

NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN DE NIEUWE WETERING TE BERGAMBACHT

Het ontwerp van het bestemmingsplan De Nieuwe Wetering heeft van 2-06-2011 tot en met 14-07-2011 ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen een zienswijze in te dienen op het plan. In onderstaande commentaarnota wordt een beknopte weergave gegeven van de zienswijze met de beantwoording van de gemeente.

Gedurende de ter inzage legging zijn 11 reacties ontvangen. 1 reactie, van het hoogheemraadschap, is buiten de zienswijze termijn binnen gekomen. De reacties zijn hieronder samengevat en daarbij voorzien van een gemeentelijke reactie.

Reclamant 1

Zienswijze

- a. Reclamant stelt dat de verhoging van de geluidsbelasting op de woningen aan de Oosterhoef, als gevolg van weerkaatsing van geluid tegen de nieuwbouw op het bedrijventerrein, nooit maar 0,7 dB kan zijn.

Gemeentelijke reactie

Het aspect van weerkaatsing van wegverkeerslawaaï is onderzocht door een onafhankelijk adviesbureau. Het rapport voldoet aan de landelijke standaarden voor akoestisch onderzoek. Wij zijn van mening dat dit aspect, in het licht van goede ruimtelijke ordening, zorgvuldig is onderzocht. Voorts zijn er door reclamant geen gegevens geleverd die kunnen staven dat een verhoging van 0,7 dB niet klopt. Naast de berekening als opgenomen in de bijlagen behorende bij het ontwerp bestemmingsplan is er een aangepaste berekening voor de geluidsreflectie opgesteld als gevolg van de aangepaste volumes in het bestemmingsplan t.o.v. het beeldkwaliteitplan. Conclusie is dat het van 0,7 dB naar 0,9 dB stijgt maar dat er nog steeds sprake is van een toelaatbare toename. We onderschrijven dan ook de conclusies van het akoestisch rapport dat de toename zeer beperkt is en toelaatbaar op basis van jurisprudentie.

- b. Toegezegd is dat de gemeente uitzoekt hoe het huidige geconstateerde geluidsniveau van 60 dB wettelijk onderbouwd is.

Gemeentelijke reactie

De huidige eisen omtrent voorkeursgrenswaarde en maximaal toelaatbare waarde van geluidbelasting komen voort uit de Wet geluidhinder. Deze wet dateert van na de bouw van de betreffende woningen en de aanleg van de provinciale weg. Er is hier sprake van een bestaande situatie voorafgaand aan de wet.

- c. De woning van reclamant moest 30 jaar geleden 40 meter uit de as van de weg gebouwd worden, de huidige bebouwing mag 2 meter uit de sloot gebouwd worden. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat afgeweken wordt van de eis van 40 meter.

Gemeentelijke reactie

Voor deze planontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan heeft als doel om te zorgen voor een ruimtelijke inpassing van het nieuwe bedrijventerrein in zijn omgeving. Voor de bebouwing aan de noordzijde is gekozen voor een transparant en representatief beeld. Dit heeft in het plan geresulteerd in een afstand van 17,8 meter van de as van de weg tot de nieuwbouw van het bedrijventerrein. Het is begrijpelijk dat deze afstand anders is dan voor een geheel andere functie als woningen. Wij zijn van mening dat een

zorgvuldige overweging heeft plaats gevonden over de situering van de bebouwing langs de provinciale weg voor zowel de woningbouw langs de Oosterhoef als in betreffend ontwerp bestemmingsplan.

- d. Reclamant stelt gedupeerd te worden in zijn privacy. Het is een wezenlijk verschil of er een weiland ligt of bebouwing zoals gepland.

Gemeentelijke reactie

We delen het standpunt dat het een wezenlijk verschil is of op de locatie een bedrijventerrein gesitueerd is of enkel weilanden. De keuze dat op de locatie een bedrijventerrein komt, is door de gemeenteraad gemaakt in de structuurvisie "Beleef Bergambacht" vastgesteld 28 oktober 2008.

De afstand tussen de achtergevels en de nieuwbouw langs de provinciale weg is ca. 65 meter. We zijn van mening dat deze zone waarin de provinciale weg, met deels bomenrijen aan beide zijden, voldoende groot en groen aangekleed is waardoor de vergroting van de aantasting van de privacy beperkt is.

- e. Reclamant stelt dat er waardevermindering van de woning optreedt als gevolg van de nadelige effecten op de privacy en de toename van geluidhinder.

Gemeentelijke reactie

Dit betreft geen ruimtelijk relevante opmerking. Voor een eventuele vergoeding van een planologische mutatie kent de Wro een compensatieregeling.

- f. Reclamant verzoekt om het wegtracé grenzend aan de woning aan te wijzen als 60 km/h gebied, mede omdat het een kort stuk tussen twee rotondes betreft met snel optrekkend verkeer als gevolg. Tevens wordt verzocht dit te bespreken met de provincie.

Gemeentelijke reactie

De snelheid die op deze weg mag worden gereden wordt bepaald door de provincie. De provincie heeft, bij eerdere verzoeken van gemeente Bergambacht tot het verlagen van de maximum snelheid op provinciale wegen naar 60 km/h aangegeven dat alleen uit veiligheidsoverwegingen een lagere snelheid is geboden. De N210 is niet onveilig zodat de provincie de maximaal toegestane snelheid niet zal verlagen.

