

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Reedijk Heinenoord'



Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	2
2. ZIENSWIJZEN.....	3
3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN.....	19

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Reedijk Heinenoord' heeft vanaf 21 oktober 2013 ter inzage gelegen gedurende een periode van zes weken. Er is gedurende deze termijn een achttal zienswijzen ingediend door:

1. Waterschap Hollandse Delta, Handelsweg 100, 2988 DC Ridderkerk;
2. Achmea Rechtsbijstand, drs. H.P.W. Havens, namens cliënt de heer K. Keijzer, Blaaksedijk West 35, 3275 LD Heinenoord;
3. De heer J.B. Koijs, Blaakseweg 3, 3271 LS Mijnsheerenland;
4. Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland, Zuid-Hollandplein 1, 2596 AW Den Haag;
5. De heer J. de Waaij, Blaaksedijk West 11, 3274 LD Heinenoord;
6. De heer K.L. de Waaij, Blaaksedijk West 9, 3274 LD Heinenoord, mede namens 15 omwonenden;
7. Gemeente Oud-Beijerland, W. van Vlietstraat 6, 3262 GM Oud-Beijerland;
8. Bedrijvenpark Hoeksche Waard C.V., vertegenwoordigd door de directeur de heer G.J. Metselaar, Boonsweg 57A, 3274 LH Heinenoord.

In hoofdstuk 2 zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook is aangegeven wanneer de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het plan.

Naast de aanpassingen van het bestemmingsplan als gevolg van de ontvangen zienswijzen zijn enkele ambtshalve aanpassingen gedaan. De aanpassingen zijn in hoofdstuk 3 van deze nota opgenomen.

2. ZIENSWIJZEN

Z1. Waterschap Hollandse Delta, Handelsweg 100, 2988 DC Ridderkerk

Zienswijze:

Het waterschap geeft in zijn zienswijze aan dat hij kan instemmen met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Hij verzoekt aan de gemeente de initiatiefnemer er op te wijzen dat deze in overleg treedt met zijn afdeling Vergunningverlening om vooraf de aanvraag van de water- en wegenvergunning te laten toetsen.

Beantwoording:

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. De zienswijze wordt doorgestuurd naar de initiatiefnemer in verband met de door het waterschap gevraagde afstemming vooraf met betrekking tot de aanvraag van water- en wegenvergunning.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z2. Achmea Rechtsbijstand, drs. H.P.W. Havens, namens de heer K. Keijzer, Blaaksedijk West 35, 3275 LD Heinenoord

Zienswijze:

Reclamant maakt bezwaar tegen het plan. Om een aantal redenen kan reclamant zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan:

- a. De plantoelichting geeft aan dat het gebied tot nog toe wordt gekenmerkt door individuele ontwikkelingen. Het gebied ontbeert een eenduidige structuur en biedt een verrommelde aanblik. In de bestaande situatie heeft het bedrijventerrein een omvang van 10,3 hectare. Het plan ligt in een open agrarisch gebied. Het bedrijventerrein wordt vergroot tot een oppervlakte van 20 hectare. Het betreft een privaat initiatief, waarmee de verrommeling verdwijnt en er kansen ontstaan voor de vestiging van bedrijven. Reclamant stelt, dat ondanks het opgestelde beeldkwaliteitsplan, het bestaande open agrarische landschap geweld wordt aangedaan en er voor cliënt aanzienlijke visuele hinder ontstaat;
- b. Alternatief kan volgens reclamant beter worden gevonden in de ontwikkeling van nog braak liggende delen van het bestaande terrein, waarbij tevens aan de visuele kant een positieve invulling gegeven kan worden. Reclamant voert aan, dat het zo niet noodzakelijk is om het bestaande bedrijventerrein te vergroten. Zo kan volgens reclamant een evenwichtig en representatief terrein worden gemaakt zonder veel inbreuk te maken op het bestaande open landschap. Dit alternatief zou naar mening van reclamant ook voor het aanzicht vanaf de N217 veel minder verstoring geven;
- c. Reclamant is van mening dat de financiële onderbouwing, opgenomen in paragraaf 4.7 van de plantoelichting, onvoldoende is. Reclamant stelt dat nagenoeg een verdubbeling van oppervlakte plaatsvindt. De economische uitvoerbaarheid kent een nauwe relatie met de afzetbaarheid. De gemeente laat zich, naar mening van reclamant, leiden door belangen en toezeggingen die mogelijk onvoldoende hout snijden;
- d. Reclamant merkt op, dat de gemeente tot nog toe geen kans heeft gezien om de visueel in het oog springende milieustraat aan het oog te onttrekken, ondanks toezeggingen van de gemeente. Cliënt heeft dan ook niet veel

- vertrouwen in de toekomst voor wat betreft gemaakte afspraken en het handhavend gezag van de gemeente;
- e. Reclamant geeft aan dat het onbegrijpelijk is, dat er in een tijd dat er meer dan 100 hectare onverkoopbaar bedrijventerrein in de Hoeksche Waard beschikbaar is, er door de gemeente medewerking wordt gegeven aan de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein, vooral op een zo in het oog springende locatie. Reclamant wijst onder andere naar het terrein aan de Boonsweg in Heinenoord. Het bieden van voldoende werkgelegenheid is een belangrijk aspect, maar naar mening van reclamant zijn er voldoende alternatieven;
 - f. Reclamant heeft kennis genomen van de onderbouwing voor de ontwikkeling van verkeer en luchtkwaliteit. Hij is bevreesd dat de modellen te rooskleuring zijn;
 - g. Reclamant stelt dat onder de gegeven omstandigheden en bij afweging van alle betrokken belangen het in strijd is met een goede ruimtelijke ordening medewerking te verlenen aan het voorliggende plan. Reclamant vraagt de gemeente het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Beantwoording:

Puntsgewijs wordt hier ingegaan op de door reclamant geuite bezwaren:

- a. De ontwikkelingslocatie is opgenomen in de regionale en Provinciale Structuurvisie. Op de functiekaart behorende bij de Provinciale Structuurvisie zijn de betreffende gronden als bedrijventerrein aangewezen en is het plangebied gelegen binnen de vastgestelde bebouwingscontouren. De gemeenteraad heeft op 28 juni 2012 het beeldkwaliteitsplan voor het ontwikkelingsgebied vastgesteld. Hiermee wordt een integrale herinrichting van het gebied mogelijk met duidelijke structuren voor de verkeersafwikkeling, groenvoorziening en bebouwingsmogelijkheden. Het te realiseren plan voorziet in een landschappelijk ruimtelijke inpassing. De inrichting van de groene randen van het gebied is, na het raadsbesluit, in overleg met een klankbordgroep van bewoners en de Vereniging Hoeksche Waards Landschap nader uitgewerkt. De mate van uitzicht wordt voor reclamant ten gevolge van de ontwikkeling inderdaad in zekere mate beperkt. De gemeente Binnenmaas heeft in de anterieure overeenkomst opgenomen dat eventueel wettelijk toe te kennen planschade wordt verhaald op de initiatiefnemers. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend na inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- b. Voor de ingrijpende herstructurering inclusief de realisatie van de benodigde infrastructuure-, groen- en watervoorzieningen is ruimtelijk en financieel het gehele plangebied, dus inclusief de uitbreiding binnen de bestaande bebouwingscontour, noodzakelijk. Ook aan de zuidelijke en oostelijke randen van het plangebied wordt nadrukkelijk door middel van regie op de beeldkwaliteit van gebouwen en landschappelijke inpassingsmaatregelen een zorgvuldig aanzien en afronding van het bedrijventerrein bewerkstelligd;
- c. Er is ruime belangstelling van bedrijven om zich te vestigen op het bedrijventerrein Reedijk. Er is al een aantal contracten gesloten. Het merendeel van de initiatiefnemers is als eigenaar/exploitant of belegger aan het gebied verbonden;
- d. Reclamant richt zich met dit bezwaar niet op het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, maar op een handhavingsaangelegenheid vanwege strijdig gebruik in de bestaande situatie. Het strijdig gebruik van het betreffende perceel is bij de gemeente bekend. Het handhavingstraject loopt;

- e. Het aantal hectare terstond uitgeefbare grond in de Hoeksche Waard is kleiner dan reclamant benoemt, namelijk 42,1 hectare. De kwaliteiten van het terrein als vestigingslocatie voor bedrijven (ligging, bereikbaarheid en uitstraling) zijn in de markt niet omstreden. Dit is ondermeer af te leiden uit het aantal bedrijven dat zich reeds anticiperend op de ontwikkeling langdurig heeft verbonden aan de locatie en blijkt uit de belangstelling en afgesloten transacties die voor de nu beoogde ontwikkeling aan de orde zijn. Op Bedrijvenpark Hoeksche Waard zijn in de voorbije jaren, terwijl op het bedrijventerrein Reedijk geen uitgeefbare grond beschikbaar was, geen uitgiftes gedaan. Geconstateerd wordt dat bedrijventerrein Reedijk in een andere behoefte voorziet dan het Bedrijvenpark Hoeksche Waard en voor de werkgelegenheidsontwikkeling in de Hoeksche Waard belangrijke toegevoegde waarde biedt;
- f. De onderzoeken zijn uitgevoerd door een deskundig bureau, met gebruik van algemeen geaccepteerde normen. Het verkeersonderzoek is aangevuld met verkeersonderzoek ter plaatse. Er is in het onderzoek bij de effectberekening uitgegaan van het meest negatieve scenario qua aantallen en belasting door verkeersbewegingen;
- g. Het plan is in overeenstemming met de beleidskaders, de goede ruimtelijke ordening is voldoende onderbouwd en de ontwikkeling voorziet in een aangetoonde behoefte. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

23. De heer J.B. Koijs, Blaakseweg 3, 3271 LS Mijnsheerenland

Zienswijze:

Reclamant heeft eerder een inspraakreactie ingediend vanwege het standpunt dat opbrengstderving plaatsvindt. Naar aanleiding van die reactie is aan reclamant geantwoord dat er geen opbrengstderving van gewassen wordt voorzien. Reclamant bestrijdt dit en vraagt naar een onderbouwing.

Beantwoording:

Reclamant verwijst naar de eerder ingediende inspraakreactie. Hierin heeft reclamant aangegeven dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein Reedijk het besproeien, bemesten en oogsten van gewassen niet moet belemmeren. Reclamant wordt hierin niet belemmerd met het voorliggende plan.

Tevens heeft reclamant gevraagd of er rekening is gehouden met schaduwwerking en draai- en valwinden ten gevolge van de ontwikkeling. Deze zouden zijn agrarische opbrengst nadelig kunnen treffen. Er wordt vanwege de ligging en afstand van zijn percelen tot het plangebied geen opbrengstderving voorzien. In aanvulling op de eerdere beantwoording van de inspraakreactie hebben wij aan de beantwoording van deze zienswijze nu als bijlage een bezonningsstudie toegevoegd. Uit deze studie blijkt dat bovenstaande uitblijven van opbrengstderving klopt.

De gemeente Binnenmaas heeft in de anterieure overeenkomst opgenomen dat eventueel wettelijk toe te kennen planschade wordt verhaald op de initiatiefnemers. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z4. Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland, Zuid-Holland-plein 1, 2596 AW Den Haag

Zienswijze:

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de Provincie aangegeven dat bij het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden werd met het Provinciaal belang ten aanzien van het optimaal benutten van bestaande ruimte voor economische clusters. Volgens de Provincie heeft de eerdere reactie onvoldoende geleid tot aanpassing van het plan op genoemd punt. Gesteld wordt dat het ontbreekt aan een actuele regionale afstemming van de behoefte en programmering van bedrijven. Dit zou volgens de Provincie in strijd zijn met artikel 2 lid 1 van de Verordening Ruimte. De Provincie vraagt het bestemmingsplan niet vast te stellen voordat de regionale afstemming heeft plaatsgevonden en het bestemmingsplan hiermee in overeenstemming is gebracht. De Provincie behoudt zich het recht voor om de motivering in een later stadium aan te vullen.

Beantwoording:

De Provincie stelt dat het ontwerpbestemmingplan in strijd is met artikel 2 lid 1 van de Verordening Ruimte vanwege het ontbreken van een actuele regionale afstemming van de behoefte en programmering van bedrijventerreinen. Artikel 2 lid 1 definieert dat "een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een nieuwe ontwikkeling voorziet in een aantoonbare behoefte en is gebaseerd op een regionale visie op het programma of ten minste regionaal is afgestemd". De formulering van de zienswijze wijkt in beperkende zin af van de strikte verwoording in de Verordening Ruimte. De strijdigheid met de Verordening Ruimte, zoals die door de Provincie wordt gesteld, is niet aan de orde. Hierna lichten wij dit toe.

In het kader van de afstemming van de ontwikkeling van bedrijventerrein Reedijk in het kader van de Verordening Ruimte zijn de volgende regionale en Provinciale beleidskaders en besluiten te noemen:

- De vigerende regionale kantoren- en bedrijventerreinenstrategie dateert van 2008. In deze nota is de (her)ontwikkeling van bedrijventerrein Reedijk opgenomen;
- De ontwikkeling, betreffende de uitbreiding van bedrijventerrein Reedijk in combinatie met herstructurering van het bestaande bedrijventerrein, is overgenomen uit de regionale Structuurvisie in de Provinciale Structuurvisie (juli 2010);
- Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland hebben op 20 april 2010, in het kader van de vaststelling van de Provinciale Structuurvisie, expliciet besloten de ontwikkeling mogelijk te maken en de (bebouwings-)contouren hiervoor te wijzigen. Aan dit besluit ging een verzoek van de Commissie Hoeksche Waard, de voorloper van het regionale Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard (SOHW) vooraf. Dit voorstel werd unaniem gedragen door de gemeentes in de Hoeksche Waard. In de met het besluit van Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland vastgestelde Nota van Beantwoording en Wijziging, pagina 13-15, is ook benoemd dat Provinciale Staten eerder in 2010 hebben besloten dat met de uitbreiding van bedrijventerrein Reedijk geanticipeerd kan worden op de Provinciale Structuurvisie, mits een samenhangend bestemmingsplan en exploitatieafspraken worden vastgesteld voor zowel de uitbreiding als de

revitalisering van het bestaande bedrijventerrein. De bebouwingscontouren zijn conform het besluit aangepast. De in het besluit met name genoemde ontwikkelingen worden, binnen de gestelde randvoorwaarden, meegenomen in de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte.

