

Gemeente De Marne, 12-46-01/ 09-09-15**Reactienota ingekomen zienswijzen bestemmingsplan Ulrum – Bedrijvenpark De Marne****1. Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan Ulrum Bedrijvenpark De Marne is – na een periode van overleg met het dorp en met instanties – de formele procedure ingegaan door middel van een terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De periode hiervoor liep van 5 juni tot en met 16 juli 2015.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingediend. Deze worden hieronder behandeld. Tevens is een voorstel voor vaststelling van het bestemmingsplan opgenomen.

2. Ontvankelijkheid en anonimisering

Gelet op de wettelijke bescherming van persoonsgegevens zijn in deze reactienota geen namen en adresgegevens genoemd. Dit sluit aan bij de huidige praktijk die de gemeente De Marne in voorkomende gevallen volgt.

Zienswijzen die volgens de *Wet ruimtelijke ordening* aan de gemeenteraad te worden gericht. De zienswijzen onder 1 t/m 3 voldoen daaraan; de zienswijze onder 4 is aan het college van burgemeester en wethouders gericht, maar is niettemin aan uw raad doorgestuurd en kan daarmee tevens ontvankelijk worden verklaard.

Verder dienen de zienswijzen binnen de daarvoor gestelde periode te worden ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de periode ingekomen.

3. Samenvatting zienswijzen en reactie

In de verschillende zienswijzen worden de volgende zaken naar voren gebracht.

Zienswijze 1Zienswijze:

Reclamant 1 constateert allereerst dat het bedrijventerrein compacter van opzet is met meer vrijheden om (kleinschalige) bedrijven te bouwen volgens de inzichten van ondernemers. Tot zover kan hij het met het bestemmingsplan eens zijn. Hij vindt echter dat daarbij categorie 4-bedrijven niet op het bedrijventerrein thuis horen. Feitelijk geldt dit ook voor categorie 3-bedrijven, zelfs niet als ze voldoen aan de eisen van categorie 1 en 2. Hier past geen flexibiliteit en het inbouwen van milieurandvoorwaarden of het binden aan afwijkingsprocedures.

Reclamant is van mening dat hiermee ‘natte vingerwerk’ ontstaat en hij vraagt zicht af hoe dit per individuele aanvraag zou worden bekeken.

Reactie:

Eerst moet worden opgemerkt dat volgens het tot nu toe geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Ulrum-Oost van 2006 bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 3 zijn toegestaan. In de jaren erna heeft zich op het terrein slechts één bedrijf gevestigd.

In het licht van een afnemende behoefte is in 2011 de nota “*Perspectief voor bedrijvenpark De Marne*” opgesteld (december 2011, Stec Groep).

Om de mogelijkheden voor het gebied te verruimen, is in dat rapport onder meer aangegeven om onder zekere voorwaarden ook bedrijven uit categorie 4 toe te staan. Bij de totstandkoming van de daarop volgende *Toekomstvisie Ulrum Bedrijvenpark* is aangegeven dat het toestaan van bedrijven uit een hogere milieucategorie alleen aanvaardbaar kan zijn, als dat ook vanuit oogpunt van milieu mogelijk is.

Voor de relatie tussen bedrijfsvestiging en (geconcentreerde) woonbebouwing worden op grond van de publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* van de Vereniging Nederlandse Gemeenten richtafstanden aangehouden.

Dit zijn geen harde normen, maar deze geven richting aan een gewenste afstand tussen functies die onderling strijdig kunnen zijn. In paragraaf 5.1. van de plantoelichting is daarop ingegaan.

Ter aanvulling het volgende.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden per milieucategorie aangegeven. Hierbij is verschil gemaakt tussen rustig woongebied en gemengd gebied. Bij gemengd gebied is de afstand een stap lager dan bij rustig woongebied.

Milieucategorie	Afstand tot rustig woongebied	Afstand tot gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Zoals uit de tabel blijkt, wordt voor categorie 3.1 bedrijven een richtafstand van 50 m aangehouden en voor categorie 3.2. bedrijven 100 m. Voor categorie 4.1 bedrijven is de richtafstand 200 m. Het betreft hier afstanden tot een rustig woongebied; bij een gemengd gebied mag met een afstandsstap kleiner worden gewerkt en zijn de afstanden 50 m (voor categorie 3.2. bedrijven) en 100 m voor categorie 4.1. – bedrijven. Indien niet aan een dergelijke maat kan worden voldaan, komen maatregelen aan de orde.

In het voorliggende geval bedraagt de afstand tot de nabijgelegen dorpsuitbreiding van Ulrum-oostzijde circa 150 m, waarmee voldaan wordt aan de richtafstand voor in elk geval categorie 3-bedrijven. Voor categorie 4-bedrijven kan niet volledig aan de richtafstand worden voldaan, hoewel de denkbeeldige milieucirkel slechts over een beperkt deel van het dorp zou doorlopen. Daarom ook dat dergelijke bedrijven niet bij recht zijn toegestaan, maar gekoppeld zijn aan milieucriteria.

