Notitie ambtshalve wijzigingen stukken vaststelling bestemmingsplan -, exploitatieplan - en Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein De Esch IV.

A. Inleiding

Vanaf 19 augustus 2020 hebben de ontwerpen van het bestemmingsplan -, het exploitatieplan – en het Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein De Esch IV gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter visie legging zijn 9 zienswijzen ingediend, waarvan één namens 4 (potentieel toekomstige) ondernemers. Ook de andere zienswijzen zijn van ondernemers, die op het moment van indienen een grondpositie binnen het plangebied hadden. Goed overleg tussen de gemeente en de indieners van de zienswijzen heeft er toe geleid dat de plannen op enkele punten zijn aangepast. Vervolgens zijn de zienswijzen ingetrokken .

In onderstaand Hoofdstuk Aanpassingen wordt in gegaan op de inhoudelijk wijzigingen. Hierbij is de volgende indeling aangehouden:

1. **Bestemmingsplan**
a. Algemene aanpassingen
b. Aanpassingen Toelichting
c. Aanpassingen Planregels
d. Aanpassingen Verbeelding

2. **Exploitatieplan**

3. **Beeldkwaliteitsplan**

B. Aanpassingen

1. Bestemmingsplan

a. Algemene aanpassingen

Aanpassingen gronden met bestemming Groen .
De beoogde groenstructuren, voorzien van een groenbestemming op de plankaart, zijn kritisch tegen het licht gehouden. De groenstrook aan de zuidzijde bij de J.J. Gorterlaan was, naast de functie groen, mede beoogd als een gebied voor waterberging (wadi gedachte). Omdat de beoogde watergangen, plus een verkleinde wadi, bij elkaar reeds voldoende waterberging met zich mee brengen (zie ook paragraaf over het punt water), kan de wadi aan de zuidzijde van het plangebied worden verkleind. De strook wordt daarom met een breedte van 15 meter over de gehele lengte ingekort. De bestaande groenvoorziening blijft als wadi voorzien, en zal ook worden gebruikt als gebied voor inrichtingsmaatregelen voor marterachtigen. Dit gebeurt in het kader van een aan te vragen ontheffing Wet natuurbeschermingswet. Een nóg smallere breedte van de groenstrook is daarom niet wenselijk. Qua landschappelijke structuur sluit deze zone ook mooi aan bij de groenzone welke langs de Esch III loopt. De gemiddelde breedte van de wadi bedraagt nu ruim 16 meter.

De groenbestemming/strook en de weg in het verlengde van de Oude Achthoevenweg zal worden wegbestemd omdat op deze plek het (beperkt) doortrekken van deze weg niet noodzakelijk is voor een ontsluiting voor het bedrijf dat zich gaat vestigen in de 'punt'.

Het Groenbeleidsplan is door de raad vastgesteld op 26 februari 2019. Het heeft als inspiratiedocument gediend voor het realiseren van enkele brede bermen waarin onder andere ommetjes zijn voorzien (thema gezondheid). Verder wordt met een een brede en groene berm beoogd een aantrekkelijk werkgebied te creëren en refereert het aan zaken als (voorkomen van) hittestress en klimaatadaptatie. Uit doorgevoerde stresstesten blijkt dat met name de bedrijventerreinen gevoelig zijn voor hittestress, ook binnen Staphorst. Ook zullen hier maatregelen worden getroffen voor marterachtigen in het kader van de ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming bij de provincie. Tot slot zijn deze bermen bedoeld voor het realiseren van openbare nutsvoorzieningen zoals trafohuisjes etc.

Een samenvatting van alle hiervoor genoemde maatregelen is te zien op de kaart welke als bijlage 1 (laatste versie d.d. juni 2021) bij dit document is gevoegd. Terzake zal de toelichting op het bestemmingsplan worden aangepast.

Tot slot dient de beoogde wijze van onderhoud (gekwalificeerd als 'laag') buiten beoordeling te blijven bij dit bestemmingsplan. De wijze van onderhoud dient altijd voldoende adequaat te zijn; niet ingezien wordt waarom er rommelige situaties zouden ontstaan.

