden tegengegaan. De huidige opslag past binnen de bestemming “Bedrijfserven”. Gelet op de geldende bestemming “Bedrijfserven” en het feitelijke gebruik van de grond is besloten om de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming “Verkeer” alsnog om te zetten in de bestemming “Bedrijventerrein” (onbebouwd). Hiermee wordt voorkomen dat de geldende rechten onevenredig ingeperkt worden. De aanzet van de bestaande groenstrook bij de toegang tot het parkeerterrein zal wel bestemd worden, waardoor ondermeer het parkeren van vrachtwagens in de praktijk beperkt wordt. Indien er op de verbeelding (op grond van C.P.C. Flevo) een afscheidende groenstrook aangegeven wordt als scheiding met het perceel van de indiener van de zienswijze, dient aannemelijk te zijn dat die bestemming ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt binnen de looptijd van het bestemmingsplan. Momenteel is er geen groenstrook aanwezig. Bovendien kan de aanleg van een groenstrook op grond van de bestemmingsregels niet worden afgedwongen. Anderszins zijn er ook geen mogelijkheden om de aanleg van de groenstrook te verplichten. Het gemeentebestuur ziet daarom af van het opnemen van een groenbestemming voor deze strook.
--	--	--	--

		- de afstand tussen de achtergevel van de woning Stationsstraat 132 en de toegestane bebouwing op het nieuwe bestemmingsvlak "Bedrijventerrein" te vergroten tot tenminste 20 m, deze bedraagt in het ontwerpbestemmingsplan, met inachtneming van artikel 4.2, onder b5 van de regels ca 15 m (de afstand van de gebouwen tot de achterperceelsgrens mag niet minder dan 5 m bedragen); - op de verbeelding tussen het perceel Stationsstraat 132 en het bestemmingsvlak "Bedrijventerrein" een afscheidende groenstrook aan te geven; - de hoogte van de bebouwing op het bestemmingsvlak "Bedrijventerrein" achter de woningen Stationsstraat 132 en 134 te beperken tot één bouwlaag met een maximum hoogte van 4 m; - de bestemming "Bedrijventerrein" achter de woningen Stationsstraat 132- 134 om te zetten in de bestemming "Gemengd",	Naar aanleiding van de beoordeling van een gezamenlijke zienswijze (zie onder 13, sub 39 en 40) is besloten om deze afrondende uitbreiding van het bedrijventerrein toch niet mee te nemen in het voorliggende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Keizerswoert". Voorlopig is er voor gekozen om de geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden zo veel mogelijk te handhaven. De uiteindelijke toekomstige invulling van dit gebied zal worden vastgelegd in een afzonderlijk bestemmingsplan. Beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze kan achterwege blijven. Zie hiervoor. Beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze kan achterwege blijven. Zie hiervoor. Beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze kan achterwege blijven. Zie hiervoor.
--	--	--	--

		zoals deze ook opgenomen is voor het perceel Stationsstraat 136; - de op de verbeelding aangegeven goot- en nokhoogte van de woning Stationsstraat 126 te controleren en zo nodig aan te passen;	De goot- en nokhoogtes van de woning zullen worden aangepast aan de feitelijke situatie. Samengevat geeft de zienswijze aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd vast te stellen.
2	Aannemersbedrijf M. Vierwind Halvinkhuizerweg 29 3882 BE Putten	In de zienswijze wordt gevraagd om de in de regels opgenomen bepaling dat daar waar tenminste milieucategorie 3.1 mogelijk is dit tevens de ondergrens is, te schrappen. De indiener van de zienswijze is van mening, dat zijn locatie (Industrieweg 2-4), aan het begin van Keizerswoert zich goed leent voor de vestiging van bedrijven die tot een lichtere milieucategorie behoren.	Ontvankelijk: ja Keizerswoert is een bedrijventerrein voor bedrijven in de zwaardere milieucategorieën en ook op de langere termijn vindt het gemeentebestuur dat dit zo moet blijven. In dat kader past de invoering van een minimum milieucategorie voor delen van het bedrijventerrein. Naar aanleiding van meerdere ingediende zienswijzen is besloten om in de regels een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor zowel lichtere als zwaardere bedrijven, wanneer deze bedrijfsvoering geen onevenredige gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en/of het omliggende woonmilieu. Verwezen wordt ook naar de beantwoording van zienswijzen onder de nummer 4, 5 en 13. Samengevat geeft de zienswijze aanleiding om het ont-

			werpbestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd vast te stellen.
3	Veiligheidsregio Noord- en oost Gelderland Postbus 234 7300 AE Apeldoorn	De conclusie van de VNOG is dat het ontwerpbestemmingsplan vanuit externe veiligheidsaspecten gezien doorgang kan vinden. De VNOG wil de gemeente de volgende zaken in overweging meegeven: <i>Verantwoording groepsrisico</i> Van de beschreven risicobronnen in het ontwerpbestemmingsplan wordt het plaatsgebonden risico beschreven en verantwoord. Voor Trouw Nutrition wordt verwezen naar een GR berekening in 2008. Voor Guliker's Gas en Oliehandel wordt de GR-verantwoording niet beschreven, maar Guliker is ook geen Bevibedrijf. De VNOG adviseert om een GR-berekening voor de actuele situatie uit te voeren. <i>Informeren hulpverleningsdiensten</i> Het is gewenst om de hulpverleningsdiensten op de hoogte te houden van de werkzaamheden aan de infrastructuur om zo een goede bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten te waarborgen.	Ontvankelijk: ja <i>Verantwoording groepsrisico</i> Met betrekking tot het bedrijfscomplex van Trouw en in de omgeving daarvan zijn sinds de GR berekening in 2008/2009 geen relevante significante veranderingen opgetreden. Hierom is er in het kader van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan geen nieuw onderzoek uitgevoerd naar het groepsrisico. Het ontwerpbestemmingsplan maakt in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij de persoonlijkheid per hectare zal toenemen. Het is bedrijventerrein en het blijft bedrijventerrein. <i>Informeren hulpverleningsdiensten</i> Hoewel dit niet in het bestemmingsplan zelf geregeld kan worden, zullen de hulpverleningsdiensten als onderdeel van het werkproces tijdig geïnformeerd worden over werkzaamheden aan de infrastructuur.

		<i>Werkzaamheden bluswatervoorzieningen</i> Werkzaamheden aan bluswatervoorzieningen dienen in overleg met het brandweercluster Veluwe West en brandweer Putten te worden uitgevoerd <i>Toekomstige ontwikkelingen</i> In de toekomst kunnen zich ontwikkelingen voordoen binnen het plangebied die tot een ander inzicht kunnen leiden voor wat betreft de beheers- en bestrijdbaarheid van incidenten. De VNOG adviseert dan om in overleg te treden met de hulpverleningsdiensten, waaronder brandweercluster Veluwe West en brandweer Putten. <i>Vergunningaanvragen</i> Gevraagd wordt om het brandweercluster Veluwe West te betrekken bij de vergunningaanvragen die van invloed kunnen zijn op de incidentbestrijding. Op die manier kunnen de "preparatieve" voorbereidingen (waaronder het opstellen van bereikbaarheidskaarten) op mogelijke incidenten gewaarborgd worden.	<i>Werkzaamheden bluswatervoorzieningen</i> Het voorgaande geldt ook voor werkzaamheden aan de bluswatervoorzieningen. <i>Toekomstige ontwikkelingen</i> Zoals gezegd, het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is een overwegend conserverend bestemmingsplan. Wanneer er toch sprake is van nieuwe ontwikkelingen die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor de beheers- en bestrijdbaarheid van incidenten, vindt zo nodig overleg plaats met de onderscheiden hulpverleningsdiensten. <i>Vergunningaanvragen</i> In voorkomende gevallen zal het brandweercluster betrokken worden bij vergunningaanvragen. Samengevat geeft de zienswijze geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
--	--	--	---

4.	H. Zielman en H. Vraets p.a. Haven Noordzijde 24 4318 AC Brouwershaven	De indieners van de zienswijze zijn van mening, dat het ontwerpbestemmingsplan de toekomstige mogelijkheden "enorm" beperkt: <i>Milieucategorie</i> Als gevolg van de omstandigheid dat op meerdere bedrijfspercelen de ondergrens van de milieucategorie wijzigt van 1 naar 3.2 wordt verondersteld dat de verhuurmogelijkheden gehalveerd worden. <i>Maximale milieucategorie</i> In paragraaf 4.10.2 staat dat maximaal milieucategorie 4.2 wordt toegestaan. In dezelfde alinea staat dat "zwaardere bedrijvigheid dan milieucategorie 4 niet mogelijk is". Welke maximum milieucategorie geldt? De indieners van de zienswijze willen zoveel mogelijk ruimte, ook	Ontvankelijk: ja <i>Milieucategorie</i> Keizerswoert is een bedrijventerrein voor bedrijven in de zwaardere milieucategorieën en ook op de langere termijn vindt het gemeentebestuur dat dit zo moet blijven. In dat kader past de invoering van een minimum milieucategorie voor delen van het bedrijventerrein. Het is overigens niet zo dat milieucategorie 3.2 de ondergrens is, maar categorie 3.1. Naar aanleiding van meerdere ingediende zienswijzen is besloten om in de regels een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor zowel lichtere als zwaardere bedrijven, wanneer deze bedrijfsvoering geen onevenredige gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en/of het omliggende woonmilieu. Verwezen wordt ook naar de beantwoording van de zienswijze onder 13. <i>Maximale milieucategorie</i> Met milieucategorie 4 worden de milieucategorieën 4.1 en 4.2 bedoeld. Zoals hiervoor al is gezegd, zal er in de regels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor zowel lichtere als zwaardere bedrijven dan bij recht zijn toegestaan.
----	--	---	--

		hoger dan categorie 4.2. <i>Milieuzonering</i> Bij de milieuzonering is geen rekening gehouden met bestaande bebouwing en uitbreidingsmogelijkheden op het terrein. <i>Uitplaatsen bedrijven</i> Dienstverlenende bedrijven en kantoren moeten zoveel mogelijk worden geweerd, of indien al mogelijk op termijn worden uitgeplaatst. Op welke bedrijven wordt precies gedoeld? <i>Parkeren</i> in het bestemmingsplan wordt niets geregeld over het parkeren, de bestaande overlast heeft hen al doen besluiten om de eigen terreinen af	<i>Milieuzonering</i> Voor zover er op één bedrijfscomplex (waar een zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing toegestaan is) twee of meer milieucontouren aangegeven zijn, geldt de contour van de zwaarste categorie voor het gehele bedrijfscomplex. De regels zullen op dit punt aangepast worden. Verwezen wordt overigens ook naar de beantwoording van zienswijze nummer 5 en 13. <i>Uitplaatsen bedrijven</i> De vestiging van zelfstandige kantoren is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Voor zover het ontwerpbestemmingsplan op dit punt niet duidelijk is, zal deze beperking aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd worden. Ook in de Staat van bedrijfsactiviteiten zullen kantoren geschrapt worden. Het zelfde geldt voor de op deze lijst voorkomende dienstverlenende bedrijven die niet thuishoren op een bedrijventerrein (ziekenhuizen, kapper, uitgeverijen, makelaarskantoren enz.). <i>Parkeren</i> In het bestemmingsplan kan binnen de bestemming “Verkeer” niet expliciet geregeld worden om het parkeren van vrachtwagens 's nachts en in de weekenden op de open-
--	--	--	--

		te zetten.	bare weg te verbieden. Hoewel onderkend wordt dat er sprake kan zijn van overlast door het parkeren van vrachtwagens op de openbare weg zou het instellen van een dergelijk verbod in het bestemmingsplan in de ogen van het gemeentebestuur ook te verstrekkend zijn. In de Algemene plaatselijke verordening is geregeld dat het verboden is om vrachtwagens te parkeren in de bebouwde kom van Putten. Dit verbod geldt echter niet voor het bedrijventerrein Keizerswoert. In het kader van de uitvoering van het Master- en uitvoeringsplan voor de revitalisering heeft onderzoek plaatsgevonden naar het realiseren van een centraal gemeentelijk vrachtwagenparkeerterrein. Uit het onderzoek is gebleken dat er dermate hoge kosten verbonden zijn aan de inrichting en exploitatie van een dergelijk terrein dat besloten is hiervan af te zien. Het gemeentebestuur is bovendien van mening, dat de exploitatie van een centraal parkeerterrein geen gemeentelijke taak is. Indien er ondernemers zijn die een dergelijk terrein willen inrichten op een ruimtelijk passende locatie, is het gemeentebestuur bereid om aan een dergelijk initiatief faciliterend mee te werken. Op dit moment wordt overwogen om het verbod voor het parkeren van vrachtwagens op de openbare weg ook van toepassing te verklaren op (delen van) het bedrijventerrein Keizerswoert. Het gemeentebestuur is van mening dat het parkeren en stallen van vrachtwagens een primaire ver-
--	--	-------------------	---

		antwoordelijkheid van de desbetreffende ondernemers is. Ook het laden en lossen van vrachtwagens dient in zijn algemeenheid te geschieden op de bedrijfscomplexen zelf. Dit maakt immers onderdeel uit van de bedrijfsvoering. <i>Maatwerkregeling bestaande bedrijven</i> in het ontwerpbestemmingsplan is een maatwerkregeling opgenomen voor bestaande bedrijven die afwijken van de toegestane milieucategorie, maar voortgezet mogen worden. Dit is voor eigenaren met lege panden nadelig, want daar is geen bestaand gebruik, dus nieuwe gebruikers dienen direct aan het bestemmingsplan te voldoen. Gevraagd wordt om in het bestemmingsplan een mogelijkheid op te nemen dat een ander bedrijf dat weliswaar niet aan de milieucategorisering voldoet zich toch mag vestigen. De aan de regels toegevoegde lijst met bedrijven die in een lagere milieucategorie vallen, is volgens de indieners van de zienswijze niet up to date. In de zienswijze worden meerdere bedrijven genoemd die aan de lijst toegevoegd zouden moeten worden.	antwoordelijkheid van de desbetreffende ondernemers is. Ook het laden en lossen van vrachtwagens dient in zijn algemeenheid te geschieden op de bedrijfscomplexen zelf. Dit maakt immers onderdeel uit van de bedrijfsvoering. <i>Maatwerkregeling bestaande bedrijven</i> Naar aanleiding van de zienswijze is besloten om de aan de regels toegevoegde lijst van bedrijven die in een lagere milieucategorie ((Bijlage 2: Bestaande bedrijven uit een andere milieucategorie) vallen te schrappen en hiervoor in de regels een bepaling in de regels op te nemen, dat bestaande bedrijven die afwijken van de toegestane milieucategorie voortgezet mogen worden. Dit geldt ook voor nieuwe bedrijfstypes uit dezelfde afwijkende milieucategorie. Vanuit de inventarisatie en de vergunningenadministratie weet de gemeente welke bedrijven dat zijn. De toelichting zal op dit punt ook worden aangevuld. Voorts zal er een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen worden waarmee het mogelijk is om af te wijken (zowel naar boven als naar beneden) van de in regels opgenomen milieucategorie.
--	--	---	---