Bovendien is vanuit een goede milieuzonering in de afwijkingsregeling voor bedrijven uit een hogere milieucategorie een bepaling opgenomen waarin staat dat deze niet wordt toegepast op de bedrijfsperven aan de westzijde van de Buitensingel.

Voor overige situaties is in het ontwerp van het bestemmingsplan voor bedrijven hoger dan categorie 3.2. een afwijkingsregeling opgenomen. Het moet dan gaan om bedrijven die qua milieubelasting vergelijkbaar zijn met de wél toelaatbare bedrijven. Met deze zogenaamde gelijkwaardigheidsbepaling wordt de flexibiliteit in het plan in voldoende mate gehandhaafd en worden tegelijk de milieuvoorwaarden expliciet aangegeven.

Dat reclamant 1 stelt dat een dergelijke bepaling als ‘natte vingerwerk’ moet worden betiteld, moet worden bestreden. De criteria bij de bepaling geven juist aan op welke wijze tot een beoordeling wordt gekomen. Een dergelijke wijze van formuleren is gangbaar en wordt ook in veel andere situaties gebruikt. Ook de provincie Groningen stemt met een dergelijke regeling in. (NB: zie voorts bijvoorbeeld de site van Infomil van de rijksoverheid waarin juist de gelijkwaardigheidsbepaling voor bedrijfscategorieën als voorbeeld wordt genoemd).

Overigens geeft de zienswijze aanleiding nog wel de relevante gebruiksbepaling redactioneel aan te passen. In het ontwerp van het bestemmingsplan is de navolgende bepaling opgenomen

Artikel 4.6.1.:

Indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.5. sub a. in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 4.1 en 4.2. alsmede naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen, met dien verstande dat:

(b:) indien er sprake is van bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 4.1. of 4.2. het om bedrijven gaat die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de wel genoemde bedrijven.

Deze gaf een afwijkingsmogelijkheid voor bedrijven die qua milieubelasting vergelijkbaar zijn te stellen met de toegestane bedrijven uit de categorieën tot en met 3.2. Hoewel niet waarschijnlijk, zou het door de woordkeuze “alsmede” (theoretisch) niet uit te sluiten zijn, dat bedrijven uit alle hogere categorieën, mits ze qua milieubelasting vergelijkbaar zijn te stellen met de toegestane bedrijven, zich zouden kunnen vestigen. Dat is, blijkens ook de plantoelichting, uitdrukkelijk niet de bedoeling. Bij afwijking gaat het alleen om categorie 4.1 en 4.2. bedrijven. Om dit specifiek te regelen, dient de bepaling in artikel 4.6.1. ambtshalve aangepast geformuleerd te worden en dient de bestemmingsomschrijving aangepast te worden. Zie de gemarkeerde tekst in de bijlage bij deze reactienota.

Zienswijze:

In de volgende zienswijze wordt verwezen naar de toelichting waar in de paragraaf over de luchtkwaliteit gesproken wordt over ‘woningen’. Volgens reclamant gaat het erom wat de bedrijvigheid betekent voor de luchtkwaliteit.

Reactie:

Woningen zijn met name een milieugevoelige functie en worden ook in de wettelijke regeling voor de luchtkwaliteit als zodanig beschouwd. Geconstateerd is dat het bestemmingsplan wat dat betreft uitvoerbaar is.

Tevens moet opgemerkt worden dat in het kader van de integrale milieuzonering - waar het gaat om aan te houden afstanden - de verschillende milieucategorieën worden meegewogen. Bovendien gaat het ten opzichte van het vorige plan om een beperktere oppervlakte aan bedrijventerrein.

Zienswijze:

Het uitsluiten van categorie 3 en 4-bedrijven zorgt er tevens voor dat het vervoer van gevaarlijke stoffen minimaal wordt.

Reactie:

Vervoer van gevaarlijke stoffen is niet per definitie gebonden aan de milieucategorie 3 of 4-bedrijven. De wettelijke regelingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen hebben onder meer geresulteerd in een rijks- en provinciaal basisnet waarbij wegen worden aangewezen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden. In of nabij het plangebied liggen geen wegen die horen tot het provinciaal basisnet. De dichtstbijzijnde weg is wat dat betreft de N361 op aanzienlijke afstand van het plangebied gelegen.

Bovendien is de bestemmingsregeling voor de bestemming “Bedrijventerrein” zodanig dat risicovolle inrichtingen van vestiging op het bedrijventerrein zijn uitgesloten. Artikel 4.5. van de planregels bepaalt dat in de specifieke gebruiksregels.

Zienswijze:

Het eventueel in de toekomst omzetten van het agrarische deel ten westen van het bedrijventerrein geeft een beperkte keuze aan bedrijven, omdat dit deel namelijk vlak bij de al bestaande bebouwing ligt.

Reactie:

Reclamant doelt kennelijk op de gronden aan de westzijde van de Buitensingel.