Resumerend

De zienswijze heeft niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Wetering geleid.

Reclamant 2

- a. Reclamant stelt dat als gevolg van het plan zijn uitzicht over de weilanden tot aan de Lekdijk verloren gaat.

Gemeentelijke reactie

We delen het standpunt dat het een wezenlijk verschil is of op de locatie een bedrijventerrein gesitueerd is of enkel weilanden. De keuze dat op de locatie een bedrijventerrein komt, is door de gemeenteraad gemaakt in de structuurvisie "Beleef Bergambacht" vastgesteld 28 oktober 2008. In de Economische Visie K5 is opgenomen dat wordt gestreefd om het aantal banen in de regio te laten groeien. Door de realisatie van dit bedrijventerrein zal hieraan voldaan worden. Voorts ligt de locatie van bedrijventerrein De Nieuwe Wetering binnen de rode contour en is deze locatie aangewezen als bedrijventerrein in de Provinciale Structuurvisie en het daaraan voorafgaande Provinciale Streekplan Zuid-Holland oost.

De keuze hiervoor is dus in voorgaand planologisch besluit en in verschillende visies afgewogen en besloten. Wij zien geen aanleiding om deze keuze te heroverwegen in onderhavig bestemmingsplan.

- b. Reclamant stelt dat als gevolg van weerkaatsing van het verkeerslawaaï tegen de nieuwbouw de geluidshinder op de woningen mogelijk toeneemt.

Gemeentelijke reactie

Zie voor de beantwoording van het verkeerslawaaï de gemeentelijke reactie bij 1a.

- c. Reclamant stelt dat als gevolg van het plan inclusief de bijbehorende rotonde meer verkeersoverlast en milieubelasting van uitlaatgassen van vooral vrachtwagens ontstaat.

Gemeentelijke reactie

De gemeente is het met reclamant eens dat het uitbreiden van een bedrijventerrein een verkeersaantrekkende werking heeft. Mede met het oog op het beperken van milieubelasting en verkeersoverlast is de rotonde op ruime afstand van de woningen gesitueerd.

- d. Reclamant stelt dat door de aanleg en bouw van het bedrijventerrein veel lawaai naar haar toe zal waaïen.
met de zuidwestenwind

Gemeentelijke reactie

Het is ons in de zienswijze niet direct duidelijk of het enkel overlast ten tijde van de aanleg betreft of ook nadien. In deze reactie wordt dan ook op allebei de punten ingegaan.

De geluidshinder ten tijde van de aanleg zal een beperkte tijd duren. Dit is een maatschappelijk risico dat een ieder kan en mag verwachten in zijn of haar omgeving.

De geluidshinder na aanleg van het bedrijventerrein is een aspect dat in de ruimtelijke ordening goed afgewogen moet worden. Dit aspect valt onder bedrijven en milieuzonering, waarvoor landelijk gehanteerde normen zijn opgesteld. In paragraaf 4.2 van de toelichting staat beschreven hoe wordt omgegaan met het aspect geluid. Voor het opnemen van maximale milieuhinder contouren waar toekomstige bedrijven aan moeten voldoen (verbinden van afstanden aan de staat van inrichtingen gekoppeld aan de mate van hinder) houdt het bestemmingsplan voldoende rekening met zijn omgeving en zijn de functies inpasbaar in het gebied. Het bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van de landelijk toegepaste normen.

- e. Reclamant stelt dat om een nieuw uitzicht te maken aan de oostzijde van zijn woning kosten gemaakt moeten worden die te herleiden zijn op de aanleg van het bedrijventerrein.

Gemeentelijke reactie

Dit betreft geen planologisch relevante opmerking. Voor een eventuele vergoeding van een planologische mutatie kent de Wro een compensatieregeling.

- f. Reclamant stelt dat doordat er tot op de rand van de sloot bij de N210 ruim 15 meter hoge kantoorgebouwen gerealiseerd mogen worden deze stenen kolossen niet weggewerkt kunnen worden met aanplant van bomen. De afstand is daarvoor te gering.

Gemeentelijke reactie

Voor onderhavige planontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan heeft als doel om te zorgen voor een kwalitatieve inpassing van het nieuwe bedrijventerrein in zijn omgeving. De visie van het beeldkwaliteitsplan is voor zover ruimtelijk relevant overgenomen in het bestemmingsplan. We zijn van mening dat bij het beeldkwaliteitplan er een zorgvuldige afweging van volume en uitstraling heeft plaatsgevonden. Voor de bebouwing aan de noordzijde is gekozen voor een transparant en representatief beeld. Aanplant van bomen om de kantoorgebouwen weg te werken is dan ook niet nodig.