		<i>Notitie beeldkwaliteit</i> De Notitie beeldkwaliteit Revitalisering Keizerswoert geeft de gemeente nogal wat mogelijkheden om bebouwing tegen te houden, bijvoorbeeld het beperken van de in- en uitritten tot een breedte van 9 m, hekwerken maximaal 1,25 m hoog. Hoe is dit met de veiligheid te rijmen?	<i>Notitie beeldkwaliteit</i> In het Master- en uitvoeringplan revitalisering bedrijventerreinen Putten wordt ingezet op het verhogen van de aantrekkelijkheid van de bedrijventerreinen in Putten. Eén van de aspecten om de aantrekkelijkheid te verhogen is de verbetering van de beeldkwaliteit. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn aanbevelingen opgenomen die betrekking hebben op: - de bebouwing; - de terreininrichting van bedrijfskavels; - de overgang tussen privé en openbaar gebied en - de inrichting van de openbare ruimte. De ruimtelijk relevante uitgangspunten zijn doorvertaald in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Met betrekking tot de terreininrichting van de bedrijfskavels is vooral de inrichting van de voorterreinen en de overgang van privé - en openbaar gebied van belang. Wat dat laatste betreft zijn dit jaar, als één van de uitvoeringsmaatregelen van het Masterplan, in overleg met en samen met veel ondernemers op de bedrijfspercelen beukenhagen aangebracht op de scheiding met de openbare ruimte. De beperking van hekwerken voor de voorgevelrooilijnen van de gebouwen tot 1,25 m leidt naar het oordeel van het gemeentebestuur niet tot een afname van veiligheid, zoals de indiener van de zienswijze veronderstelt. De voorterreinen hebben immers ook een representatieve functie. Een
--	--	--	---

		<i>D-lijst</i> Het is de indieners van de zienswijze niet bekend wat de D-lijst is. Als hieruit beperkende bepalingen voortvloeien zijn zij het daar niet mee eens. <i>Geluidruimte</i> Volgens de plantoelichting zou de "geluidruimte" van het bestemmingsplan nagenoeg vol zijn. Dit zou een beperking kunnen inhouden en tevens zou dit onlogisch zijn ten opzichte van het weren van bedrijven die onder een lagere milieucategorie vallen. Voorts staat in paragraaf 4.7.4 van de toelichting dat het ontwerpbestemmingsplan niet de	adequate afsluiting van de achterterreinen met een hekwerk 2 m blijft gewoon mogelijk. Ter tegemoetkoming aan de zienswijze met betrekking tot de beperking van de breedte van de in- en uitritten, zal er in de regels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen worden, wanneer dit uit bedrijfstechnisch oogpunt noodzakelijk is. <i>D-lijst</i> Om het bedrijventerrein Keizerswoert optimaal te kunnen benutten, zijn bepaalde bedrijven of bedrijfsactiviteiten, zoals genoemd in bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht uitgesloten. Het gaat daarbij om (bedrijfs)activiteiten die een dermate grote invloed op de omgeving hebben en daarom niet thuishoren op een lokaal bedrijventerrein als Keizerswoert. <i>Geluidruimte</i> Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 13. De verwijzing in de zienswijze naar paragraaf 4.7.4 heeft geen betrekking op geluidruimte, maar op het aspect externe veiligheid. Ten aanzien van dit aspect wordt verwezen naar de zienswijze genoemd onder 3.
--	--	---	--

	realisatie van nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maakt en dat het bestemmingsplan evenmin ontwikkelingen mogelijk maakt waarbij de personendichtheid per hectare mogelijk maakt. Als dit een beperking is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, dan kunnen zij zich daar niet mee verenigen. <i>Uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan</i> Er is geen planschade risicoanalyse gedaan en het is ook niet duidelijk hoe bestaande bedrijven om moeten gaan met de nieuw op te leggen milieuzoneringen (zie RHDV). <i>Beleidsnotitie internetwinkels</i> Mogen internetwinkels alleen gevestigd worden als ze binnen de toegestane milieucategorieën vallen? <i>Hoogte gebouwen</i> De indieners van de zienswijze hebben gebouwen die hoger zijn dan toegestaan is op grond van de op de verbeelding aangegeven maten. Hoe wordt met deze bestaande gebouwen om	<i>Uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan</i> Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nummer 13. <i>Beleidsnotitie internetwinkels</i> Het is juist, dat internetwinkels alleen gevestigd mogen worden als deze qua schaal en omvang (milieucategorie) ruimtelijk passend zijn. De regels zullen op dit punt verduidelijkt worden (artikel 4.4, onder g sub 3). <i>Hoogte gebouwen</i> De op de verbeelding maximum aangegeven bouwhoogtes zullen in overeenstemming gebracht worden met de bouwvoorschriften van het geldende bestemmingsplan, met dien verstande dat de maximum goothoogtes komen te vervallen.
--	--	---

		gegaan? <i>Opdelen gebouwen in kleinere werkunits</i> De indieners van de zienswijzen willen graag de mogelijkheid hebben/behouden om alle gebouwen die zij op het bedrijventerrein in eigendom hebben te kunnen opdelen in kleinere bedrijfsunits. <i>Afwijkingsmogelijkheden</i> In de regels dient een afwijkingsmogelijkheid te worden opgenomen om in individuele gevallen af te kunnen wijken van het bestemmingsplan zonder dat daardoor "eindeloze" procedures voor gehouden hoeven te worden. <i>Overleg</i> De indieners van de zienswijze willen graag overleg met "degene die al deze beperkende	len (zie ook notitie beeldkwaliteit). Daar waar bestaande gebouwen afwijken van de bij recht toegestane hoogtematen geldt de bestaande hoogte als maximum. Voorts wordt er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor andere bouwwerken (geen gebouwen zijnde) conform het vigerende bestemmingsplan tot 30 m (installaties). In het ontwerpbestemmingsplan is dit 20 m. <i>Opdelen gebouwen in kleinere werkunits</i> Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen het opdelen van gebouwen in meerdere bedrijfsunits, mits de te vestigen bedrijven passen binnen de toegestane milieucategorieën. Zoals gezegd zal in de regels een afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen voor de vestiging van bedrijven die tot een lichtere milieucategorie dan categorie 3.1 horen. <i>Afwijkingsmogelijkheden</i> In het ontwerpbestemmingsplan en op basis van de beoordeling van de zienswijzen, zijn (of zullen) er meerdere afwijkingsmogelijkheden (worden) opgenomen om in individuele gevallen aan ontwikkelingen te kunnen meewerken. Hiervoor gelden de normale procedures. <i>Overleg</i> Het ontwerpbestemmingsplan is in nauw overleg met de projectgroep Revitalisering Bedrijventerreinen tot stand
--	--	--	--

		regelingen bedacht heeft".	gekomen. In de projectgroep had ook een afvaardiging van het Industrieel Overleg Putten (IOP) zitting. Bovendien zijn er meerdere mogelijkheden geweest om tijdens het proces te reageren of van gedachten te wisselen over de uitgangspunten. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee informatieavonden gehouden. Van de gelegenheid om over het plan van gedachten te wisselen is niet of nauwelijks gebruik gemaakt. Het gemeentebestuur acht een extra overleg, zoals door de indiener van de zienswijze gevraagd, dan ook niet zinvol. Samengevat geeft de ingediende zienswijze aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd vast te stellen.
5	CPC Flevo Nijverheidsweg 11 3881 LA Putten	<i>Wegen infrastructuur</i> De huidige aansluiting Nijverheidsweg - Stationsstraat heeft de bestemmingen groen en wonen gekregen, terwijl de nieuwe aansluiting van de Nijverheidsweg op de Stationsstraat nog niet bestemd is. In het nieuwe bestemmingsplan zal dit goed vastgelegd moeten worden om te voorkomen dat de aansluiting Nijverheidsweg – Stationsstraat verloren gaat.	Ontvankelijk: ja <i>Wegen infrastructuur</i> Ten behoeve van de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg tussen de Stationsstraat en de Nijverheidsweg heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Verbinding Nijverheidsweg – Stationsstraat" vastgesteld. De huidige aansluiting van de Nijverheidsweg op de Stationsstraat komt logischerwijs pas te vervallen wanneer de nieuwe weg gerealiseerd is. Met het nieuwe bestemmingsplan voor Keizerswoert wordt geanticipeerd op de toekomstige situatie.

	<i>Milieuzonering</i> Het opnemen van een minimum milieucategorie in de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een beperking van de mogelijkheden en daarom ongewenst. In de zienswijze wordt een situatie geschetst die ontstaat wanneer op een bedrijfscomplex verschillende milieucategorieën van toepassing zijn. Dit leidt tot een bestemmingsplan dat niet uitvoerbaar is. Als gevolg van een wetswijziging (verbod op de nertsenhouderij in Nederland) zal Flevo zijn bedrijfsactiviteiten moeten kunnen voortzetten, zowel voor bedrijfsactiviteiten die onder een hogere milieucategorie vallen als activiteiten die onder een lager categorie vallen. Het nieuwe bestemmingsplan zal hiertoe de ruimte moeten bieden. <i>Veevoerders – diervoeders</i> In het ontwerpbestemmingsplan wordt ten aanzien van Nijverheidsweg 11 – 13 gesproken over "veevoerders". Dit moet "diervoeders" zijn.	<i>Milieuzonering</i> Keizerswoert is een bedrijventerrein voor bedrijven in de zwaardere milieucategorieën en ook op de langere termijn vindt het gemeentebestuur dat dit zo moet blijven. In dat kader past de invoering van een minimum milieucategorie voor delen van het bedrijventerrein. Voor zover op één bedrijfscomplex (een bouwperceel waar een zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing toegestaan is) twee of meer milieucontouren aangegeven zijn, geldt de contour van de zwaarste categorie voor het gehele bedrijfscomplex. De regels zullen op dit punt aangepast worden. Hier wordt verder ook verwezen naar de beantwoording van zienswijzen nummers 4 en 13. Voor het bedrijfscomplex van C.P.C. Flevo geldt milieucategorie 4.1 als maximum en is categorie 3.1 het minimum. In de regels zal een afwijkingsprocedure opgenomen waarmee het mogelijk is om onder voorwaarden mee te werken aan de vestiging van een bedrijf dat in een hogere of in een lagere milieucategorie valt, zoals opgenomen in de bij de regels gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. <i>Veevoerders – diervoeders</i> Daar waar in het plan gesproken wordt over veevoerders zal dit gewijzigd worden in diervoeders. Overigens komt bijlage 2 van de regels (bestaande bedrijven uit een andere milieucategorie) naar aanleiding van de beoorde-
--	--	--

		<i>Nijverheidsweg 6-8a</i> In het pand Nijverheidsweg 6–8a is Flevo Farmservice gehuisvest. Dit is een onderdeel van C.P.C Flevo. De activiteiten zijn verkoop en opslag van machines t.b.v. de pelsdierenhouderij. Een gedeelte van het pand wordt verhuurd aan een meubelrestauratiebedrijf. Met het bovenstaande wordt in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening gehouden. <i>Huidige bebouwing</i> In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet duidelijk gemaakt of de maximaal toegestane bebouwing (80%) per perceel of per bedrijf geldt. Bij een indeling per bedrijf valt Flevo binnen de gestelde norm. De vergunde en gerealiseerde hoogte van de bebouwing is hoger dan is aangegeven op de plankaart (17,8 m i.p.v. 8 m). Gevraagd wordt om dit aan te	ling van een andere zienswijze te vervallen. <i>Nijverheidsweg 6-8a</i> Naar aanleiding van een andere zienswijze (zie zienswijze nr. 4) is besloten om de aan de regels toegevoegde lijst van bedrijven die in een lagere of hogere milieucategorie (Bijlage 2: Bestaande bedrijven uit een andere milieucategorie) vallen te schrappen en hiervoor in de regels een bepaling op te nemen, dat bestaande bedrijven die afwijken van de toegestane milieucategorie voortgezet mogen worden. Dit geldt ook voor nieuwe bedrijfstypes uit dezelfde afwijkende milieu categorie. Voorts is er een algemene afwijkmogelijkheid opgenomen waarmee het mogelijk is om af te wijken van de in regels opgenomen milieucategorie (zowel naar boven als naar beneden). <i>Huidige bebouwing</i> Voor de berekening van het bebouwingspercentage is het begrip bouwperceel van belang. In artikel 4.2 lid b sub 2 staat aangegeven dat het bebouwingspercentage geldt voor een bouwperceel. Het begrip bouwperceel is in de begrippenlijst als volgt gedefinieerd: “een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten”. Met de verwijzing naar, en de definitie van
--	--	--	--

