

Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijventerrein Witte Paal

In deze notitie zijn de zienswijzen samengevat en worden vervolgens voorzien van een inhoudelijke reactie.

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Witte Paal heeft van 14 februari tot en met 27 maart 2013 ter visie gelegen. Er zijn vier zienswijzen binnengekomen:

1. Mees Ruimte en Milieu namens Tuincentrum Overvecht, Witte Paal 331;
2. De heer P. Purmer, Witte Paal 115.
3. Schenkeveld Advocaten namens de heer en mevrouw Haarsma – De Feijter, Grotewallerweg 18 en de heer J. Gaarhuis en mevrouw I. Waiboer, Grotewallerweg 18a;
4. De heer J. Gaarhuis, Grotewallerweg 18a.

Deze vier zienswijzen zijn tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

Daarnaast is het plan aangepast naar aanleiding van een aantal nieuwe inzichten.

Zienswijzen

1. Mees Ruimte en Milieu namens Tuincentrum Overvecht, Witte Paal 331

Reactie:

De indiener verzoekt binnen de bestemming 'Bedrijventerrein – tuincentrum' ondergeschikte horeca-activiteiten mogelijk te maken. De definitie van tuincentrum wordt te eng geacht: in het tuincentrum worden als ondergeschikte producten ook dieren, dierbenodigdheden, lectuur en woonaccessoires verkocht.

Commentaar:

De gemeente is, gezien de huidige functie en reikwijdte van het betreffende tuincentrum, bereid om de regels in het bestemmingsplan in de gewenste richting aan te passen zodat die meer in overeenstemming zijn met de huidige bedrijfsvoering van tuincentra in het algemeen.

De begripsbepaling van tuincentrum komt te luiden:

perifere detailhandel, geheel of in overwegende mate gericht op detailhandel in boomkwekerijproducten, siergewassen, kweekproducten, artikelen voor de aanleg en het onderhoud van tuinen alsmede tuininrichtingsartikelen en aanverwante artikelen zoals bloempotten, vazen en plantenbakken, waarbij ten hoogste 15% van het verkoopvloeroppervlak mag worden benut voor de volgende nevenartikelen en diensten:

- a. detailhandel in woonaccessoires, cadeau- en sfeerartikelen voor binnens- en buitenshuis, tuin- en doe-het-zelfgerelateerde (werk)-kleding, dieren en dierbenodigdheden;
- b. detailhandel in aan feestdagen gerelateerde artikelen;
- c. dienstverlening gerelateerd aan de hoofdfunctie en de onder a en b genoemde producten;

daarnaast mag ten hoogste 200 m² bedrijfsvloeroppervlak worden benut voor functie-ondersteunende horeca in die zin dat

1. de horeca alleen tijdens de openingstijden van het detailhandelsbedrijf is geopend;
2. de horeca geen eigen entree heeft, maar uitsluitend vanuit het tuincentrum toegankelijk is.

2 De heer P. Purmer, Witte Paal 115

Reactie:

De heer Purmer maakt bezwaar tegen de bedrijfsactiviteiten op het perceel Witte Paal 117: hier worden houtkachels verkocht en er worden ter demonstratie houtkachels gestookt, wat leidt tot een slechte luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de eerder bebouwingsvrije strook langs de erfgrans te bebouwen. Dit leidt in de situatie van de indiener tot brand- en explosiegevaarlijke situaties.

Wat betreft het geluidniveau is 48 dB voor de nachturen te hoog; er moet worden uitgegaan van 45 dB tussen 7 en 19 uur en 40 dB tussen 23 en 7 uur.

Commentaar:

1. Luchtkwaliteit t.g.v. houtkachels

Niet duidelijk is of ter plaatse houtkachels worden verkocht. Er lijken momenteel geen bedrijfsactiviteiten plaats te vinden op Witte Paal 117. In ieder geval wordt geen reclame gemaakt voor de verkoop van houtkachels, is er bij c.q. op het pand geen verwijzing naar specifieke bedrijfsactiviteiten en is er geen showroom zichtbaar. Ook zijn er geen kachelpijpen op het dak geplaatst, behoudens die t.b.v. de aanwezige bedrijfswoning, die noodzakelijk zijn voor het stoken.

