bestemmingsplan Bedrijvenpark Medel gedeeltelijke herziening E

Advies hoorcommissie

1e concept t.b.v. hoorzitting 21 januari 2010

14 januari 2010

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies
1			
1a	Bezwaarmaker verwacht geluidsoverlast bij het laden en lossen van de containers, zeker als dit ook 's avonds en 's nachts en in het weekend gebeurt.	De door de containerterminal veroorzaakte geluidsoverlast wordt gereguleerd in de milieuvergunning voor de containerterminal. Hierbij mag de totale door bedrijven op Medel veroorzaakte geluidsbelasting (dus inclusief de containerterminal) buiten de vastgestelde geluidszone niet meer dan 50 dB(A) bedragen, een geluidniveau dat in Nederland als acceptabel voor woningen wordt geacht en als zodanig in wetgeving is vastgelegd. De komst van de containerterminal verandert niets aan de geluidszone van Medel aan de zijde van de gemeente Buren (dus in de omgeving van de woning van bezwaarmaker); de toegestane geluidsoverlast ter plaatse blijft ook na de vergunningverlening beneden de 50 dB(A).	
1b	Bezwaarmaker acht het onbegrijpelijk dat de hoogte van de kranen en bebouwing mogelijk wordt gemaakt.	Het college is van mening dat de realisatie van de containerterminal c.a. (vries-/koelhuis met verwerkingsfabriek) van een zodanig groot belang is (voor het bedrijvenpark zelf, de werkgelegenheid in Tiel en de regio, de uit een oogpunt van milieu en verkeer gewenste verschuiving van wegvervoer naar watervervoer) dat dit opweegt tegen de consequenties, waaronder de afwijking van het vigerend beleid om de bebouwing aan de rand van Medel relatief laag te houden. In het geldende bestemmingsplan Bedrijvenpark Medel is ter plaatse al een laad- en loskade opgenomen, ten behoeve van de overslag van 'goederen' in zijn algemeenheid (daar vallen containers ook onder). Voor de overslag van containers zijn echter hogere kranen nodig dan in het geldend bestemmingsplan is voorzien. De containerterminal is bovendien een belangrijke	

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies
		pullfactor van het bedrijvenpark Medel (diverse inmiddels op Medel gevestigde bedrijven hebben in de aanloop naar hun vestigingsbeslissing destijds de komst van de containerterminal mee laten wegen in hun locatiekeuze). Vervolgens is - voor een haalbare exploitatie van de containerterminal - het noodzakelijk dat de bijbehorende combinatie (vries-/koelhuis met verwerkingsfabriek) op een naastgelegen locatie mogelijk wordt gemaakt (deze zal namelijk voor een belangrijk deel aan de omzet van de terminal bijdragen). Ook de hoogte van het vrieshuis is noodzakelijk. Namelijk uit oogpunt van efficiënt grondgebruik en energiebesparing. Bij conventionele bouw (hoogte 10 m, wel passend binnen het geldende bestemmingsplan) zou een vijf tot zes maal zo groot grondoppervlak nodig zijn, waarvoor de ruimte op de geplande locatie ontbreekt en waarvan het energieverbruik veel hoger zou zijn). Voor de combinatie containerterminal c.a. is elders langs het kanaal geen ruimte.	
1c	Bezwaarmaker verwacht veel verkeersoverlast op de Mauriksestraat in Zoelen richting Tiel. Dit zorgt nu al voor veel overlast.	In deze herziening is tevens een nieuwe ontsluiting langs het kanaal opgenomen, evenals een aanpassing van de kruising ter hoogte van de sluizen bij de Diepert, die aansluit op de hoofdontsluiting van Medel naar afslag 34 van de A15. De Mauriksestraat komt hierdoor eerder meer in de 'luwte' te liggen.	
2			
2a	Cliënt heeft zijn bedrijf op ongeveer 100 m van de kraan en het koel- en vrieshuis en verwacht veel geluidsoverlast, gezien de 50.000 tot 80.000 containerhandelingen per jaar.	Zie standpunt onder 1a	
2b	Tevens vreest cliënt stankoverlast gezien de vervelende lucht die vrij komt bij de verwerking van de aangevoerde vruchten en bij een zuidwestenwind over de	Deze bestemmingsplanherziening ziet niet op een verandering van de toegestane bedrijfscategorieën. Het al dan niet mogelijk maken van een vruch-	