		passen. <i>Terreininrichting</i> Flevo heeft diverse uitgangen voor het laden en lossen van vrachtauto's aan de straatzijde. Hierdoor is het niet mogelijk om apart uitritten van ten hoogste 9 m te realiseren. Het nieuwe bestemmingsplan sluit hier niet aan op het huidige gebruik. Ook zijn er aan de voorzijde meerdere hekken geplaatst die hoger zijn dan 1,25 m.	het begrip bouwperceel, is voldoende duidelijk waar het bebouwingspercentage op van toepassing is. De op de verbeelding maximum aangegeven bouwhoogtes zullen in overeenstemming gebracht worden met de bouwvoorschriften van het geldende bestemmingsplan, met dien verstande dat de maximum goothoogtes komen te vervallen (zie ook notitie beeldkwaliteit). Daar waar bestaande gebouwen afwijken van de bij recht toegestane hoogtematen geldt de bestaande hoogte als maximum. Voorts wordt er een afwijkmogelijkheid opgenomen voor andere bouwwerken (geen gebouwen zijnde) conform het vigerende bestemmingsplan tot 30 m (installaties). In het ontwerpbestemmingsplan is dit 20 m. <i>Terreininrichting</i> In het Masterplan bedrijventerreinen Putten wordt ingezet op het verhogen van de aantrekkelijkheid van de bedrijventerreinen in Putten. Eén van de aspecten om de aantrekkelijkheid te verhogen is de verbetering van de beeldkwaliteit. De regels met betrekking tot een maximale breedte van 9 meter voor uitritten en een maximale hoogte van 1,25 meter voor hekken aan de voorzijde zijn enkele van de uitgangspunten die komen uit de "Notitie beeldkwaliteit revitalisering Keizerswoert". De uitgangspunten zijn zoveel mogelijk doorvertaald in het bestemmingsplan om aan te kunnen sluiten op de ambities uit de "Notitie beeldkwaliteit
--	--	--	---

		revitalisering Keizerswoert”. Het gemeentelijk streven is om in de planperiode de uitgangspunten zoveel mogelijk op het bedrijventerrein Keizerswoert door te voeren. Ter tegemoetkoming aan de zienswijze met betrekking tot de beperking van de breedte van de in- en uitritten, zal er in de regels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen worden voor inritten met een grotere breedte, wanneer dit uit bedrijfstechnisch oogpunt noodzakelijk is. Voor zover er hekwerken staan die hoger zijn dan 1,25 m, vallen deze onder artikel 12.1 van de regels. Hierin staat dat indien bestaande bebouwing afwijkt van de in de bestemmingsregels opgenomen bepalingen, ten aanzien van de bouwhoogte, de bestaande hoogtes eveneens toegestaan zijn. <i>Gevaarlijke stoffen</i> Voor gevaarlijke stoffen gelden twee belangrijke criteria, de M.e.r.beoordelingsplicht en het Bevi. In het ontwerpbestemmingsplan zijn nieuwe M.e.r.-(beoordelings)plichtige bedrijven expliciet uitgesloten. Flevo vraagt om, gezien de toekomstige wijziging van de bedrijfsactiviteiten, hierop een uitzondering. <i>Besluit externe veiligheid inrichtingen</i> Gezien de gedwongen wettelijke vervanging	Om het bedrijventerrein Keizerswoert optimaal te kunnen benutten, zijn bepaalde bedrijven of bedrijfsactiviteiten, zoals bedrijven genoemd in bijlage 1 onderdeel D (M.e.r.-(beoordelings)plichtige bedrijven) van het Besluit omgevingsrecht uitgesloten. Het gaat daarbij om activiteiten die een dermate grote invloed op de omgeving hebben en daarom niet thuishoren op een lokaal bedrijventerrein als Keizerswoert. <i>Besluit externe veiligheid inrichtingen</i> Gelet op het lokale karakter van het bedrijventerrein Kei-
--	--	---	---

		van een deel van de bestaande koel- en vries-capaciteit naar ammoniak (ongeveer 500 kg) zal de grens van het Bevi mogelijk overschreden worden. Gevraagd wordt om een uitzonderingspositie ten aanzien van de regels voor de Bevi-plichtige bedrijven. Gevraagd wordt om het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat de bestaande en toekomstige rechten van Flevo in het bestemmingsplan in het bestemmingsplan geborgd zijn en het bestemmingsplan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, de wet, het recht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.	zerswoert worden nieuwe Bevi-bedrijven in principe niet toegestaan. Indien als gevolg van nieuwe wetgeving sprake blijkt te zijn van een 'nieuw' Bevi-bedrijf dient de risico-contour van het plaatsgebonden risico en het invloedsgebied van het groepsrisico binnen de grenzen van het eigen bedrijfsperceel te liggen. In het bestemmingsplan wordt er naar gestreefd om de bestaande rechten van bedrijven zoveel mogelijk te respecteren. De vigerende bestemmingsplannen dateren uit 1977 en 1989 en voldoen niet meer aan de huidige standdaarden. Met de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Keizerswoert" wordt beoogd om het gebied van een actuele bestemmingsregeling te voorzien. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, de wet, het recht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Samengevat geeft de zienswijze aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd vast te stellen.
6	Autobedrijf Van Batenburg Handelsweg 16 3881 LS Putten	<i>Milieuzonering</i> Door het invoeren van minimum milieucategorie binnen de gronden waar milieucategorie 4.2 toegestaan is, worden de gebruiksmogelijkheden van zijn bedrijfsperceel verkleind. Welis-	<i>Milieuzonering</i> Keizerswoert is een bedrijventerrein voor bedrijven in de zwaardere milieucategorieën en ook op de langere termijn vindt het gemeentebestuur dat dit zo moet blijven. In dat kader past de invoering van een minimum milieucategorie

	waar mogen de bestaande bedrijfsactiviteiten voortgezet worden, maar bij verkoop moet de nieuwe bedrijfsvoering voldoen aan de bestemmingsplanvoorschriften. <i>Overlast geluid en stank</i> Als gevolg van de komst van nieuwe bedrijven is de "leefomgeving op het bedrijventerrein vervuild met overlast van geluid en stank". Dit is	voor delen van het bedrijventerrein. Naar aanleiding van een andere zienswijze (zie zienswijze nr. 4) is besloten om de aan de regels toegevoegde lijst van bedrijven die in een lagere milieucategorie (Bijlage 2: Bestaande bedrijven uit een andere milieucategorie) vallen te schrappen en hiervoor in de regels een bepaling op te nemen, dat bestaande bedrijven die afwijken van de toegestane milieucategorie voortgezet mogen worden. Dit geldt ook voor nieuwe bedrijfstypes uit dezelfde afwijkende milieu categorie. Hier wordt verder ook verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 13. Voorts zal er een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen worden waarmee het mogelijk is om af te wijken (zowel naar boven als naar beneden) van de in regels opgenomen milieucategorie. <i>Overlast geluid en stank</i> Inherent aan het wonen op een bedrijventerrein is dat er enige hinder ondervonden kan worden van bedrijfsactiviteiten. Bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu dient weliswaar rekening te worden gehouden met een bescherming van omliggende bedrijfswoningen, maar deze genieten een lagere bescherming dan reguliere woningen. Op basis van relevante milieuwetgeving wordt beoordeeld of activiteiten al dan niet kunnen
--	---	--

		onaanvaardbaar. <i>Controle</i> De heer Batenburg is van mening dat bedrijven vaker gecontroleerd moeten worden. Er moet een verbod komen voor het testen en repareren van voertuigen buiten de inrichting. <i>Parkeren</i> Het parkeren van vrachtauto's voor overnachtende chauffeurs en koeltrailers moet verboden worden wegens overlast in de buurt van de bedrijfswoningen door het ontbreken van sanitaire voorzieningen en het lawaai van koeltrailers.	worden toegestaan. Bedrijven dienen onder andere te voldoen aan regelgeving op het gebied van stank en geluid. <i>Controle</i> Het gemeentebestuur hanteert een prioriteringslijst op basis waarvan bedrijven gecontroleerd worden. Deze lijst is opgesteld aan de hand van de milieugevolgen die een bedrijf op de omgeving kan hebben of heeft. Een algemeen verbod voor het testen en repareren van voertuigen buiten de inrichting is niet aan de orde in het bestemmingsplan. Voor zover er activiteiten plaatsvinden in strijd met het bestemmingsplan en/of relevante milieuwetgeving, zal zoveel mogelijk handhavend opgetreden worden. <i>Parkeren</i> In het bestemmingsplan kan binnen de bestemming "Verkeer" niet geregeld worden om het parkeren van vrachtwagens 's nachts en in de weekenden op de openbare weg te verbieden. Hoewel onderkend wordt dat er sprake kan zijn van overlast door het parkeren van vrachtwagens op de openbare weg zou het instellen van een dergelijk verbod in het bestemmingsplan in de ogen van het gemeentebestuur ook te verstrekkend zijn. In de Algemene plaatselijke verordening is geregeld dat
--	--	--	--

			het verboden is om vrachtwagens te parkeren in de bebouwde kom van Putten. Dit verbod geldt echter niet voor het bedrijventerrein Keizerswoert. In het kader van de uitvoering van het Master- en uitvoeringsplan voor de revitalisering heeft er onderzoek plaatsgevonden naar het realiseren van een centraal gemeentelijk vrachtwagenparkeerterrein. Uit het onderzoek is gebleken dat er dermate hoge kosten verbonden zijn aan de inrichting en exploitatie van een dergelijk terrein dat besloten is hiervan af te zien. Het gemeentebestuur is bovendien van mening, dat de exploitatie van een centraal parkeerterrein geen gemeentelijke taak is. Indien er ondernemers zijn die een dergelijk terrein wel willen inrichten op een ruimtelijk passende locatie, is het gemeentebestuur bereid om aan een dergelijk initiatief faciliterend mee te werken. Op dit moment wordt overwogen om het verbod voor het parkeren voor vrachtwagens op de openbare weg ook van toepassing te verklaren op (delen van) het bedrijventerrein Keizerswoert. Het gemeentebestuur is van mening dat het parkeren en stallen van vrachtwagens een verantwoordelijkheid is van de desbetreffende ondernemers. Het laden en lossen van vrachtwagens dient in zijn algemeenheid te geschieden op de bedrijfscomplexen zelf, omdat dit onderdeel is van de bedrijfsvoering.
--	--	--	--

			Samengevat geeft deze zienswijze aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd vast te stellen.
7	G. Aldenkamp – Brons Telgterweg 32 3881 LM Putten	De indiener van de zienswijze is eigenaar van een perceel grond tussen de Handelsweg en de Husselsesteeg. Het invoeren van een minimum milieucategorie heeft mogelijk gevolgen voor in de toekomst mogelijke bebouwing van woningen aan de Husselsesteeg. Zij wil graag de mogelijkheid krijgen om de lintbebouwing aan de Husselsesteeg door te voeren.	Ontvankelijk: ja Keizerswoert is een bedrijventerrein voor bedrijven in de zwaardere milieucategorieën en ook op de langere termijn vindt het gemeentebestuur dat dit zo moet blijven. In dat kader past de invoering van een minimum milieucategorie voor delen van het bedrijventerrein. Voor het toekennen van de toegestane milieucategorieën is rekening gehouden met de omgevingsfactoren. Naar aanleiding van de beoordeling van andere zienswijzen is besloten om in de bestemmingsplanregels een afwijkingsmogelijkheid op te nemen voor de vestiging van bedrijven in een lichtere milieucategorie. De bouw van nieuwe woningen aan de Husselsesteeg valt buiten het kader van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Samengevat geeft de zienswijze zelf geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
8	Schreuder Adviseurs Postbus 195 3880 AD Putten Namens: Maatschap Gemeenschappelijk Bezit	<i>Milieucategorisering</i> Het bedrijvencomplex van "Hamstra" ligt binnen het plangedeelte waaraan de milieucategorieën	Ontvankelijk: ja <i>Milieucategorisering</i> Keizerswoert is een bedrijventerrein voor bedrijven in de zwaardere milieucategorieën en ook op de langere termijn

	Hamstra en Hamstra Vastgoed BV, eigenaren van de percelen Nijverheidsweg 4 (a t.m.v), 3881 LA Putten	4.1 en 4.2 toegekend zijn. Milieucategorie 3.1 is hier de minimum categorie. Dit betekent voor Hamstra een "enorme" inperking van de mogelijkheden in exploitatie van de betreffende onroerende zaken. Bovendien is onduidelijk wat hiermee beoogd wordt. Daarbij komt dat de scheiding van milieucategorie op verschillende percelen dwars door gebouwen heenlopen wat een onwerkbaar situatie met zich mee brengt. Binnen het bedrijfscomplex van Hamstra zijn nu al bedrijven gevestigd die in een hogere milieucategorie vallen (5.2). Deze bedrijven worden, voor Hamstra onbegrijpelijk, binnen het huidige bestemmingsplan niet meer mogelijk gemaakt en onder het overgangsrecht gebracht. Ook wenst Hamstra in de toekomst bedrijven tot en met milieucategorie 5.2 te kunnen huisvesten, evenals bedrijven die tot een lagere milieucategorie behoren. Gevraagd wordt om alle vigerende mogelijkheden te handhaven.	vindt het gemeentebestuur dat dit zo moet blijven. In dat kader past de invoering van een minimum milieucategorie voor delen van het bedrijventerrein. Naar aanleiding van de beoordeling van andere zienswijzen is overigens besloten om in de bestemmingsplanregels een afwijkmogelijkheid op te nemen voor de vestiging van zowel bedrijven in een lichtere als zwaardere milieucategorie. Voor zover er op één bedrijfscomplex (waar een zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing toegestaan is) twee of meer milieucategorieën aangegeven zijn geldt de contour van de zwaarste categorie voor het gehele bedrijfscomplex. De regels zullen op dit punt aangepast worden. Voor bedrijven die onder milieucategorie 5.2 vallen, geldt conform in de VNG-uitgave Bedrijven- en milieuzonering opgenomen richtlijnen een minimaal in acht te nemen richtafstand van 700 m tot milieugevoelige objecten. Dit type bedrijven hoort in beginsel niet thuis op een lokaal bedrijventerrein als Keizerswoert, maar op een regionaal industrieterrein. Voor zover er op het bedrijfscomplex van Hamstra bedrijven aanwezig zijn die qua bedrijfstype in milieucategorie 5.2 vallen, gaat dat in dit geval niet op. Bij de toekenning van de milieucategorie wordt uitgegaan van een gemiddeld bedrijf met een voor dat bedrijfstype gemiddelde omvang. Op het bedrijfscomplex van Hamstra zijn mogelijk bedrijfsactiviteiten aanwezig die qua typologie
--	---	---	--