- De ontwikkeling van bedrijventerrein Reedijk is opgenomen in het Provinciaal Herstructureringsprogramma 2009-2013. In dit kader heeft de gemeente voor het project een subsidie ontvangen van de Provincie, dit vanwege het unieke karakter. Er wordt een ingrijpende herstructurering gerealiseerd, onder andere door herverkaveling en de inbreng van nu als bedrijventerrein bestemd areaal ten behoeve van openbare bestemmingen. Zo wordt een sterke stedenbouwkundige structuur en optimale beeldkwaliteit mogelijk gemaakt. Het gehele project wordt integraal en voor rekening en risico van private partijen gerealiseerd. Het project is een voorbeeldproject van de zogenaamde verzakelijking die ook in het landelijk bedrijventerreinenbeleid wordt voorgestaan;
 - In 2012 is door het SOHW de Sociaal Economische Visie "Krachten en kansen benutten" vastgesteld. De Sociaal Economische Visie benoemt het aanpakken van overprogrammering, waarbij onder andere de volgende punten wordt benoemd:
 - o De in het SOHW samenwerkende gemeentes beogen het aanjagen van ondernemersinitiatieven en investeringsbevordering: "Sociaal economisch beleid moet zoveel mogelijk aansluiten bij de kansen die het bedrijfsleven ziet. Een pragmatische en realistische aanpak met een beperkt maakbaarheidsgehalte";
 - o Bovendien wordt er sterk ingezet op herstructurering. Omdat dit forse investeringen met zich mee brengt zal er een regionaal (investerings)plan worden opgesteld;
 - o Bedrijventerrein Reedijk is in deze visie opgenomen als een uitbreiding van 8 hectare, uit te geven in de periode 2014-2017. Het voorliggende plan betreft per saldo niet meer dan 5 hectare.
 - o Voor fase 2 van het Bedrijvenpark Hoeksche Waard (netto 20 hectare) lijkt op basis van de behoefteraming onvoldoende marktbehoefte te bestaan;
- De, als uitvoeringsopdracht van de in 2012 regionaal vastgestelde Sociaal Economische Visie, te vernieuwen kantoren- en bedrijventerreinenstrategie is nog niet vastgesteld, maar de integrale (her)ontwikkeling van bedrijventerrein Reedijk sluit ook kwalitatief gezien geheel aan op de beleidskaders. Immers het initiatief van de private investeerders voorziet in de directe behoefte van ondernemers, creëert direct werkgelegenheid en er wordt ineens 15% van de herstructureringsopgave van de regio gerealiseerd. Dit alles geheel voor rekening en risico van marktpartijen en dus zonder inzet van overheidsmiddelen. De gemeente constateert, dat op basis van onder meer de beleidsmatig veelvuldig, consistente en ook recente voorgeschiedenis de ontwikkeling zorgvuldig is afgestemd.

In de toelichting op artikel 2 van de Verordening Ruimte blijkt naast regionale afstemming de ladder voor duurzame verstedelijking van Provinciaal belang. Als de behoefte voldoende is gemotiveerd wordt gekeken of hieraan kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied 2010 zoals aangegeven op kaart 4a bij de Verordening Ruimte. Dit is hier het geval.

Vanwege het besluit van de Provincie d.d. 20 april 2010 geldt, vanwege de overgangsregeling in artikel 23 lid 4 van de Verordening Ruimte, dat de zienswijze ongegrond is. Dit artikel bepaalt dat ontheffing van deze verordening wordt geacht te zijn verleend voor principeverzoeken over ruimtelijke ontwikkelingen waarmee

Gedeputeerde Staten hebben ingestemd tussen 1 januari 2005 en 20 juli 2010. Deze overgangsregeling is niet van toepassing op bestemmingen en regels die in strijd zijn met ondermeer artikel 7(kantoren). De gemeente merkt op dat het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft kantoren, op grond van de vooroverlegreactie van de Provincie op het voorontwerpbestemmingsplan, conform de geuite wens van de Provincie, geheel in overeenstemming is gebracht met de thans vigerende Verordening Ruimte.

De gemeente wenst op grond van voorgaande argumenten, de aangetoonde behoefte en het aangetoonde directe economische belang de procedure voor het vaststellen van het bestemmingsplan zonder vertraging voort te zetten.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z5. De heer J. de Waaij, Blaaksedijk West 11, 3274 LD Heinenoord

Zienswijze:

Reclamant geeft aan dat geen rekening is gehouden met omwonenden en er geen enkele maatschappelijke noodzaak is voor het voorliggende bestemmingsplan. De concrete bezwaren van reclamant spitsen zich toe op de volgende onderwerpen:

- a. Er wordt in de toelichting op het bestemmingsplan direct verwezen naar de Ontwikkelingsvisie bedrijventerrein Reedijk 2005. Reclamant stelt dat er weinig tot niets van het in 2005 gepresenteerde plan is terug te vinden en concludeert dat, als het ontwerpbestemmingsplan wordt goedgekeurd, er geen andere conclusie mogelijk is dan dat de gemeente Binnenmaas haar inwoners in 2005 onjuist heeft ingelicht;
- b. De argumentatie dat met het plan de verrommelde aanblik van het bedrijventerrein wordt aangepakt, wordt weerlegd. Als die aanblik al aanwezig is dan is dit, naar mening van reclamant, vooral te wijten aan het niet naleven van het huidige bestemmingsplan en het gedogen van allerlei zaken die een rommelige aanblik veroorzaken. Als voorbeeld wordt gesteld dat de gemeente de plaatsing van zeecontainers in een bestemde groenstrook tot nu toe gedooft. Gesteld wordt dat het dubieus is dat de opslag behoort tot één van de panden van initiatiefnemers. Bij naleving van het huidige bestemmingsplan zal de rommelige aanblik direct verbeteren en is dit argument naar mening van reclamant niet meer valide als argument voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein;
- c. Reclamant stelt dat er op geen enkele manier een tekort is aan gronden met een bedrijfsbestemming binnen de Hoeksche Waard en dat er zelfs sprake is van een overschot. Ondermeer wordt verwezen naar een overschot aan beschikbaar bedrijventerrein. Binnen loopafstand van bedrijventerrein Reedijk zijn vele hectares beschikbaar. Reclamant concludeert dat onder dit gegeven het ontwerpbestemmingsplan een onnodige aanslag is op het milieu, waar een overheid geen ondersteuning aan zou moeten geven;
- d. Reclamant stelt dat met dit ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid tot parkeren bij het regionale busstation en een veelvuldig gebruikte carpoolplaats verval. Reclamant stelt dat de gemeente zich niet kan verschuilen achter eigendomskwesties en een zogenaamde P&R kan opheffen;
- e. Reclamant stelt dat in de procedure voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan, geen rekening is gehouden met omwonenden. Gesteld wordt dat de klankbordgroep voor omwonenden ronduit frustrerend was, waarbij kenbaar wordt gemaakt dat te bespreken materiaal niet vooraf is

- verspreid, de bijeenkomsten schaars waren en het lastig bleek om de mening van omwonenden genotuleerd te krijgen terwijl de mening van initiatiefnemers en de voorzitter van lokale ondernemers steeds als feit zijn terug te vinden in de notulen;
- f. Reclamant stelt dat er in de planuitwerking ten onrechte wordt gesproken over een landschappelijk goed ingepast terrein. Het ontwerpbestemmingsplan gaat niet meer uit van, volgens reclamant toegezegde, 18 meter brede groenstroken met dijklichamen en bomen. Gesteld wordt dat de beschikbare groenstroken te smal zijn om de toegezegde bomen te kunnen planten. Tevens stelt reclamant dat aan een groot deel van de oostzijde van het plangebied de groenstrook zelfs zo smal is dat het planten van struiken bijna onmogelijk is;
 - g. Reclamant stelt dat er op geen enkele manier rekening gehouden wordt met de technische staat van woningen in de directe omgeving, waaronder enkele gemeentelijke monumenten, ondanks vermeende toezeggingen hierover. Gesteld wordt dat de gemeente weigert aan deze verplichting gehoor te geven door bijvoorbeeld bepaalde heitechnieken te verplichten danwel deze werkzaamheden centraal aan te sturen;
 - h. Reclamant heeft, vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid, bezwaar tegen de voorgestelde centrale verkeersafwikkeling, waarbij een B-weg wordt doorkruist. Het plan kan niet los worden gezien van noodzakelijke aanpassingen aan de verkeerssituatie en deze dienen naar mening van de reclamant dan ook eerst te worden voorgesteld en gerealiseerd;
 - i. Reclamant stelt dat er in het plan nog veel onduidelijk is, terwijl een bestemmingsplan juist ten doel moet hebben om duidelijkheid te scheppen. In dit kader wordt verwezen naar vele uitzonderingen en ontheffingsmogelijkheden, waardoor er geen duidelijk beeld is wat nu en in de toekomst is toegestaan;
 - j. Reclamant stelt dat vanaf de visie in 2005 de planontwikkeling slechts ten gunste van de initiatiefnemers is veranderd en er op geen enkele wijze invulling is gegeven aan wensen van omwonenden danwel een poging is gedaan tot echt landschappelijke inpassing te komen.

Beantwoording:

Puntsgewijs wordt hier ingegaan op de door reclamant geuite bezwaren:

- a. Het actuele gemeentelijke beleidskader betreft het beeldkwaliteitsplan zoals dit op 28 juni 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. De Ontwikkelingsvisie bedrijventerrein Reedijk d.d. 14 januari 2005 is om meerdere redenen praktisch niet uitvoerbaar en haalbaar gebleken, zoals bijvoorbeeld te noemen zijn een zich uit de ontwikkeling terugtrekkende eigenaar, inpassing bestaande gebouwen en afstemming met het waterschap waaruit bleek dat de beoogde waterstructuur ongewenst was. Bovendien was de ontwikkelingsvisie op schetsniveau, zonder concrete uitwerking van de beeldkwaliteit;
- b. Reclamant stelt dat de verrommeling, voor zover hiervan sprake is, met name wordt veroorzaakt door niet naleving van het huidige bestemmingsplan en het gedogen van allerlei zaken. De realisatie van het beeldkwaliteitsplan voorziet in een integrale herinrichting van het gebied mogelijk met duidelijke structuren voor de verkeersafwikkeling, groenvoorziening en bebouwingsmogelijkheden. Het te realiseren plan voorziet in een eenduidige ruimtelijke inpassing.
Reclamant richt zich met dit bezwaar met name op handhaving van strijdig gebruik in de bestaande situatie. Specifiek wordt een voorbeeld gesteld met

- betrekking tot de milieustraat van Joulz. Het strijdig gebruik van het betreffende perceel is bij de gemeente bekend. Het handhavingstraject loopt. Door reclamant wordt gesteld dat dit een dubieuze kwestie is aangezien de opslag behoort bij een van de panden van een van de initiatiefnemers. De gemeente wijst elke vermeende suggestie van de hand;
- c. De kwaliteiten van het bedrijventerrein Reedijk als vestigingslocatie voor bedrijven (ligging, bereikbaarheid en uitstraling) zijn in de markt niet omstreden. Dit is ondermeer af te leiden uit het aantal bedrijven dat zich reeds anticiperend op de ontwikkeling langdurig heeft verbonden aan de locatie en blijkt uit de belangstelling en transacties die voor de nu beoogde ontwikkeling aan de orde zijn. Op Bedrijvenpark Hoeksche Waard zijn in de voorbije jaren, terwijl op het bedrijventerrein Reedijk geen uitgeefbare grond beschikbaar was, geen uitgiftes gerealiseerd. Geconstateerd wordt dat bedrijventerrein Reedijk in een andere behoefte voorziet van Bedrijvenpark Hoeksche Waard en voor de werkgelegenheidsontwikkeling in de Hoeksche Waard een belangrijke toegevoegde waarde biedt;
 - d. De aangeduide carpoolplaats is feitelijk gelegen op privéterrein en wordt daar door de eigenaar, mede initiatiefnemer voor het plan, tot op heden gedoogd. Inderdaad komt de parkeergelegenheid te vervallen en beraadt de gemeente zich op een mogelijk alternatieve locatie;
 - e. Reclamant geeft, naar onze mening, een onjuiste voorstelling van zaken van het verloop van de klankbordgroep;
 - De voorzitter van de lokale ondernemers zat er niet als voorzitter, maar op persoonlijke titel. Hij heeft onafhankelijk een voorstel gedaan voor een solide, gesloten en groene afzetting aan de rand van de bedrijfskavels. Dit voorstel heeft brede steun gekregen binnen de klankbordgroep;
 - In latere instantie heeft uitwerking plaatsgevonden voor de mogelijke beplanting in groenzones, waarbij deze neutraal aan de deelnemers van de klankbordgroep zijn voorgelegd. Hieruit kwam voor de noordzijde van het plangebied een unanieme voorkeur voor de thans gekozen variant met een gemengde, opgaande begroeiing. Deze voorkeur wordt thans gevolgd. Voor de oostzijde gaan de voorkeuren van de Vereniging Hoeksche Waards Landschap en bewoners niet gelijk op. Er is vervolgens voor gekozen om voor de zone ten noorden van de hoofdwatgang de voorkeur van bewoners te volgen en ter plaatse van de hoofdwatgang de meer open inrichting, die de Vereniging Hoeksche Waards Landschap voorstaat. Daarmee is naar mogelijkheden een ieder zoveel mogelijk bediend in zijn belang;
 - Er hebben niet meer vergaderingen plaatsgevonden dan nodig waren en de afspraken zijn zorgvuldig vastgelegd. Er is door deelnemers van de klankbordgroep op geen enkele manier kenbaar gemaakt dat er behoefte zou zijn aan meer overleg of dat deelnemers ontevreden zouden zijn over de aanpak;
 - Er heeft één kwestie gespeeld waarvan de gemeente heeft besloten dit niet binnen de orde van de klankbordgroep te willen regelen, namelijk het voorschrijven van bouwtechnieken. Daarvan heeft de gemeente direct aangegeven dat in dat soort zaken te allen tijde de bouwer aansprakelijk is. Dit onderwerp wordt verderop in de beantwoording van deze zienswijze specifiek behandeld;
 - f. Reclamant verwijst naar de ontwikkelingsvisie uit 2005 en spreekt van toezeggingen over de inrichting van de noordzijde van het gebied. Dit document is niet meer aan de orde, verwezen wordt hiervoor naar de

- beantwoording onder punt a. Er zijn in dit kader ook geen toezeggingen gedaan. Gesteld wordt dat de beschikbare groenzone feitelijk te smal zou zijn om het planten van bomen en struiken mogelijk te maken. Deze stelling is niet juist en is in uitgewerkte en afgestemde profielen aangetoond;
- g. Er gelden voor bedrijventerrein Reedijk geen andere eisen dan gebruikelijk. Bouwers zijn te allen tijde wettelijk aansprakelijk voor eventuele schade. In de anterieure overeenkomsten met partijen zijn bovendien concrete afspraken over aansprakelijkheid gemaakt zoals het vooraf uitvoeren van een nulmeting, afstemming afwikkeling bouwverkeer en, indien aan de orde, dwingende termijnen voor herstel;
 - h. De centrale verkeersafwikkeling is voor de verkeersveiligheid een verbetering. Initiatiefnemer en diens opdrachtnemer stemmen ontwerp en uitvoering van de infrastructuur af met de gemeente en de wegbeheerder. In de inrichting zullen maatregelen worden genomen om, meer dan nu het geval is, de veiligheid van passerende fietsers te waarborgen;
 - i. Anders dan gesteld wordt, is er in het voorliggende bestemmingsplan geen sprake van buitenproportionele afwijkmogelijkheden. De in de afwijkmogelijkheden besloten ruimte is niet disproportioneel. Afwijkmogelijkheden bieden de gemeente juist de mogelijkheid om de regie te voeren. Wanneer een belanghebbende meent dat er in ontwikkelingen ten onrechte gebruik wordt gemaakt van afwijkmogelijkheden is daar in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning bezwaar en beroep mogelijk;
 - j. Onder specifieke verwijzing naar de besluitvorming over het Beeldkwaliteitsplan 28 juni 2012 en de in het vervolg daarop in de klankbordgroep gemaakte afspraken wordt deze stelling van reclamant weerlegd.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z6. De heer K.L. de Waaij, Blaaksedijk West 9, 3274 LD Heinenoord, mede namens N. Janszen, Blaaksedijk West 13, Heinenoord; W. Keijzer, Blaaksedijk West 35, Heinenoord; J. de Waaij, Blaaksedijk West 11, Heinenoord; L.J.M. Bakker, Blaaksedijk West 5, Heinenoord; P.J. Groeneveld, Blaaksedijk West 7, Heinenoord; E. Groeneveld, Blaaksedijk West 7, Heinenoord; M. Groeneveld, Blaaksedijk West 7, Heinenoord; M. Franken, Blaaksedijk West 37, Heinenoord; D. van Hemmen, Blaaksedijk West 34, Heinenoord; E. Frietema, Blaaksedijk West 43, Heinenoord; C. de Widt, Blaaksedijk West 21, Heinenoord; J. en L. van Buren-Plomp, Reedijk 3A, 3274 KE Heinenoord; J.B. Koijsck, Blaakseweg 3, 3271 LS Mijnsheerenland; E.J. Douw, Blaaksedijk West 17, Heinenoord en W. Koijsck, Blaaksedijk West 19, Heinenoord.