Het bestemmingsplan is, ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan verder gespecificeerd en geeft, bovenop de geschetste goothoogten uit het beeldkwaliteitsplan (hoogte van maximaal 12 meter voor kantoren en 11 meter voor bedrijven), de mogelijkheid om de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen te overschrijden ten behoeve van technische installaties met 2 meter aan de randen en 8 meter in het middengebied. Daarnaast wordt de ruimte geboden om middels een vrijstelling de maximale bouwhoogte met twee meter te verhogen voor bedrijfsgebouwen dan wel kantoren indien ter plaatse een verdiepte parkeerkelder gerealiseerd wordt waarbij de bovenkant van de keldervloer minimaal 1,5 meter onder maaiveld gelegen is. Dit betreft echter een afwegingsmoment ten tijde van de omgevingsvergunning voor die vrijstelling. Hierop dient een openbaar besluit genomen te worden en staat daarmee voor belanghebbenden open voor bezwaar.

Op het bestaande bedrijventerrein wordt een maximale goothoogte aangehouden van 8 meter aan de noord- en zuidzijde en 12 meter in het middengebied. Dit betreft ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan een toename van 3 à 4 meter aan de noord- en zuidzijde en 1 à 2 meter in het middengebied. Voorts staat in artikel 4 lid 1 van bestemmingsplan "Dijklaan – Oost derde fase" dat de aangegeven hoogten mogen worden overschreden door antennes, schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen, hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen en andere ondergeschikte bouwdelen. In ontwerp bestemmingsplan De Nieuwe Wetering zijn de overschrijdingen ten behoeve van technische installaties vastgelegd op 2 meter aan de randen en 8 meter in het middengebied. We zijn van mening dat bij het bepalen van de hoogten er een zorgvuldige afweging van volume en uitstraling heeft plaatsgevonden.

Resumerend

De zienswijze heeft niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Wetering geleid.

Reclamant 3

- a. Reclamant stelt dat als gevolg van het plan zijn uitzicht verloren gaat.

Gemeentelijke reactie

Zie voor de beantwoording de reactie bij 2a

- b. Reclamant betwijfelt dat de verhoging van de geluidsbelasting als gevolg van weerkaatsing van geluid tegen de nieuwbouw maar 0,7 dB is.

Gemeentelijke reactie

Zie voor de beantwoording de reactie bij 1a

- c. Reclamant stelt dat er waardevermindering van de woning optreedt als gevolg van de nadelige effecten op het uitzicht en de toename van geluidhinder.

Gemeentelijke reactie

Zie voor de beantwoording de reactie bij 1e.

Resumerend

De zienswijze heeft niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Wetering geleid.

Reclamant 4

- a. Reclamant stelt dat alle eerder ingediende inspraakreacties onvoldoende zijn onderbouwd en summier beantwoord. Zijn inspraakreactie op het voorontwerp dient dus als zienswijze behandeld te worden.

Gemeentelijke reactie

Wij hebben de inspraakreacties vanzelfsprekend serieus en zorgvuldig tot ons genomen. We hebben daarbij waar nodig het bestemmingsplan gewijzigd dan wel toegelicht waarom de inspraakreactie niet tot een wijziging heeft geleid. Wij delen dan ook niet de mening van reclamant dat eerdere reacties onvoldoende zijn beantwoord. Voor de beantwoording van deze opnieuw ingebrachte punten als zienswijzen verwijzen wij dan ook naar de nota van inspraak vastgesteld in de collegevergadering dd 10-12-2009 betreffende de behandeling van het voorontwerpbestemmingsplan voor De Nieuwe Wetering.

- b. Reclamant stelt dat als gevolg van het plan zijn vrije uitzicht verloren gaat.

Gemeentelijke reactie

Zie voor de beantwoording de reactie bij 2a

- c. Reclamant stelt dat er waardevermindering van de woning optreedt als gevolg van het plan. Reclamant stelt voor, zoals ook besproken is ten tijde van het opstellen van de structuurvisie, om een zone met meer bebouwingsmogelijkheden toe te staan tussen het bedrijventerrein en de woningen aan de Lekdijk. Reclamant wenst graag extra bouw mogelijkheden bij zijn woning. Hiermee kan de waardevermindering en het beperken van het uitzicht gecompenseerd worden.

Gemeentelijke reactie

Het optreden van waardevermindering van de woning is niet ruimtelijk relevant. Voor een eventuele vergoeding van een planologische mutatie kent de Wro een compensatieregeling.

Het creëren van extra bouw mogelijkheden bij de woning van de reclamant in de zone tussen het bedrijventerrein en de woningen aan de Lekdijk valt buiten dit bestemmingsplan en is zodoende ongegrond.

- d. Reclamant stelt dat de beoogde bouwhoogte van 14 m. een verdubbeling is van de hoogte van het bestaande bedrijventerrein en dat de hoogte niet voorkomt in omliggende gemeenten. Tevens stelt reclamant dat de bouwhoogte, in afwijking wat aangegeven wordt in het bestemmingsplan, niet aansluit op het beeldkwaliteitsplan.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan is, ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan verder gespecificeerd en geeft, bovenop de geschetste goothoogten uit het beeldkwaliteitsplan (hoogte van maximaal 12 meter voor kantoren en 11 meter voor bedrijven), de mogelijkheid om de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen te overschrijden ten behoeve van technische installaties met 2 meter aan de randen en 8 meter in het middengebied. Daarnaast wordt de ruimte geboden om middels een vrijstelling de maximale bouwhoogte met twee meter te verhogen voor bedrijfsgebouwen dan wel kantoren indien ter plaatse een verdiepte parkeerkelder gerealiseerd wordt waarbij de bovenkant van de keldervloer minimaal 1,5 meter onder maaiveld gelegen is. Dit betreft echter een afwegingsmoment ten tijde van de omgevingsvergunning voor die vrijstelling. Hierop dient een openbaar besluit genomen te worden en staat daarmee voor belanghebbenden open voor bezwaar.