		onder 5.2 vallen. In de praktijk is daar echter vaak geen sprake van, omdat de milieugevolgen als gevolg van de omvang en bedrijfsvoering van de bedrijven op Keizerswoert lager zijn dan bij een gemiddeld bedrijf dat onder milieucategorie 5.2 valt. Bovendien zal in de regels een bepaling opgenomen worden dat voor zover er bedrijven gevestigd zijn die in een andere milieucategorie vallen dan toegestaan zijn op grond van de regels, de bestaande milieucategorie als maximum geldt. Voorts zal er in de regels een verduidelijking opgenomen worden dat bedrijven uit een andere milieucategorie toegestaan zijn als dit qua aard en omvang van de (verwachte) milieuhinder gelijk te stellen is met de bedrijven die bij recht toegestaan zijn. Zoals gezegd wordt er daarnaast een algemene afwijkingsbevoegdheid ingevoerd voor bedrijven die ook qua aard en omvang tot een zwaardere of lichtere milieucategorie behoren, maar waaraan via maatwerk kan worden meegewerkt. Verwezen wordt ook naar de beoordeling sub 4, 5 en 13. <i>Bouwhoogtes</i> De bouwhoogtes zijn gemaximeerd op 10 m. Op aangrenzende gronden (Trouw) is volgens Hamstra een hoogte mogelijk van 20 m. In het vigerende bestemmingsplan bedraagt de maximum hoogte 12 m. Gevraagd wordt om	<i>Bouwhoogtes</i> De regels van het ontwerpbestemmingsplan zullen zodanig aangepast worden dat deze een voortzetting zijn van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Voor het bedrijfscomplex van Hamstra houdt dit in, dat de maximale bouwhoogtes 12 m en 20 m bedragen. Daar-
--	--	---	--

	deze hoogte minimaal te handhaven. Buiten de gebouwen zijn diverse opslagtanks opgesteld van 20 m. Deze zijn aan vervanging toe. De in het bestemmingsplan hiervoor opgenomen hoogte van 15 m is onvoldoende, gevraagd wordt om deze vast te stellen op maximaal 30 m hoog. <i>Bevi</i> Binnen de inrichting is een stoomketel aanwezig. Deze is op de plankaart niet herkenbaar en in het kader van het Bevi is dit wel noodzakelijk. <i>Biofilter</i> Binnen de inrichting is een biofilter aanwezig/vergund met een emissiepunt op grote hoogte, deze is op de plankaart niet als zodanig herkenbaar/aangeduid. <i>Groenzone langs de spoorlijn</i> Langs de spoorlijn is op de verbeelding een groenzone bestemd op gronden van Hamstra. In het vigerend bestemmingsplan is deze grond	naast zullen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde specifieke hoogtematen van toepassing zijn conform het vigerende bestemmingsplan. Voorts wordt er een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor andere bouwwerken (geen gebouwen zijnde) conform het vigerende bestemmingsplan tot 30 m (installaties). In het ontwerpbestemmingsplan is dit 20 m. <i>Bevi</i> Het is geen verplichting om risicocontouren op de verbeelding vast te leggen. Het is een van de mogelijkheden om externe veiligheid te vertalen naar het bestemmingsplan. Het gemeentebestuur ziet vooralsnog niet in waarom de contour op de verbeelding dient te worden vastgelegd. <i>Biofilter</i> Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er geen noodzaak om de plaatsing van het biofilter vast te leggen op de verbeelding. <i>Groenzone langs de spoorlijn</i> In het Master- en uitvoeringsplan voor de revitalisering van het bedrijventerrein Keizerswoert is vermeld dat het gemeentebestuur (samen met de ondernemers) de beeld-
--	---	--

	bestemd voor "Bedrijfservern" en ook als zodanig in gebruik. Hamstra is niet voornemens om deze groenstrook aan te leggen binnen de planperiode. <i>Bestemming "Groen"</i> Binnen de bestemming "Groen" kunnen allerlei voorziening gerealiseerd worden die geen relatie hebben met de bestemming "Bedrijven-	kwaliteit aan de westzijde langs het spoor wil verbeteren. Vanuit de Zuiderzeestraatweg, de Cleenhorsterweg en vanuit de vele treinen die dagelijks langs het bedrijventerrein komen, is sprake van een verpauperd beeld van het bedrijventerrein. In het masterplan wordt voorgesteld om een groene afschermende haag langs het spoor te plaatsen. Dit heeft gestalte gekregen door het opnemen van de bestemming "Groen" op de langs het spoor gelegen gronden. Een deel van die groenstrook is reeds door de gemeente gerealiseerd. Middels het bestemmingsplan kan echter niet worden afgedwongen om die strook ook op particuliere grond te realiseren. Omdat de desbetreffende ondernemers aangegeven hebben die strook niet zelf te willen realiseren en de gemeente hiervoor zelf ook te weinig middelen heeft, is het niet aannemelijk dat die bestemming binnen de planperiode wordt gerealiseerd. In verband hiermee is besloten om de bestemming "Groen" op de particuliere bedrijfspercelen te wijzigen in de bestemming "Bedrijventerrein" (onbebouwd). Binnen die bestemming mag overigens ook groen aangelegd worden, indien hiervoor alsnog concrete plannen komen. <i>Bestemming "Groen"</i> Beoordeling van deze zienswijze kan achterwege blijven gelet op het voorgaande.
--	---	---

		terrein". Gevraagd wordt om dit te corrigeren. <i>Gebouwen buiten het bouwvlak</i> Diverse gebouwen op het perceel van Hamstra staan buiten het bouwvlak. <i>Kantoorpanden</i> Binnen de bestemming "Bedrijventerrein" staan meerdere kantoorpanden die niet positief bestemd zijn. <i>Personendichtheid</i> De aanduiding dat toename van de personendichtheid op het industrieterrein ongewenst is,	<i>Gebouwen buiten het bouwvlak</i> Voor zover legale bebouwing buiten het bouwvlak staat, zal de begrenzing van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak aangepast worden. <i>Kantoorpanden</i> De vestiging van zelfstandige kantoren is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Dit beleid wordt in het nieuwe bestemmingsplan voortgezet. Voor zover het ontwerpbestemmingsplan op dit punt niet duidelijk is, zal deze beperking aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd worden. Ook in de Staat van bedrijfsactiviteiten zullen kantoren geschrapt worden. Indien er kantoren op het bedrijventerrein aanwezig zijn, moeten deze onlosmakelijk onderdeel zijn van en noodzakelijk zijn voor de normale bedrijfsvoering van een ter plaatse gevestigde onderneming. Het feit dat kantoren behoren bij een op het bedrijventerrein gevestigde onderneming legitimeert de aanwezigheid. Het specifiek aanduiden van deze kantoren wordt dan ook niet nodig geacht. <i>Personendichtheid</i> In de toelichting op het bestemmingsplan dient de gemeente op basis van het krachtens het Besluit externe veiligheid
--	--	---	---

		acht Hamstra onbegrijpelijk.	inrichtingen berekende groepsrisico een verantwoording op te nemen. Op basis van het eerder berekende groepsrisico heeft de gemeente in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan hierover een verantwoording opgenomen. In deze berekeningen is uitgegaan van een personendichtheid gerelateerd aan de bestemmingsmogelijkheden. Het ontwerpbestemmingsplan maakt in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij de personendichtheid per hectare zal toenemen. Het is bedrijventerrein en het blijft bedrijventerrein. Een mogelijke toename van de personendichtheid op het bedrijventerrein zou mogelijk kunnen leiden tot ongewenste risico's die eventueel opnieuw verantwoord moeten worden. Om een vergroting van het risico te voorkomen en de bedrijfsvoering op aangrenzende percelen niet te belemmeren, is in de regels van het ontwerpbestemmingsplan een bepaling opgenomen, dat Bevi-inrichtingen weliswaar toegestaan zijn, maar dat de risico-contour van het betreffende bedrijf binnen de grenzen van het bedrijfsperceel moet liggen. Ten aanzien van dit aspect wordt ook verwezen naar de zienswijze genoemd onder 3.
--	--	-------------------------------------	---

		<i>Voorgevelbouwgrens</i> Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en met de voorgevel in de voorgevelbouwgrens gebouwd worden. Bij de definitie voorgevelbouwgrens is vermeld dat hiermee de langs de weg liggende bouwgrens bedoeld wordt. Het is Hamstra niet duidelijk wat door hen als weg beschouwd moet worden, omdat een groot deel van haar percelen niet direct is gelegen aan de openbare weg. <i>Minimaal in acht te nemen afstand van 5 m tot de perceelsgrens.</i> Over welke perceelsgrens wordt hier gesproken.	<i>Voorgevelbouwgrens</i> De desbetreffende bepaling is alleen daar van toepassing waar sprake is van een voorgevelbouwgrens. In het voorkomende geval geldt dit slechts voor een klein gedeelte van het bedrijfscomplex van Hamstra, het betreft uitsluitend het deel dat grenst aan de Nijverheidsweg. <i>Minimaal in acht te nemen afstand van 5 m tot de perceelsgrens.</i> De regeling zoals die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is van toepassing op kadastrale grenzen. Bedoeld is echter dat er tussen bouwpercelen en op de achterste grens van een bouwperceel een vrije ruimte aanwezig moet zijn van twee keer vijf meter. Volgens de begripsomschrijvingen wordt onder een bouwperceel verstaan: “een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten”. Deze ruimte is onder andere bedoeld voor calamiteitenbestrijding. In artikel 4.3 van de regels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waarmee de afstand tot de grens van
--	--	--	--

		<i>Overeengekomen bouwmogelijkheden</i> Hamstra wijst er op dat in het verleden een overeenkomst gesloten is over de bouwmogelijkheden. Hamstra gaat er van uit dat deze afspraken in het ontwerpbestemmingsplan gestand gedaan worden. Veel gebouwen van Hamstra zijn aan elkaar vast gebouwd. Als dit betekent dat deze daardoor onder het overgangsrecht komen te vervallen, kan Hamstra zich daar niet mee verenigen. <i>Terreinafscheidingen</i> Met betrekking tot terreinafscheidingen verzoekt Hamstra op te nemen dat deze achter de voor-	het bouwperceel verkleind wordt dan wel kan worden toegestaan dat gebouwd wordt tot in de bouwperceelgrens. <i>Overeengekomen bouwmogelijkheden</i> Uit de zienswijze en ook tijdens de hoorzitting is niet gebleken welke afspraken dit zouden betreffen. Volgens de regels heeft het begrip "bestaand" overigens ook betrekking op bouwwerken die volgens een omgevingsvergunning gebouwd kunnen worden. Voor zover er een overeenkomst is, kan deze niet meer bouwmogelijkheden beschrijven dan op grond van het geldende bestemmingsplan toegestaan is. Het voorliggende bestemmingsplan, met inbegrip van de naar aanleiding van de ingediende zienswijzen voorgestelde wijzigingen, is overwegend conserverend van aard. Legale bebouwing komt niet onder het overgangsrecht te vallen. Daaraan kan nog worden toegevoegd dat in vergelijking met het geldend bestemmingsplan een deel van de bestemming "Bedrijfs-erven" nu binnen het bouwvlak "Bedrijventerrein" is gebracht. Dit in combinatie met een verhoging van het bebouwingspercentage van 70 naar 80 is een aanzienlijke verruiming. <i>Terreinafscheidingen</i> In het Master- en uitvoeringsplan revitalisering bedrijven-terreinen Putten wordt ingezet op het verhogen van de
--	--	--	---

		gevelgrens maximaal 4 m mogen bedragen en voor de voorgevelgrens op een zodanige manier moeten worden uitgevoerd dat er een balans gevonden wordt tussen de beoogde veiligheid/afscherming en een passende kwalitatief goede uitstraling naar de directe omgeving. Een minimale hoogte voor de voorgevelgrens van 2 m is volgens Hamstra minimaal vereist.	aantrekkelijkheid van de bedrijventerreinen in Putten. Eén van de aspecten om de aantrekkelijkheid te verhogen is de verbetering van de beeldkwaliteit. De regels met betrekking tot een maximale hoogte van 1,25 meter voor hekken aan de voorzijde is een uitgangspunt dat uit de “Notitie beeldkwaliteit revitalisering Keizerswoert” komt. De uitgangspunten uit de beeldkwaliteitsnotitie zijn zoveel mogelijk doorvertaald in het bestemmingsplan om in de toekomst aan te kunnen sluiten op de ambities uit de “Notitie beeldkwaliteit revitalisering Keizerswoert”. Het gemeentelijk streven is om in de planperiode de uitgangspunten zoveel mogelijk op het bedrijventerrein Keizerswoert door te voeren. In de concrete situatie speelt dit alleen voor zover de percelen van Hamstra aan de Nijverheidsweg grenzen. De beperking van hekwerken voor de voorgevelrooilijnen van de gebouwen tot 1,25 m en op de achterterreinen tot 2 m leidt naar het oordeel van het gemeentebestuur niet tot een afname van veiligheid. De voorterreinen hebben ook een representatieve functie. Een adequate afsluiting van de achterterreinen blijft gewoon mogelijk. Voor zover er hekwerken staan die hoger zijn dan 1,25 m, respectievelijk 2 m, vallen deze onder artikel 12.1 van de regels. Hierin staat dat indien bestaande bebouwing afwijkt van de in de in de bestemmingsregels opgenomen bepalingen, ten aanzien van de bouwhoogte, de bestaande
--	--	---	--

			hoogtes eveneens toegestaan zijn. Samengevat geeft de zienswijze aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd vast te stellen.
9	Schreuder Adviseurs Postbus 195 3880 AD Putten Namens: F. Schreuder Beheer Uddel BV, eigenaar van Stationsstraat 110/a 3881 AG Putten	<i>Milieucategorie</i> Op het perceel Stationsstraat 110-a is sinds begin jaren 80 een banket- en koekfabriek gevestigd. Deze activiteit valt onder milieucategorie 3.2. Over het bedrijfsp perceel en over de gebouwen lopen twee milieufactouren 3.1 en 3.2. Gevraagd wordt om het hele bedrijfsp perceel onder milieucategorie 3.2 te brengen. Milieucategorie 3.1 is hier de minimum categorie. Dit betekent voor Schreuder een inperking van de mogelijkheden. De locatie is in het geheel niet geschikt voor hogere milieucategorieën, gezien de korte afstand tot ten opzichte van de omliggende woningen aan de Stationsstraat. Het uitsluiten van nieuwvestiging in lagere milieucategorieën dient in deze situatie geen enkel doel.	Ontvankelijk: ja <i>Milieucategorie</i> Voor zover er op één bedrijfscomplex (waar een zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing toegestaan is) twee of meer milieufactouren aangegeven zijn geldt de contour van de zwaarste categorie voor het gehele bedrijfscomplex als maximum categorie. De regels zullen op dit punt aangepast worden. Keizerswoert is een bedrijventerrein voor bedrijven in de zwaardere milieucategorieën en ook op de langere termijn vindt het gemeentebestuur dat dit zo moet blijven. In dat kader past de invoering van een minimum milieucategorie voor delen van het bedrijventerrein. Verwezen wordt hier ook naar de beantwoording van zienswijze nummers 4, 5 en 13. Naar aanleiding van de beoordeling van andere zienswijzen is overigens besloten om in de bestemmingsplanregels een afwijkmogelijkheid op te nemen voor de vestiging van zowel bedrijven in een lichtere als zwaardere milieucategorie.