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies
	recreatieplas en zijn bedrijf zal komen.	ten(sappen) verwerkend bedrijf is dus geen onderdeel van deze herziening. De verwerking van vruchten zal overigens geheel binnen gebeuren en moeten voldoen aan alle vereisten die milieu- en geurhinderwetgeving stelt. In de milieuvergunning zal dit gereguleerd worden.	
2c	Cliënt is van mening dat de aantrekkelijkheid van de recreatieplas door bovengenoemde effecten zwaar zal worden aangetast hetgeen nadelige gevolgen zal hebben voor zijn bedrijf.	Zie standpunt onder 2a en 2b	
3			
3a	Cliënt maakt bezwaar tegen de aanpassing van de bouwhoogte voor de transportkraan en het koel- en vrieshuis, omdat onvoldoende gemotiveerd is waarom een verhoging tot 30 meter noodzakelijk is.	Zie standpunt onder 1b	
3b	Uit het besluit blijkt niet dat aandacht is geschonken aan de belangen van de omwonenden. Cliënten vrezen onder andere voor overlast als gevolg van verlichting op deze hoge bouwwerken.	De belangen van omwonenden zijn - zoals bij elke bestemmingsplanprocedure verplicht - meegewogen in de besluitvorming. Alle voor bestemmingsplannen verplichte (milieu-)onderzoeken (geluidhinder, geurhinder, externe veiligheid, etc.) zijn uitgevoerd. Lichthinder wordt echter niet via een bestemmingsplan gereguleerd (dit nog afgezien van relevantie gelet op de afstand tot de woning van bezwaarmaker van ca. 1,5 km).	
3c	Evenmin blijkt uit het besluit dat is getoetst of de voorziene hoogbouw past in de omgeving.	In de plantoelichting is op pagina 3 weergegeven, dat de benodigde hoogte afwijkt van de toegestane hoogte uit het bestemmingsplan Medel, dat de doelstellingen uit het beeldkwaliteitsplan voor het bedrijventerrein nastreeft (in de beschrijving op hoofdlijnen van het geldende bestemmingsplan Medel 1998). Inpassing in het omringende landschap was doel van de strategie van steeds lagere bebouwingshoogten richting de rand van het bedrijventerrein. Daar wordt met dit plan van	

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies
		afgeweken. Een alternatieve inpassingsmogelijkheid ontbreekt, gelet op het ontbreken van (geschikte) locaties aan het water. Zie ook het standpunt onder 1b.	
3d	Cliënten vrezen voor precedentwerking.	Dit is een uniek geval, in verband met het aanzienlijk belang voor Tiel/de regio in combinatie met de vereiste ligging aan water.	
4			
4a	Cliënt maakt bezwaar vanwege de visuele hinder die uit de bestemmingsplanwijziging voortvloeit. Cliënten hebben vanuit hun monumentale woning rechtstreeks zicht op deze hoge en omvangrijke bebouwing.	Zie standpunt onder 1b	
4b	De gewijzigde bouwhoogte is in strijd met de beschrijving in hoofdlijnen uit het vigerende bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Medel. In beide is aangegeven dat langs o.a. de noordelijke randen alleen plaats is voor bebouwing van kleinere schaal en afmetingen. Lange, ononderbroken gevelwanden zijn aan de randen niet toegestaan. De schaal van het bedrijf is juist groter dan de overige bedrijven op Medel, en het koel- en vrieshuis is landschappelijk niet goed in te passen en doet inbreuk op het parkachtige karakter. De bestemmingsplanherziening maakt daarom ernstig inbreuk op de zorgvuldige opzet en uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zonder dat de aanvaardbaarheid daarvan is onderzocht en onderbouwd. Er is daardoor sprake van innerlijke tegenstrijdigheid door de planherziening.	Zie standpunt onder 3c.	
4c	De bestemmingsplanherziening is in strijd met de beschrijving in hoofdlijnen uit het vigerende bestemmingsplan, waar in onderdeel C is aangegeven dat	Een bestemmingsplan wordt vastgesteld binnen de spelregels van de Wro voor een termijn van tien jaar. Het bevat daarom bepalingen om binnen die termijn	