Deze liggen inderdaad dichterbij de woonbebouwing van Ulrum, hoewel er nog wel een aantal open agrarische gronden tussen ligt. De ligging beperkt inderdaad de keuze voor het type bedrijven. Desalniettemin kan zo'n terrein geschikt zijn voor bedrijven die nauwelijks of geen milieubelasting met zich mee brengen. Kleinschalige, startende bedrijvigheid zou dat kunnen zijn. Het op voorhand uitsluiten zou te beperkend werken en past niet bij de visie die aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt (zie ook hoofdstuk van de plantoelichting).

Zienswijze:

Als volgende zienswijze wordt de vraag gesteld wat de waarde van dit ontwerpbestemmingsplan is, als burgemeester en wethouders vanuit verschillend oogpunt nadere eisen kunnen stellen.

Reactie:

Bestemmingsplannen waarin bebouwing wordt toegestaan, zo ook het bestemmingsplan Ulrum-Bedrijvenpark De Marne, bevatten bouwbepalingen. Daarbinnen kunnen zo nodig nadere eisen worden gesteld, bijvoorbeeld omdat de concrete situatie net een iets andere oplossing vraagt. Maar die nadere eisen kunnen nooit de bebouwingsbepalingen overschrijden. Ze kunnen daar juist een nuancering op aanbrengen. Een maximale hoogte van 8,00 m kan in een bepaalde situatie met nadere eisen op bijvoorbeeld 7,00 m of 7,50 worden bepaald.

Om de nadere eisen zo objectief mogelijk te kunnen toepassen, is aangegeven uit welke hoofde dit kan, bijvoorbeeld vanuit redenen van verkeersveiligheid, sociale veiligheid of een goede landschappelijke inpassing. Ook een combinatie van criteria zou mogelijk kunnen zijn.

Het opnemen van nadere eisen is een bevoegdheid die de raad bij vaststelling aan het college van burgemeester en wethouders toekent, een in veel bestemmingsplannen gebruikelijke wijze van regelen.

Zienswijze:

Reclamant had in zijn eerdere inspraakreactie het garagebedrijf aan de Singel als voorbeeld genoemd van een situatie die beter kan. Als in dit bestemmingsplan op dezelfde wijze met kleur, inpassing en afschermend groen wordt omgegaan, dat is dat niet wat reclamant voor ogen staat en ook niet hoe het beschreven staat.

Reactie:

Het garagebedrijf aan de Singel wordt niet met dit bestemmingsplan geregeld en heeft een eigen proceduregang gekend. Dit bestemmingsplan Ulrum, Bedrijvenpark De Marne kent zijn eigen regels. Naar de zijden van het open landschap toe voorziet dit nieuwe bestemmingsplan in een groenbestemming waarmee het bedrijventerrein landschappelijk kan worden ingepast.

Zienswijze:

Ten slotte wordt op een kaart gewezen die op het gemeentehuis ter inzage lag, waarbij de oranje arcering niet in de legenda is verklaard.

Reactie:

De plankaart is gecontroleerd op de aanduidingen die op de kaart voorkomen en in de bijbehorende legenda. Het betreft hier de arcering 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'; deze is in de legenda verklaard.

Voorstel:

Voorgesteld wordt niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

Zienswijze Ad 2**Zienswijze:**

Reclamant wijzen op de nota Perspectief voor bedrijvenpark De Marne van de Stec groep uit 2011 met daarin een marktanalyse en aanbevelingen. Deze staat niet op de website van de gemeente. Dit zou ook niet nodig hoeven te zijn als in het bestemmingsplan de hoofdlijnen daaruit voldoende worden besproken. Er worden echter alleen algemene conclusies en aanbevelingen uit de nota vermeld. Daarom is het voor reclamanten niet mogelijk om de merites van de aanbevelingen uit het Stec-rapport te beoordelen. Alleen het terugbrengen van de oppervlakte wordt onderbouwd, de overige aanbevelingen niet.

Reactie:

De Stec-groep heeft enkele jaren terug een marktanalyse gehouden. De conclusies daaruit zijn expliciet in de plantoelichting verwoord. Zie hoofdstuk 3.3.2 van de plantoelichting. De conclusies uit de marktanalyse worden daarin genoemd en de in het rapport onderscheiden mogelijke scenario's worden aangehaald. Niet alleen is ingegaan op de teruglopende vraag van de afgelopen jaren, ook op andere zaken die heroverweging vroegen:

- De milieucategorieën van de bedrijven;
- De ruimtelijke maatvoering;
- De beeldkwaliteitseisen.

Zienswijze:

Meer in bijzonder hebben reclamanten de volgende vragen over hoofdstuk 3.3.2:

- a. Waarop zijn de kwantitatieve conclusies aangaande vraag en de behoefte gebaseerd? Is ook gekeken naar andere gemeenten en zijn deze vergelijkbaar met De Marne?
- b. Waarop is de kwalificatie "bedrijfssectoren met accent op functionele uitstraling" gebaseerd en wat zijn de gevolgen?
- c. Welke argumenten zijn voor de bewering dat scenario 2 het beste op de marktvraag aansluit?
- d. Waarop zijn de aanbevelingen gefaseerd om uit te gaan van een minder hoogwaardige uitstraling, een functioneel/modern bedrijventerrein en de aanbeveling op de beeldkwaliteitseisen te versoepelen? Hoe verhouden deze zich tot de Structuurvisie De Marne 2014 en het Stec-rapport Succesvol veranderen (2011) en welke afwegingen zij hierbij gemaakt?
- e. Waarop is aanbeveling om de toegestane hoogte van bedrijven te verhogen gebaseerd, om welke hoogte gaat het hier en wat zijn de mogelijke gevolgen?