De wetgeving op het gebied van houtkachels en openhaarden is minimaal. Los van dat het voor demonstratiedoeleinden stoken van houtkachels als passend binnen de bedrijfsvoering mag worden gerekend, zijn er juridisch nauwelijks mogelijkheden om het stoken van kachels en haarden te reguleren. De wetgeving beperkt zich tot regels m.b.t. de verbranding van stoffen.

Het bestemmingsplan geeft aan welke functies en welke bebouwing is toegestaan. Uiteraard dient de uitvoering hiervan binnen de wettelijke kaders te worden uitgevoerd. Als milieuoverlast optreedt als gevolg van het gebruik van toegelaten functies of het overtreden van bouwregels, kan de gemeente beoordelen of handhavend kan en moet worden opgetreden. Van vermeende overtreding van milieuwetgeving kan melding worden gedaan bij de Milieudienst Kop van Noord-Holland.

2. Bebouwingsafstand

Gebouwen mogen niet binnen 2,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, tenzij bestaande gebouwen binnen die afstand zijn gebouwd. Die regel was ook opgenomen in het bestemmingsplan Witte Paal uit 2001. Ook de bouwgrens ter plekke ligt op dezelfde plaats als in het plan uit 2001. Er zijn dus geen nieuwe mogelijkheden geschapen voor bebouwing van de gronden tussen de bestaande gebouwen. Om dicht bij de zijdelingse perceelsgrens te bouwen is een afwijkingsprocedure noodzakelijk. Hierbij is bezwaar en beroep mogelijk.

3. Geluidnormering

Wat betreft de geluidnormen worden in het bestemmingsplan de normen gevolgd uit de VNG-nota Bedrijven en Milieuzonering. Voor bewoners van bedrijfswoningen is een hogere mate van hinder toelaatbaar dan voor bewoners van een rustige woonwijk. Het bestemmingsplan regelt niet de maximale geluidbelasting aan de gevel van bedrijfswoningen.

3 Schenkeveld Advocaten namens de heer en mevrouw Haarsma-de Feijter, Grotewallerweg 18 en de heer J. Gaarhuis en mevrouw I. Waiboer, Grotewallerweg 18a

Reactie:

De bezwaarmakers geven aan dat er, in strijd met het vigerende bestemmingsplan, hobbymatige activiteiten plaatsvinden in het bedrijfsverzamelgebouw aan de Witte Paal 129. Dit perceel grenst aan dat van de bezwaarmakers. De cliënten ondervinden overlast van het bedrijfs- en hobbymatig gebruik in en bij het bedrijfsverzamelgebouw. Dit ook omdat het hobbymatig gebruik ook 's avonds en in de weekenden plaatsvindt. Een verzoek om handhaving is door het college op 24 juli 2012 afgewezen. Een beroep hier tegen is op 12 februari 2013 ontvankelijk en gegrond verklaard.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de volgende aspecten:

1. Het bedrijfsverzamelgebouw valt wat betreft toegestane bedrijfsactiviteiten binnen drie zones, waarbinnen resp. categorie 1, categorie 2 en categorie 3.1-bedrijven zijn toegestaan. In bijlage 1 is echter aangegeven dat het bedrijvenverzamelgebouw in categorie 2 valt. Dit betekent dat categorie 2-activiteiten binnen het hele pand toegestaan zijn, ook daar waar blijkens de verbeelding alleen categorie 1-bedrijven zijn toegestaan. Dit is strijd met een goede ruimtelijke ordening.
2. Het is in het belang van een goede ruimtelijke ordening om het hele bedrijfsverzamelgebouw onder categorie 1 te brengen.
3. De legalisatie van hobbymatig gebruik, zoals opgenomen in artikel 4.1, is eveneens in strijd met een goede ruimtelijke ordening, gezien de geluidsoverlast die de bezwaarmakers ervaren. Aan hobbymatig gebruik stelt de gemeente geen bijzondere eisen. In het belang van een goede ruimtelijke ordening moeten, als hobbymatig gebruik wordt gelegaliseerd, gebruiksregels worden opgenomen omtrent:
 - de tijdstippen waarop werkzaamheden worden uitgevoerd;
 - het sluiten van deuren als werkzaamheden binnen de bedrijfsunit worden uitgevoerd;
 - het uitvoeren van werkzaamheden op het buitenterrein; dit zou moeten worden verboden.

Deze regels dienen vervolgens gehandhaafd te worden.

4. De bezwaarmakers dringen aan op een definitie van hobbymatig gebruik.
5. De bezwaarmakers verwachten dat het geluidniveau aan de gevel van de woning hoger is dan 48 dB. Verzocht wordt een geluidonderzoek uit te voeren en op basis hiervan nadere regels op te stellen.
6. De bezwaarmakers vragen zich af of voor hobbymatig gebruik wel wordt voldaan aan de bepalingen, zoals die voor bedrijven gelden in het kader van de milieuwetgeving.
7. Ter plaatse van het bedrijfsverzamelgebouw zijn bedrijven uit categorie 2 toegestaan, waarvoor een wenselijke afstand tot woningen geldt van 30 meter. De woningen van de bezwaarmakers liggen binnen deze afstand. Weliswaar mag gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstand, maar die motivering ontbreekt. Een afwijking is bovendien niet realistisch, gezien de ervaren geluidoverlast.
8. De bezwaarmakers vragen zich of hoe de gemeente de geluidproductie van de hobbymatige gebruikers in de hand houdt. Er zijn al twee keer handavingsverzoeken ingediend, maar gemeente en Milieudienst hebben niet handhavend opgetreden.
9. Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen mag zich vestigen in de omgeving van de woningen van de appellanten. Deze vragen zich af of de gemeente wel voldoende onderzoek heeft gedaan naar de veiligheid van omwonenden ex artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Commentaar:

Ad 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 Toegelaten categorieën en hobbymatige activiteiten.

In algemene zin wijzen wij erop dat een bestemmingsplan alleen ruimtelijk relevante zaken regelt en geen betrekking heeft op de feitelijke handhaving nadat het plan rechtskracht heeft verkregen. Het bestemmingsplan regelt geen zaken als de openingstijden van bedrijven en het al dan niet openen van deuren tijdens werkzaamheden, maar schept in algemene zin de ruimtelijke voorwaarden voor een optimaal functioneren van het bedrijventerrein, mede in relatie tot de aanwezige (burger)woningen. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-nota Bedrijven en milieuzonering zijn daarbij bepalend voor de wenselijke afstand tussen woningen en bedrijven. Daarbij is uitgegaan van de richtafstanden tot een 'rustige woonwijk', hoewel ook te verdedigen valt dat de Grotewallerweg onderdeel is van een gebied met functiemenging. Daarvoor gelden lagere normafstanden. In de VNG-richtafstanden is rekening gehouden met de aspecten geluid, gevaar, stof en geur. Bedrijven uit categorie 1 zijn aanvaardbaar in de nabijheid van burgerwoningen, bedrijven uit categorie 2 op een afstand van 10 tot 30 meter, enzovoort.

Dat er meerdere zones over het bedrijfsverzamelgebouw lopen, betekent dus, dat op delen van het terrein van het bedrijfsverzamelgebouw verschillende regimes gelden. Binnen 10 meter van de woonpercelen zijn alleen bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 toegestaan, in een zone van 10-30 meter bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2. Dat geldt ook voor hobbymatige activiteiten. Als bedrijfs- en hobbymatige activiteiten zodanig veel geluid of andere overlast veroorzaken dat deze niet meer tot de toegestane categorie kunnen worden gerekend, zal de gemeente handhavend optreden.