Samengevat zijn de volgende maatregelen genomen:
- wegbestemmen van de groenbestemming in het verlengde van de Oude Achthoevenweg;
- inkorten met 15 meter van de groenbestemming aan de zuidzijde langs de J.J. Gorterlaan;
- aanpassen van de toelichting op het bestemmingsplan.

De diverse planregels ten aanzien van 'groen' blijven wel gehandhaafd. Verder wordt via bijlage 1 een verduidelijking gegeven van de breedte van de diverse bermen. Deze kaart zal ook in de toelichting op het bestemmingsplan worden opgenomen als de beoogde inrichtingswijze.

Aanpassing bestemming Verkeer/zelfstandige ontsluitingen.
De bijlage bij de toelichting genaamd 'stedenbouwkundige structuur en richtlijnen beeldkwaliteit' geeft een verouderde weergave weer. In de loop van het planproces zijn er andere ideeën ontstaan over ontsluiting, water en groen. Deze bijlage zal daarom ook worden bijgesteld en de toelichting zal daarop worden aangepast. Uitgangspunt daarvoor zal zijn genoemde bijlage 1.

Bedrijfsstraat parallel aan de Achthoevenweg vervallen
De bestemming bedrijventerrein staat een dergelijke mogelijkheid toe en het ligt inderdaad voor de hand een dergelijke 'parallelweg' aan te leggen, zie ook bijlage 1. Maar wellicht zijn er alternatieven voor een andere interne ontsluiting. Wat daarvan ook zij, het handhaven van het bestaande fietspad telt in deze zwaarder dan de effectieve bedrijfsruimte. De onder andere punten genoemde argumenten gelden in dit kader ook; aldus geen zelfstandige ontsluitingen op de Achthoevenweg.

De wegen parallel aan de Achthoevenweg komen te vervallen. Wel is er een extra dwarsweg in de zuidelijke lob gerealiseerd. Daarnaast wordt er een extra aansluiting op de Achthoevenweg gerealiseerd ter hoogte van de Wethouder Bronstraat.

Aanpassingen Oppervlakte aan water.
Het waterschap is vanaf het begin van de planvorming betrokken geweest. Zij heeft bijvoorbeeld deel uitgemaakt van ontwerpsessie, zoals ook in de zienswijze is aangegeven. Als vuistregel/richtlijn voor compensatie van de toename van het verhard oppervlak is door het waterschap toen 10% genoemd.

In de stedenbouwkundige schets, zoals deze als bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan zit, zijn daarom watergangen in het plangebied getekend, onder andere langs de Oude Achthoevenweg en langs een interne bedrijfsstraat. Al vormen deze een esthetische en ecologische/klimaatadaptieve kwaliteit, bij nader inzien is dit toch te bezwaarlijk gebleken voor o.a. de toegang naar de bedrijfskavels (denk aan dammen/bruggen). Vandaar dat een deel van deze watergangen worden geschrapt. De watergangen die resteren (o.a. langs de Oude Achthoevenweg) staan vermeld op bijlage 1. Zij voldoen aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie, onder andere door de natuurvriendelijke oevers (flauwe taluds).

Bijlage 1 laat zien dat het totale gebied ruim 18 hectare omvat. Qua oppervlak is ongeveer 13% daarvan voor water, taluds en de wadi. Daarbij wordt aangetekend dat de wadi ook groene doelstellingen heeft, onder andere uit het oogpunt van landschap en ook voor inrichtingsmaatregelen voor marterachtigen.

Samengevat wordt geoordeeld dat met deze oppervlakte recht wordt gedaan aan de uitgangspunten van het gemeentelijk- en waterschapsbeleid.