Reactie:

Naar aanleiding van de vragen over hoofdstuk 3 het volgende.

Ad a. De conclusies aangaande de te verwachten behoefte zijn in eerste instantie gebaseerd op het Stec-rapport. In de plantoelichting zijn deze samengevat. Hierop zijn primair de conclusies aangaande de behoefte gebaseerd. Het Stec-rapport heeft de vraag naar bedrijventerrein voor de periode tot 2020 onderzocht. Geconstateerd wordt dat deze vooral afkomstig is van kleine tot middelgrote bedrijven uit de traditionele bedrijfssectoren, zoals productie- en handelsbedrijven.

In het Stec-rapport is tevens aandacht geschonken aan de situatie in de regio. Geconstateerd is dat in omliggende kernen nauwelijks tot geen bedrijfskavels beschikbaar zijn. Dat geldt voor bijvoorbeeld Baflo, Grijskerk en Kollum, terwijl het bedrijventerrein in Winsum volledig is uitgegeven.

Bovendien hebben veel bedrijfsruimtegebruikers in de gemeente De Marne aangegeven een sterke binding met de lokale markt te hebben.

Vervolgens heeft over de toekomstvisie voor dit deel van Ulrum overleg met betrokkenen uit het dorp en het bedrijfsleven plaatsgehad (najaar 2013). Daarna is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld en onder meer met besproken met provincie en waterschap.

Ad b. De conclusies aangaande het type bedrijvigheid vinden eveneens hun basis in het Stec-rapport van 2011. In de plantoelichting zijn deze samengevat. Geconstateerd is dat verreweg het merendeels van de bedrijfsruimtegebruikers een kavel zoekt met een reguliere en functionele uitstraling, kavels dus die niet per se een hoge uitstraling, beeldkwaliteit en presentie hoeven te hebben. Een vergelijk kan wat dat betreft worden gemaakt met het bedrijventerrein aan de noordzijde van Leens.

Ad c. Deze argumenten zijn evenzo ontleent aan het Stec-rapport. Daarin wordt opgemerkt dat door te kiezen voor een verkleining van het bedrijventerrein en ruimte te bieden voor bedrijfsruimtegebruikers met een reguliere uitstraling en eventueel uit een hogere milieucategorie goed wordt ingespeeld op de marktvraag in de gemeente. Verder wordt geconcludeerd, dat door minder strikt met de beeldkwaliteitseisen om te gaan, ruimte worden geboden voor een zo breed mogelijk scala aan bedrijven. Al met al biedt dit ruimte aan het lokale bedrijfsleven en zo mogelijk behoud/groei van de werkgelegenheid.

Ad d. De conclusies aangaande het gefaseerd uitvoeren en uit te gaan van een minder hoogwaardige uitstraling, hebben eveneens hun grondslag in het Stec-rapport. Geoordeeld is dat de beeldkwaliteitseisen, die zijn opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan Ulrum-Bedrijventerrein-2006 moeten worden beoordeeld als 'een product van zijn tijd'.

Eisen namelijk die ervan uitgingen dat een ruime vraag mede zou dienen te worden gestuurd op uitgewerkte voorwaarden aangaande de beeldkwaliteit. Gebleken is dat dit soort voorwaarden dermate beperkend werken, dat deze thans geen inzet van beleid meer zijn. Ook in het algemene welstandsbeleid wordt thans een minder vergaande beleid voorgestaan. In dat beeld past het om dat ook in het voorliggende bestemmingsplan te doen.

Ad e.

Verhoging van de hoogteregeling voor bedrijvigheid komt eveneens uit het Stec-rapport. Bovendien is gekeken naar de toelaatbare hoogtes die in het omliggende bestemmingsplan voor agrarische bedrijfsbebouwing worden gehanteerd. De hoogtes die thans worden opgenomen:

- maximale goothoogte: 8,50 m;
- maximale bouwhoogte: 14,00m.

Zienswijze:

Over hoofdstuk 4.3.6 wordt het volgende opgemerkt. De voornemens over de milieucategorieën lijken met elkaar in tegenspraak en zijn in elk geval vaag. Ofwel er wordt gekozen voor categorieën 1,2 en 3, ofwel voor categorieën 1, 2, 3 én 4. De voorgestelde flexibiliteit, gecombineerd met milieurandvoorwaarden is geen beleidskeuze, maar het vermijden ervan.

Reactie:

Naar aanleiding van de vragen over hoofdstuk 4 het volgende.