Op het bestaande bedrijventerrein wordt een maximale goothoogte aangehouden van 8 meter aan de noord- en zuidzijde en 12 meter in het middengebied. Dit betreft ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan een toename van 3 à 4 meter aan de noord- en zuidzijde en 1 à 2 meter in het middengebied. Voorts staat in artikel 4 lid 1 van bestemmingsplan “Dijklaan – Oost derde fase” dat de aangegeven hoogten mogen worden overschreden door antennes, schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen, hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen en andere ondergeschikte bouwdelen. In ontwerp bestemmingsplan De Nieuwe Wetering zijn de overschrijdingen ten behoeve van technische installaties vastgelegd op 2 meter aan de randen en 8 meter in het middengebied. We zijn van mening dat bij het bepalen van de hoogten er een zorgvuldige afweging van volume en uitstraling heeft plaatsgevonden.

- e. Reclamant stelt dat in het advies van Westerdiep niet ingegaan wordt op de effecten van BEVI inrichtingen op de boringsvrije zone ten behoeve van het waterwingebied. Het is gewenst dat dit in de rapportage verder wordt uitgewerkt. Reclamant verwacht dat er straks een conflict ontstaat tussen een bestemming voor een BEVI bedrijf en de boringsvrije zone ten behoeve van het waterwingebied.

Gemeentelijke reactie

Het advies van Westerdiep is opgesteld om te bepalen of BEVI inrichtingen inpasbaar zijn in het plangebied. Het gaat hier om inpasbaarheid in de omgeving in het kader van Externe Veiligheid. Aan de boringsvrije zone van het waterwingebied zijn regels verbonden waaraan moet worden voldaan om de bestaande waterkwaliteit te behouden. De boringsvrije zone is aangewezen door de provincie in de provinciale verordening. Het gaat hier om verschillende ruimtelijke aspecten die niet van invloed op elkaar zijn. We vinden het dan ook niet noodzakelijk om het advies van Westerdiep aan te passen.

- f. Reclamant geeft aan dat hem ter ore is gekomen dat op de locatie een puinbreekinstallatie komt. Reclamant vraagt zich af dit past binnen de geluidsnormen en hoe overlast van geluid gereduceerd wordt. Ten tweede is het vrijkomen van asbest en (fijn)stof deeltjes onacceptabel.

Gemeentelijke reactie

Elk bedrijf, waaronder ook eventueel een bedrijf met een puinbreekinstallatie, zal binnen de regels van het bestemmingsplan moeten passen. Tevens worden milieutechnische eisen gesteld aan een bedrijf in een milieuvergunning. Deze vergunning zal vereisen dat aan alle wettelijke akoestische en luchtkwaliteitseisen wordt voldaan.

- g. In het bestemmingsplan dient voorafgaand aan de vaststelling vermeld te worden waar watercompensatie plaats vindt.

Gemeentelijke reactie

Het klopt dat dit onderdeel nog niet volledig beantwoord was in het ontwerp bestemmingsplan. Tussen de grondeigenaren en de gemeente is afgesproken dat voorafgaand aan het bouwrijp maken van de gronden er watercompensatie zal worden gerealiseerd. Inmiddels is de locatie van de watercompensatie bekend. De locatie is besproken met het Hoogheemraadschap van de Krimpenerwaard. Het betreft vier percelen gelegen aan de Provinciale Weg N210 met de kadastrale nummers C 1236, 4874, 4797 en 4798 gelegen in hetzelfde peilgebied als het aan te leggen bedrijventerrein De Nieuwe Wetering. De bestemming water past binnen het vigerende bestemmingsplan op deze locatie en er is een landschapsinrichtingsvoorstel gemaakt. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Wetering zal aangepast worden op dit punt.

- h. Reclamant geeft aan dat de milieudienst Midden Holland adviseert dat het niet wenselijk is om alle categorie 4 bedrijven toe te staan. Uit de staat van bedrijfsactiviteiten blijkt dat er veel bedrijven uit een hogere categorie dan 4 toelaatbaar zijn. In hoeverre respecteert de gemeente het advies van de milieudienst.

Gemeentelijke reactie

Het provinciaal beleid (de provinciale verordening ruimte), geeft aan dat waar mogelijk de maximale milieuhindercategorie aangehouden wordt. Dit is uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteit. Bedrijven uit een hogere categorie dan 4.2 zijn niet toegestaan voor het nieuwe bedrijventerrein.

- i. Reclamant stelt dat de groenvoorzieningen opgenomen in het bestemmingsplan niet overeenkomen met die van de structuurvisie. Tevens wordt de groenstrook die vervalt als gevolg van de ontsluitingsweg niet gecompenseerd. De groenstrook aan de zuidzijde staat niet in verhouding tot de beoogde bouwhoogte, een overgangszone tussen bedrijven en landelijk gebied dient in optiek van reclamant minimaal 25 meter te zijn.