Ad 4 Definitie hobbymatig gebruik

Een eenduidige definitie van 'hobbymatig gebruik' is er niet. Het gaat om activiteiten die als vorm van vrijetijdsbesteding worden uitgeoefend en die geen winstoogmerk hebben. In de praktijk kan een hobbymatige activiteit ook een bedrijfsmatig karakter krijgen en andersom. Voor het bestemmingsplan is een onderscheid tussen hobbymatig en bedrijfsmatig niet relevant, omdat beide activiteiten wat betreft hinder voor de omgeving gelijk aan elkaar worden gesteld. In beide gevallen zijn uitsluitend activiteiten uit de op de verbeelding aangegeven categorieën toegestaan.

Ad 9 Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen

Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen is op het grootste deel van het bedrijventerrein toegestaan. Vanwege de aard van de goederen wordt de verkoop in een 'normaal' winkelcentrum niet wenselijk geacht, maar wordt dit type detailhandel op een bedrijventerrein toegestaan. Vanuit planologisch oogpunt is er overigens geen bezwaar tegen de verkoop van brand- en explosiegevaarlijke stoffen in de nabijheid van woningen: zo geldt voor de verkoop verpakt vuurwerk tot 10 ton een wenselijke afstand tot woningen van 10 meter. Voor brand- en explosiegevaarlijke stoffen gelden op basis van andere wetgeving (onder meer Activiteitenbesluit) wel strenge veiligheidseisen, die moeten garanderen dat de veiligheid voor mens en milieu zo veel mogelijk wordt gegarandeerd.

Ad 1, 7 Huidige activiteiten bedrijfsverzamelgebouw

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan in die zin dat in bijlage 1 wordt aangegeven dat in het bedrijfsverzamelgebouw activiteiten plaatsvinden in zowel categorie 1 als categorie 2 uit de genoemde VNG-brochure.

4 De heer J. Gaarhuis, Grotewallerweg 18a.

Reactie:

1. De heer Gaarhuis verzoekt de verkeersfunctie van de Grotewallerweg en de Haringhuizerweg voor bestemmingsverkeer en doorgaand langzaam verkeer in het bestemmingsplan vast te leggen.
2. In bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt voor de strook ten westen van de woonbebouwing aan de Grotewallerweg een bouwhoogte van 9 meter als acceptabel aangegeven, maar dit wordt niet nader onderbouwd. De heer Gaarhuizen wenst ook in deze strook een bouwhoogte van 8 meter vastgelegd te zien.
3. De heer Gaarhuizen wenst nadrukkelijk het gebruik van gronden voor 'de opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten' en het 'gebruik van gronden tussen de bebouwing en de perceelsgrens voor buitenopslag hoger dan 3 meter' uit te sluiten.

Commentaar:

Ad 1 Verkeersfuncties

De verschillende verkeersfuncties komen tot uiting in de verschillende bestemmingen voor de wegen in het plangebied: de Grotewallerweg, Haringhuizerweg en Muggenburgerweg hebben de bestemming 'Verkeer – Verblijf', de overige wegen de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer'. De aangegeven bestemming regelt de verkeersfunctie op hoofdlijnen. De verdere verkeersinrichting van de wegen is geen onderwerp van het bestemmingsplan, maar wordt geregeld op basis van het gemeentelijk verkeersbeleid.

Ad 2 Bouwhoogte strook ten westen van Grotewallerweg.