Zienswijze:

Reclamant dient, mede namens een vijftiental omwonenden, een zienswijze in. In algemene zin wordt gesteld dat er in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening wordt gehouden met de Ontwikkelingsvisie bedrijventerrein Reedijk Heinenoord d.d. 14 januari 2005. Tevens wordt gesteld dat er bij de ontwikkeling sprake is van misleiding van de omwonenden onder verwijzing naar een aantal voorvallen in het verleden. De concrete bezwaren spitsen zich toe op de volgende gronden:

- a. Met de ontwikkeling van bedrijventerrein Reedijk d wordt een concurrent gecreëerd voor het Bedrijvenpark Hoeksche Waard en komen de revenuen

- niet ten gunste van de gemeenschap. Er is op het regionale bedrijventerrein nog geen perceel verkocht en burgers van de gemeente zullen opdraaien voor de extra exploitatielasten, welke ontstaan door de renteverliezen op de investeringen;
- b. Er wordt geen rekening gehouden met de verkavelingsopzet, bebouwingstypologie en ruimtelijke oplossingen voor verkeer en parkeren, water en groen van de Ontwikkelingsvisie bedrijventerrein Reedijk d.d. 14 januari 2005;
 - c. De argumentatie dat met het plan de verrommelde aanblik van het bedrijventerrein wordt aangepakt, wordt weerlegd. Gesteld wordt dat de verrommelde aanblik wordt bepaald door de aanwezige reclameuitingen en de milieustraat van Joulz die niet zullen verdwijnen door de nieuwe plannen. Gesteld wordt in dit kader dat de milieustraat gedeeltelijk in strijd is met de regelgeving en dat de herhaaldelijke toezegging dat deze ingepast wordt met een groenvoorziening niet wordt nagekomen;
 - d. Reclamant stelt dat er in de planuitwerking ten onrechte wordt gesproken over een landschappelijk goed ingepast terrein. Er wordt op geen enkele manier rekening gehouden met de Ontwikkelingsvisie bedrijventerrein Reedijk d.d. 14 januari 2005. Gesteld wordt dat de beschikbare groenstroken te smal zijn om de toegezegde bomen te kunnen planten;
 - e. Reclamant stelt dat uit de gehele tekst van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het in opdracht van de grondeigenaren is geschreven en het document volstaat met ontheffingsmogelijkheden om gebouwen hoger en groter te maken. Gesteld wordt dat dit in bestemmingsplannen die in opdracht van gemeentes worden geschreven niet het geval is en deze ontheffingsmogelijkheden derhalve zouden moeten komen te vervallen;
 - f. Reclamant maakt bezwaar tegen de bebouwingsregels voor het perceel in de zuidoosthoek. Deze zouden een gebouw mogelijk maken dat, met gebruikmaking van afwijkingsmogelijkheden 17,20 meter hoog kan worden. Gesteld wordt dat de wethouder in dit kader heeft aangegeven dat er geen gebouw, hoger dan de huidige Rabobank kan worden gerealiseerd;
 - g. Reclamant maakt bezwaar tegen de verruiming van het bebouwde oppervlak en de bestemming van kantoren en een hotel ten opzichte van de Ontwikkelingsvisie bedrijventerrein Reedijk. De verkeersdruk op het kruispunt met de N217 zal dusdanig toenemen dat reclamant veronderstelt dat er onoplosbare verkeerskundige problemen zullen ontstaan;
 - h. Reclamant maakt bezwaar tegen het aandeel groen en bermen in het ontwerpbestemmingsplan, namelijk 10%. In de Ontwikkelingsvisie bedrijventerrein Reedijk (d.d. 14 januari 2005) werd uitgegaan van 14% groen en bermen;
 - i. Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat er op geen enkele manier wordt stilgestaan bij eventuele gevolgen voor woningen van direct omwonenden, waaronder drie panden met een gemeentelijke monumentenstatus. Gesteld wordt dat er op geen enkele wijze invulling wordt gegeven aan beperkingen van toegestane heitechnieken danwel procedures die de verantwoordelijkheid voor eventuele schade centraal via de gemeente danwel initiatiefnemers regelen;
 - j. Tenslotte stelt reclamant enkele punten uit de "Nota inspraak vooroverleg ex art 3.1.1. Bro en ambtshalve aanpassingen" aan de orde:
 - 1. de gemeente heeft de vraag over planschade meerdere keren beantwoord met de mededeling dat in de anterieure overeenkomst is opgenomen dat eventueel wettelijk toe te kennen planschade verhaald

wordt op de initiatiefnemers. Gesteld wordt dat de anterieure overeenkomst hier echter niet in voorziet;

2. voor zekerheid van nakoming op verhaal wordt door de exploitant een concerngarantie gesteld. Reclamant stelt dat een bankgarantie meer zekerheid geeft voor het nakomen van de verplichtingen.

Beantwoording:

Puntsgewijs wordt hier ingegaan op de door reclamant geuite bezwaren:

- a. De kwaliteiten van het terrein als vestigingslocatie voor bedrijven (ligging, bereikbaarheid, uitstraling) zijn vanuit het perspectief van de markt/ondernemers niet omstreden. Dit is ondermeer af te leiden uit het aantal bedrijven dat zich reeds anticiperend op de ontwikkeling langdurig heeft verbonden aan de locatie en blijkt uit de belangstelling en transacties die voor de nu beoogde ontwikkeling aan de orde zijn. Op Bedrijvenpark Hoeksche Waard zijn in de voorbije jaren, terwijl op het bedrijventerrein Reedijk geen uitgeefbare grond beschikbaar was, geen uitgiftes gerealiseerd. Geconstateerd wordt dat bedrijventerrein Reedijk in een andere behoefte voorziet dan Bedrijvenpark Hoeksche Waard en voor de werkgelegenheidsontwikkeling in de Hoeksche Waard belangrijke toegevoegde waarde biedt;
- b. Het actuele gemeentelijke beleidskader betreft het beeldkwaliteitsplan zoals dit op 28 juni 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. De Ontwikkelingsvisie bedrijventerrein Reedijk d.d. 14 januari 2005 is om meerdere redenen praktisch niet uitvoerbaar en haalbaar gebleken zoals bijvoorbeeld te noemen zijn een zich uit de ontwikkeling terugtrekkende eigenaar, inpassing bestaande gebouwen en afstemming met het waterschap waaruit bleek dat de beoogde waterstructuur ongewenst was. Bovendien was de ontwikkelingsvisie op schetsniveau, zonder concrete uitwerking van de beeldkwaliteit;
- c. Reclamant richt zich met dit bezwaar met name op handhaving van strijdig gebruik in de bestaande situatie. Specifiek wordt een voorbeeld gesteld met betrekking tot de milieustraat van Joulz. Het strijdig gebruik van het betreffende perceel is bekend bij de gemeente. Het handhavingstraject loopt. Met betrekking tot reclameuitingen kan worden vermeld dat initiatiefnemers zullen zorgen voor een heldere en eenduidige richtingsaanduiding voor de gevestigde en te vestigen bedrijven. In combinatie met de heldere verkeersstructuur voor het bedrijventerrein zijn de nu individuele uitingen bij de inritten aan de Reedijk dan overbodig. In het beeldkwaliteitsplan zijn voor de inrichting van de kavels ook uitgangspunten benoemd voor bewegwijzering en reclameuitingen. Reclameuitingen zijn ter beoordeling van de welstandscommissie op basis van de criteria zoals vastgelegd in de gemeentelijke Welstandsnota;
- d. De Ontwikkelingsvisie bedrijventerrein Reedijk 2005 is niet meer aan de orde, zie hiervoor de beantwoording onder punt b. Het actuele gemeentelijke beleidskader betreft het beeldkwaliteitsplan zoals dit op 28 juni 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hiermee wordt een integrale herinrichting van het gebied mogelijk met duidelijke structuren voor de verkeersafwikkeling, groenvoorziening en bebouwingsmogelijkheden. Het te realiseren plan voorziet in een eenduidige ruimtelijke inpassing. De inrichting van de groene randen van het gebied is na het raadsbesluit in overleg met een klankbordgroep van bewoners en de Vereniging Hoeksche Waards Landschap nader uitgewerkt. Bij de inhoudelijke uitwerking zijn de voorkeuren van de deelnemende omwonenden consequent gevolgd. De beplantingszone is breed

- genoeg om het planten van bomen en struiken mogelijk te maken. Dit is ook in inrichtingsvoorstellen uitgewerkt, die gedeeld zijn met de klankbordgroep;
- e. In het voorliggende bestemmingsplan is geen sprake van buitenproportionele afwijkingsmogelijkheden. Ook de in de afwijkingsmogelijkheden besloten ruimte is niet disproportioneel. Afwijkingsmogelijkheden bieden de gemeente juist de mogelijkheid om de regie te voeren. Wanneer een belanghebbende meent dat er in ontwikkelingen ten onrechte gebruik wordt gemaakt van afwijkingsmogelijkheden is daartegen in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning bezwaar en beroep mogelijk;
 - f. Er is geen sprake van een stapeling van afwijkingsmogelijkheden waarmee realisatie van een gebouw, hoger dan de Rabobank, mogelijk zou zijn. Het bestemmingsplan geeft aan dat de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen ter plaatse 12 meter is, zoals beschreven in artikel 4.2.1 sub d van de planregels, opgenomen op de verbeelding. Gesteld wordt dat er op de bewuste locatie een afwijkingsmogelijkheid van 4 meter mogelijk is. Gedoeld wordt vermoedelijk op een in artikel 4.3 sub b van de planregels beschreven afwijkingsmogelijkheid voor 'wro-zone afwijkingsgebied 1'. Op de betreffende kavel is echter 'wro-zone wijzigingsgebied 1' van toepassing; deze heeft niet met de hoogteaanduiding te maken maar heeft betrekking op het onder voorwaarden mogelijk maken van een hotelfunctie, zie artikel 16.2 van de planregels. Voor de goede orde wordt hierbij tevens verwezen naar het raadsbesluit van 28 juni 2012, waarin is bepaald als maximale bouwhoogte van een gebouw in de zuidoostelijke hoek van het bedrijventerrein Reedijk 12 meter aan te houden. Daarnaast geldt de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid binnen het bestemmingsplan aan te houden waarbij maximaal 10% kan worden afgeweken van deze maximale bouwhoogte;
 - g. Het actuele gemeentelijke beleidskader betreft het beeldkwaliteitsplan zoals dit op 28 juni 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. De Ontwikkelingsvisie bedrijventerrein Reedijk 2005 is niet meer aan de orde en is ook niet relevant voor de verkeerskundige beoordeling. De verkeerskundige beoordeling die ten grondslag ligt aan het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op het in het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan voorgenomen programma. Op basis van die programmatische uitgangspunten is verkeersonderzoek uitgevoerd door een deskundig bureau. Dit onderzoek is gebaseerd op algemeen geaccepteerde normen en het verkeersonderzoek is aangevuld met verkeersonderzoek ter plaatse. Er is in het onderzoek uitgegaan van maximale benutting van bebouwingsmogelijkheden voor kantoren- en bedrijven. Het onderzoek toont aan dat er geen problemen in de verkeersafwikkeling aan de orde zullen zijn.
Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de Provincie in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan, is in het ontwerpbestemmingsplan het programma voor kantoren sterk beperkt. Op basis van normatieve uitgangspunten leidt dit tot een lagere verkeersbelasting dan waar in het onderzoek van is uitgegaan. Verkeersbewegingen van een hotel zijn overwegend buiten de spits gelegen. Het is niet aannemelijk dat een hotelfunctie op bedrijventerrein Reedijk tot verkeersproblemen zal leiden. Een hotelontwikkeling is op basis van het ontwerpbestemmingsplan overigens nog niet mogelijk, hiervoor zal dan allereerst een wijzigingsbesluit genomen moeten worden door het college van burgemeester en wethouders. Tegen een eventueel toekomstig wijzigingsbesluit is het instellen van beroep en hoger beroep door belanghebbenden mogelijk;

- h. Het actuele gemeentelijke beleidskader betreft het beeldkwaliteitsplan zoals dit op 28 juni 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. De Ontwikkelingsvisie bedrijventerrein Reedijk 2005 is niet meer aan de orde, zie hiervoor de beantwoording onder punt b. Het Beeldkwaliteitsplan regelt de stedenbouwkundige uitgangspunten en tevens de richtlijnen voor beeldkwaliteit;
- i. Er gelden voor bedrijventerrein Reedijk geen andere eisen dan gebruikelijk. Bouwers zijn te allen tijde aansprakelijk voor eventuele schade. In de anterieure overeenkomst met partijen zijn ter meerdere verzekering concrete afspraken over de aansprakelijkheid gemaakt zoals het vooraf uitvoeren van een nulmeting, afstemming afwikkeling bouwverkeer en, indien aan de orde, dwingende termijnen voor herstel;
- j. De gemeente heeft in de anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers wel expliciet opgenomen dat eventueel toe te kennen planschade wordt verhaald op de initiatiefnemers. Dit is echter niet specifiek af te leiden uit de zakelijke beschrijving die ter inzage heeft gelegen. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Van de suggestie betreffende garanties is kennis van genomen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z7. Gemeente Oud-Beijerland, W. van Vlietstraat 6, 3262 GM Oud-Beijerland

Zienswijze:

De Gemeente Oud-Beijerland stelt vast, dat voor wat betreft de regionale afstemming onder andere wordt verwezen naar de Regionale kantoren- en bedrijventerreinen strategie 2008. De gemeente Binnenmaas veronderstelt dat bij herziening van deze strategie redelijkerwijs geen heroverweging van de ontwikkeling Reedijk te verwachten is onder verwijzing naar de inschaling van de locatie op de ladder van de duurzame verstedelijking. Zodoende acht de gemeente Binnenmaas het aanhouden van de onderhavige ontwikkeling beleidsmatig niet nodig en economisch ongewenst. De gemeente Oud-Beijerland is van deze argumentatie nog niet overtuigd. De gemeente Oud-Beijerland verzoekt om bij de verdere procedure rekening te houden met haar reactie en/of besluitvorming over het bestemmingsplan aan te houden totdat de ontwikkeling van het bedrijventerrein Reedijk is opgenomen in een vastgestelde actualisatie van de regionale bedrijventerreinenstrategie. De concrete zienswijze spitst zich toe op de volgende gronden:

- a. De gemeente Oud-Beijerland voert aan dat op basis van de eind 2012 door het SOHW vastgestelde Sociaal Economische Visie "Kracht en Kansen benutten" gewerkt wordt aan herijking of actualisatie van de bedrijfsterreinenstrategie. Een herijking die inspeelt op de veranderende economische omstandigheden sinds 2008 en uitgaat van marktgericht denken. Uitgaan van te optimistische regionale behoefteramingen leidt mogelijk tot ongewenste effecten op de bedrijventerreinen in de regio Hoeksche Waard en daarmee op die in de gemeente Oud-Beijerland. Een verwijzing naar de kantoren- en bedrijventerreinen strategie uit 2008 kan wat betreft de gemeente Oud-Beijerland niet aan de orde zijn;
- b. Vanwege de stagnerende gronduitgiften op het Regionaal Bedrijventerrein Hoeksche Waard, waarin de gemeente Oud-Beijerland als vennoot participeert, en gelet op de grote onderlinge concurrentie tussen het bedrijventerrein Reedijk Heinenoord en het regionale bedrijventerrein, is de

- gemeente Oud-Beijerland van mening dat de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein niet wenselijk is. De in het bestemmingsplan beoogde toevoeging van bedrijventerrein voor bedrijven die qua bestemming ook op het regionale bedrijventerrein kunnen worden geacommodeerd verkleint de kans op verbetering in de uitgifte op het regionaal bedrijventerrein;
- c. Verdere stagnatie van de uitgifte van bedrijfsgronden op het regionale bedrijventerrein leiden tot geen of minder inkomsten dan verwacht, welke nodig zijn voor dekking van de gedane investeringen. Dat heeft een negatief effect op de financiële positie van de gemeente Oud-Beijerland;
 - d. Momenteel wordt in kader SOHW gewerkt aan herijking of actualisatie, de "regionale bedrijventerreinenstrategie Hoeksche Waard 2014-2030". De gemeente Oud-Beijerland is van mening dat pas kan worden gesproken van een regionale afstemming en aldus een goede ruimtelijke ordening als de ontwikkeling van het bedrijventerrein Reedijk ook onderdeel uitmaakt van een vastgestelde actualisatie van deze bedrijventerreinenstrategie;
 - e. De gemeente Oud-Beijerland stelt dat het, vooruitlopend op een beperking/afstemming van nieuwe kantoorlocaties, op dit moment doorzetten van de ontwikkeling van een kantorenlocatie op de locatie Reedijk niet aan de orde kan zijn c.q. in strijd kan worden geacht met een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt gesteld ondanks de door de gemeente Binnenmaas gegeven ruimtelijke onderbouwing met de door de gemeente Binnenmaas benoemde essentiële kenmerken van kantoorlocaties.

Beantwoording:

- a. De verwijzing naar regionale afstemming betreffende bedrijventerrein Reedijk heeft een ruimere geschiedenis dan slechts de kantoren- en bedrijventerreinenstrategie 2008. Beleidsmatige afstemming van de ontwikkeling bedrijventerrein Reedijk is zowel regionaal als Provinciaal veelvuldig, consistent en ook recent aan de orde geweest. In het kader van de afstemming van de ontwikkeling van bedrijventerrein Reedijk in het kader van de Verordening Ruimte zijn de volgende beleidskaders en besluiten te noemen:
 - De vigerende regionale kantoren- en bedrijventerreinenstrategie dateert van 2008. In deze nota is de (her)ontwikkeling van bedrijventerrein Reedijk opgenomen;
 - De ontwikkeling, betreffende de uitbreiding van bedrijventerrein Reedijk in combinatie met herstructurering van het bestaande bedrijventerrein, is overgenomen uit de regionale Structuurvisie in de Provinciale Structuurvisie (juli 2010);
 - Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland hebben op 20 april 2010, in het kader van de vaststelling van de Provinciale Structuurvisie, expliciet besloten de ontwikkeling mogelijk te maken. Aan dit besluit ging een verzoek van de Commissie Hoeksche Waard, de voorloper van het regionale Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard (SOHW) vooraf. Dit voorstel wordt unaniem gedragen door de gemeentes in de Hoeksche Waard, dus inclusief de gemeente Oud-Beijerland. In de met het besluit van Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland vastgestelde Nota van Beantwoording en Wijziging, pagina 13-15, is ook benoemd dat Provinciale Staten eerder in 2010 besloten hebben dat met de uitbreiding van bedrijventerrein Reedijk geanticipeerd kan worden op de Provinciale Structuurvisie, mits een samenhangend bestemmingsplan en exploitatieafspraken wordt vastgesteld voor zowel de uitbreiding als de revitalisering van het bestaande bedrijventerrein. De bebouwingscontouren

zijn conform het besluit aangepast. De in het besluit met name genoemde ontwikkelingen worden, binnen de gestelde randvoorwaarden, meegenomen in de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte.

- De ontwikkeling van bedrijventerrein Reedijk is opgenomen in het Provinciaal Herstructureringsprogramma 2009-2013. In dit kader heeft de gemeente voor het project een subsidie ontvangen van de Provincie vanwege het unieke karakter. Er wordt een ingrijpende herstructurering gerealiseerd, onder andere door herverkaveling en de inbreng van nu als bedrijventerrein bestemd areaal ten behoeve van openbare bestemmingen. Zo wordt een sterke stedenbouwkundige structuur en optimale beeldkwaliteit mogelijk gemaakt. Het gehele project wordt integraal en voor rekening en risico van private partijen gerealiseerd. Het project is een voorbeeldproject van de zogenaamde verzakelijking die ook in het landelijk bedrijventerreinenbeleid wordt voorgestaan;
- In 2012 is door het SOHW de Sociaal Economische Visie "Krachten en kansen benutten" vastgesteld. De Sociaal Economische Visie benoemt het aanpakken van overprogrammering, waarbij onder andere de volgende punten wordt benoemd:
 - De in het SOHW samenwerkende gemeentes beogen het aanjagen van ondernemersinitiatieven en investeringsbevordering. "Sociaal economisch beleid moet zoveel mogelijk aansluiten bij de kansen die het bedrijfsleven ziet. Een pragmatische en realistische aanpak met een beperkt maakbaarheidsgehalte";
 - Bovendien wordt er sterk ingezet op herstructurering. Omdat dit forse investeringen met zich mee brengt zal er een regionaal (investerings)plan worden opgesteld;
 - Bedrijventerrein Reedijk is in deze visie opgenomen als een uitbreiding 8 hectare, uit te geven in de periode 2014-2017. Het voorliggende plan betreft per saldo niet meer dan 5 hectare.
 - Voor fase 2 van het Bedrijvenpark Hoeksche Waard (netto 20 hectare) lijkt op basis van de behoefteraming onvoldoende marktbehoefte te bestaan;

De, als uitvoeringsopdracht van de in 2012 regionaal vastgestelde Sociaal Economische Visie, te vernieuwen kantoren- en bedrijventerreinenstrategie is nog niet vastgesteld, maar de integrale (her)ontwikkeling van bedrijventerrein Reedijk sluit ook kwalitatief geheel aan op de beleidskaders. Immers het initiatief van de private investeerders voorziet in directe behoefte van ondernemers, creëert direct werkgelegenheid en er wordt ineens 15% van de herstructureringsopgave van de regio gerealiseerd. Dit alles geheel voor rekening en risico van marktpartijen en dus zonder inzet van overheidsmiddelen.

De gemeente constateert dat de ontwikkeling zorgvuldig is afgestemd. In de Hoeksche waard is discussie over de zachte planvoorraad en de vertraagde afzet van Bedrijvenpark Hoeksche Waard. In de inspraakronde op het voorontwerpbestemmingsplan hebben alle gemeentes een vooroverlegreactie gegeven. Met uitzondering van de gemeente Oud-Beijerland hebben de gemeentes in de regio nu geen zienswijzen meer ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Bovendien wordt voor bedrijventerrein Reedijk vanuit de markt voor investeerders én bedrijven die zich willen vestigen, de behoefte ook ruim aangetoond. Ook de Kamer van Koophandel heeft zich positief uitgesproken voor de ontwikkeling. Geconcludeerd moet worden dat de ontwikkeling past binnen het vigerende beleid, het beleidskader is daarbij

breder dan alleen de vigerende kantoren- en bedrijventerreinen strategie 2008. De behoefte is aangetoond;

- b. De gemeente Oud-Beijerland stelt dat het bedrijventerrein Reedijk en het Bedrijvenpark Hoeksche Waard met elkaar concurreren en dat, onder vermelding van de privaatrechtelijke betrokkenheid van de gemeente Oud-Beijerland in de exploitatie van het regionale bedrijventerrein, de beoogde uitbreiding niet wenselijk is. Er is naar oordeel van de gemeente geen sprake van ontoelaatbare concurrentie omdat, hoewel de terreinen in hetzelfde verzorgingsgebied zijn gelegen, de locati kwaliteiten en marktsegment van de terreinen zodanig verschillen dat van vermeende concurrentie niet of nauwelijks sprake is, zodat dit bezwaar niet gegrond is.

De kwaliteiten van het bedrijventerrein Reedijk als vestigingslocatie voor bedrijven (ligging, bereikbaarheid en uitstraling) zijn in de markt niet omstreden. Dit is ondermeer af te leiden uit het aantal bedrijven dat zich reeds anticiperend op de ontwikkeling langdurig heeft verbonden aan de locatie en de belangstelling en transacties die voor de nu beoogde ontwikkeling aan de orde zijn. Op Bedrijvenpark Hoeksche Waard zijn ook in de voorbije jaren, terwijl op het bedrijventerrein Reedijk geen uitgeefbare grond beschikbaar was, geen uitgiftes gerealiseerd. Geconstateerd wordt dat bedrijventerrein Reedijk in een andere behoefte voorziet dan Bedrijvenpark Hoeksche Waard en, voor de werkgelegenheidsontwikkeling in de Hoeksche Waard, ook op korte termijn een belangrijke toegevoegde waarde biedt. Initiatiefnemers hebben ondermeer schriftelijk aangetoond dat partijen die gecontracteerd zijn geen van allen het Bedrijvenpark Hoeksche Waard of andere terreinen in de Hoeksche Waard als terugvaloptie overwegen;

- c. Het directe zakelijke belang van de gemeente Oud-Beijerland is geen gegrond argument, omdat er geen sprake is van ontoelaatbare concurrentie. Dit is hiervoor onder punt b uitgebreider gemotiveerd;
- d. De kaders zoals die zijn vastgesteld in de door de gemeente Oud-Beijerland aangehaalde visie "Kracht en kansen benutten" bieden een sterke onderbouwing voor de opname van het terrein in de kantoren- en bedrijventerreinenstrategie. Overigens kan worden opgemerkt dat de netto uitbreiding van bedrijventerrein Reedijk niet 8 hectare betreft, zoals opgenomen in de Sociaal Economische Visie, maar 5 hectare. Dit verschil zit in een gedeelte wat nu bestemd is voor bedrijven en wat na de herstructurering onderdeel wordt van het openbaar gebied. Aanhouden van het bestemmingsplan is geenszins nodig. Economisch gezien is dit punt tevens ongewenst omdat, juist zoals ook wordt beoogd in de genoemde visie, daarmee private investeringen, de vestiging van bedrijven en daarmee behoud en creatie van werkgelegenheid worden belemmerd;
- e. De gemeente Oud-Beijerland richt zich tevens tegen de ontwikkeling van bedrijventerrein Reedijk als kantorenlocatie. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader sterk aangepast ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Er is feitelijk geen sprake meer van een kantorenlocatie. Voor zover kantoren nog mogelijk zijn beperkt dit zich tot de limitatieve mogelijkheden die de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland biedt. Overigens zijn de essentiële locati kenmerken zoals de gemeente Binnenmaas die heeft benoemd, en waaraan bedrijventerrein Reedijk voldoet, niet slechts algemeen belangrijk geachte vestigingscriteria voor bedrijven maar zijn deze ook direct benoemd in de Sociaal Economische Visie.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z8. Bedrijvenpark Hoeksche Waard C.V., vertegenwoordigd door de directeur Ontwikkelingsbedrijf Hoeksche Waard B.V., de heer G.J. Metselaar, Boonsweg 57A, 3274 LH Heinenoord.

Zienswijze:

Reclamant heeft een pro forma zienswijze ingediend. De zienswijze richt zich tegen alle plandelen, maar in ieder geval tegen de plandelen die bestemmingen toelaten die zijn bedoeld voor de vestiging van bedrijven. Reclamant is van mening dat de behoefte naar de uitbreiding van het bedrijventerrein Reedijk onvoldoende is onderzocht en onvoldoende vaststaat.

Reclamant heeft de pro forma zienswijze in een aanvullende brief nader onderbouwd. De uitgewerkte zienswijze richt zich tegen alle onderdelen die een bedrijvenpark mogelijk maken.

Op 30 januari 2014 heeft de Raad van Commissarissen van BHW besloten de zienswijze in te trekken.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn ambtshalve aanpassingen gedaan die hierna worden omschreven.

1. Toelichting

In de toelichting werd beschreven dat de netto uitbreiding van bedrijventerrein Reedijk 5,7 hectare bedraagt. Op basis van een nadere toets is geconstateerd dat de netto uitbreiding beperkter is. De uitbreiding bedraagt 5 hectare. De plantoelichting is hierop aangepast.