Gemeentelijke reactie

De structuurvisie is een visie voor geheel Bergambacht. De visie is in juridische zin niet bindend, noch voor de burgers noch voor het bestuur.

De gemeente is van mening dat een groenstrook van 5 meter voldoende is als overgangszone tussen bedrijven en landelijk gebied, ze is het dan ook niet eens met de zienswijze dat deze overgangszone minimaal 25 meter dient te zijn. In het beeldkwaliteitplan is te allen tijde een van de groenstroken aan de oostkant gereserveerd voor een mogelijke verkeersontsluiting. Er kan dan ook geen sprake zijn compensatie.

Resumerend

De zienswijze heeft tot aanpassing van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Wetering geleid. De waterparagraaf zal aangepast worden zodat duidelijk wordt op welke locatie de watercompensatie plaats vindt.

Reclamant 5

- a. Reclamant stelt dat door de motivering in paragraaf 1.2 van de toelichting over de inham in het bestemmingsplan, dit bestemmingsplan onzorgvuldig tot stand komt en in strijd is met het recht. Reclamant heeft in maart 2011 een aanbieding ontvangen ter verwerving van de gronden door de ontwikkelingsmaatschappij. Onderdeel van de aanbieding was de verplichting van reclamant om de overige buiten het plangebied gelaten gronden te verwerven. Dit gesprek heeft nooit een vervolg gehad waar grondeigenaar nadrukkelijk toe bereid is. Reclamant geeft ook aan dat de mogelijkheid bestaat de gronden met de andere eigenaren in het gebied op de gewenste wijze te ontwikkelen. De essentie van de ingediende zienswijze van reclamant is dat hij de gemeente verzoekt zijn perceel mee te nemen in het bestemmingsplan De Nieuwe Wetering.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze van reclamant is ongegrond omdat het gronden betreft die geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplangebied. Daarnaast zijn we bereid om een anterieure overeenkomst te sluiten met reclamant indien hij de ontsluiting van zijn perceel kan realiseren op de nieuwe infrastructuur. Wij zullen daarnaast artikel 1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan op dit onderdeel aanpassen zodat duidelijk wordt waarom de gemeente van mening is dat het betreffende plandeel niet opgenomen kan worden.

- b. Reclamant stelt dat er geen ruimte is voor een extra ontsluiting van zijn gronden op de N210. Hierdoor zijn de gronden niet conform het beeldkwaliteitplan als bedrijventerrein te ontwikkelen.

Gemeentelijke reactie

In overleg met de provincie is voor de aansluiting van het gehele bedrijventerrein een extra ontsluitingsweg met rotonde gepland op de N210. Deze ontsluiting is toegestaan onder voorwaarde dat de bestaande uitritten zoveel mogelijk worden gesloten. Wanneer het mogelijk is om de gronden van de reclamant te ontsluiten via het nieuwe bedrijventerrein staan we welwillend tegenover een partiële herziening van het daar geldende vigerende bestemmingsplan. Reclamant kan dan de gronden conform het beeldkwaliteitsplan ontwikkelen. Hiervoor dient uiteraard een anterieure overeenkomst te worden gesloten.

- c. Reclamant geeft aan dat in de toelichting expliciet is opgenomen dat indien het mogelijk is om de ontbrekende gronden te ontsluiten via het bedrijventerrein de gemeente welwillend tegenover een herziening van het bestemmingsplan staat. Volgens reclamant is dit nu reeds mogelijk omdat zijn gronden kunnen worden ontsloten via het nieuwe bedrijventerrein.

Gemeentelijke reactie

Deze veronderstelling is niet juist. De gronden van de reclamant grenzen niet aan een verkeersbestemming in het nieuwe plan maar aan private gronden. Reclamant zal moeten aantonen dat de private gronden door hem mogen worden gebruikt.

- d. Reclamant stelt dat er geen enkel inzicht gegeven wordt in de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Het plan voldoet daarmee niet aan art. 3.1.6. Bro.

Gemeentelijke reactie

Er is een zakelijke beschrijving van de gesloten anterieure overeenkomst tussen de grondeigenaren en de gemeente gepubliceerd op 12 januari 2011. De tekst van deze zakelijke beschrijving is als volgt:

“De gemeente Bergambacht heeft met de Ontwikkelingsmaatschappij De Nieuwe Wetering B.V. op 30 december 2010 een overeenkomst gesloten voor het aan de oostzijde uitbreiden van het bedrijventerrein De Wetering met circa 12 hectare bruto oppervlakte.

De gronden zullen in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelingsmaatschappij bouwrijp worden gemaakt. Ook de openbare wegen worden daarin meegenomen. Er komt een verbindingsweg vanuit het uit te breiden gebied naar een nieuw aan te leggen rotonde in de N 210. De aanleg van de rotonde wordt verzorgd door de provincie Zuid Holland.

Partijen hebben afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten voor de verbindingsweg, de rotonde en een nieuw persriool. Ook zal er een grondruil plaatsvinden. Daarnaast zal de Ontwikkelingsmaatschappij de kosten dragen voor het verrichten van onderzoek, het opstellen van het bestemmingsplan en de kosten van medewerking en toezicht door de gemeente.

De gemeente zal de Ontwikkelingsmaatschappij faciliteren met een kortlopende geldlening onder verband van een recht van hypotheek.