	<i>Bouwvlak</i> Verschillende gebouwen op het perceel zijn buiten het bouwvlak gepositioneerd. Ook is aan de bovenzijde van het perceel aan een smalle strook geen bouwvlak toegekend. Verzocht wordt om deze strook binnen het bouwvlak te brengen en het volledige eigendom als bouwvlak te bestemmen. <i>Goot- en nokhoogte</i> In het ontwerpbestemmingsplan zijn de goot- en nokhoogtes naar beneden bijgesteld. Schreuder kan zich daarmee niet verenigen. Voor de continuering van de bedrijfsactiviteiten is er behoefte aan in pandige silo's met een minimale goothoogte van 10 m en een nokhoogte van 12 m (conform het vigerende bestemmingsplan). Verzocht wordt om de vigerende bebouwingsmogelijkheden voor het perceel te handhaven. <i>Groenstrook</i> Schreuder heeft de indruk dat over een gedeelte van het perceel een groenstrook ingetekend is. Als dit zo is, vraagt Schreuder deze te verwijderen.	<i>Bouwvlak</i> Voor zover het bouwvlak afwijkt van het bouwvlak zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan wordt de verbeelding aangepast. Alle bestaande bebouwing komt hiermee binnen het bouwvlak te liggen. <i>Goot- en nokhoogte</i> Zoals naar aanleiding van de beoordeling van een andere zienswijze al is besloten, zijn de toegestane hoogtes aangepast aan die van het geldende bestemmingsplan. Er geldt geen maximum goothoogte meer voor gebouwen. Dit vloeit voort uit de "Notitie beeldkwaliteit revitalisering Keizerswoert". <i>Groenstrook</i> De verbeelding is opgesteld op basis van de kadastrale situatie. Uit nadere bestudering van de verbeelding blijkt dat de groenstrook niet is ingetekend op het perceel van Schreuder.
--	---	---

			Samengevat geeft de zienswijze aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd vast te stellen.
10	Stichting Achmea Rechtsbijstand Postbus 10100 5000 JC Tilburg Namens: C. Smaling Stationsstraat 134 3881 AG Putten	<i>Herontwikkeling achterpercelen Stationsstraat</i> In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat er direct achter en naast het perceel van de heer Smaling een bedrijventerrein met minimaal zeven bedrijfspanden zal worden ontwikkeld. Dit heeft verstreckende gevolgen voor de woonomgeving. De heer Smaling woont in een rustige en ruimtelijke woonomgeving. In de nieuwe situatie zal hij feitelijk omsloten worden door een bedrijventerrein, hetgeen de waarde van zijn woning zal aantasten. <i>Uitrit</i> Door de ontwikkelingen in het gebied zal tevens een uitrit op het nu nog bestaande tracé van de Nijverheidsweg niet meer bruikbaar zijn en komen te vervallen.	Ontvankelijk: ja <i>Herontwikkeling achterpercelen Stationsstraat</i> Naar aanleiding van de beoordeling van een gezamenlijke zienswijze (zie onder 13, sub 39 en 40) is besloten om deze afrondende uitbreiding van het bedrijventerrein toch niet mee te nemen in het voorliggende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Keizerswoert”. Voorlopig is er voor gekozen om voor dit gebied de geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden zo veel mogelijk te handhaven. De uiteindelijke toekomstige invulling van dit gebied zal worden vastgelegd in een afzonderlijk bestemmingsplan. <i>Uitrit</i> In het kader van de beoordeling van de zienswijze over de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg tussen de Nijverheidsweg en de Stationsstraat is betrokkene toegezegd dat rekening zal worden gehouden met het handhaven van de zijontsluiting van het perceel Stationsstraat 132. De gedachten gaan er onder andere naar uit om een deel van de ondergrond van het af te sluiten tracé van de Nijverheids-

		<i>Verzoek om regeling</i> De indiener van de zienswijze heeft meerdere malen gevraagd om tot een schade- of uitkoop-regeling te komen. Dit heeft nog niet geleid tot een redelijk voorstel van de gemeente. <i>Toename verkeersdruk</i> Het voorliggende bestemmingsplan zal, in combinatie met de rotonde en de aanleg van de Henslare, leiden tot een onwenselijke toename van het vrachtverkeer en daarmee samenhangende geluid- en geurhinder.	weg over te dragen aan de familie Smaling. <i>Verzoek om regeling</i> De eventuele aankoop van het perceel van de familie Smaling kan niet los gezien worden van de realisering van een bedrijvenbestemming achter de percelen Stationsstraat 132 en 134. Naar aanleiding van de beoordeling van een andere zienswijze (zie zienswijze nr. 13) is besloten om deze afrondende uitbreiding van het bedrijventerrein niet mee te nemen in dit bestemmingsplan, maar hiervoor een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen. <i>Toename verkeersdruk</i> Voorliggend bestemmingsplan is een overwegend conserverend bestemmingsplan, waarin geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Als gevolg van de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg tussen de Nijverheidsweg en de Stationsstraat, waarvoor eerder het bestemmingsplan “Verbinding Nijverheidsweg – Stationsstraat” vastgesteld is, wordt het bedrijventerrein aan de zuidwestzijde beter ontsloten. In het kader van dat bestemmingsplan is ook de toekomstige verkeerssituatie beoordeeld. Van een (ingrijpende) uitbreiding van de bestaande infrastructuur is in het voorliggende bestemmingsplan echter geen sprake. Redelijkerwijs valt een toename van
--	--	---	--

		<i>Aantasting woongenot</i> Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan leidt tot een aanzienlijke aantasting van het woongenot. Door het nieuwe plan zullen de bedrijvigheid en het verkeer toenemen. Ook de privacy het uitzicht zullen hierdoor, zowel in zijn tuin als in zijn woning aangetast worden. De bedrijfslocatie zal zorgen voor een aanmerkelijke toename van de geluid- en geuroverlast. <i>Waardevermindering woning</i> Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zal leiden tot een aanzienlijke daling van de waarde van de woning van de heer Smaling. Dit waardeverminderende effect op de omliggende woningen is niet meegewogen.	het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan dan ook niet te verwachten. <i>Aantasting woongenot</i> Voorliggend bestemmingsplan is een overwegend conserverend bestemmingsplan, waarin geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wel komt het huidige tracé van de Nijverheidsweg dat langs het perceel van de familie Smaling loopt te vervallen. Het nieuwe tracé komt een stuk verderop te liggen, waardoor de situatie op het perceel van de heer Smaling verbetert. Het gemeentebestuur is van mening, dat als gevolg van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan het woongenot op het perceel van de familie Smaling niet wordt aangetast. <i>Waardevermindering woning</i> Zoals gezegd is het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een overwegend conserverend bestemmingsplan, waarin geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het is niet aannemelijk dat met de vaststelling van dit bestemmingsplan een waardevermindering van de woning van de familie Smaling te verwachten is. Door de afsluiting van de huidige Nijverheidsweg is sprake van een verbeterde situatie ter hoogte van het perceel van de familie Smaling.
--	--	---	---

		Samengevat wordt gevraagd om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.	Indien de familie Smaling toch van mening is dat er sprake is van een waardevermindering van de woning, kan zij een verzoek om een tegemoetkoming in planschade indienen. Een verzoek hiertoe kan gedaan worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Een eventuele tegemoetkoming in planschade komt voor rekening van de gemeente. Op het behandelen van een dergelijk verzoek is een procedureverordening van toepassing. In de artikelen 3 e.v. van de procedureverordening is bepaald, dat een verzoek om planschadevergoeding beoordeeld dient te worden door een adviseur, tenzij het college de aanvraag om schadevergoeding afwijst wegens kennelijke niet ontvankelijkheid of kennelijke ongegrondheid van de aanvraag. Samengevat geeft de ingediende zienswijze aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd vast te stellen.
11	Mevrouw C. Hamilton Stationsstraat 92 3881 AG Putten	In de zienswijze stelt mevrouw Hamilton dat de hoeve Groot Hussen en aanhorigheden op grond van het geldende bestemmingsplan gebruikt mogen worden voor bewoning en/of agrarische doeleinden, of ten behoeve van de openbare dienst, het verenigingsleven, de religie, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie	De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bestemming "Cultuurmonument" voor de gronden aan de Stationsstraat 92- 94 is in het ontwerpbestemmingsplan vertaald naar een reguliere woonbestemming met de nadere aanduiding 'karakteristiek'. Voor zover een op het perceel Stationsstraat 92 staande schuur/schaapskooi bewoond wordt, is dat in strijd met het

		en volksgezondheid. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming "cultuurmonument" niet langer terug te vinden. Gevraagd wordt om de geldende bestemming, inclusief de gebruiksmogelijkheden ook in het nieuwe bestemmingsplan weer op te nemen.	bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze van mevrouw Hamilton is nog een keer gekeken naar de wijze van bestemmen en de gebruiksmogelijkheden in vergelijking met het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan "Industrieterrein" maakt het huidige perceel Stationsstraat 92 onderdeel uit van de bij de vaststelling van dat bestemmingsplan in 1977 nog ongedeelde uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle hoeve Groot Hessel. De bestemming is "Cultuurmonument". De hoeve (Stationsstraat 94) met aanhorigheden mag alleen worden gebruikt voor bewoning en/of agrarische doeleinden of ten behoeve van de openbare dienst, het verenigingsleven, religie, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie en volksgezondheid. De op het huidige perceel Stationsstraat 92 staande gebouwen zijn te beschouwen als aanhorigheden en mogen niet worden gebruikt voor zelfstandige bewoning. Dit geldt ook voor het door mevrouw Hamilton bewoonde pand. Het door mevrouw Hamilton bewoonde pand is een voormalige schuur die later als zomerwoning huisnummer 92 gekregen heeft. In het ontwerpbestemmingsplan heeft dit pand een zelfstandige woonbestemming gekregen wat al een aanzienlijke verruiming is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Voor wat betreft de bewoning van één van de twee op haar
--	--	---	---

			perceel staande bergingen is in het perceelsdossier niets terug te vinden. De zienswijze geeft geen aanleiding om aan dit bijgebouw ook een woonbestemming te geven. Zowel qua ligging als gebruik is deze te beschouwen als een bijgebouw. Ten aanzien van het perceel Stationsstraat 94, de eigenlijke hoeve Groot Hussel die conform de geldende bestemming gebruikt wordt voor opleidingsdoeleinden, is besloten om daaraan een passende bestemming te geven door middel van een nadere aanduiding. Door de afsplitsing van het perceelsgedeelte, waarop het pand met huisnummer 92 staat is het gemeentebestuur van mening dat hier een woonbestemming met bijgebouwen wel als passend te beschouwen is. De eventuele uitoefening van een beroep aan huis is mogelijk bij recht. Voor de uitoefening van een bedrijf aan huis is een afwijkingmogelijkheid opgenomen in de regels. Samengevat geeft de zienswijze geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van het perceel Stationsstraat 92 gewijzigd vast te stellen.
12	Salemans Vastgoed Mildert 12 6031 SM Nederweert Namens: Keizerswoert BV	De indieners van de zienswijze hebben een pro-forma zienswijze ingediend. Oostelijk aan het bedrijventerrein ligt een perceel grond van de cliënt dat binnen het bestemmingsplan "Westelijk Buitengebied" ligt. De nieuwe be-	Ontvankelijk: ja Betrokkene heeft een pro-forma zienswijze ingediend om eventuele rechten met betrekking tot een aan het plangebied grenzend perceel. De planologische mogelijkheden van dit perceel zijn geregeld in het bestemmingsplan