Aanpassingen planregel artikel 3 'Bedrijventerrein'

De afstanden van 12 m en 18 m als voorgeschreven afstanden van de voorgevel tot de perceelsgrens zijn ruim bemeten. Verzocht wordt dit naar 8 meter terug te brengen, net als op andere bedrijfsterreinen. Hiermee kan worden ingestemd. Dit geeft wat meer ruimte voor de ondernemers voor de positionering van de bedrijfspanden. In de planregels (artikel 3.2.1) wordt een bepaling opgenomen dat aan de zijde van de hoofdentree van/naar het bedrijf het bedrijfsgebouw op minimaal 8 meter van de perceelsgrens (gemeentelijke berm) moet zijn gelegen. Uitzondering hierop vormen percelen langs de Oude Achthoevenweg waarbij vorm, grootte en oppervlakte een situering van het gebouw op de kavel een afstand van 8 meter tot de perceelsgrens onmogelijk maken. Hierbij kan een bouwafstand tot de perceelsgrens van minimaal 3 meter worden aangehouden.

Het artikel 3.2.1 onder h is geschrapt ("de voorgevel is op de Achthoevenweg gericht en bedrijfsgebouwen hebben een representatieve voor- of zijgevel"). Beeldkwaliteitseisen blijven gelden voor (bedrijfsgebouwen van) bedrijven die langs de Achthoevenweg en de J.J. Gorterlaan zijn gevestigd. Juridisch kunnen deze worden afgedwongen doordat deze beeldkwaliteitseisen als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota worden vastgesteld.

Artikel 3.2.3 (voorwaardelijke verplichting waterberging) is geschrapt wegens teveel rechtsonzekerheid. Juridisch is dit correct, en derhalve wordt dit artikel geschrapt. De passage daarover in de toelichting op het bestemmingsplan (paragraaf 3.8.3.) wordt ook geschrapt. Daarmee samenhangend wordt in de toelichting ook de passage "In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen niet is toegestaan" geschrapt.

Artikel 3.5.1 onder b blijft gehandhaafd (“het gebruik van de gronden of bouwwerken op een bouwperceel door meerdere afzonderlijke bedrijven”). Hiermee wordt niet ingestemd. Dit hangt samen met artikel 3.2.1 onder a en b: de minimale en maximale grootte van een bouwperceel. Deze planregels voorkomen dat er te kleine (of te grote) bedrijven zich op de Esch IV vestigen. Daarmee samenhangend is het de bedoeling dat er zich maximaal één bedrijf vestigt op een bedrijfskavel. Dit is juridisch benadrukt door artikel 3.5.1 onder b. Een binnenplanse afwijking kan ruimte bieden om hiervan af te wijken (3.6.1 onder c). Dit beleid is mede een voortzetting van bestaand beleid zoals verwoord in het bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen’ (zie artikel 4.6.1 onder i van dat bestemmingsplan). Dit bestemmingsplan geldt ook voor de Esch I, II en III. Zie ook de paragraaf ‘ambtshalve wijzigingen’ voor een aanpassing van het begrip ‘bouwperceel’.

b. Aanpassingen Toelichting

De toelichting zal worden aangevuld met een passage over de aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming bij de provincie Overijssel voor marterachtigen.

De toelichting zal worden aangevuld met een passage inzake een te nemen (genomen) m.e.r. beoordelingsbesluit.

De toelichting zal worden aangevuld ter zake een gewijzigd stedenbouwkundig plan. Dit geldt ook voor de (stedenbouwkundige) bijlage 5 op de toelichting. De basis hiervoor is bijlage 1.

In de toelichting, paragraaf 1,3, wordt het punt ‘10%’ gewijzigd in ‘ruim 10%’.

In de toelichting, paragraaf 5.2.2 Groen, wordt de passage “te weten die langs de randen van wegen en watergangen” geschrapt.

In de toelichting, paragraaf 5.2.3 Verkeer, wordt de passage *“Het moet mogelijk zijn om aan de zuidoostzijde, in de J.J. Gorterlaan, eventueel een rotonde aan te leggen. Daarom is hier een wat groter gebied bestemd tot ‘Verkeer’ “* geschrapt.