Met deze publicatie wordt uitvoering gegeven aan de verplichting van artikel 6.2.12 van het Besluit ruimtelijke ordening.”.

Daarnaast is met de twee eigenaren van de percelen uit bestemmingsplan Dijklaan-West oost derde fase welke opgenomen zijn in bestemmingsplan De Nieuwe Wetering ook een overeenkomst gesloten over de toedeling van de kosten. De zakelijke overeenkomst is gepubliceerd op woensdag 24 augustus 2011.

- e. Reclamant stelt dat er onvoldoende antwoord is gegeven op zijn inspraakreactie. Het bestemmingsplan is daarmee onzorgvuldig tot stand gekomen en ligt er geen deugdelijke motivering aan ten grondslag.

Gemeentelijke reactie

Zie voor de beantwoording de reactie bij 4a

- f. Reclamant stelt dat het bestemmingsplan 2 juni 2011 ter inzage is gelegd. De publicatie in het huis aan huisblad vond plaats op 1 juni 2011. De publicatie in de Staatscourant vond echter plaats op 3 juni 2011 en daarmee na de ter inzage legging van het ontwerp en na aanvang van de termijn waarbinnen zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht. Daarmee is het bestemmingsplan in strijd met genoemde artikelen voorbereid.

Gemeentelijke reactie

De publicatie in de Staatscourant heeft op 26 mei 2011 plaatsgevonden en de publicatie in het huis-aan-huisblad heeft plaatsgevonden op 25 mei 2011. Tevens was het ontwerp bestemmingsplan vanaf 26 mei digitaal beschikbaar op Ruimtelijkeplannen.nl. Vanwege technische problemen op Ruimtelijkeplannen.nl bleek dat niet alle bestanden geopend konden worden. Toen is besloten om de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan nogmaals te publiceren via alle kanalen. Op 1 juni 2011 heeft de publicatie in het huis-aan-huisblad plaatsgevonden en was het ontwerp volledig beschikbaar op Ruimtelijkeplannen.nl. Op 3 juni 2011 heeft een rectificatie op de publicatie in de Staatscourant gestaan met de bekendmaking dat het ontwerp vanaf 2 juni 2011 ter inzage ligt.

De reden dat de publicatie pas op 3 juni in de Staatscourant is verschenen en niet vóór de ter inzage termijn heeft te maken met de tijd die nodig is om publicaties in de Staatscourant te krijgen en de ontdekking van de technische fouten aan het digitale plan. Vanaf 26 mei 2011 konden belanghebbende via verschillende wegen gedurende 7 weken het ontwerp bestemmingsplan De Nieuwe Wetering inzien (tot en met 14 juli 2011). Daarnaast is reclamant niet getroffen in zijn belangen aangezien hij tijdig zijn zienswijze heeft ingediend.

- g. Reclamant richt zich op het niet vaststellen van een exploitatieplan. Het vaststellen van een exploitatieplan door de raad is noodzakelijk omdat niet met alle grondeigenaren die binnen het gebied zouden moeten vallen een anterieure overeenkomst is gesloten. Reclamant is bereid een anterieure overeenkomst te sluiten met de gemeente.

Gemeentelijke reactie

De Wet ruimtelijke ordening stelt een exploitatieplan verplicht voor de gronden in het bestemmingsplan, tenzij er anterieure overeenkomsten zijn gesloten. Aangezien bedoelde gronden geen onderdeel zijn van het bestemmingsplan bestaat deze verplichting niet.

Resumerend

De zienswijze heeft tot aanpassing van paragraaf 1.2 van de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan De Nieuwe Wetering geleid. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast zodat duidelijk wordt waarom de gemeente van mening is dat het hier boven aangehaalde plandeel niet opgenomen kan worden. Onderstaand de tekstuele toevoeging:

“Langs de N210 is een deel van de gronden niet opgenomen binnen het plangebied. De betreffende gronden hebben geen ontsluiting op de nieuwe infrastructuur. In overleg met de provincie is voor de aansluiting van het hele bedrijventerrein een extra ontsluitingsweg met rotonde gepland op de N210. Deze ontsluiting is toegestaan onder voorwaarde dat de bestaande uitritten zoveel mogelijk worden gesloten. De gemeente staat open voor ontwikkeling van het terrein mits in ieder geval de ontsluiting van het perceel aansluit op de nieuw aan te leggen infrastructuur. Indien de ontsluiting is verzekerd, is de gemeente bereid een anterieure overeenkomst te sluiten met de initiatiefnemer om te komen tot een gewijzigde bestemming”.

Reclamant 6

De zienswijze van de reclamant 6 is identiek aan de zienswijze van reclamant 5. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt dan ook verwezen naar deze reclamant.

Resumerend

De zienswijze heeft tot aanpassing van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Wetering geleid. Zie voor de aanpassing het resumé bij reclamant 5.

Reclamant 7

- a. Reclamant stelt dat de punten ingebracht naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan hun inziens onvoldoende inhoudelijk beoordeeld zijn en afgedaan zijn onder het mom van een eerder uitgevoerde afweging. Ze vragen de gemeente om de zienswijze inhoudelijk in de geest van hun schrijven te beantwoorden.