	Keizerswoert 8 3881 LE Putten	stemmingsplanregels geven een dusdanige belemmering op deze gronden dat mogelijk in overleg de bestemming op zijn eigendommen dienen te worden aangepast dan wel dat de mogelijkheden binnen het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein ingeperkt dienen te worden.	“Westelijk Buitengebied”. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is overwegend conserverend. Nieuwe ontwikkelingen die gevolgen zouden kunnen hebben voor de wijze van bestemmen van de gronden van Keizerswoert BV worden hierin niet mogelijk gemaakt. Samengevat geeft de zienswijze geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
13	RoyalHaskoning DHV en anderen en mede namens diverse ondernemers op het industrieterrein Keizerswoert, t.a.v. de heer W. Guliker Postbus 8520 3009 AM Rotterdam	De volgende zienswijzen worden kenbaar gemaakt: In de samenvatting en beoordeling is zo veel mogelijk de nummervolgorde van de brief aangehouden. Op enkele plaatsen zijn wat nummers samengevoegd. Milieuzonering <i>Algemeen</i> (nummers 1 tot en met 5) Het Master- en uitvoeringsplan is niet aange- troffen als bijlage bij de toelichting, waardoor niet beoordeeld kan worden of dit Masterplan op de juiste wijze verwerkt is in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast ontbreekt het inzicht of het Masterplan voldoende bruikbaar is voor de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan.	Ontvankelijk: ja Milieuzonering <i>Algemeen</i> (nummers 1 tot en met 5) Het Master- en uitvoeringsplan dat opgesteld is in samen- spraak met het Industrieel Overleg Putten (IOP) maakt, hoewel het één van de dragers van het ontwerpbestem- mingsplan is, geen rechtstreeks onderdeel daarvan uit. Een samenvatting van de nota staat op de pagina's 20 en 21 van de toelichting. Desgevraagd hadden de indieners van de zienswijze kennis kunnen nemen van het Master- en uitvoeringsplan bij de gemeente of bij het IOP. Kennelijk

	Door het ontbreken van het onderzoek naar de milieuzonering kan niet beoordeeld worden of op juiste wijze de belangen meegewogen van de betrokken ondernemers meegewogen zijn. Gevraagd wordt om dit onderzoek als bijlage bij de toelichting te voegen en de wijze waarop tot milieuzonering gekomen is nader te motiveren. In het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de bestemming "Bedrijventerrein" bedrijven toegestaan tot een maximale bedrijfscategorie van 4.2. Door de opnemings van milieucontouren en het daaraan verbinden van planregels zijn op bepaalde plaatsen bedrijven toegestaan tot en met een bepaalde milieucategorie, maar ook vanaf een bepaalde milieucategorie.	hebben zij dit niet gedaan. Overigens wordt verderop in de zienswijze bij meerdere punten verwezen naar het Masterplan. Dit lijkt met elkaar in tegenspraak. De voor het ontwerpbestemmingsplan relevante onderdelen zijn zo goed mogelijk doorvertaald in de regels en op de verbeelding. Nu de indieners van de zienswijze in de zienswijze zelf niet aangegeven hebben of en zo ja op welke wijze het ontwerpbestemmingsplan volgens hen in strijd zou zijn met het Master – en uitvoeringsplan, wordt dit onderdeel van de zienswijze buiten beschouwing gelaten. In het kader van de voorbereidingen van het ontwerpbestemmingsplan is er een quickscan milieuzonering uitgevoerd. Deze quickscan vormt mede de basis voor de paragraaf milieuzonering. Ter tegemoetkoming aan de zienswijze zal dit rapport als bijlage aan de toelichting toegevoegd worden. Het gemeentebestuur ziet niet in dat de gekozen wijze van bestemmen in strijd zou zijn met artikel 3.1 van de Wro. Ook ziet het gemeentebestuur niet in dat de motivatie en de belangenafweging tekort schieten. Milieuzonering, met andere woorden: het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies anderzijds, vindt in planologisch-juridische zin in het bestemmingsplan Kei-
--	---	--

		Volgens de toelichting kunnen bestaande bedrijven die niet passen binnen de aangebrachte milieuzonering hun bedrijfsactiviteiten voortzetten. Van deze bedrijven is een lijst met percelen opgenomen die als bijlage bij de regels is gevoegd. De indieners van de zienswijze kunnen zich niet verenigen met de wijze waarop het bedrijventerrein in het ontwerpbestemmingsplan bestemd is. De wijze van bestemmen is in strijd met artikel 3.1 van de Wro. Er is namelijk onvoldoende gemotiveerd waarom het bedrijventerrein gezoneerd is op de wijze waarop dat in de regels en op de verbeelding tot uiting komt. Daarnaast is alleen gekeken naar de garantie op een goed woon- en leefklimaat van omliggende woningen en niet naar belangen van ondernemers. Gevraagd wordt om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en rekening te houden met de bestaande rechten van partijen	zerswoert plaats door op de verbeelding zones (vlakken) aan te duiden waarbinnen een bepaalde zwaarte van bedrijvigheid maximaal (of minimaal) is toegestaan. In de regels staat aangegeven welke bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn in de betreffende zone. Dit is een zeer gebruikelijke en ook door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aanvaarde wijze van bestemmen. In de toelichting van het bestemmingsplan Keizerswoert wordt uitgebreid ingegaan op de achtergronden van milieuzonering in het algemeen en is een motivatie opgenomen voor zover het betreft de milieuzonering toegepast op het industrieterrein Keizerswoert. Tevens wordt uitgebreid beschreven hoe wordt omgegaan met de bestaande bedrijven die niet binnen de ter plaatse geldende milieucategorie passen. Voor deze bedrijven is een maatwerkregeling opgenomen (zie voor een beschrijving hiervan de beantwoording van zienswijze nummer 5). Ook worden enkele bijzondere thema's behandeld, zoals de aanwezige bedrijfswoningen. Milieuzonering is volgens vaste jurisprudentie ook noodzakelijk voor bestaande bedrijventerreinen. Immers, nieuwe bedrijfsactiviteiten kunnen worden gevestigd op het terrein en bestaande bedrijven kunnen hun activiteiten wijzigen of uitbreiden. Aan de basis van de milieuzonering en de afwegingen hieromtrent ligt de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering ten grondslag. Deze uitgave mag ook volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van
--	--	--	---

		<i>Belangenafweging</i> (nummers 6 en 7) Het doel van zonering is de ruimtelijke scheiding van functies. De indieners van de zienswijze zijn van mening, dat op een bestaand bedrijventerrein de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering niet onverkort kan worden toegepast. Maatwerk is geboden. Een belangrijke begrenzing vormt het criterium dat de gemaakte keuzes moeten voldoen aan de toepasselijke milieukwaliteitseisen en moeten rusten op een goede ruimtelijke onderbouwing en een zorgvuldige belangenafweging. Er worden vraagtekens gezet bij de keuzes die in het ontwerpbestemmingsplan gemaakt zijn. Gevraagd wordt om de belangenafweging te heroverwegen en daarbij aan de bestaande belangen van gevestigde bedrijven op het bedrijventerrein voldoende gewicht toe te kennen. Door de wijze waarop milieuzonering in het ontwerpbestemmingsplan thans heeft	State ten grondslag liggen aan de motivatie en de afwegingen in het plan. Op geen enkele wijze is dit in strijd met het vereiste van een “goede ruimtelijke ordening” als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. <i>Belangenafweging</i> (nummers 6 en 7) De gemeente kan reclamant niet volgen in zijn opmerkingen dat de VNG-brochure niet onverkort kan worden overgenomen en maatwerk moet worden geboden. Dat gebeurt ook in het bestemmingsplan. Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering is een zoningsregeling in het bestemmingsplan opgenomen. Echter, omdat het hier een bestaand, grotendeels al ingevuld bedrijventerrein betreft en omdat vigerende (planologische) rechten in beginsel geëerbiedigd dienen te worden, is een op de afzonderlijke bedrijven toegesneden maatwerkregeling opgenomen. Aan de regeling ligt een visie ten grondslag die primair is neergelegd in het Master- en uitvoeringsplan. In dat plan is een beleidsvisie voor Keizerswoert uitgestippeld. Keizerswoert dient een terrein voor relatief zwaardere industrie te zijn en te blijven. Niet-industriële vormen van bedrijvigheid dienen zoveel mogelijk te worden geweerd. In het bestemmingsplan is in verband hiermee gekozen voor het opnemen van een “minimumdrempel” wat betreft de zwaarte van de toege-
--	--	--	--

	plaatsgehad wordt de uitbreidingsruimte van bestaande bedrijven onwenselijk ingeperkt, wordt voorbij gegaan aan de bestaande bedrijfsvoering en is sprake van milieuruimte die door partijen in gebruik is. <i>Gebruik VNG brochure</i> (nummers 8 tot en met 13) De indieners van de zienswijze stellen niet het gebruik van de VNG-brochure ter discussie als wel de toepassing daarvan in het bestemmingsplan. De visie uit het Masterplan lijkt met inachtneming van de richtafstanden uit de VNG-brochure letterlijk te zijn vertaald naar de planregels en de verbeelding. Hierdoor is een voor de indieners van de zienswijze onwenselijke milieuzonering ontstaan en dit leidt tot onacceptabele gevolgen. Gevraagd wordt om de zonering te verwijderen of aan te passen. Hierbij dient een aantal stappen te worden doorlopen, te weten:	stane bedrijven. Uiteraard kan dit beginsel pas worden toegepast op een voldoende afstand van de omliggende, bestaande woningen. In het bestemmingsplan is dat ook aangegeven door middel van de zoneringsregeling. De gemeente is het niet eens met de opmerking van reclamant dat onvoldoende gewicht aan de bestaande bedrijven wordt toegekend. Door middel van de maatwerkregeling kan alle huidige bedrijvigheid zonder meer worden voortgezet. Bestaande bedrijvigheid wordt op geen enkele wijze hierdoor belemmerd. <i>Gebruik VNG brochure</i> (nummers 8 tot en met 13) De door reclamant aangegeven route om te komen tot een bestemmingsplan is door de gemeente bij het opstellen van het bestemmingsplan vrijwel letterlijk gevolgd. In de zomer van 2011 is een zeer uitgebreide inventarisatie uitgevoerd op het bedrijventerrein zelf. Elf afzonderlijk bedrijf is vooraf aangeschreven en bezocht. Van elk bedrijf zijn foto's gemaakt van de gebouwen (om de bestaande bebouwing in beeld te krijgen) en van het perceel (perceelsinrichting). Via de gegevens van de Kamer van Koophandel is op perceelsniveau inzicht verkregen in de bedrijfstypen en de bijbehorende SBI-codes (en hiermee ook in de milieucategorie waartoe elk afzonderlijk bedrijf behoort). Per bedrijf is vervolgens bekeken binnen welke
--	--	---

		a. inventarisatie van gevestigde bedrijven en bedrijfsactiviteiten en van de bestaande rechten van deze bedrijven op grond van bijvoorbeeld (milieu)vergunningen. Dat een dergelijke inventarisatie plaatsgehad heeft, blijkt niet uit de regels en toelichting. Er wordt duidelijkheid gevraagd of een dergelijke inventarisatie plaatsgevonden heeft; b. de tweede stap is het bepalen van de milieucategorie die hoort bij de gevestigde bedrijven. Het ontbreekt de indieners van de zienswijze of deze stap is doorlopen. Uit een inventarisatie moet duidelijk blijken binnen welke categorie alle voor het plan-gebied relevante bedrijven vallen en welke maatvoering elk bedrijf dient te krijgen; c. de derde stap is de toets of de milieucategorie van de bestaande bedrijven past binnen de voorgenomen milieuzonering. Het ontbreekt de indieners van de zienswijze aan inzicht in de overwegingen die hebben plaatsgehad bij plaatsing van bestaande bedrijven op deze lijst en de gemaakte afweging daarbij; d. de vierde stap is de vastlegging van de milieuzonering en eventueel aanduidingen	zone-aanduiding (milieucategorie) het is gelegen (vlak op de verbeelding) en of het op grond van de regels (met inbegrip van de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten) is toegestaan. Valt het bedrijf binnen niet binnen een milieucategorie welke ingevolge de regels is toegestaan, dan is het voorzien van een maatbestemming. Een bedrijf kan op twee manieren niet passen in de zonering, namelijk het valt in een hogere of in een lagere categorie. In beide gevallen geldt de maatwerkregeling. Op het betreffende perceel zijn daarmee bedrijven toegestaan uit de generieke categorieën die ter plaats gelden alsmede eenzelfde bedrijf als dat er nu is gevestigd. Een dergelijke regeling is niet ongebruikelijk en geaccepteerd door de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. De maatwerkregeling zal wel worden aangepast in het bestemmingsplan. De regeling wordt op een andere manier vormgegeven. Korthedshalve wordt hier verwezen naar de beantwoording van reactie nummer 5. Naar aanleiding van de opmerking van reclamant over het in sommige gevallen minder optimale verloop van de zonebegrenzing over bedrijfspercelen constateert de gemeente dat deze regeling inderdaad de bedrijfsvoering en de inrichting op het perceel, en daarmee de bruikbaarheid van het bedrijfsperceel, nadelig kan beïnvloeden. In verband hiermee zal het bestemmingsplan worden aangepast. In de regels zal een bepaling worden opgenomen
--	--	--	---

		vanwege bestaande bedrijven in de planregels en op de verbeelding. De wijze waarop vastlegging daarvan plaatsgehad heeft in het ontwerpbestemmingsplan achten de indieners van de zienswijze ondeugdelijk en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Zo loopt de milieuzonering op verschillende plaatsen dwars over bouwpercelen en bestaande gebouwen heen. Dit komt er op neer dat gebouwen of gronden voor een deel gebruikt mogen worden voor het type bedrijf van de ene categorie en voor een ander deel voor het type bedrijf van een andere categorie. Dit is onwenselijk en onaanvaardbaar. De indieners <i>eisen</i> de milieuzonering af te stemmen op de bestaande en de vergunde situatie. <i>Gebruiksmogelijkheden bestemming "Bedrijven-terrein"</i> (nummers 14 tot en met 19) Een motivering voor de wijze waarop de opstelling van de aan de regels toegevoegde "Staat van bedrijfsactiviteiten" heeft plaatsgevonden ontbreekt. In de toelichting is weliswaar te lezen dat deze staat afkomstig is uit de VNG-	waarin wordt geregeld, dat indien een bestaand bedrijfsperceel in meerdere zones is gesitueerd, het gehele bedrijfsperceel voor de zwaarste milieucategorie mag worden gebruikt. De toelichting zal op dit punt ook worden aangevuld. <i>Gebruiksmogelijkheden bestemming "Bedrijventerrein"</i> (nummers 14 tot en met 19) In de toelichting is een uitgebreide motivatie opgenomen voor wat betreft de wijze waarop de milieuzonering wordt toegepast. Alle bedrijfsactiviteiten genoemd in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, mits genoemd in de ter plaatse toegestane milieucategorie. Artikel
--	--	--	--