De betreffende voornemens aangaande de milieucategorieën zijn niet met elkaar in tegenspraak, maar werken juist aanvullend op elkaar: bij recht zijn bedrijven uit de categorieën 1,2 en 3 toegestaan en alleen via een aparte afwijkingsprocedure mogelijk ook bedrijvigheid uit milieucategorie 4.

Daarbij wordt een extra toetsing gedaan: zo moet een bedrijf uit milieucategorie 4 in voorkomend geval qua milieubelasting gelijk zijn te stellen met de reeds bij recht toegestane bedrijven uit milieucategorieën 1, 2 en 3.

Een extra voorwaarde is bovendien dat de afwijkingsbevoegdheid niet wordt toegepast op de percelen aan de westzijde van de Buitensingel. Dat zijn de percelen die het meest nabij het dorp liggen. Bovendien wordt in voorkomend geval rekening gehouden met de volgende toetsingscriteria:

- a. de woonsituatie;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Zienswijze:

Ten slotte wordt door reclamant opgemerkt dat niet alleen de onderbouwing tekort schiet, maar ook dat de negatieve effecten van de aanbevelingen onbesproken blijven.

Reactie:

Deze mening wordt niet gedeeld. In de toelichting is wel degelijk stapsgewijs tot een afweging gekomen. Op basis van een evaluatie naar de behoefte zijn ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld voor een verkleining van de oppervlakte aan bedrijventerrein. Daarbij is rekening gehouden met de al aanwezige infrastructuur in het gebied, het reeds gevestigde loonbedrijf en de wensen vanuit de *Toekomstvisie Bedrijvenpark De Marne*.

Op grond van deze zaken is een voorontwerp voor een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht en na verwerking van de reacties hierop het ontwerp van het bestemmingsplan.

Thans wordt met inachtnaam van de ingediende zienswijzen het bestemmingsplan aan de gemeenteraad van De Marne ter vaststelling voorgelegd.

Voorstel:

Voorgesteld wordt niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

Zienswijze Ad 3

Zienswijze:

In zijn algemeenheid wordt opgemerkt, dat de problemen over het niet kunnen uitgeven van bedrijfsterrein een algemeen probleem in Nederland is. Van hogerhand is geadviseerd “de verliezen te nemen”.

In de gemeente De Marne is het in dat licht een goed voorbeeld om de oppervlakte te halveren, maar een slecht voorbeeld is om de vestigingseisen te versoepelen. Een ander slecht voorbeeld is om de eisen aangaande de landschappelijke inpassing te veranderen. Daardoor dreigt er een akelige ‘industrieput’ te ontstaan.

Reactie:

Het beeld dat wordt geschetst waar het gaat om de algemeen afnemende behoefte aan bedrijventerrein wordt gedeeld. Echter, dat geldt niet waar gesteld wordt dat met het versoepelen van de vestigingseisen een ‘industrieput’ zou ontstaan.

Nog steeds blijft een goede inpassing van het bedrijvenpark als geheel uitgangspunt. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de afschermende groenvoorziening die rondom het hele terrein is voorzien. Bovendien moet bedacht worden dat de hoofdinfrastructuur al aangelegd is, een infrastructuur bestaande uit zowel de ontsluitingsweg (Buitensingel), als de laanbeplanting erlangs.

Zienswijze:

Meer uitgewerkt worden de termen ‘modern’, ‘functioneel’ en ‘terrein’ aangehaald ter illustratie van de stelling dat niet meer sprake is van een bedrijvenpark, maar van een situatie met meer asfalt, beton, staal en steen.

Reactie:

Nee, het gaat om een verkleining van de oppervlakte, niet om een situatie dat er ten opzichte van het plan van 2006 een situatie zou ontstaan met meer steen, asfalt en beton. Als gezegd is overigens de hoofdontsluitingsstructuur al aanwezig.

Zienswijze:

De vraag wordt gesteld of een versoepeling van de beeldkwaliteitseisen ook betekent dat er een mestvergister met silo's van 20 m hoogte kunnen ontstaan. Dat zou niet moeten kunnen, gelet op het unieke landschap en de wens de dorpen tegen verrommeling te beschermen.

Reactie:

Een mestvergister wordt opgevat als mestinstallatie die niet als een voor mensen toegankelijke ruimte moet worden beschouwd. Daarmee is in het juridische zin geen gebouw maar als een zogenaamd 'ander bouwwerk'. De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde is in de planregels bepaald op maximaal 6,00 m. Daarmee is een hoogte van 20 m sowieso niet toegestaan.

Zienswijze:

Reclamant haalt de structuurvisie De Marne aan en zegt dat deze in de plantoelichting selectief wordt geciteerd. Gewezen wordt op het navolgende citaat:

" Uit de quick scan blijkt dat enkele beleidsdocumenten verouderd zijn omdat daarin nog wordt uitgegaan van het 'groeidenken'. Daar staat tegenover dat in het overgrote deel van het staande beleid de omslag is gemaakt van dit 'groeidenken' naar 'krimpdnken'. Bovendien is ook de kwalitatieve lijn om de unieke ruimtelijke kwaliteit als het 'goud' van De Marne te beschermen en door te ontwikkelen als een belangrijke pijler voor het staande beleid (...). Het is zaak deze koers de komende tijd actief vast te houden."