Gemeentelijke reactie

Zie voor de beantwoording de reactie bij 4a

- b. Reclamant stelt dat de gebouwen erg hoog en dicht op de erfafscheiding aan de zuidzijde gebouwd mogen worden waardoor het niet goed mogelijk is groen te plaatsen welke het natuurlijke uitzicht waarborgt. Gesteld wordt dat het plan zodanig aangepast moet worden dat er voor zowel de gebouwen als voor de kantoren een groenstrook bestaande uit hoge bomen aangelegd kan worden en ook gehandhaafd blijft.

Gemeentelijke reactie

Zie voor de beantwoording de reactie bij 2a.

De invulling van de groenstrook kan niet geregeld worden in een bestemmingsplan. De eigenaren van de grond dienen zich te houden aan de regels voor de bestemming Groen zoals opgenomen in het bestemmingsplan, te weten openbare groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen (max. 4 meter hoog en 20 m2 opp) en ondergeschikte verharding ten behoeve van nuts- en blusvoorzieningen.

- c. Reclamant stelt dat de bouwhoogten van het bestaande bedrijventerrein voldoende zijn voor het nieuwe bestemmingsplan. De voorgestelde hoogten van 14 meter horen bij een snelweg en niet in het Groene Hart.

Gemeentelijke reactie

Zie voor de beantwoording de reactie bij 4d.

De verwijzing naar het Groene Hart wordt als subjectieve beeldspraak gezien en betreft niet een planologisch kader waaraan het bestemmingsplan moet voldoen.

- d. Het ontwerp bestemmingsplan sluit 'uitspringend bouwen' niet uit. Er kan derhalve boven de sloot gebouwd worden en goede groenstroken zijn hierdoor onmogelijk in te richten. Reclamant stelt dat het plan aangepast moet worden zodanig dat het niet mogelijk is om buiten de fundering te bouwen.

Gemeentelijke reactie

In het bestemmingsplan is opgenomen dat gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het aangegeven bouwvlak. Uitspringend bouwen is hiermee wel uitgesloten. Het bestemmingsplan vereist dus geen aanpassing op dit punt.

- e. Reclamant stelt voor om de ontsluitingsweg vanaf de rotonde middels een parallelweg terug te leiden naar het industrieterrein, vervolgens strak langs het terrein aan te leggen naar de geplande ingang. Dit beperkt de impact op het landschap. Geluidshinder kan dan beperkt worden door beplanting of een groene geluidswal. Reclamant stelt voorts dat de ontsluitingsweg te allen tijde voorzien moet worden van bomen, dat lichtmasten vermeden moeten worden en dat er voorzieningen moeten komen om het licht van koplampen af te schermen.

Gemeentelijke reactie

We hebben een afweging gemaakt tussen verschillende ontsluitingsmogelijkheden. Bovenstaande mogelijkheid is ook in deze overwegingen meegenomen. In verband met het voorkomen van geluid- en luchthinder voor de woningen aan de noordzijde van de N210 is gekozen voor de ontsluiting zoals nu opgenomen in het bestemmingsplan. De provincie heeft bij haar afweging voor de ligging van de ontsluitingsweg een goede landschappelijke inpassing gevraagd. Dat voorstel is verwerkt in de anterieure overeenkomst. Het licht van de koplampen zal door deze landschappelijke inpassing afgeschermd worden. Het vermijden van lichtmasten is vanwege de veiligheid langs de weg niet mogelijk.

- f. Om lichthinder van de bedrijven te beperken, zoals nu het geval is bij het bestaande bedrijventerrein, wordt verzocht om geen verlichting aan de gebouwen aan de zuid- en oostzijde toe te staan. Alsmede geen hoge lichtmasten tussen de gebouwen (niet hoger dan de gebouwen).

Gemeentelijke reactie

Het al dan niet toestaan van verlichting op gebouwen is niet ruimtelijk relevant en kan dan ook niet opgenomen worden in dit bestemmingsplan. De welstandsnota stelt beperkingen aan verlichting en aanlichting van gebouwen. Dit wordt middels vergunningsprocedures geregeld.

De hoogte van de lichtmasten in het bestemmingsplan zijn op maximaal 9 meter gesteld. De maximale hoogte van de bebouwing is 11 meter en voor kantoren 12 meter. Er zal dan ook geen lichthinder ontstaan van lichtmasten tussen de gebouwen.

- g. Reclamant stelt dat het onbekend is waar de watercompensatie plaats vindt. Dit kan indien dit niet voor het bestemmingsplan geregeld is leiden tot hoge kosten voor de gemeenschap.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording zie de reactie bij 4g.

- h. De groenstrook tussen de Lekdijk en het bestaande bedrijventerrein is niet aangelegd en er vindt geen handhaving plaats. Hierdoor is het uitzicht vanaf de dijk verwaarloosd. Reclamant vreest dat de gehele zuidzijde een rommelig/verpauperd geheel wordt als de grondeigenaren de groenstrook zelf moeten handhaven. Reclamant stelt dat een oplossing kan zijn om een groenbuffer te maken aan de zuidzijde van het plan.