	brochure, maar of daadwerkelijk alle bedrijven toegestaan zijn op grond van deze Staat is niet toegelicht. Voorts is artikel 4.1 sub i onvoldoende objectief bepaald. Hiervoor is al aangevoerd dat deze onvolledig is door het ontbreken van milieucategorieën. Ook is deze lijst niet up to date en verschillende bedrijven ontbreken. Ook is verzuimd om aan te geven anders ten opzichte van welke categorie. Gaat het om de categorieën die opgesomd zijn in de subleden a tot en met h, of betreft het enkel bepaalde categorieën? In overweging wordt gegeven om de bestaande bedrijven die niet passen binnen de voorgenomen milieucategorieën via maatbestemmingen weer te geven. In de zienswijze (pagina's 6 en 7) wordt een aantal onwenselijke situaties geschetst die ontstaat wanneer op een bedrijfscomplex verschillende milieucategorieën van toepassing zijn. Dit leidt tot een bestemmingsplan dat niet uitvoerbaar is. <i>Bestaande rechten uit vigerende bestemmingsplannen</i> (nummers 20 en 21) In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat dit conserverend van aard is en dat slechts op bescheiden schaal nieuwe ontwikkelingen	4.1 onder i wordt gewijzigd. Het betreft hier de maatwerkregeling voor bestaande bedrijven uit een andere dan de ter plaatse toegestane categorie. Verwezen wordt kortheidshalve naar de beantwoording van zienswijze nummer 4. Het resultaat van deze regeling is dan dat ter plaatse zijn toegestaan de bestaande bedrijfsactiviteiten <u>en</u> alle bedrijfsactiviteiten uit de generieke categorieën die ter plaatse gelden. Hiermee bevat de bestemming "Bedrijventerrein" zowel een generieke regeling als een maatwerkregeling. Met betrekking tot het soms minder optimale verloop van de zonebegrenzing over bedrijfsperven wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 5. <i>Bestaande rechten uit vigerende bestemmingsplannen</i> (nummers 20 en 21) De gemeente is het niet eens met de opmerking van reclamant dat geen sprake is van een conserverend bestemmingsplan, omdat uit een vergelijking tussen de
--	--	---

	toegestaan worden. De indieners van de zienswijze zijn het daar niet mee eens. Een vergelijking tussen de vigerende bestemmingsplannen en de planregels leert dat er zowel wat betreft het gebruik als bouwen belangrijke verschillen bestaan. Daarbij kan onder andere genoemd worden waarop in het ontwerpbestemmingsplan invulling gegeven is aan de milieuzonering en de Staat van bedrijfsactiviteiten. Op bepaalde gronden is het vanwege de aangebrachte milieuzonering niet meer mogelijk om de gronden met de vigerende bestemming "Industriële doeleinden" voor bepaalde doeleinden te gebruiken. De situatie die hierdoor ontstaat, is niet meer conserverend te noemen. <i>Uitvoerbaarheid</i> (nummer 22) Als bij de vaststelling van het bestemmingsplan vastgehouden wordt aan de wijze waarop de	vigerende bestemmingsplannen en het nieuwe in voorbereiding zijnde bestemmingsplan blijkt dat zowel ten aanzien van gebruik als ten aanzien van bouwen belangrijke verschillen bestaan. De vigerende bestemmingsplannen zijn sterk verouderd en gingen nog niet uit van milieuzonering zoals dat heden ten dage gebruikelijk is. Het één-op-één overnemen van de huidige bestemmingsregelingen is niet mogelijk, ook gelet op de jurisprudentie niet. Vanuit het oogpunt van het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omliggende woningen en vanwege het bieden van voldoende mogelijkheden voor gevestigde bedrijven voor een duurzame bedrijfsontwikkeling is een vorm van milieuzonering noodzakelijk. Dit kan ten opzichte van de thans nog geldende bestemmingsplannen in planologisch opzicht een belemmering met zich meebrengen voor zover het "bij recht" situaties betreft. De gemeente merkt overigens hierbij op dat in het bestemmingsplan afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om andere bedrijvigheid toe te laten dan op grond van de bestemmingsregeling mogelijk is, mits aan bepaalde criteria wordt voldaan. <i>Uitvoerbaarheid</i> (nummer 22) Nu er sprake is van een grotendeels consoliderend bestemmingsplan ziet de gemeente niet in hoe hier het risico
--	--	---

		milieuzonering aangebracht is en dus voorbij gaat aan bestaande rechten van bestaande bedrijven, leidt dit tot onder andere substantiële daling van de waarde van de bedrijfsterreinen, ook zal schade ontstaan in de vorm van verhaalde winstderving en inkomensschade. Noch in de toelichting, noch anderszins is duidelijk geworden, bijvoorbeeld via een planschadeanalyse, of onderzocht is wat de financiële consequenties zijn en of er voldoende financiële middelen zijn indien onderhavig bestemmingsplan wordt vastgesteld.	van planschade zich hier kan manifesteren. De huidige bedrijven kunnen hun bedrijfsactiviteiten zonder meer voortzetten. De bouw mogelijkheden zijn vrijwel vergelijkbaar met die van de vigerende bestemmingsplannen (zie hierna). Ook ten aanzien van de milieuzonering biedt het plan in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan voldoende mogelijkheden (zie ook de beoordeling voor wat betreft dit aspect). Over dit onderdeel van de zienswijze heeft nader overleg plaatsgevonden met de planschadeadviseur van de gemeente (SAOZ). Op 25 april 2013 is de planschaderegeling gewijzigd in verband met het definitief maken van de Crisis- en herstelwet (Chw). Naast redactionele aanpassingen van de bestaande artikelen van artikel 6.1 Wro is een geheel nieuw lid 6 aan artikel 6.1 Wro toegevoegd, luidend: <i>“Schade als gevolg van een bepaling als bedoeld in artikel 3.3 of artikel 3.6, eerste lid, onder c, of artikel 3.38, derde of vierde lid, wordt eerst vastgesteld op grond van een krachtens die bepalingen genomen besluit.”</i> De wetgever beoogt met deze bepaling te regelen, dat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade wegens het “achter een afwijkingsbevoegdheid zetten” van bouw- of gebruiksmogelijkheden pas ontstaat indien vruchteloos om toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is verzocht. De
--	--	---	---

			planschade wordt op deze wijze dus als het ware “voorwaardelijk”. Alhoewel deze bedoeling van de wetgever niet rechtstreeks uit de wettekst is af te leiden, is de Memorie van Toelichting op het nieuwe artikellid glashelder en de verwachting is, dat de rechter dienovereenkomstig zal gaan beslissen. In de Memorie van Toelichting wordt het navolgende overwogen over “directe planschade”: <i>“De redactie van de huidige regeling lijkt erop te duiden dat bij het vergelijken van het oude bestemmingsplan met het nieuwe bestemmingsplan de in het bestemmingsplan geregelde mogelijkheid voor het afwijken altijd buiten beschouwing moet worden gelaten. Maar dat kan bij directe schade (de eigenaar van een perceel leidt schade, omdat zijn eigen bouwmogelijkheden ingeperkt worden) tot een ongewenste uitkomst leiden. Dat is het geval, als een bestemmingsplan een deel van de bouwrechten van het oude bestemmingsplan onder een afwijkingsregeling brengt. Als die afwijkingsmogelijkheid buiten beschouwing wordt gelaten, dan wordt in zo’n geval de conclusie getrokken dat er schade is, omdat de bouwmogelijkheden zijn ingeperkt, terwijl er als de omgevingsvergunning voor het afwijken verleend wordt feitelijk geen schade is. Hetzelfde geldt voor een aanlegvergunningstelsel: de schade kan pas concreet worden bepaald als de vergunning geweigerd wordt of als er voorwaarden aan de vergunning verbonden</i>
--	--	--	---

			worden. <i>Met het nieuwe zesde lid van artikel 6.1 wordt ondubbelzinnig duidelijk dat schade als gevolg van een bepaling die slechts een bevoegdheid geeft tot een nader besluit, pas bepaald wordt nadat een besluit, gebruik makend van die bevoegdheid, is genomen. Regels in een bestemmingsplan waarbij is aangegeven dat daarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, leiden dus pas eerst tot planschade nadat een beslissing is genomen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning. Hetzelfde geldt voor bijvoorbeeld een uit te werken bestemming met een daaraan gekoppeld bouwverbod. Er kan in zo'n geval pas schade vastgesteld worden als er is uitgewerkt of als met omgevingsvergunning van het bouwverbod is afgeweken.”</i> Het voorgaande betekent, dat bij “directe planschade” in de nieuwe systematiek pas sprake kan zijn van een aanspraak op planschadevergoeding, indien de toepassing van een op de aanwendingsmogelijkheden betrekking hebbende afwijkingsbevoegdheid is geweigerd. Het staat de indiener van de zienswijze uiteraard vrij om een beroep te doen op de regeling van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.
--	--	--	--

		<i>Bouwmogelijkheden bestemming "Bedrijventerrein"</i> (nummer 23) Het is de indieners van de zienswijze niet duidelijk of de vigerende bestemmingsplannen leidend zijn voor de bouwmogelijkheden of de "Notitie Beeldkwaliteit revitalisering Keizerswoert". Daarnaast, in hoeverre is in het ontwerpbestemmingsplan rekening gehouden met de feitelijke situatie welke afwijkend kan zijn van de planologische toegestane bouwmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan. Wordt voorkomen dat feitelijke situaties onder het overgangsrecht vallen?	<i>Bouwmogelijkheden bestemming "Bedrijventerrein"</i> (nummer 23) De bouwmogelijkheden (situering bouwvlakken, maximale bouwhoogten, etcetera) uit de vigerende bestemmingsplan worden zoveel mogelijk overgenomen. In verband hiermee zullen de bouwregels in het bestemmingsplan Keizerswoert worden gewijzigd en worden afgestemd met de bouwvoorschriften die uit de vigerende bestemmingsplannen. Ook de verbeelding zal worden aangepast, voor zover de bouwvlakken in het ontwerpbestemmingsplan een beperking inhouden ten opzichte van de in de vigerende bestemmingsplannen opgenomen bouwvlakken. Verwezen wordt ook naar de beantwoording van zienswijze nummer 4. Voor enkele onderdelen geldt een kleine aanpassing vanwege de beeldkwaliteitnotitie. In de notitie zelf maar ook in de toelichting van het bestemmingsplan is duidelijk omschreven welke onderdelen het hier betreft. In de regels van het bestemmingsplan Keizerswoert is een algemene bepaling opgenomen, op grond waarvan de bestaande, van de bestemmingsregels afwijkende massa's, maten, hoogten en dergelijke positief zijn bestemd. Dit is een gebruikelijke bepaling in consoliderende bestemmingsplannen en door de bestuursrechter ook een geaccepteerde bepaling. Dat betekent dat een ter plaatse geldende, van de regels afwijkende feitelijke situatie hiermee de juridisch-planologische situatie wordt. Hierdoor ontstaan
--	--	---	---

		(nummers 24 en 25) Een vergelijking tussen de vigerende bestemmingsplannen en het ontwerpbestemmingsplan laat zien dat de oppervlakte aan toelaatbare bebouwing opnieuw gemaximaliseerd is aan een percentage, in dit geval 80. Er lijkt sprake te zijn van een toename van 10 % en rekening te zijn gehouden met toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. Hoe is het percentage van 80 tot stand gekomen en hoe wordt omgegaan met bedrijven die op dit moment al over het bebouwingspercentage heen gaan. Het overgangsrecht is hiervoor onwenselijk. Voorts wil men duidelijkheid of het bebouwingspercentage per bedrijf moet worden beschouwd en uitgaan wordt van de bij het bedrijf behorende bedrijfsbebouwing. Het bevreemdt de indieners van de zienswijze dat een bedrijfswoning moet worden meegenomen. Dit is in het vigerende bestemmingsplan niet het geval. De grootte van de bedrijfswoning wordt al gelimiteerd in artikel 4.2 sub c, dus is het volstrekt overbodig om de grootte van de bedrijfswoning via het bebou-	geen overgangsrechtelijke situaties. (nummers 24 en 25) Een bebouwingspercentage van 80 is niet ongebruikelijk op een voor zwa(a)r(er)e bedrijven bestemd bedrijventerrein. Hiermee wordt ook invulling gegeven aan het uitgangspunt van een duurzaam terrein door in te zetten op een intensiever ruimtegebruik. In de regels van het bestemmingsplan Keizerswoert is een algemene bepaling opgenomen, op grond waarvan de bestaande, van de bestemmingsregels afwijkende massa's, maten, hoogten en dergelijke positief zijn bestemd. Dat betekent dat een ter plaatse geldende, van de regels afwijkende feitelijke situatie hiermee de juridisch-planologische situatie wordt. Voor zover de gemeente bekend ontstaan hierdoor geen overgangsrechtelijke situaties. Ook de bedrijfswoning heeft gevolgen voor de oppervlakte van de bebouwing op een bedrijfsperceel. In dat verband is het logisch om die oppervlakte ook mee te tellen voor de berekening van het bebouwingspercentage. Overigens is in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan het bebouwingspercentage opgehoogd van 70 naar 80.
--	--	---	---

	wingspercentage aan banden te leggen. (nummers 26 tot en met 28) Ook de toegestane bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan lijkt op een aantal plekken afwijkend te zijn van de bouwhoogte die staan opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. In het vigerende bestemmingsplannen is op de plankaart een aantal afwijkende grotere bouwhoogtes toegestaan. Gevraagd om de toelaatbare bouwhoogtes daar waar die afwijken van het geldende bestemmingsplan terug te laten komen in het ontwerpbestemmingsplan. Ook is op een enkele plek op de verbeelding (zie pagina 10 van de zienswijze) welke bouwhoogte geldt. <i>Ontsluitingsweg Nijverheidsweg Stationsstraat</i> (nummers 29 en 30) De indieners van de zienswijze vragen zich af waarom er voor gekozen is om voor de nieuwe ontsluitingsweg tussen de Stationsstraat en de Nijverheidsweg een aparte procedure te voeren, nu deze weg van groot belang is voor een goede ontsluiting van het bedrijventerrein	(nummers 26 tot en met 28) De gemeente verwijst korthedshalve naar de beantwoording van zienswijze nummer 4. <i>Ontsluitingsweg Nijverheidsweg Stationsstraat</i> (nummers 29 en 30) De nieuwe ontsluiting van het bedrijventerrein Keizerswoert naar de Stationsstraat maakt specifiek deel uit van een pakket maatregelen voor de verbetering en aanpassing van de infrastructuur van het bedrijventerrein. Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter en is erop gericht om de bestaande bouw- en gebruiksmogelijk-
--	--	--