Op het grootste deel van het bedrijventerrein is een bouwhoogte van 12 meter of meer toegestaan. Als overgangszone tussen de woonbebouwing aan de Grotewallerweg en de verder westelijk gelegen bebouwing is een overgangszone op de verbeelding opgenomen, waar een maximale bouwhoogte van 9 meter geldt. Het bestemmingsplan Witte Paal 2001 maakte hier al overkappingen mogelijk tot 15 meter hoog. Wij zien geen aanleiding om de bouwhoogte terug te brengen naar 8 meter. Met het vaststellen van de notitie "Hoger bouwen in de gemeente Schagen" heeft de raad aangegeven bedrijven meer ruimte te willen bieden om te groeien. Omdat het uitgifbare aantal vierkante meters bedrijvengrond zeer beperkt is en er daarom voor bepaalde bedrijven te weinig uitbreidingsruimte rest, wordt op sommige plaatsen een hogere bouwhoogte toegestaan. Op die manier wordt verticale uitbreidingsruimte geboden, zodat Witte Paal een gezond en dynamisch bedrijventerrein blijft. De in bijlage 2 opgenomen bouwvolumes zijn geheel conform de op 25 augustus 2009 door de raad vastgestelde beleidsnotitie 'Hoger bouwen in de gemeente Schagen' en vormt daarvan een nadere uitwerking. Uiteraard is veel zorg en aandacht besteed aan een verantwoorde inpassing van de bouwhoogtes. Door een minimaal hoogteverschil toe te staan ontstaat er enerzijds meer ruimte voor de aanwezige bedrijven om uit te breiden en anderzijds ontstaat er een stedenbouwkundig verantwoorde geleiding in de bouwhoogten in het plangebied.

Ad 3 Aanpassing gebruiksbepalingen

Op het bedrijventerrein wil de gemeente bedrijven binnen de in het bestemmingsplan aangegeven grenzen de ruimte bieden voor ontplooiing. De gevraagde beperkingen van het gebruik gaan ten koste van deze ontplooiingsmogelijkheden. De opslag van goederen op bedrijfspercelen moet in dat kader mogelijk zijn en is soms zelfs onontkoombaar.

Ambtshalve wijzigingen

1. Riolperleiding

Op de verbeelding is abusievelijk een tweetal rioolperleidingen niet aangegeven. Het betreft leidingen aan de noordwest- en de zuidoostkant van het bedrijventerrein. Deze leidingen zijn alsnog opgenomen, met een zone aan weerszijden van 4 meter, waarbinnen zonder afwijking niet mag worden gebouwd en zonder omgevingsvergunning geen graafwerk en dergelijke mag worden uitgevoerd. Dit leidt tot aanpassingen van de toelichting en de verbeelding.

2. Zone waterleiding

In het bestemmingsplan Witte Paal 2001 was in de regels een zone van 5 meter aan weerszijden van de leiding opgenomen, waar bebouwing niet is toegestaan. In het ontwerp was een zone van slechts 1 meter aan weerszijden van de leiding opgenomen. Deze zone is alsnog uitgebreid naar 5 meter. Dit leidt tot aanpassing van de verbeelding.

3. Planschaderapportage

In het ontwerpplan zijn de voorlopige conclusies van het planschaderapport opgenomen. De eindconclusies wijken hiervan niet af. Paragraaf 6.2 in de toelichting wordt enigszins aangepast.

Aanpassingen van het plan

De zienswijzen en ambtshalve aanpassingen leiden tot de volgende planaanpassingen:

Toelichting:

- Paragraaf 5.2: toevoegen extra rioolpersleidingen in beschrijving bestemming Leiding-Riool.
- Paragraaf 6.2: conclusies definitieve versie planschaderapport opnemen.
- Bijlage 1: bij bedrijfsverzamelgebouw zowel categorie 1 als 2 benoemen.

Regels:

- Artikel 1 (begrippen): aanpassen definitie tuincentrum, waarbij maximaal 200 m² bedrijfsvloeroppervlak ondersteunende horeca mogelijk wordt gemaakt.

Verbeelding:

- Opnemen twee rioolpersleidingen.
- Zone verbreden van waterleiding tot 5 meter aan weerszijden van de leiding.