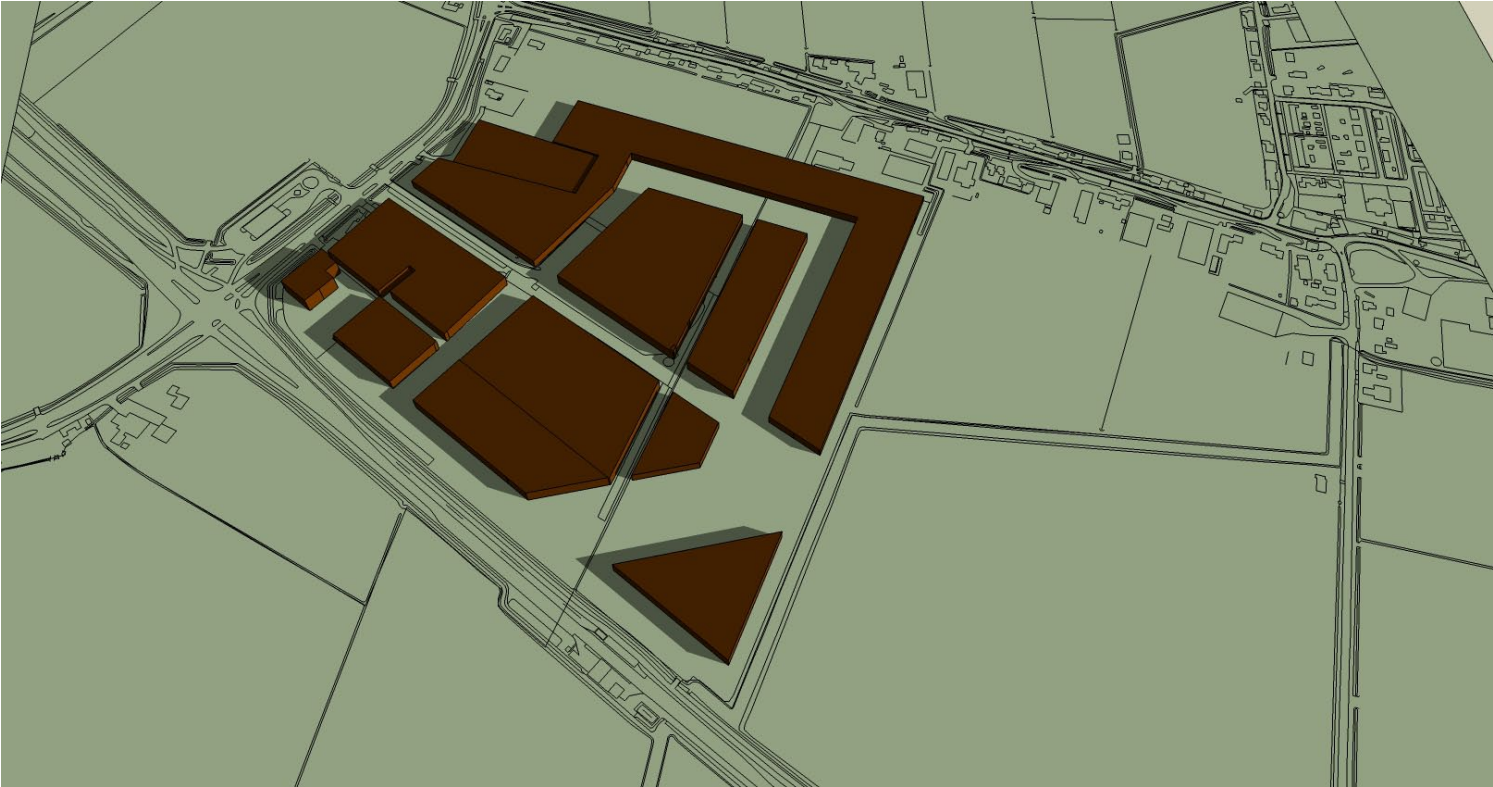
2. Verbeelding

Op de verbeelding is het profiel van de openbare weg tussen het bedrijf PePe Parts, Reedijk 7, en de stallingsgarage van Arriva, Reedijk 7A, circa 3 meter verlegd en enigszins versmald. Gebleken is namelijk dat de manoeuvreerruimte voor de bussen op het terrein van Arriva te zeer beperkt werd. Het functionele profiel van de weg wordt gerealiseerd. Met deze aanpassing is de oplossing voor het goed functioneren van de stallingsgarage verzekerd.

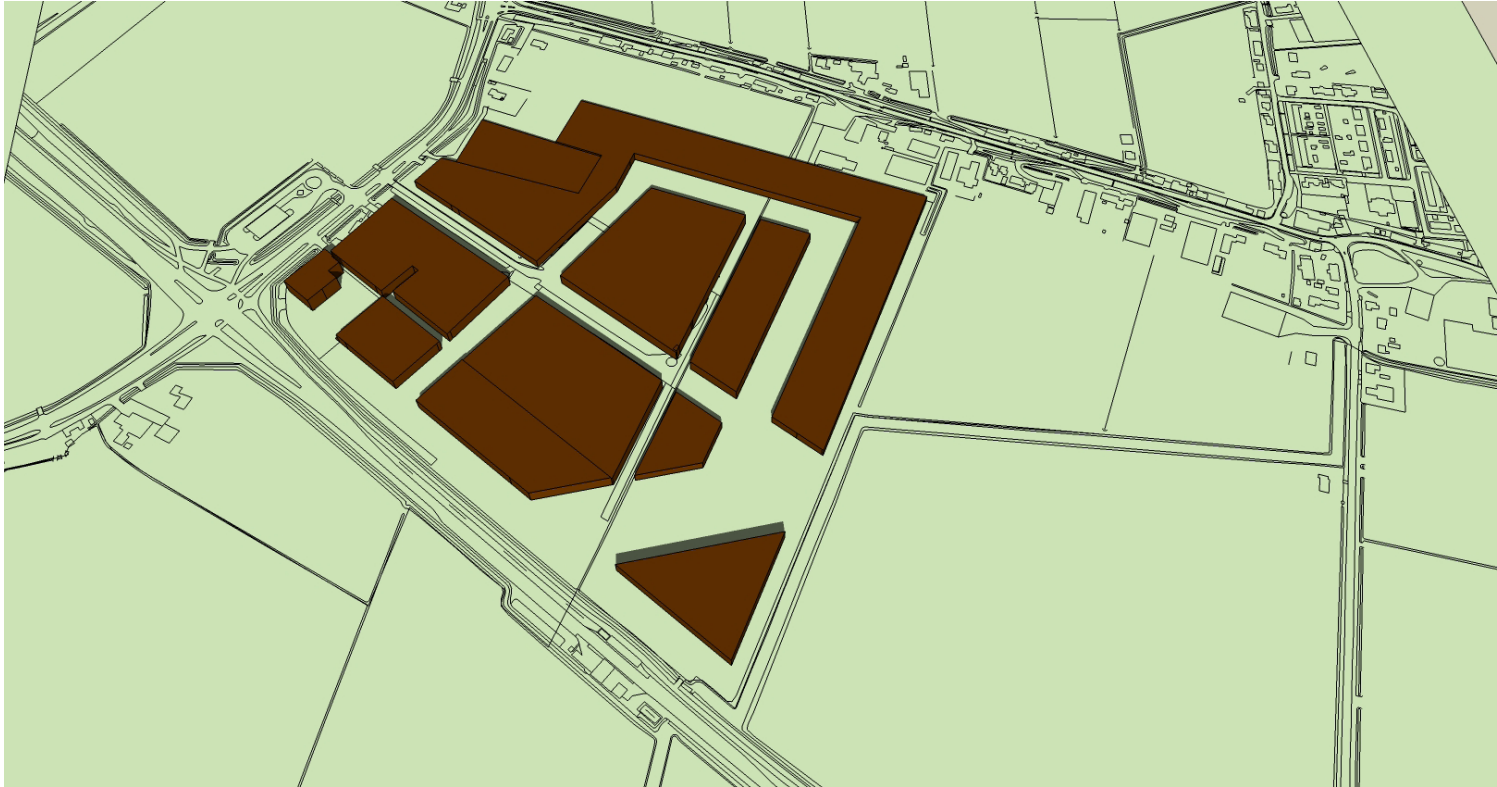
3. Regels

Geconstateerd is dat in artikel 4.1 sub c en d dubbelop een beperking is opgenomen. Hoewel dit niet tot onduidelijkheid of ongewenste verruiming van regels leidt wordt het bestemmingsplan op dit punt aangepast. De regel van artikel 4.1 sub c wordt dan ook doorgehaald.