Gemeentelijke reactie

Het huidige plan omvat een groenstrook aan de zuidzijde. De invulling van deze groenstrook kan niet geregeld worden in een bestemmingsplan. De eigenaren van de grond dienen zich te houden aan de regels voor de bestemming Groen zoals opgenomen in het bestemmingsplan, te weten openbare groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen (max. 4 meter hoog en 20 m2opp) en ondergeschikte verharding ten behoeve van nuts- en blusvoorzieningen.

Resumerend

De zienswijze heeft niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Wetering geleid.

Reclamant 8

De zienswijze van de reclamant 7 is identiek aan de zienswijze van reclamant 6. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt dan ook verwezen naar deze reclamant.

Resumerend

De zienswijze heeft niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Wetering geleid.

Reclamant 9

- a. Reclamant stelt dat het onbekend is waar de watercompensatie plaats vindt.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording zie de reactie bij 4g.

- b. Reclamant geeft aan dat de groenstrook van het vigerende bestemmingsplan Dijklaan Oost grotendeels is komen te vervallen. De strook is ooit aangelegd door kinderen. Reclamant stelt dat de groenstrook terug moet komen en bij voorkeur binnen hetzelfde gebied.

Gemeentelijke reactie

Onderhavig plan omvat niet het specifiek terugbrengen van de strook. Door middel van het beeldkwaliteitplan is gezorgd voor een zorgvuldige inpassing van het bedrijventerrein in de omgeving. Voorts zijn wij van mening dat het aansluiten van de bouwvlakken van het oude en nieuwe bedrijventerrein en daarmee de bedrijfsbebouwing de uitstraling en uniformiteit van het bedrijventerrein ten goede komt.

- c. De zuidelijke groenstrook wordt 5 meter breed. Reclamant vraagt om in het bestemmingsplan aan te geven waaruit het groen bestaat, mede omdat de groenstrook bij het bestaande bedrijventerrein ingericht is voor de opslag van auto's.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording zie de reactie bij 7h.

- d. Reclamant stelt voor om de ontsluitingsweg middels een parallelweg naar de rotonde te leiden en niet midden door het weiland. Hiermee wordt de groene polder behouden, lichthinder en geluidhinder beperkt.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording zie de reactie bij 7e.

- e. Reclamant stelt dat voor de bouwhoogten van de gebouwen bij voorkeur maximaal 8 meter aangehouden moet worden in lijn met de bestaande bebouwing of wanneer dit niet mogelijk is het beeldkwaliteitplan van 11 maart 2009 aangehouden moet worden.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording zie de reactie bij 4d.

- f. Reclamant verwacht dat het geluidsoverlast zal toenemen. Dit dient voorkomen te worden.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording zie de reactie bij 1a.

- g. Reclamant geeft aan dat lichtvervuiling, conform het beeldkwaliteitsplan, aan de oost- en zuidzijde voorkomen moet worden. Voorkomen dient te worden dat de verlichting op de rest van het terrein de bewoners aan de zuidzijde van het bedrijventerrein verblindt.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording zie de reactie bij 6f

Resumerend

De zienswijze heeft tot aanpassing van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Wetering geleid. De waterparagraaf zal aangepast worden zodat duidelijk wordt op welke wijze de watercompensatie plaats vindt.

Reclamant 10

- a. Vanuit hun woning c.q. tuin heeft reclamant momenteel een prachtig uitzicht over de landerijen en ze zijn van mening dat dit drastisch gaat veranderen indien de plannen doorgang vinden.

Voor de beantwoording zie de reactie bij 2a.

- b. Reclamant vindt dat een industrieterrein ertoe zal bijdragen dat geluidsoverlast zal toenemen, waardoor het aangenaam verpozen in de tuin van de reclamant niet langer 'aangenaam' zal zijn. Volgens reclamant heeft dat met name te maken met de weerkaatsing van het geluid van het verkeer op de 15 meter hoge muur van het dicht op de sloot geplaatste kantoorgebouw. Reclamant stelt dat de verhoging van de geluidsbelasting op de woningen aan de Oosterhoef, als gevolg van weerkaatsing van geluid tegen de nieuwbouw op het bedrijventerrein, nooit maar 0,7 dB kan zijn.

Voor de beantwoording zie de reactie bij 1a

- c. Reclamant stelt dat er waardevermindering van de woning optreedt als gevolg van een uitzicht op een industrieterrein en als gevolg van de toename van geluidshinder.

Voor de beantwoording zie de reactie bij 1e

Resumerend

De zienswijze heeft niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Wetering geleid

Reclamant 11

De zienswijze van de reclamant 11 is buiten de zienswijze periode binnengekomen en is daarmee formeel niet ontvankelijk. De reactie wordt dan ook niet als zienswijze in behandeling genomen.

Het hoogheemraadschap geeft in de brief aan geen bezwaar te hebben tegen de uitvoering van het plan maar enkel een aantal aandachtspunten te hebben. Twee aandachtspunten zijn niet ruimtelijke relevant en kunnen niet opgenomen worden in het ontwerp bestemmingsplan. In de toelichting van ontwerp bestemmingsplan De Nieuwe Wetering is verwezen naar het Stedelijk Waterplan K5 gemeenten welke is opgesteld in samenwerking met gemeenten en waterschappen.

Resumerend

De zienswijze heeft niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Wetering geleid.