Ook wordt gewezen op het navolgende citaat, speciaal voor Ulrum:

" De relatie tussen het dorp en het landschap is aan de zuid- en westzijde van het dorp open. Hier is het dorp als wierdedorp duidelijk herkenbaar. De overige dorpsranden wijken hier door de beplanting langs de N361, de nieuwbouw en het bedrijventerrein (in ontwikkeling) van af. Bovendien heeft dit bedrijventerrein een ondorpse maat en schaal en is verkeerkundig de ontsluiting van het terrein bovengeschild gemaakt ten opzichte van de route over de centrale kwelderwal. Hierdoor wordt de leesbaarheid van de ruimtelijke hoofdstructuur verzwakt."

Reactie:

Het eerstgenoemde citaat is juist een onderbouwing van het bestemmingsplan. Passend in de verandering van 'groeidenken' naar 'krimpdnken' wordt met dit bestemmingsplan ingezet op een beperkter bedrijventerrein dan waar in het bestemmingsplan van 2006 nog van werd uitgegaan.

Wat het tweede citaat betreft is in de structuurvisie gekeken naar het bedrijventerrein, mede in relatie tot de planologische reservering die daarvoor in 2006 is gedaan. Door het terugbrengen van de omvang van het bedrijventerrein wordt tevens bereikt dat het bedrijventerrein kleinschaliger wordt. Verder moet de aanwezige infrastructuur als een gegeven worden beschouwd.

Overigens moet nog worden aangetekend, dat waar gesproken wordt over een "ondorpse maat en schaal" het bedrijvenpark, zoals de naam zegt, niet alleen voor Ulrum is bedoeld maar voor bedrijvigheid uit de hele gemeente. De omvang kent geen ondorpse maat en is wat dat betreft eerder vergelijkbaar met dat van het bedrijventerrein in Leens.

Zienswijze:

Het meer op de dorpse schaal afstemmen zou er tevens in moeten resulteren dat geen categorie 4-bedrijven worden toegestaan; juist eerder moet een stapje terug worden gedaan naar bedrijven in categorie 1 en 2.

Ook wordt twijfel geuit over de wijze waarop dit gaat plaatsvinden. De vage regelgeving leidt tot ad-hoc beslissingen. Bovendien wordt de vraag gesteld wie erop toe ziet dat bedrijven zich aan de afspraken houden.

Verder wordt de vraag gesteld welke argumenten er 10 jaar geleden waren om niet categorie 4-bedrijven toe te staan. Bedrijven uit milieucategorie 4 kunnen beter meteen naar Eemsmond of Delfzijl. En leidt de flexibiliteitsbepaling niet tot subjectiviteit?

Reactie:

Wat betreft de toelaatbaarheid van de bedrijven wordt verwezen naar de onder 1 gegeven beantwoording over de bedrijfscategorie.

Gesteld kan worden dat het in incidentele gevallen om een bedrijf uit categorie 4 kan gaan, dat in het concrete geval qua milieubelasting gelijk kan worden gesteld aan een categorie 3 bedrijf. De kleinere schaal en de aard van de bedrijvigheid kan daar bijvoorbeeld aanleiding toe geven. Maar als eerder gezegd: het wordt afzonderlijk beoordeeld, zodat een objectieve beoordeling kan plaatsvinden.

Zienswijze:

In de zienswijze wordt ingegaan op de marktanalyse en wordt de vraag gesteld of er sprake is van een vraag van bedrijven uit categorie 4.

Ook de intenties aangaande de landschappelijke inpassing zijn niet concreet geformuleerd, terwijl ook het achterwege laten van beeldkwaliteitseisen als ongewenst wordt beschouwd.

Reactie:

Voor wat deze aspecten betreft wordt verwezen naar het hiervoor gestelde over de toelaatbaarheid van categorie 4 bedrijven en de criteria waaronder dit kan plaatsvinden.

Voorstel:

Voorgesteld wordt niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

Zienswijze Ad 4.

Zienswijze:

In de zienswijze wordt erop gewezen dat er zich tot dusver slechts één bedrijf heeft gevestigd. Het onaantrekkelijke karakter, dat veroorzaakt wordt door de geclausuleerde bestemmingen en door het beeldkwaliteitplan wordt hiervoor aangehaald. Daarnaast worden de volgende drie punten aangehaald:

1. Het bedrijventerrein wordt aanmerkelijk verkleind, maar de bestemming op het overblijvende deel wordt te weinig verruimd om aantrekkelijk te worden voor te vestigen bedrijven of voor bedrijfsuitbreiding.
2. Pal ten noorden van het aanwezige loonbedrijf is een grens getrokken tussen enerzijds onmiddellijk bestemd bedrijventerrein en anderzijds agrarisch terrein. Dat betekent dat uitbreiding van het loonbedrijf gebonden is aan een aparte procedure. Dit terrein zou echter een directe bedrijfsbestemming moeten krijgen.
3. Gepleit wordt om voor het hele overblijvende bedrijventerrein ten zuiden van de Haarweg en ten oosten van de Buitensingel de vestiging van categorie 4-bedrijven mogelijk moet zijn. Dat zou ook moeten gelden voor het direct als bedrijventerrein gelegen deel ten noorden van het loonbedrijf dat in het ontwerpbestemmingsplan nog een agrarische bestemming heeft gekregen. Categorie 4-bedrijven zouden echter niet gebonden moeten zijn aan een aparte beoordeling; de afstand tot de woonbestemming is immers voldoende.
Mocht de nieuwe woonbestemming aan de Haarweg toch op te geringe afstand van gevraagde categorie 4-gebied komen te liggen, dan zal het gebied met de woonbestemming aangepast moeten worden. Bij het opschalen van het terrein naar categorie 4-bedrijven speelt ook het kostenaspect voor aanvragende bedrijven een rol.

Reactie:

Of de beperkingen in het vorige bestemmingsplan een doorslaggevende reden waren voor de tegenvallende uitgifte moet worden betwijfeld. De economische crisis, kort na het van kracht worden van het vorige bestemmingsplan, moet zeker ook als belangrijke oorzaak worden gezien.

Wat daarvan ook zij, thans wordt op een ruimere regeling ingezet.

De beantwoording op de genoemde punten volgt in dezelfde volgorde.

Ad 1. De verruiming die ten opzichte van het vorige bestemmingsplan is opgenomen, zit vooral in de ruimtelijke regelgeving. Deze beperkt zich tot de hoofdzaken van toelaatbare bebouwing. Vergaande beeldkwaliteitseisen zijn thans niet meer opgenomen.

Wel blijft een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein als geheel uitgangspunt, maar dat is, gelet op de ligging van het bedrijventerrein een belangrijke wens. Dat geldt bijvoorbeeld ook bij uitbreidingsplannen van agrarische bedrijven in het buitengebied.

Ad 2. Wat betreft de vraag om de gronden direct ten noorden van het loonbedrijf mee te nemen onder de bedrijfsbestemming, teneinde voldoende ontwikkelingsruimte te bieden, het volgende.

De beperkte vraag in combinatie met de wens om tot een compact bedrijventerrein te komen, heeft ertoe geleid om de gronden direct ten noorden van het loonbedrijf niet mee te nemen onder een bedrijfsbestemming.

Mocht het loonbedrijf niettemin behoefte hebben aan uitbreiding, dan kunnen daartoe in eerste instantie de mogelijkheden op de kavel zelf worden benut. Bij een gebleken concrete behoefte kunnen de aangrenzende gronden via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid alsnog in aanmerking komen voor een bedrijfsuitbreiding. Overigens zijn er tot dusver geen concrete uitbreidingsplannen van het loonbedrijf kenbaar gemaakt.

Ad 3. Het aanwijzen voor bedrijven uit een hogere milieucategorie heeft tot de nodige discussie geleid. Op de eerste plaats is overwogen dat het vigerende plan uit 2006 een dergelijke categorie niet mogelijk maakte.

Uit het Stec-rapport met een marktanalyse is gebleken het toestaan van dergelijke bedrijven één van de mogelijkheden is om de aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein te verhogen. Daarnaast zijn ook andere mogelijkheden aangedragen.

Omdat het accent dient te blijven liggen op een relatief kleinschalig bedrijventerrein, is deze aanbeveling van het Stec-rapport niet zonder meer overgenomen. Overwogen is om hiervoor via een aparte afwijkingsprocedure mogelijkheden te bieden. Met name gaat het dan om bedrijven uit milieucategorie 4 die in concrete gevallen qua milieubelasting gelijk zijn te stellen met de al wel toelaatbare bedrijven.

Voorstel:

Voorgesteld wordt niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

4. Ambtshalve wijzigingen

Bedrijfswoningen

Ten opzichte van het ontwerp van het plan worden de volgende ambtshalve wijzigingen voorgesteld

- voor bedrijfswoningen is in het ontwerp van het plan een regeling opgenomen, waarbij een bedrijfswoning voorzien zal zijn van een kap. De minimale dakhelling is daarvan bepaald op 30 graden.
- omdat ook voor de overige maatvoeringsbepalingen (net name de hoogteregeling) is aangesloten op het bestemmingsplan Buitengebied, wordt ambtshalve voorgesteld dit ook voor de dakhelling te doen en wel door deze voor vrijstaande bedrijfswoningen te stellen op minimaal 40 graden en maximaal 60 graden.

Voorgesteld wordt ambtshalve de betreffende bepaling in artikel 3, lid i vast te stellen conform de in de bijlage bij deze reactienota gevoegde planregels.