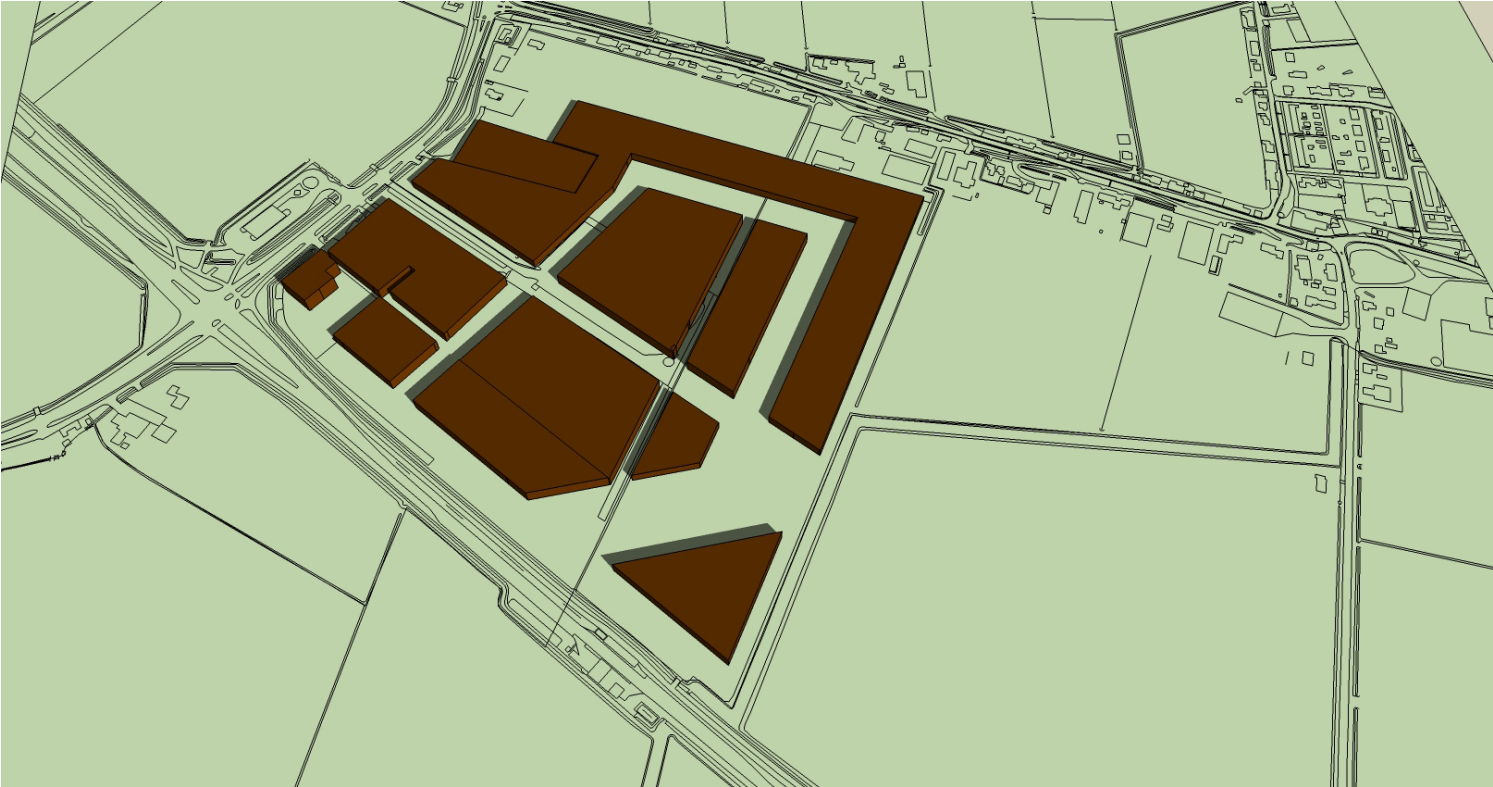
21 maart 9:00



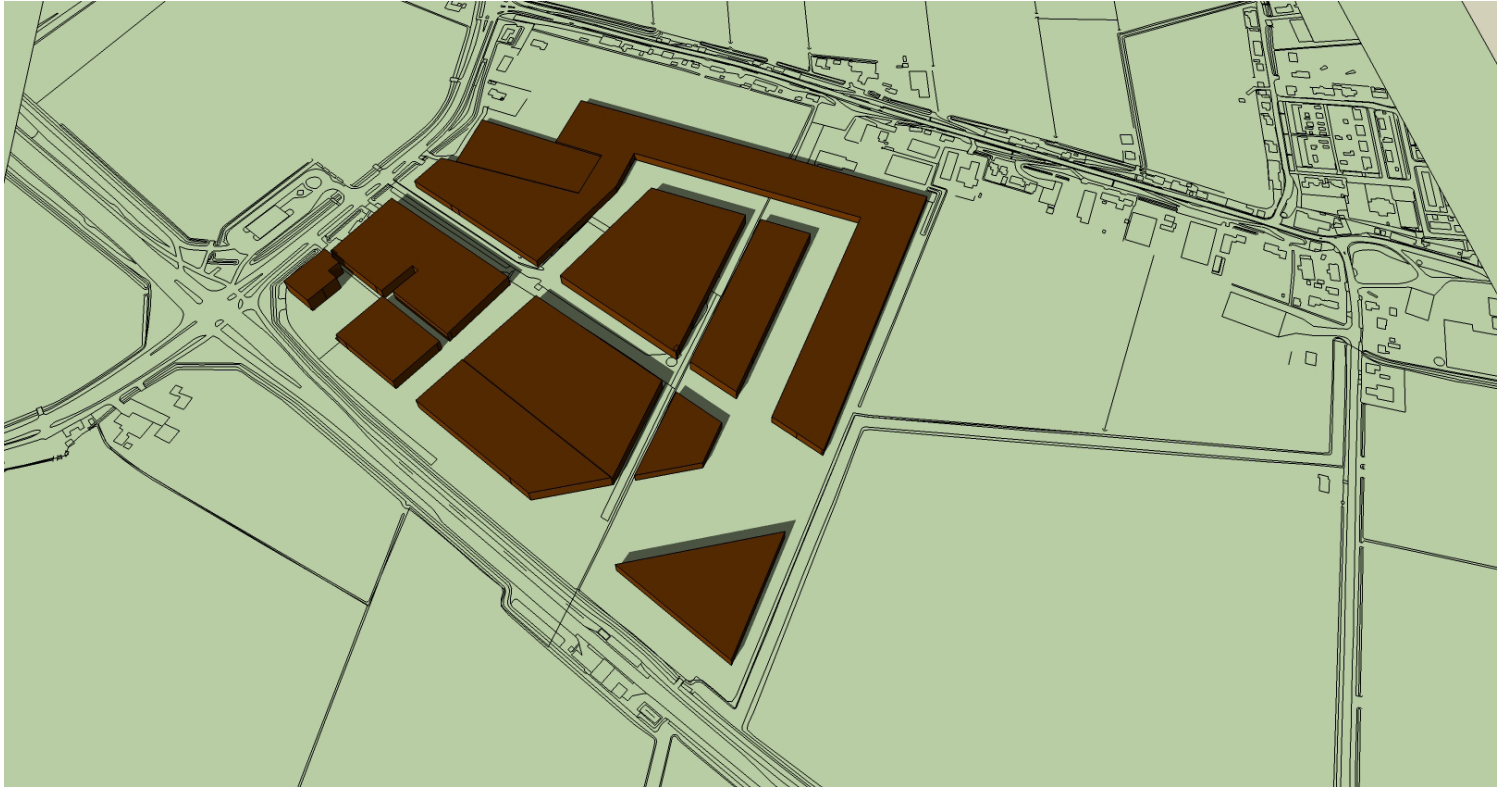
21 maart 13:00



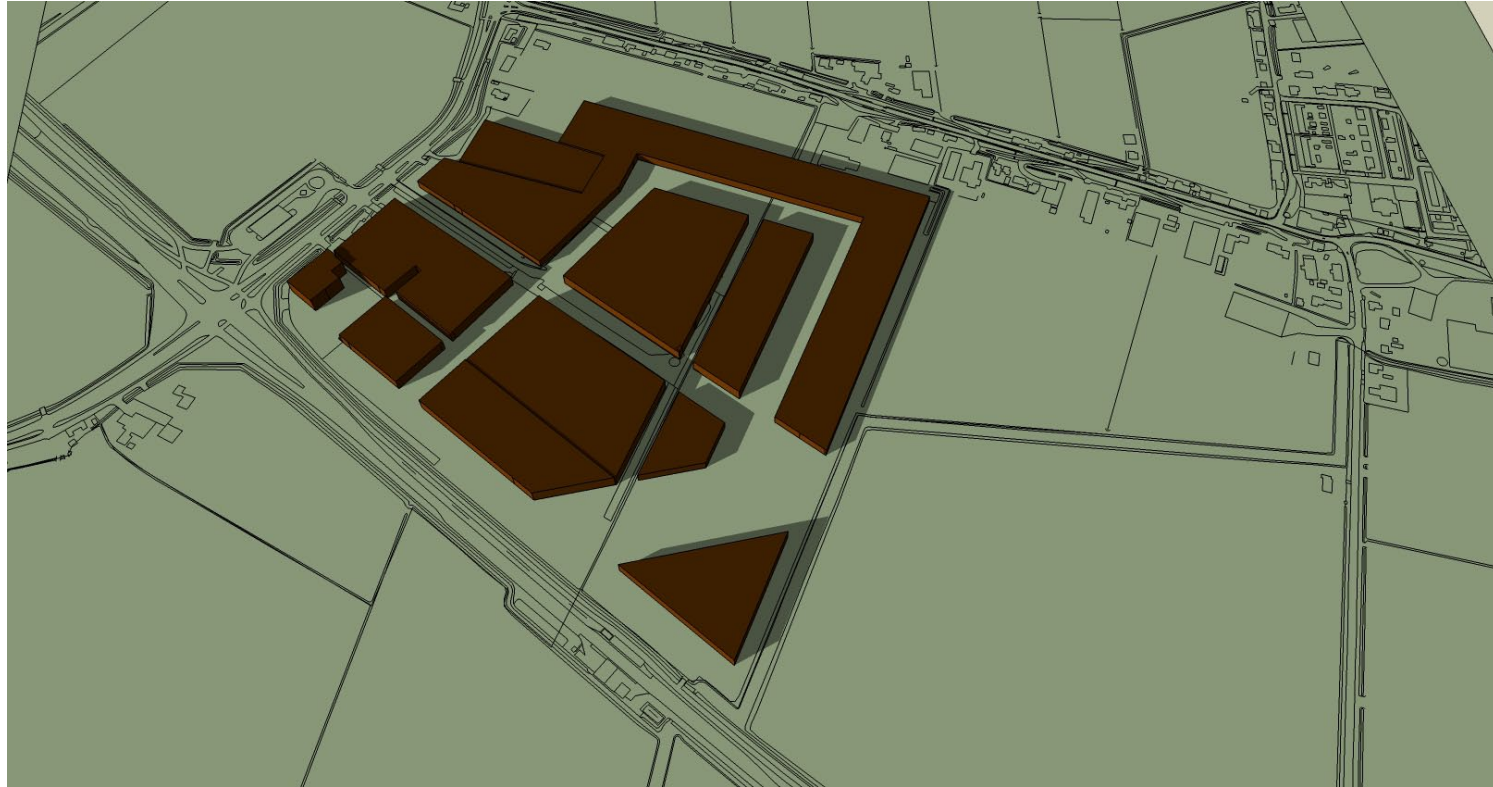
21 maart 11:00



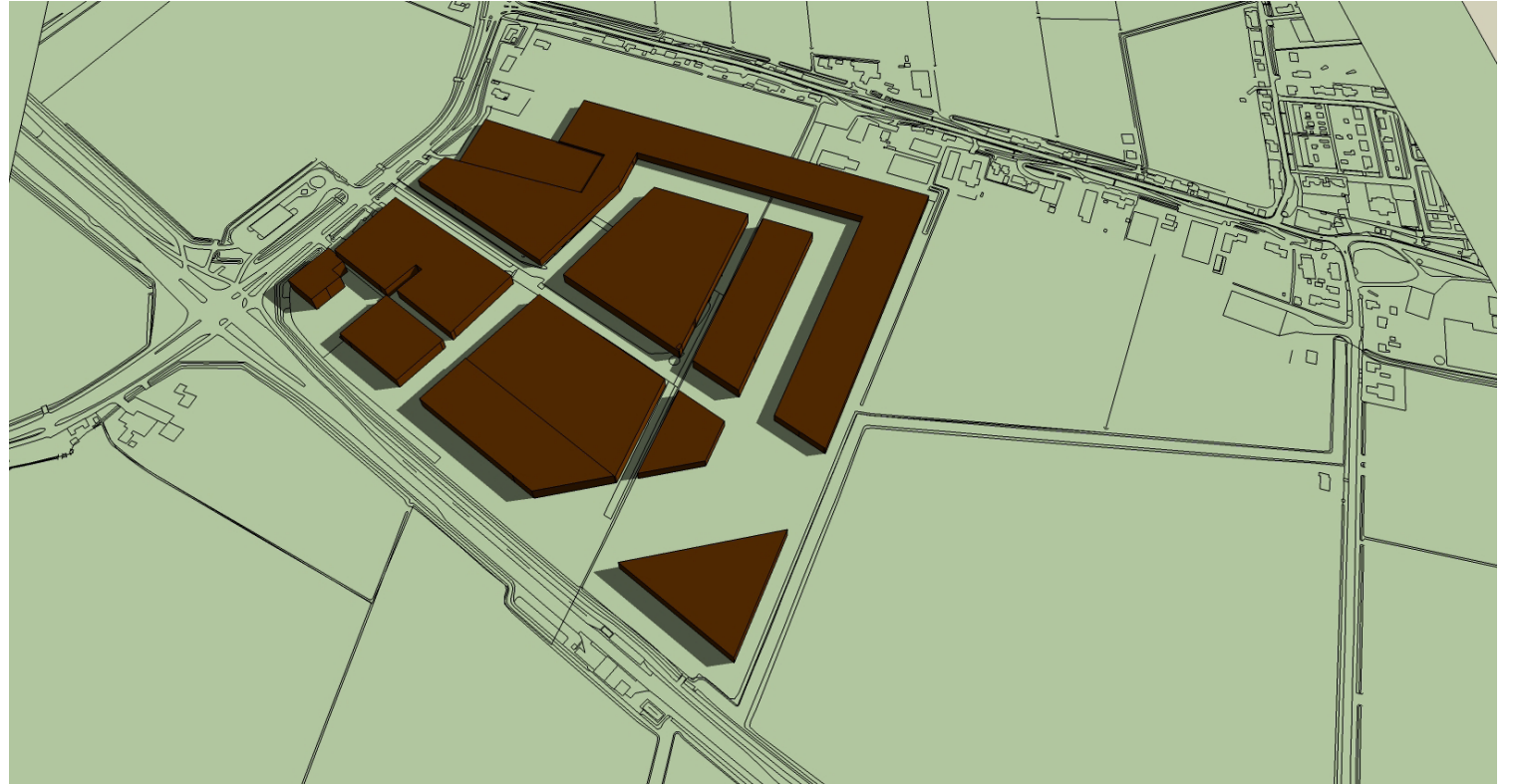
21 maart 15:00



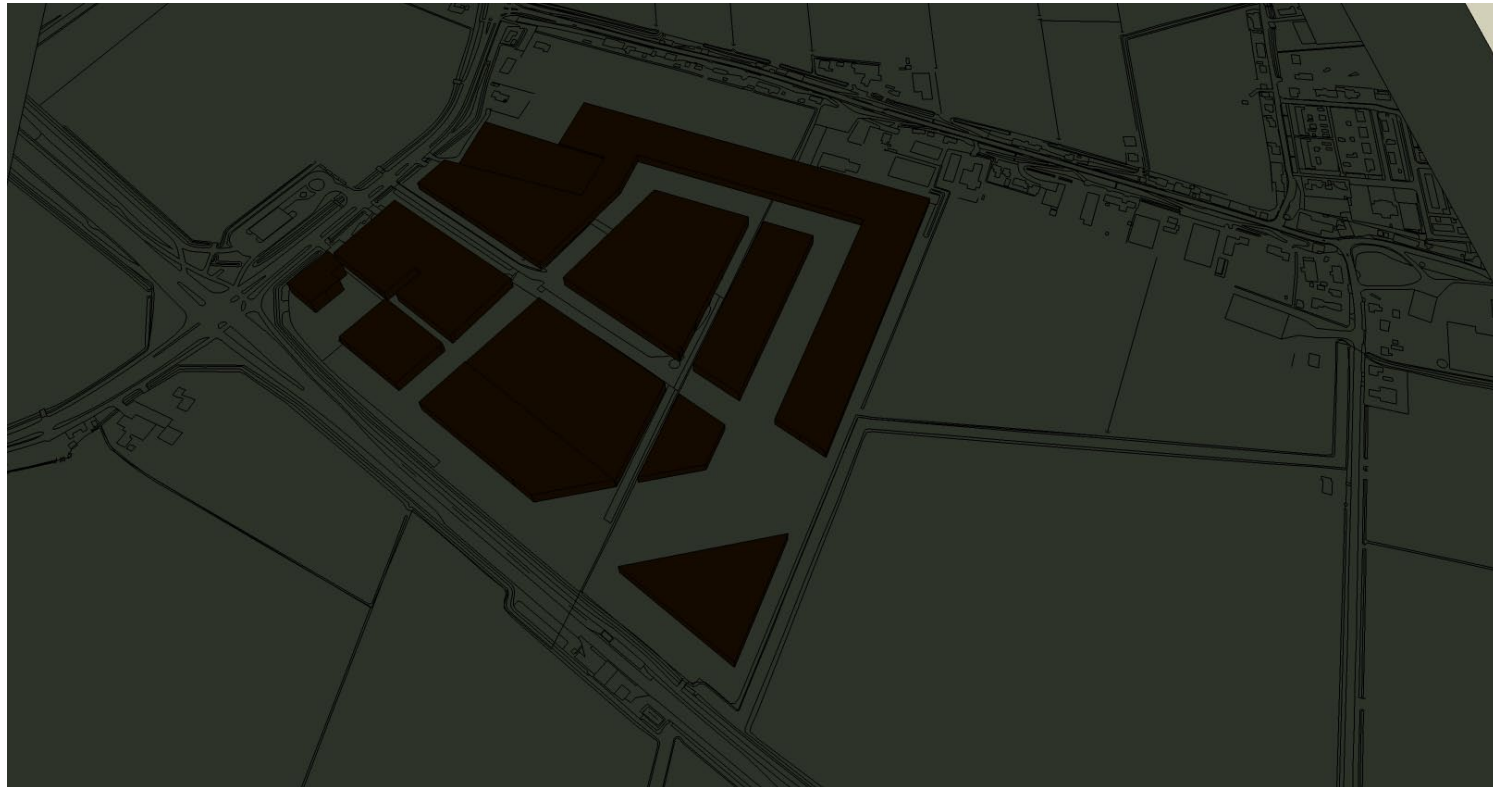