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies
	watergebonden grootschalige op- en overslagbedrijven tot de niet-beoogde bedrijven behoren. Een containeroverslagbedrijf (met een handling van 80.000 TEU) behoort daartoe, en is daarom niet verenigbaar met dit uitgangspunt. De planherziening zet nu de deur wagenwijd open voor een grootschalig op- en overslagbedrijf. Er is dus ook hier sprake van innerlijke tegenstrijdigheid door de planherziening.	voorzienbare ontwikkelingen te sturen. Na tien jaar is er vanuit de principes van de Wro aanleiding een bestemmingsplan opnieuw tegen het licht te houden. De dynamiek van de samenleving vereist dat vaak ook. Het is daarom niet vreemd, dat ruimtelijke ontwikkelingen - die inmiddels wenselijk zijn - niet passen in bestemmingsplannen die de (theoretische) houdbaarheidsdatum hebben overschreden. Daarnaast kan het aangehaalde uitgangspunt niet goed geconcretiseerd worden, omdat een objectieve begrenzing van het begrip "grootschalig op- en overslagbedrijf" ontbreekt.	
4d	Volgens cliënten is de noodzaak van de toegestane bouwhoogte van 30 m voor het koel- en vrieshuis niet aangetoond, terwijl dat juist in dit geval aan de rand van het bedrijvenpark goed gemotiveerd had moeten worden. De in de toelichting aangehaalde argumentatie van economisch ruimtegebruik is niet voldoende, omdat dit in alle gevallen gebruikt kan worden voor een verhoging van de maximale bouwhoogte. Naar het oordeel van cliënten had het koel- en vrieshuis ook gebouwd kunnen worden met een aanzienlijk lagere bouwhoogte.	Zie standpunt onder 1b.	
4e	De maximale opslaghoogte van 21 m voor containers is niet verenigbaar met de in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen uitgangspunten van goede landschappelijke inpassing, parkachtig karakter en afnemende hoogte naar de randen van het bedrijvenpark toe, en staat op gespannen voet met de nagestreefde beeldkwaliteit zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Bovendien was in het oorspronkelijke plan geen opslag van goederen toegestaan.	Zie standpunt onder 3c	
4f	In de bedrijvenlijst uit het vigerende bestemmingsplan is een bedrijvenlijst opgenomen gebaseerd op het VNG bestand categorale bedrijfsindeling uit 1992, waarin een laad-, los- en overslagbedrijf voor de binnenvaart werd gekwalificeerd als een categorie 3B-	De bedrijvenlijst die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan bedrijvenpark Medel ziet op de vestiging van bedrijven op gronden met de bestemming "bedrijfsterrein". De "laad- en loswal" was in datzelfde plan opgenomen met een aparte bestem-	

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies
	bedrijf. Inmiddels zijn de inzichten gewijzigd en wordt een laad-, los- en overslagbedrijf voor de binnenvaart gekwalificeerd als een categorie 4.2 bedrijf met een grootste afstand van 300 m vanwege het aspect geluid. Zoals bevestigd in het akoestisch rappoort van Cauberg-Huygen d.d. 25 mei 2009 levert de containerterminal een forse toename van de geluidsoverlast op. Betwijfeld wordt overigens of de stelling in het rapport dat geen toename van de geluidemissie in oostelijke, noordelijke of zuidelijke richting zal optreden juist is. Cliënten vrezen een onaanvaardbare toename van de geluidoverlast.	ming, waaraan geen bedrijvenlijst was toegevoegd (dat is ook in voorliggende herziening het geval). De overwegingen uit de zienswijze zijn derhalve gebaseerd op een misvatting. Voor kennisgeving aangenomen.	
5	Burgemeester en Wethouders van Buren, Postbus 23, 4020 BA Maurik.		
5a	De ontwikkeling is in strijd met de beschrijving in hoofdlijnen, voor wat betreft de voorgestelde hoogte van de bebouwing van 30 meter. Hierdoor kan niet meer aan de in de beschrijving in hoofdlijnen gestelde eis van doeltreffende inpassing met bosbeplanting worden voldaan.	Zie standpunt onder 3c	
5b	Tevens is geen sprake meer van opklimmende goot- en nokhoogte, zoals in de beschrijving in hoofdlijnen vereist, doordat de bebouwing en de containerterminal een grotere maximale bouwhoogte krijgen dan de rest van het bedrijventerrein.	Zie standpunt onder 3c	
5c	De ontwikkeling is ook in strijd met de beschrijving in hoofdlijnen, waar is aangegeven dat watergebonden grootschalige op- en overslagbedrijven tot de niet-beoogde bedrijven behoren. De containerterminal behoort daartoe, en is daarom in strijd met dit voorschrift.	Zie standpunt onder 4c	
5d	De laad- en loskade wordt 75 meter in zuidelijke richting verschoven en komt daardoor dichter bij De Beldert dan in het oorspronkelijke plan voorzien.	Bij een verschuiving in zuidelijke richting komt de laad- en loskade niet dichter bij de Beldert maar juist verder ervan af?	

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies
5e	Vanuit de gemeente Buren bezien is de verhoging met 9 meter niet wenselijk pal naast het recreatiegebied de Beldert. De hoogte van de bebouwing en containerterminal is ruimtelijk gezien niet inpasbaar op deze locatie. Nergens in de regels of de toelichting blijkt dat een afweging is gemaakt of de ontwikkeling passend is binnen de omgeving.	Een verhoging van 9 meter wordt niet herkend. Ten aanzien van de hoogte in algemene zin wordt verwezen naar het standpunt onder 3c.	