Regeling milieucategorieën

De in het ontwerp opgenomen regeling gaf een afwijkingsmogelijkheid voor bedrijven die qua milieubelasting vergelijkbaar zijn te stellen met de toegestane bedrijven uit de categorieën tot en met 3.2. Dat was ook de bedoeling. In het ontwerp van het bestemmingsplan is de navolgende bepaling opgenomen.

Artikel 4.6.1.:

Indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.5. sub a. in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 4.1 en 4.2. alsmede naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen, met dien verstande dat:

(b:) indien er sprake is van bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 4.1. of 4.2. het om bedrijven gaat die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de wel genoemde bedrijven.

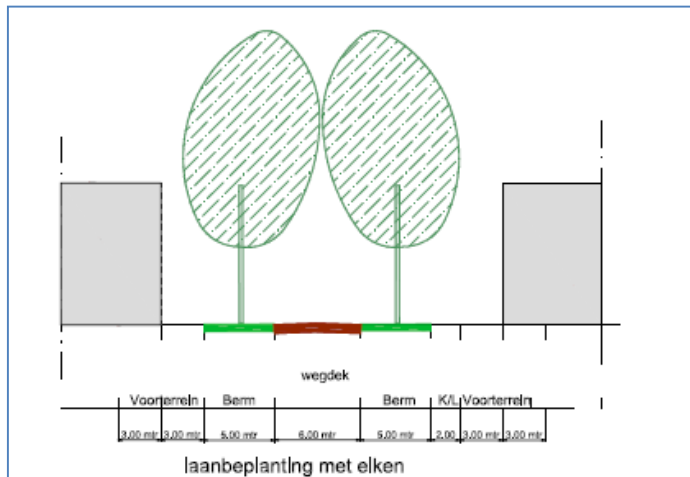
Hoewel niet waarschijnlijk, zou het door de woordkeuze “alsmede” (theoretisch) niet uit te sluiten zijn, dat bedrijven uit alle hogere categorieën, mits ze qua milieubelasting vergelijkbaar zijn te stellen met de toegestane bedrijven, zich zouden kunnen vestigen. Dat is, blijkens ook de plantoelichting, uitdrukkelijk niet de bedoeling. Bij afwijking gaat het alleen om categorie 4.1 en 4.2. bedrijven. Om dit specifiek te regelen, dient de bepaling in artikel 4 aangepast geformuleerd te worden. Ook de bestemmingsomschrijving dient hierop te worden aangepast.

In de bijlage deze reactienota staat de vast te stellen formulering opgenomen.

Plantoelichting

In de toelichting verdient verder nog de toelichting op het principeprofiel van de Buitensingel aanvulling. Dit hoeft niet te leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, maar is slechts een aanvulling van de toelichting.

Het principeprofiel is verbeeld in een figuur van de toelichting, hieronder overgenomen.



Figuur 1. Principeprofiel langs hoofdweg (Buitensingel)

Wat betreft de vertaling van de profielindeling in de planregels het volgende.

De bestemming Verkeer is een ruime bestemming, waarin rekening is gehouden met bermstroken c.a. Daarin valt ook de strook met boombeplanting en aanwezige lichtmasten.

Binnen de verkeersbestemming is tevens rekening gehouden met een de aanleg van kabels en leidingen. Binnen de aangrenzende bedrijfsbestemming is verder gewerkt met een ruim bestemmingsvlak.

Er geldt op grond van de bouwregels een aan te houden afstandsmaat van 5,00 m van een gebouw tot de weg. Dit ten behoeve van het voorterrein van het betreffende bedrijf. Als dat vanuit een goed functioneren van het bedrijf gewenst is en passend is in het ruimtelijk beeld, kan daarvan met gebruikmaking van de planregels worden afgeweken.

5. Samenvattend

In de zienswijzen komen bezwaren naar voren met betrekking tot de milieucategorisering van bedrijven. Met name bestaan bezwaren tegen de toelaatbaarheid van categorie 4-bedrijven, ook al zijn deze aan een aparte afwijkingsregeling gebonden. In een andere zienswijze wordt ervoor gepleit om deze bedrijven juist direct mogelijk te maken. Ook bestaat discussie over het al dan niet versoepelen van beeldkwaliteitseisen en het beleid met betrekking tot de landschappelijke inpassing.

De toelaatbaarheid van de bedrijven vloeit voort uit de wens om de vestigingsmogelijkheden te verruimen. In het onderzoeksrapport van de Stec-groep (Nota "*Perspectief voor bedrijvenpark De Marne*" december 2011, Stec Groep) zijn voorstellen gedaan om de vestigingsmogelijkheden te vergroten. Wij hebben in het bestemmingsplan de vestiging aan stringente criteria gekoppeld, zodat het milieubelang voldoende gewaarborgd blijft. Ook de provincie Groningen heeft ingestemd met het bestemmingsplan.

Het vorenstaande heeft geleid tot de voorstellen voor het tegemoet dan wel niet tegemoet komen van de zienswijzen.

Voorgesteld wordt dan ook om de keuzes in het bestemmingsplan te handhaven en de planregels met inachtnaam van de wijzigingen volgens bijgevoegde bijlage vast te stellen.