21 maart 17:00



21 juni 9:00



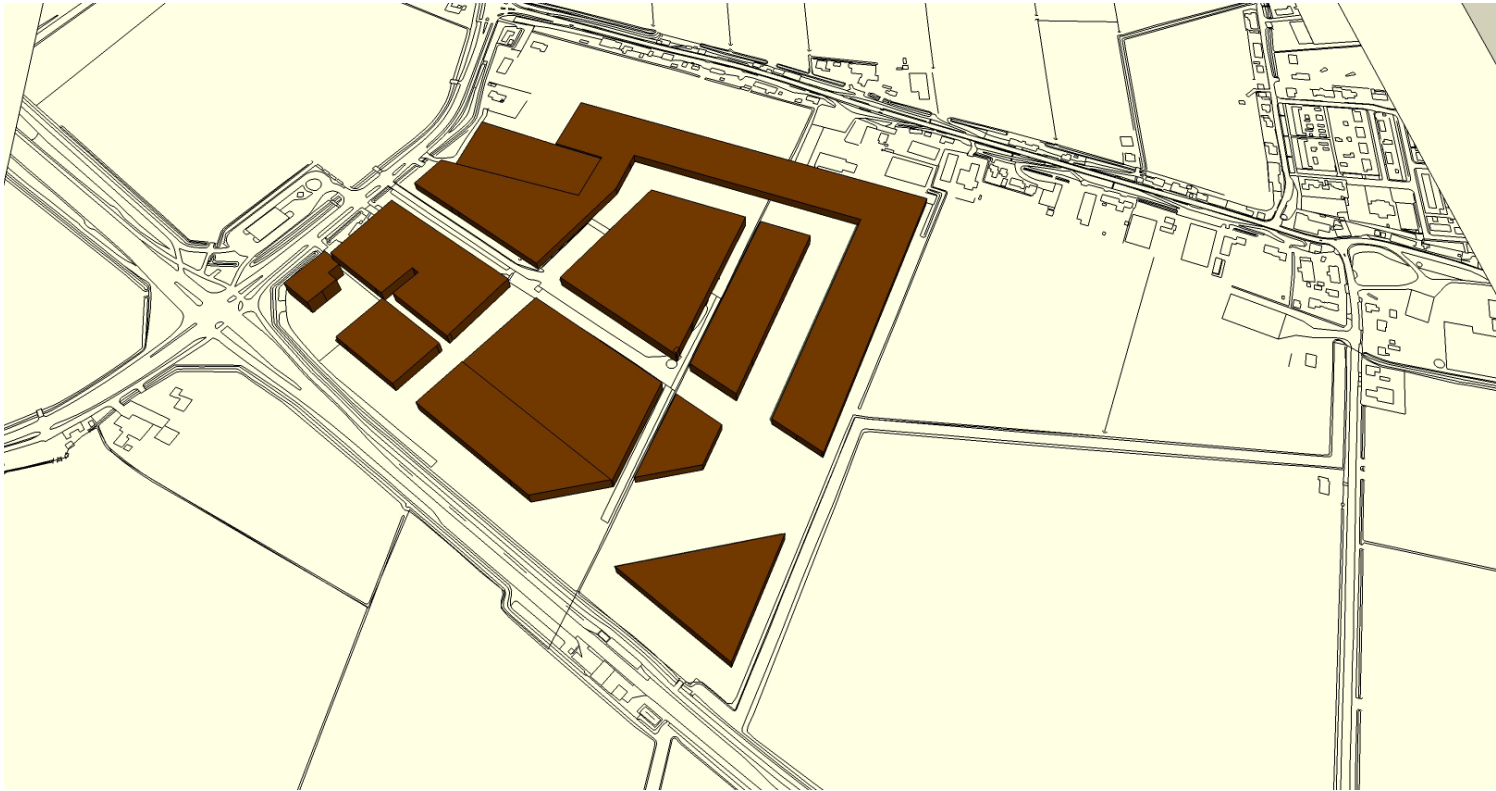
21 maart 19:00



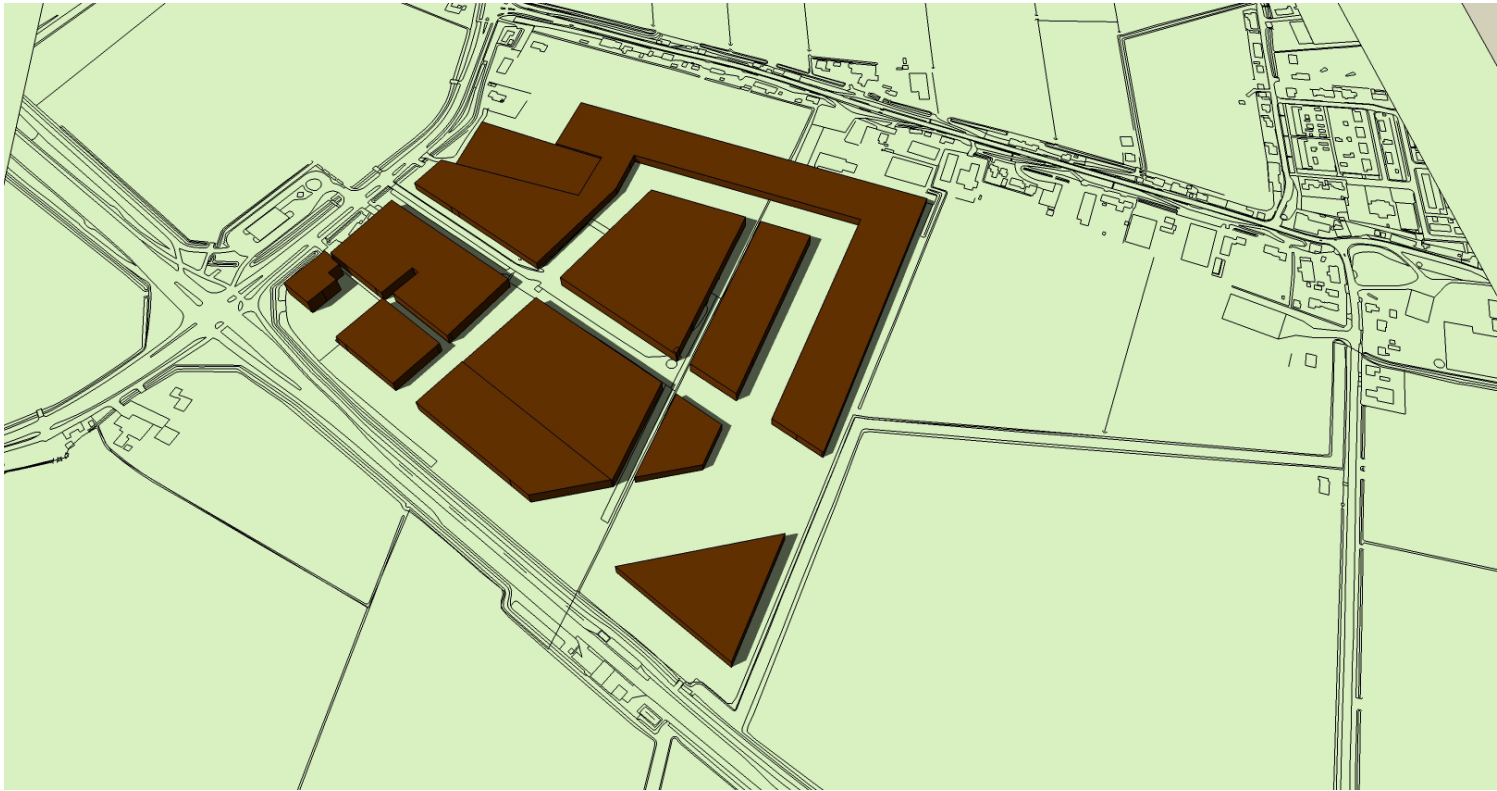
21 juni 11:00



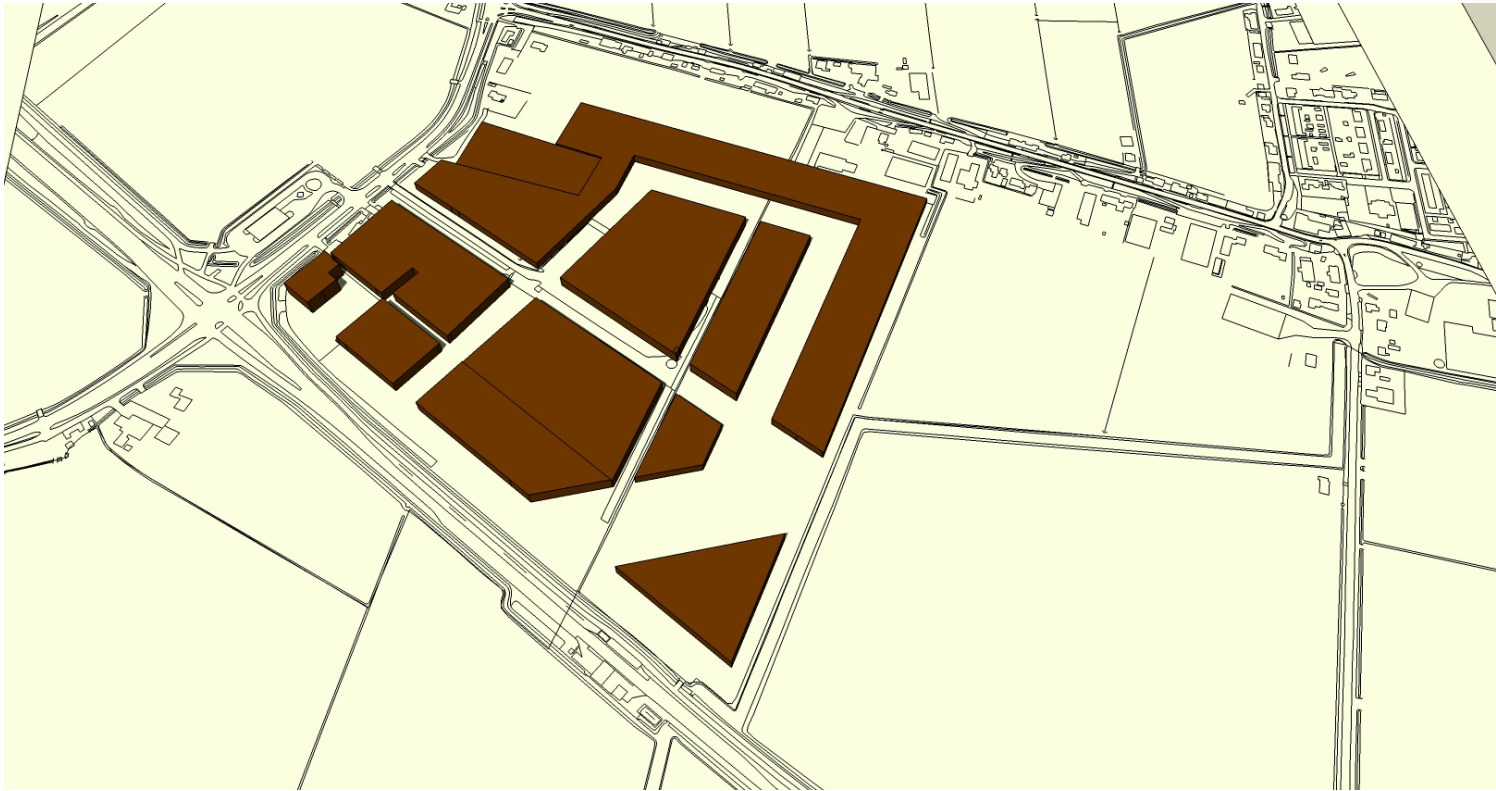
21 juni 13:00



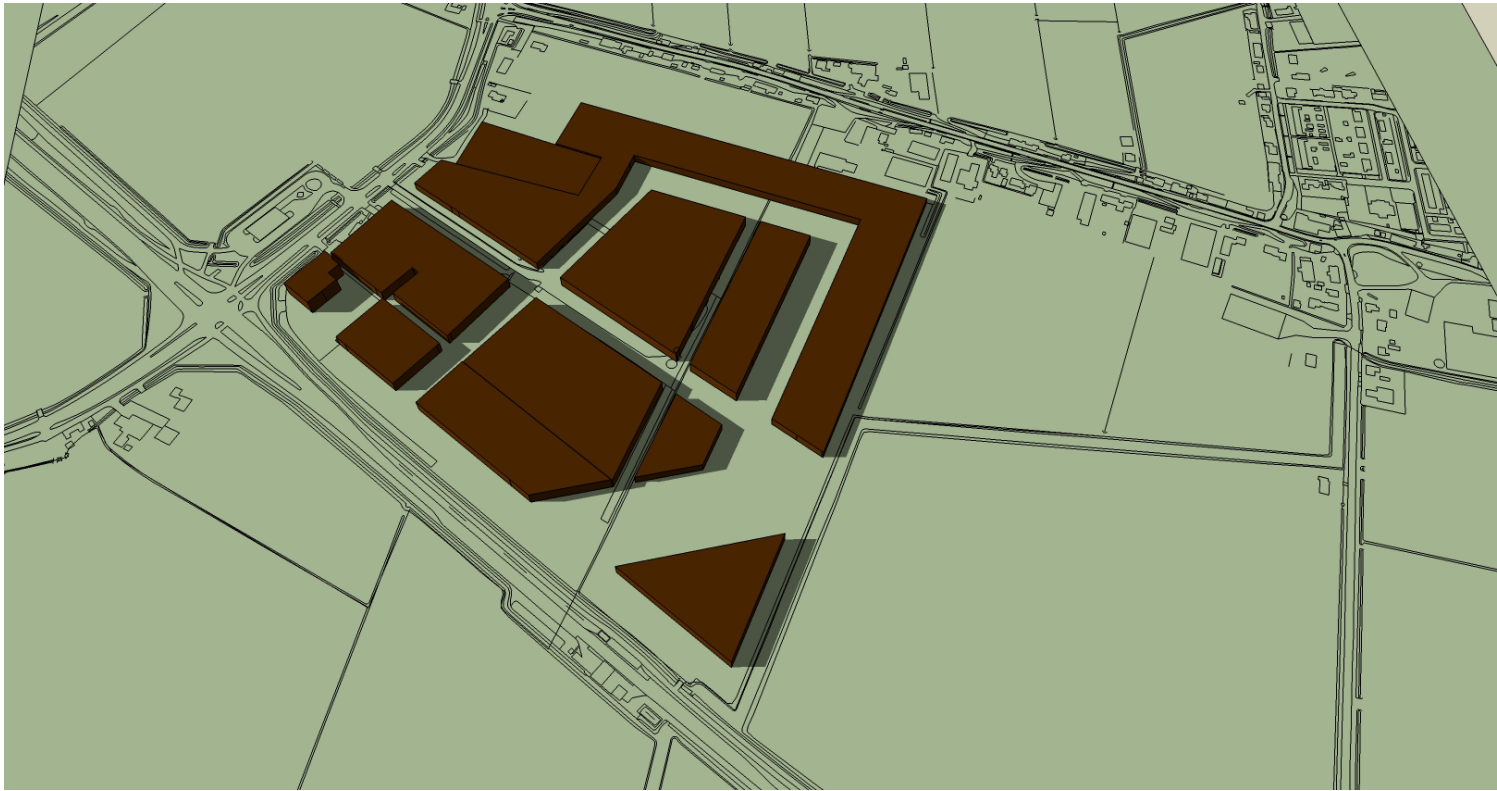
21 juni 17:00



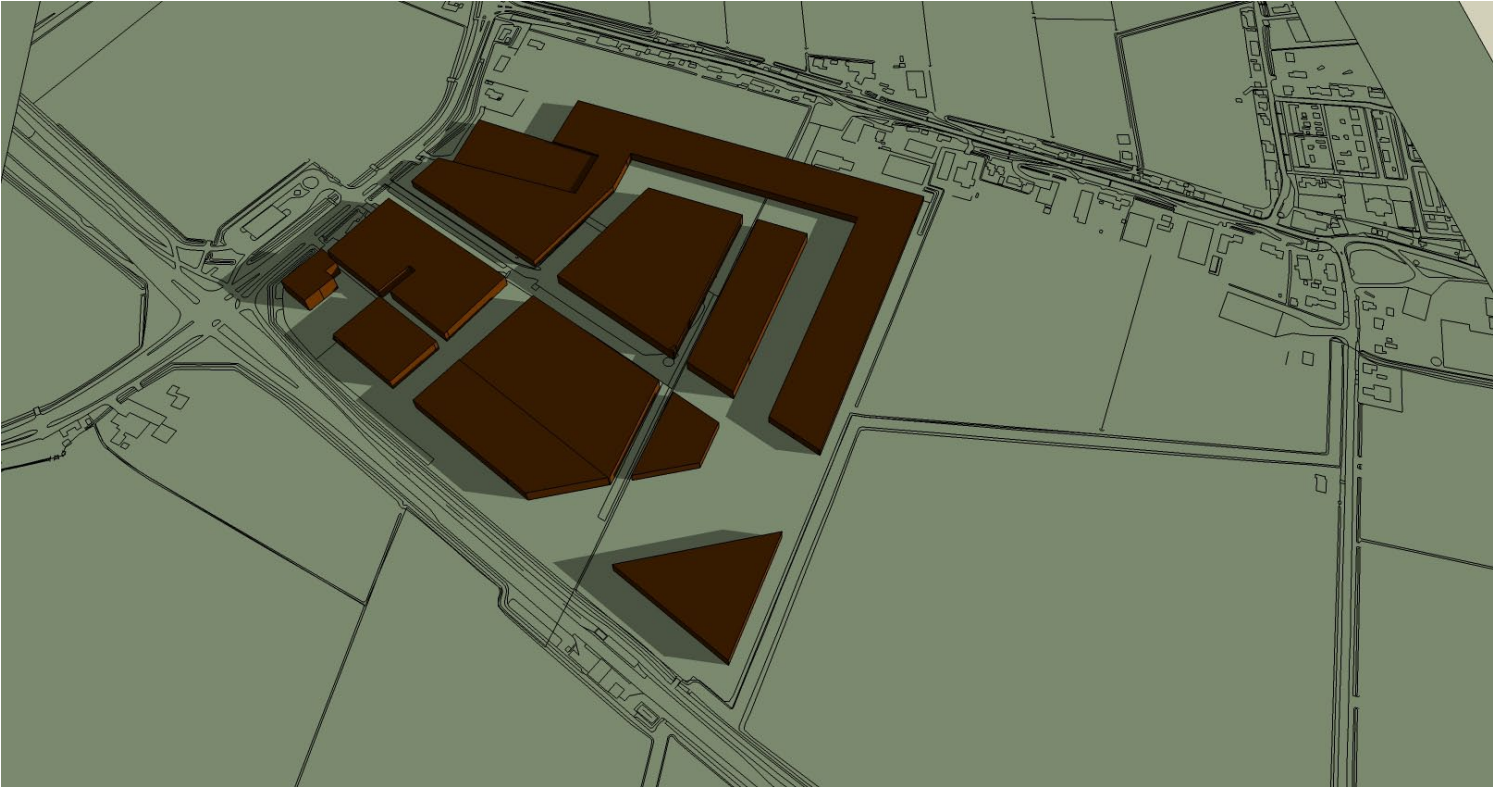