Wijzigingen die onderstaand of naar aanleiding van de zienswijzen, in de planregels worden doorgevoerd, en waar in de toelichting naar wordt verwezen, worden ook in de toelichting op dezelfde wijze dienovereenkomstig aangepast.

c. Aanpassingen Planregels

Algemeen:
De bij de planregels opgenomen bijlage (2) parkeernormen is verouderd en dient gewijzigd te worden naar de “Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst”, die op 27 november 2018 in werking is getreden, of diens rechtsopvolger. De artikelen in de planregels welke naar bijlage 2 verwijzen dienen hierop ook te worden aangepast.

Artikel 1: begripsbepalingen.

- Het begrip ‘woning’ wordt geschrapt en vervangen door een passende definitie van het begrip ‘bewoning’.

- Het begrip ‘bouwperceel’ wordt geschrapt en vervangen door ‘bedrijfskavel’ en voorzien van een passende definitie met in ieder geval de strekking dat één bedrijfskavel toebehoort aan maximaal één bedrijf.

Artikel 3: bedrijventerrein.

- De minimale bedrijfsgrootte, genoemd in artikel 3.2.1 onder a wordt gewijzigd van 1.500 m2 naar 1.000 m2. De reden daarvoor is dat een bedrijf zich heeft gemeld die kleiner is dan 1500 m2. Dit bedrijf kan een passende plek krijgen op de Esch IV. Deze regel is verplaatst naar regel 3.5.2

- De maximale bedrijfsgrootte, genoemd in artikel 3.2.1 onder b wordt gewijzigd van 20.000 m2 naar 30.000 m2. De reden daarvoor is dat enkele bedrijven een grondoppervlakte hebben dat groter is dan 20.000 m2. Deze bedrijven kunnen een passende plek krijgen op de Esch IV. Deze regel is verplaatst naar regel 3.5.2

- In samenhang hiermee wordt de bepaling onder 3.4.1 verplaatst naar artikel 3.6.1 onder d

- Aan het bepaalde onder lid 3.2.1 wordt een lid toegevoegd welke regelt dat gebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak moeten worden gebouwd.

- Het begrip 'bouwperceel' wordt in het gehele artikel 3 vervangen door 'bedrijfskavel'.

- Het bepaalde onder lid 3.2.1 i, te weten 'parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd volgens CROW – normering', wordt geschrapt en vervangen door een strijdig gebruiksbepaling welke bepaalt dat parkeren in openbaar gebied niet is toegestaan.

- Onder 3.4 wordt een lid opgenomen waarbij binnenplans kan worden afgeweken van de bepaling dat een gebouw 3 meter moet aanhouden tot een zijdelingse perceelsgrens, tot een maximale afstand van 0 meter, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en veiligheid in geval van calamiteiten. Het genoemde afwegingskader onder 3.4.2 blijft behouden.

- Het bepaalde onder lid 3.5.4 "Per bedrijfsperceel is één inrit met een maximale breedte van acht meter per 30 strekkende meters per kavel" wordt gewijzigd in: Per 30 strekkende meters is één inrit toegestaan met een maximale breedte van 8 meter".

- Het bepaalde onder lid 3.6.1 lid b t/m d wordt gewijzigd in die zin dat er een passende verwijzing komt naar het artikel waarvan mag worden afgeweken.

Artikel 8.2

- lid a: de tekst "voor zover .....dat" wordt geschrapt

Artikel 9: algemene afwijkingsregels.

- Artikel 9.1 onder h wordt aangepast in de zin dat er sprake is van een - in taalkundig opzicht - logische zin. De zinsnede "en maximaal 15% vergroten van een bouwvlak" wordt geschrapt omdat het vergroten van het bouwvlak niet wenselijk is met het oog op de direct aangrenzende bermen, bedrijfsstraten, water of groen.

Artikel 10: algemene wijzigingsregels

- De zinsnede in artikel 10.1 onder c wordt het woord “bouwaanvragen” gewijzigd in “aanvragen”.
- De zinsnede in artikel 10.2 onder c het woord ‘gebiedsaanduidingen’ te wijzigen in ‘functieaanduidingen’ en lid c en d vervolgens samen te voegen tot één lid.

d. <u>Aanpassing Verbeelding</u>

De verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan kent een verouderde ondergrond (kadastraal/gbkn). De meest actuele versie wordt daarvoor gebruikt.