	Keizerswoert. Door de ontsluiting niet mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan, is niet inzichtelijk gemaakt wat de effecten van de nieuwe ontsluiting op het bedrijventerrein Keizerswoert zijn en vice versa. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat hier sprake is van een motiveringsgebrek en verzoeken uw raad om deze effecten alsnog inzichtelijk te maken. <i>M.e.r.- beoordeling en m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteiten</i> (nummers 31 tot en met 34) In het ontwerpbestemmingsplan is niet onderbouwd waarom de voorgestelde uitbreiding van de bestemming Bedrijventerrein achter de woningen Stationsstraat 132 en 134 niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig is en bovendien geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat hier sprake is van een motiveringsgebrek en verzoeken de toelichting op dit punt aan te	heden voor het bedrijventerrein opnieuw vast te leggen. In verband hiermee is gekozen voor een aparte bestemmingsplanprocedure voor de nieuwe ontsluiting. Eerder al waren via een projectbesluit enkele aanpassingen in de infrastructuur op het bedrijventerrein, het ging hier met name om enkele bochtverruiming, gerealiseerd (projectbesluit Aanpassingen infrastructuur Keizerswoert, besluit van het college van burgemeester en wethouders van 26 augustus 2010). In de toelichting van het bestemmingsplan Keizerswoert wordt hierop ook ingegaan. De gemeente ziet in alle redelijkheid niet in hoe dit een “motiveringsgebrek” kan opleveren. <i>M.e.r.- beoordeling en m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten</i> (nummers 31 tot en met 34) Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nummer 1. Op de betreffende gronden wordt een bestemming gelegd die geen m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten mogelijk maakt. De toelichting zal op dit punt ook worden gewijzigd.
--	--	--

		vullen. De indieners van de zienswijze stellen zich op het standpunt dat ook m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteiten op het bedrijventerrein toegestaan moeten worden. Een uitsluiting van m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteiten leidt er toe dat bedrijven onnodig worden beperkt in hun bestaande en toekomstige bedrijfsvoering, omdat er op het bedrijventerrein al m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteiten voor komen. En/of door een geringe wijziging/uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten kunnen ontstaan. De verwijzing in artikel 4.4 lid b is te ruim geformuleerd, waardoor niet objectief bepaald kan worden welke activiteiten nu wel en niet op het bedrijventerrein toegestaan zijn. Dit leidt tot rechtsonzekerheid.	De gemeente is van mening dat gelet op de aard en de schaal van het bedrijventerrein Keizerswoert, en gelet op de functie van het terrein, het bedrijventerrein zich niet leent voor het bij recht toestaan van m.e.r.- (beoordelings)plichtige bedrijfsactiviteiten. De gemeente is van mening dat het opstellen van een partiële bestemmingsplanherziening dan wel het nemen van een afwijkingbesluit als bedoeld in artikel 2. 1 lid 1 onder c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo hiervoor een meer geëigende weg is. Volledigheidshalve zij hier opgemerkt, dat de bestaande bedrijfsactiviteiten kunnen worden voortgezet (maatwerkregeling). De verwijzing in artikel 4.4 lid b van de regels is naar de mening van de gemeente duidelijk en onvoorwaardelijk geformuleerd. Het betreft hier een verwijzing naar inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 juncto Bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), of te wel de zogenaamde “grote lawaaimakers”. In genoemd onderdeel D van het Bor staan limitatief opgesomd de “grote lawaaimakers”. Overigens zullen de regels van het bestemmingsplan Keizerswoert worden aangevuld met de algemene bepaling, dat bij verwijzingen naar in de regels genoemde wetten, algemene maatregelen van bestuur en overige
--	--	---	---

		<i>Herontwikkeling achterpercelen Stationsstraat</i> (nummers 35 en 36) Ten behoeve van de herontwikkeling van de achtertuinen van de woningen Stationsstraat 132 – 134 is geen bodem- en ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit heeft onder andere tot gevolg dat nu niet kan worden beoordeeld of de gronden geschikt zijn voor de toekomstige functie en/of het bestemmingsplan ingeval van een ernstige verontreiniging financieel uitvoerbaar is. Ook kan niet worden beoordeeld of een ontheffing van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd en zo ja, of aannemelijk is dat een ontheffing kan worden verleend. Voorts neemt de oppervlakte aan verharding toe. Niet duidelijk is wat de gevolgen van deze toename van verhard oppervlak voor de waterhuishouding zou zijn. Ook kan de uitbreiding leiden tot een toename van stikstofdepositie als gevolg van de nieuwe bedrijfsactiviteiten en/of verkeersbewegingen. In de toelichting is niet	regelgeving, wordt verwezen naar de op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geldende regelgeving. Dit was abusievelijk achterwege gelaten. <i>Herontwikkeling achterpercelen Stationsstraat</i> (nummers 35 en 36) Kortheidshalve wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 1.
--	--	--	---

		gemotiveerd wat de gevolgen van deze toename zijn voor de luchtkwaliteit en de in de nabijheid gelegen natuurgebieden. <i>Externe veiligheid</i> (nummers 42 tot en met 44) Op het bedrijventerrein is mogelijk een aantal bedrijven aanwezig die door bijvoorbeeld nieuwe wet- en regelgeving in de nabije toekomst als risicovolle inrichting aangemerkt moeten worden. Door de voorwaarde dat de risicocontour zich alleen mag uitstrekken over de eigen inrichting worden deze bedrijven onnodig beperkt. Daarnaast laat de paragraaf externe veiligheid te wensen over. Is het juist dat het ontwerpbestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt, waarbij de personendichtheid per hectare zal toenemen. Bovendien ontbreekt de QRA ten behoeve van Trouw Nutrition Nederland BV, waardoor de indieners van de zienswijze niet kunnen beoordelen of de QRA op juiste wijze in het ontwerpbestemmingsplan vertaald is.	<i>Externe veiligheid</i> (nummers 42 tot en met 44) Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 3. Een verwijzing dat in de toekomst mogelijk meer bedrijven als risicovolle inrichting moeten worden aangemerkt is niet opportuun. Het bestemmingsplan sluit aan bij de huidige wet- en regelgeving.
--	--	---	---

	<i>Geluid</i> (nummers 39 en 40) De indieners van de zienswijze vragen zich af wat de kwalificatie "bijna overbelast" voor de uitbreiding van bestaande bedrijven betekent. Zij vragen zich af waarom er in het ontwerpbestemmingsplan geen stappenplan doorlopen is dat moet leiden tot meer geluidruimte. Ook is het niet duidelijk op welke wijze, in deze bijna overbelaste geluidssituatie, uitvoering kan worden gegeven aan de in het ontwerpbestemmingsplan geboden uitbreidingsruimte, zoals de mogelijkheid om tot 10% af te wijken van de bestaande maten en percentages. <i>Parkeren</i> (nummers 41 en 42) De indieners van de zienswijze onderschrijven het in de toelichting beschreven parkeerprobleem, maar vragen zich af waarom het parkeerprobleem niet in het kader van dit bestemmingsplan opgelost wordt. Temeer nu	<i>Geluid</i> (nummers 39 en 40) De toelichting volgt hier het Master- en uitvoeringsplan voor het bedrijventerrein Keizerswoert ten aanzien van de geluidssituatie op het bedrijventerrein. Dit betreft voor een belangrijk deel ook een historisch gegroeide situatie. In het kader van dit bestemmingsplan echter zal de gemeente daarover nog geen besluit nemen. De binnenplanse afwijdingsbevoegdheid om maximaal 10% af te wijken van maatvoeringen (bouwhoogten, maten en percentages) betreft een bevoegdheid voor het toelaten van relatief kleine en ondergeschikte afwijkingen van de bestemmingsregels waarbij als toetsingscriterium onder meer geldt, dat bij toepassing van deze bevoegdheid onder andere de effecten ten aanzien van milieuhinder en het woongenot van aangrenzende percelen dienen te worden getoetst. Hiermee kan in individuele gevallen een belangenafweging ten aanzien van onder andere geluid worden gemaakt. <i>Parkeren</i> (nummers 41 en 42) Het bestemmingsplan maakt geen uitbreidingen mogelijk. De kleine afrondende uitbreiding in de zuidwestelijke hoek van het bedrijventerrein (nabij de voormalige ontsluiting van het terrein) wordt uit het bestemmingsplan gehaald. De parkeerproblematiek is bij allen, de gemeente en de on-
--	---	---

	het parkeerprobleem vanwege de in het ontwerpbestemmingsplan vervatte uitbreidingsmogelijkheden mogelijk groter wordt en tot onaanvaardbare situaties kan leiden. In het bijzonder wordt aandacht gevraagd voor de stalling van vrachtwagens met koelmotoren. Het is niet duidelijk waar deze gestald mogen worden. Gevraagd wordt om het parkeerprobleem in het kader van dit bestemmingsplan op te lossen of nader te onderbouwen waarom het voort laten bestaan van het parkeerprobleem vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht wordt. <i>Archeologie</i> (nummer 43) De indieners van de zienswijze vinden het ongewenst, dat voor diverse werkzaamheden in beginsel een omgevingsvergunning vereist is. Het lijkt er op dat geen doelgericht onderzoek plaatsgevonden heeft. Dit klemmt nu op het merendeel van de gronden al grondwerkzaamheden plaatsgevonden hebben. En de bodem	dernemers, zeer bekend. Al geruime tijd is de gemeente, in nauw overleg met de ondernemers verenigd in het IOP, bezig met het vinden van een oplossing hiervoor. In het Master- en uitvoeringsplan wordt op deze problematiek al uitgebreid ingegaan. Een onderzoek naar de aanleg van een centrale parkeervoorziening voor vrachtwagens nabij het bedrijventerrein langs de spoorlijn heeft uitgewezen dat dit voor de gemeente momenteel financieel onhaalbaar is. Daarover is in september vorig jaar al door het college van burgemeester en wethouders een besluit genomen. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen nummer 6. De gemeente blijft in samenwerking met de ondernemers zoeken naar een duurzaam en realistisch alternatief voor deze problematiek, maar kan daar in het kader van het bestemmingsplan Keizerswoert helaas nog geen oplossing bieden. <i>Archeologie</i> (nummer 43) Over dit onderdeel van de zienswijze heeft nader overleg plaatsgevonden met de regioarcheoloog. Gelet op de omstandigheid dat het bedrijventerrein nagenoeg geheel volgebouwd en verhard is en omdat de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein achter de percelen Stationsstraat 132-134 komt te vervallen, is deze in hero-verweging van mening dat er geen noodzaak is voor het
--	---	--

	dusdanig verstoord is, dat niet zo maar op grond van een archeologische waarden- en verwachtingskaart, die dus niet meer actueel lijkt te zijn, een archeologische dubbelbestemming is toegekend. Dit geldt overigens ook voor de gronden waar de uitbreiding van het bedrijventerrein gepland is. Ten slotte is niet duidelijk op welke wijze rekening is gehouden met het aspect cultuurhistorie. <i>Beeldkwaliteit</i> (nummers 44 en 45) Voor het bedrijventerrein is apart welstandsbeleid geformuleerd in de vorm van de "Notitie Beeldkwaliteit Revitalisering Keizerswoert. Uit de planregels blijkt onder andere, dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelbouw grens en achter de voorgevelbouw grens niet meer mag bedragen dan respectievelijk 1,25 m en 2 m. Door in het ontwerpbestemmingsplan geen hogere erf- en terreinafscheidingen toe te staan, komen veel	invoeren van een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" voor de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein". Op basis van het bovenstaande wordt aangenomen dat de gronden zodanig geroerd zijn, dat archeologische vondsten, voor zover al aanwezig, dusdanig aangetast zijn dat deze niet meer als waardevol kunnen worden beschouwd. De wettelijk verplichte meldingsplicht blijft onverminderd van kracht, maar staat los van het bestemmingsplan. Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt derhalve tegemoet gekomen. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zal de toelichting aangevuld worden. Dit heeft verder geen gevolgen voor het bestemmingsplan. <i>Beeldkwaliteit</i> (nummers 44 en 45) Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummers 4 en 5.
--	--	--

		bestaande afscheidingen onder het overgangsrecht te vallen, met als gevolg dat op den duur deze erf- en terreinafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 1,25 m en 2 m. De indieners van de zienswijze achten dit ongewenst en verzoeken op dit punt aan te sluiten bij de regeling uit het geldende bestemmingsplan. Ook vragen zij zich af hoe uitvoering gegeven wordt aan de aanbevelingen uit voornoemde notitie die niet in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan zijn doorvertaald, denk bijvoorbeeld aan het beperken van de breedte van de in- en uitritten.	
--	--	---	--