De westelijke plangrens langs de Achthoevenweg is niet helemaal correct gelegen. De grens wordt gelegd direct langs de oostzijde van het fietspad (asfalt), conform bijlage 1.
I.o.m. KC BP grens aanpassen naar nieuwe situatie, Oostgrens Fietspad.

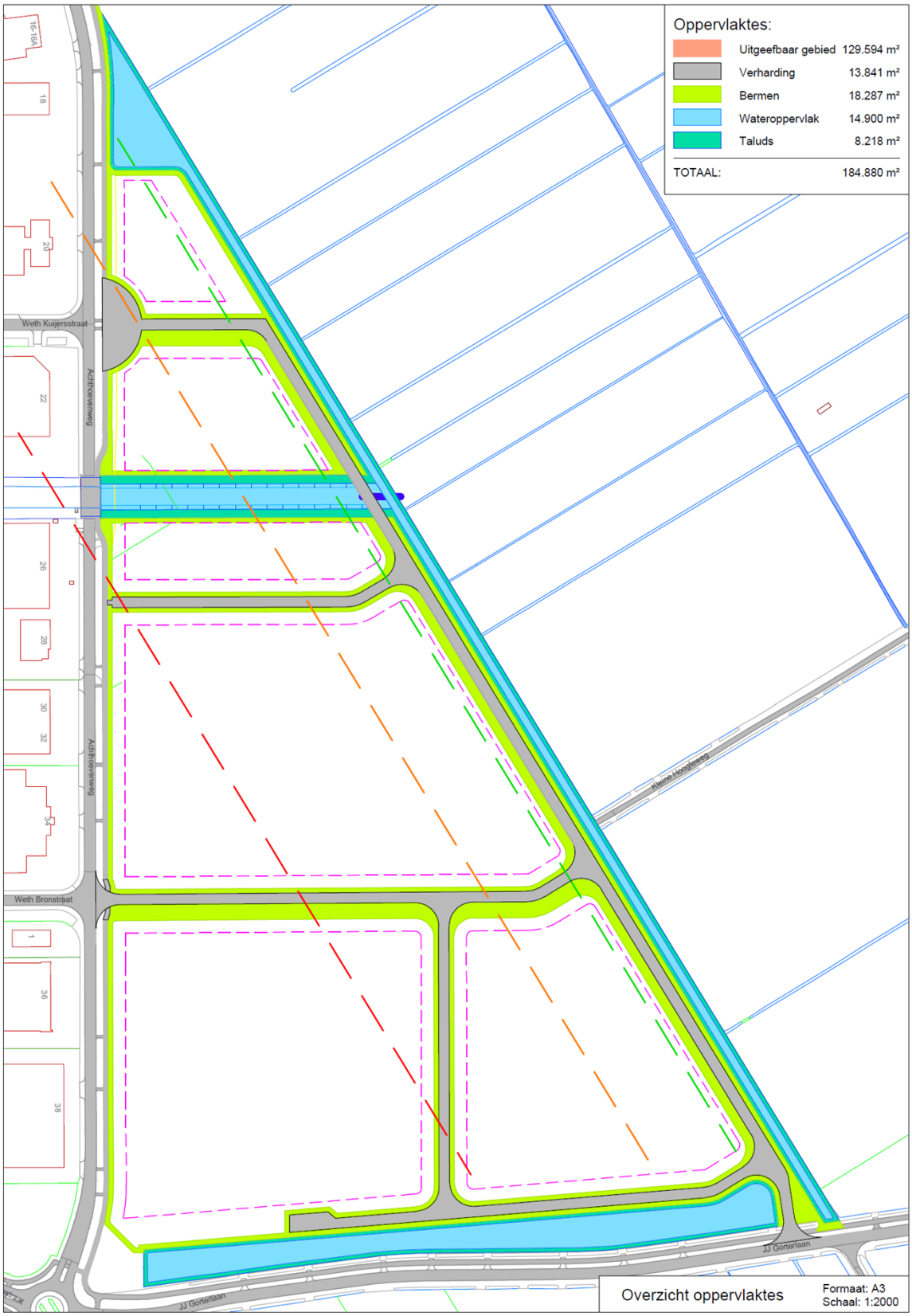
De op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd en geënt op de ligging zoals weergegeven op bijlage 1. Hierbij dient te worden vermeld dat de bouwvlakken langs de Oude Achthoevenweg op 3 meter hiervan zijn gelegen. Indien een bedrijfsgebouw een zijkant of een achterkant betreft is deze afstand gerechtvaardigd. De zone langs de Oude Achthoevenweg kent geen beeldkwaliteitseisen omdat in de toekomst een groenwal of vergelijkbaar wordt voorzien tussen woonwijk De Slagen en De Esch IV.

De breedte en situering van reeds op de plankaart aangegeven verkeersbestemmingen worden aangepast en geënt op bijlage 1. De bermen maken onderdeel uit van de verkeersbestemming. Van toevoeging van nieuwe verkeersbestemmingen is geen sprake.

De op de plankaart aangegeven waterbestemmingen worden aangepast en geënt op bijlage 1.

Zie onder bijlage 1

Bijlage 1
Tekening juni 2021



2. Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Exploitatieplan

Zienswijzen
Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn er 9 zienswijzen binnengekomen. Deze waren allemaal van grondeigenaren. Op basis van de zienswijzen is er met de grondeigenaren gesproken en is er tot aanpassingen in de planvorming gekomen. Daarnaast zijn er toezeggingen gedaan met betrekking tot het inzichtelijk maken en periodiek overleggen van de uitputting van de exploitatiebijdrage. Op basis daarvan zijn alle zienswijzen met betrekking tot het exploitatieplan in getrokken. De aanpassingen en wijzigingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan en daarop ook opgenomen in het exploitatieplan.

Ambtshalve wijzigingen
Het ontwerpexploitatieplan geeft aanleiding om met ambtshalve wijzigingen te komen.
Deze ambtshalve wijzigingen zijn mede op basis van de ingediende zienswijzen in overleg met de betrokken grondeigenaren doorgevoerd.
De aanpassingen betreffen zowel tekstuele aanpassingen als aanpassingen in berekeningen en tabellen.
De aanpassingen komen voort uit aanpassingen van het bestemmingsplan en zijn daarop verwerkt in het Exploitatieplan en de exploitatieplanberekening. Voor een nadere beschrijving van de aanpassingen wordt verwezen naar de Ambtelijke wijzigingen Bestemmingsplan.

Zo is onder andere de oppervlakte uitgeefbaar vergroot naar 129.636 m2 en is daarop de exploitatiebijdrage per vierkante meter verminderd naar € 64,- per m2 uitgeefbaar.
Verder is richting de grondeigenaren aangeven dat er periodiek verslag zal worden gedaan van de voortgang van het exploitatieplan met betrekking tot kosten en de uitputting van de exploitatiebijdrage.

3. Beeldkwaliteitsplan

Belangrijkste wijziging is het schrappen van verwijzingen in de tekst die betrekking hebben op de mogelijkheid, dat in de toekomst een groenwal aangelegd wordt tussen het bedrijventerrein De Esch IV en de woonwijk De Slagen. Hiertoe is overgegaan omdat deze groenwal geen deel uit maakt van het plangebied.

Daarnaast zijn maatvoeringen, toegestane oppervlaktes van bedrijfskavels en terminologie in overeenstemming gebracht met de regels van het bestemmingsplan.

Tot slot is het kopje met bijbehorende tekst over Duurzaamheid geschrapt, omdat hierbij melding werd gemaakt van een nadere uitwerking van dit onderdeel. Dit laatste heeft echter nog niet plaatsgevonden. Hierdoor heeft dit onderdeel geen inhoudelijke meerwaarde en ligt het schrappen van dit onderdeel voor de hand.