21 juni 15:00



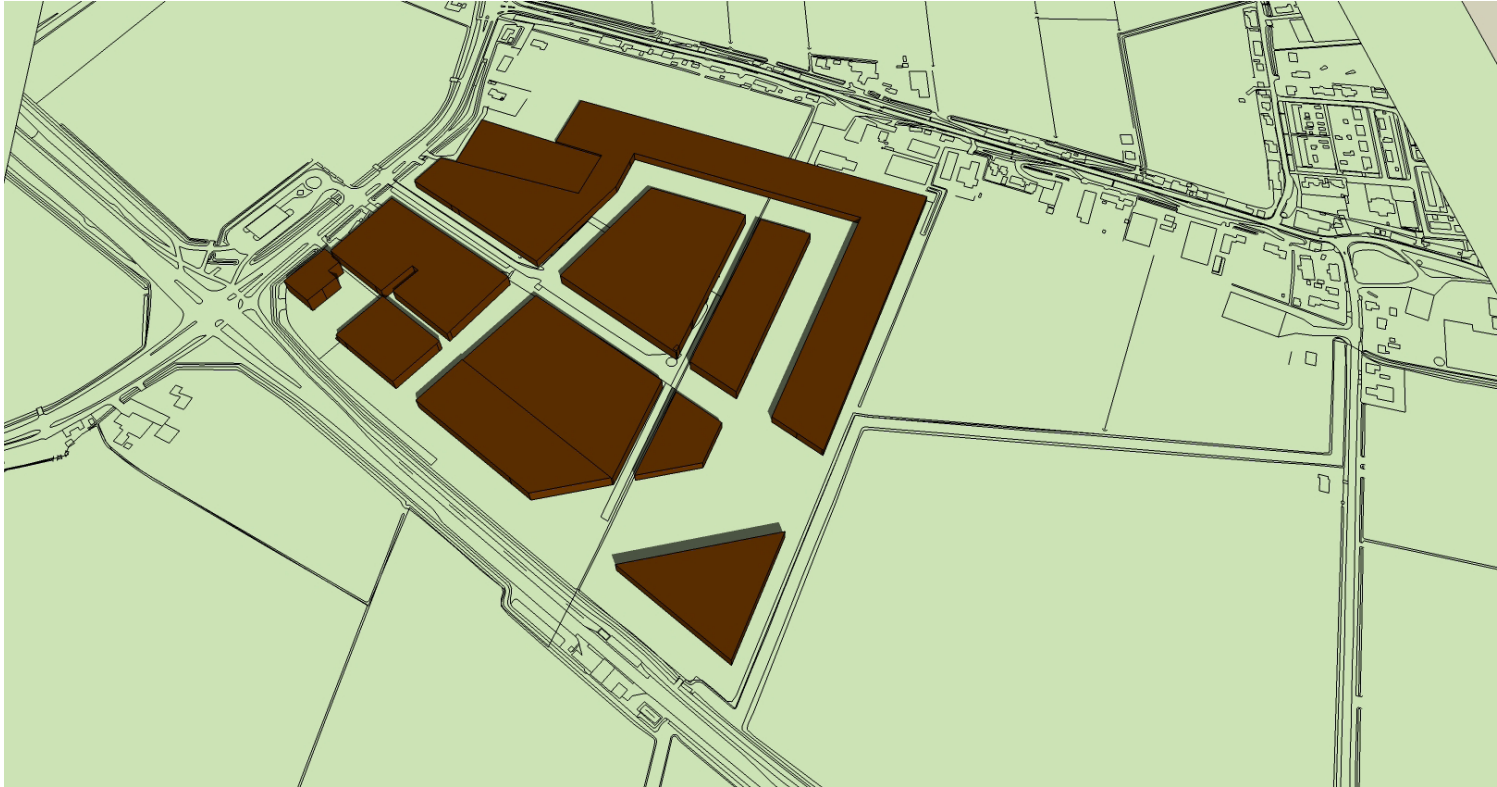
21 juni 19:00



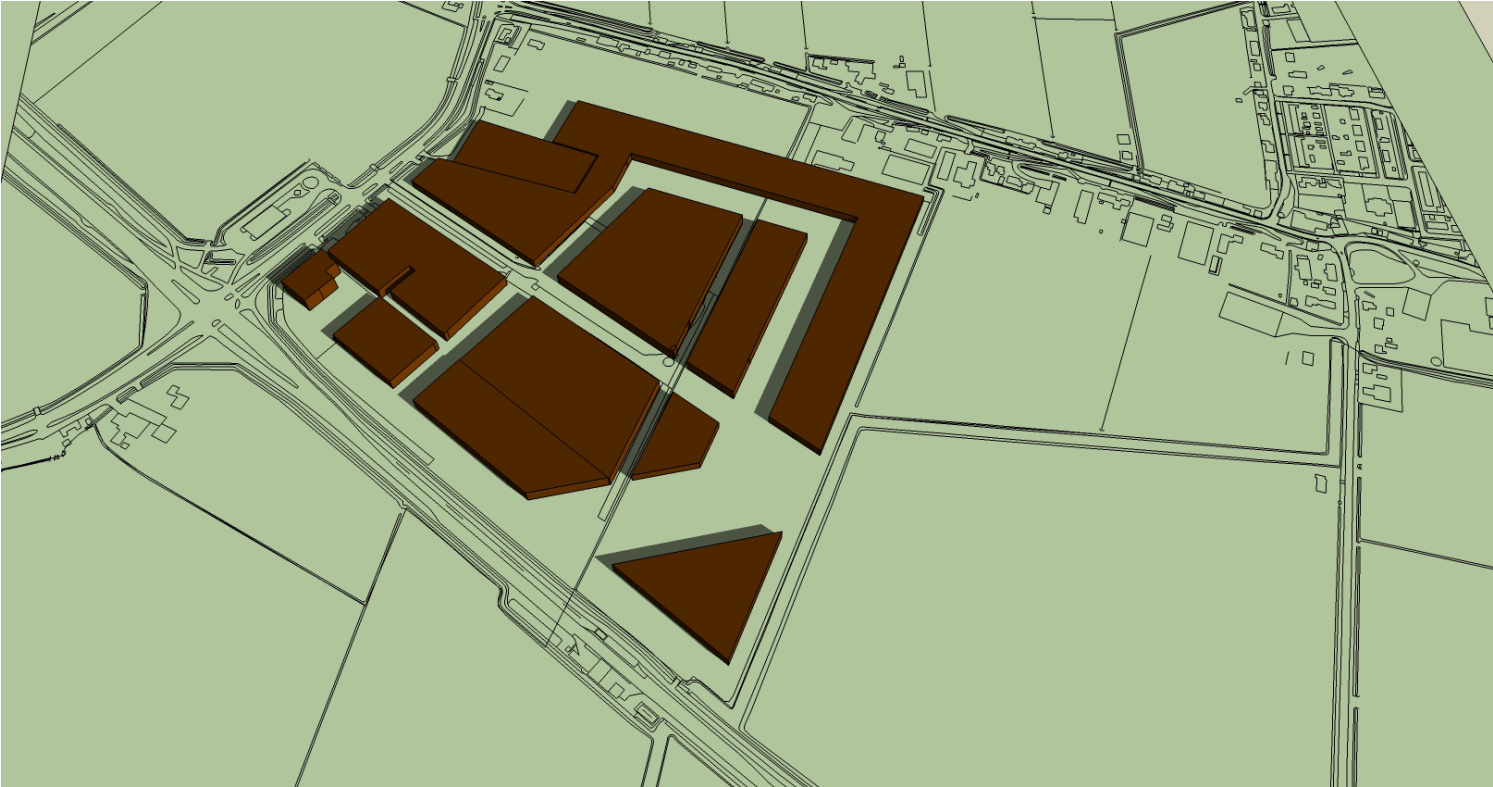
21 september 9:00



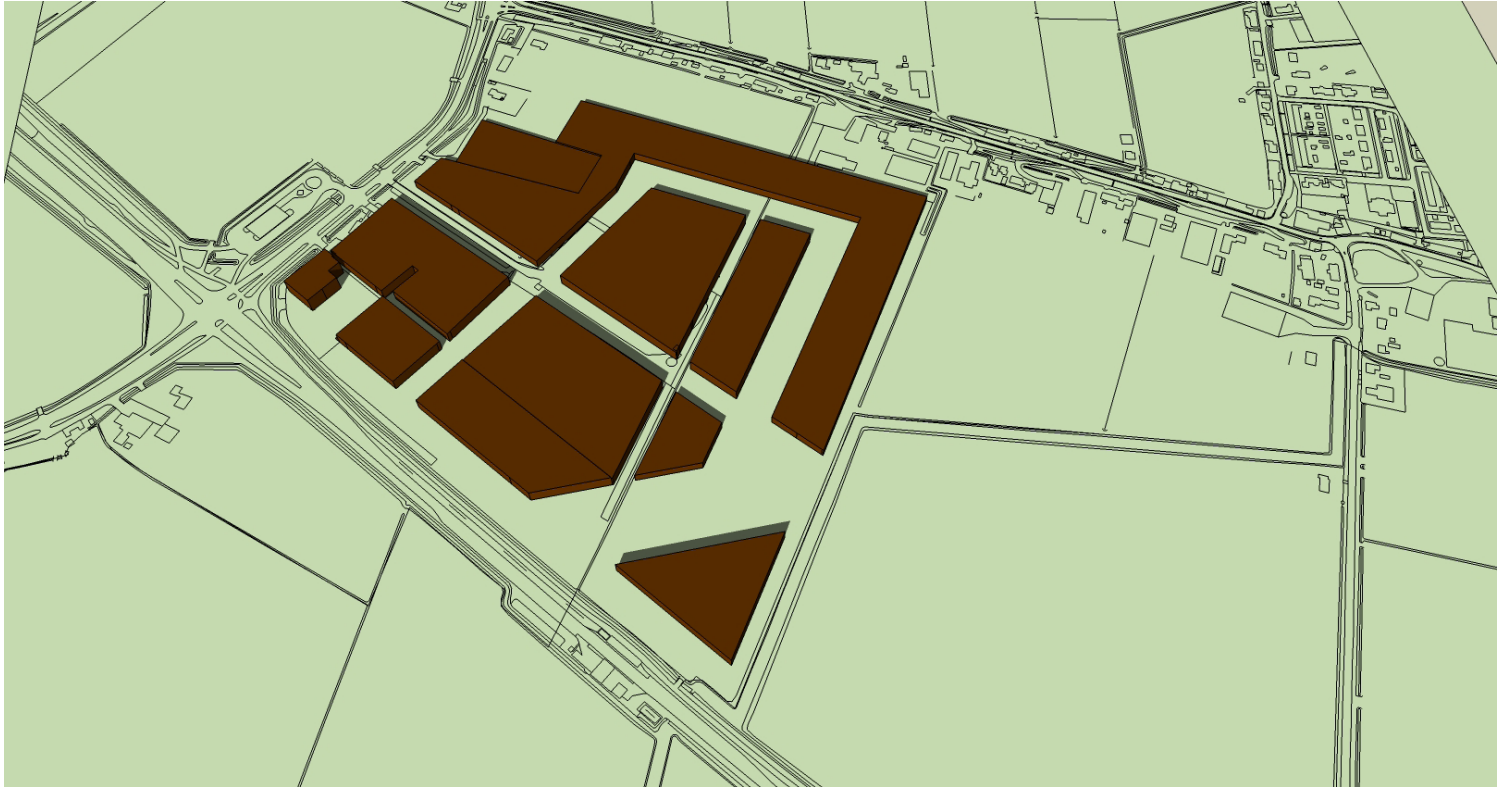
21 september 13:00



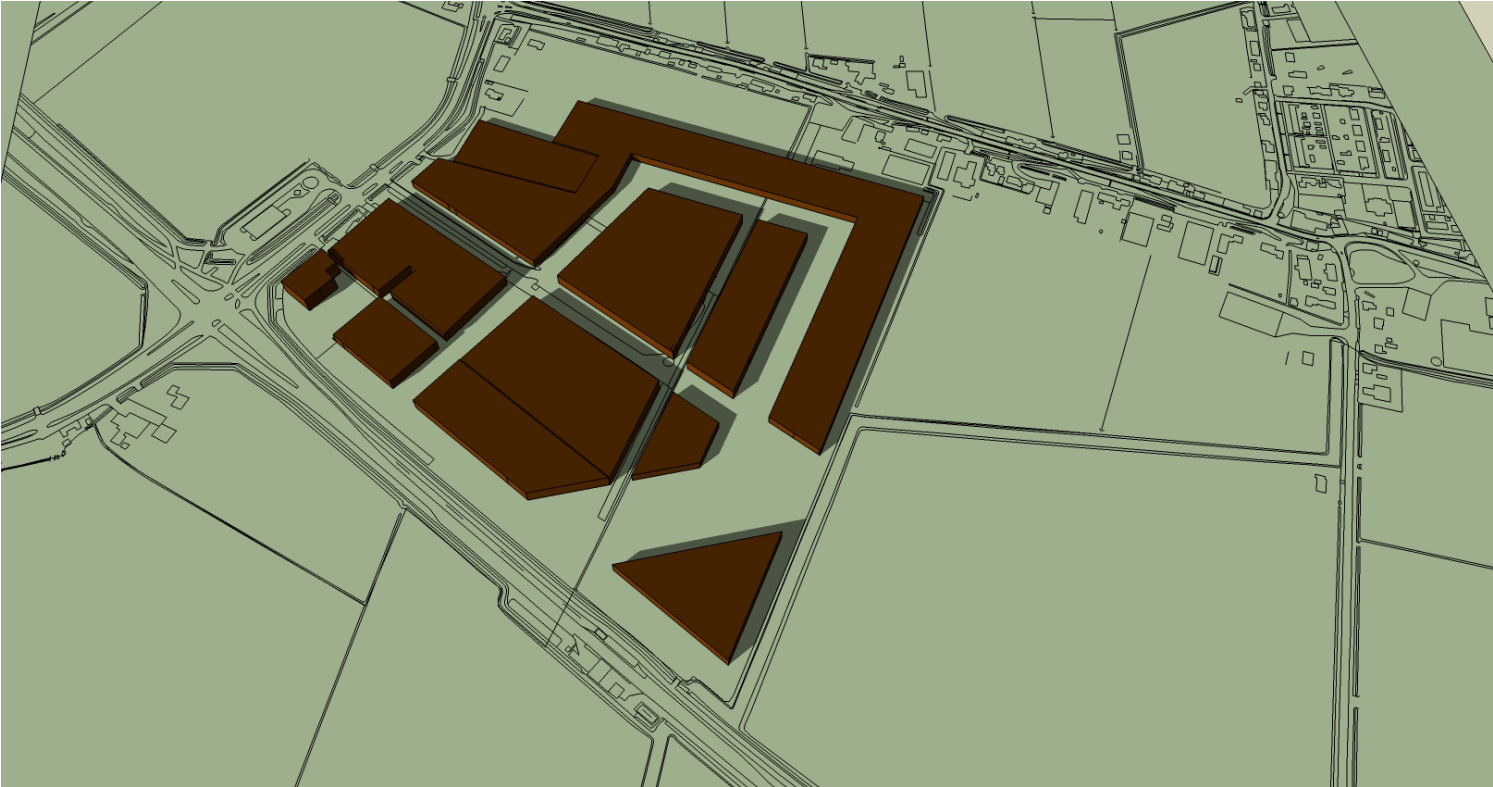
21 september 11:00



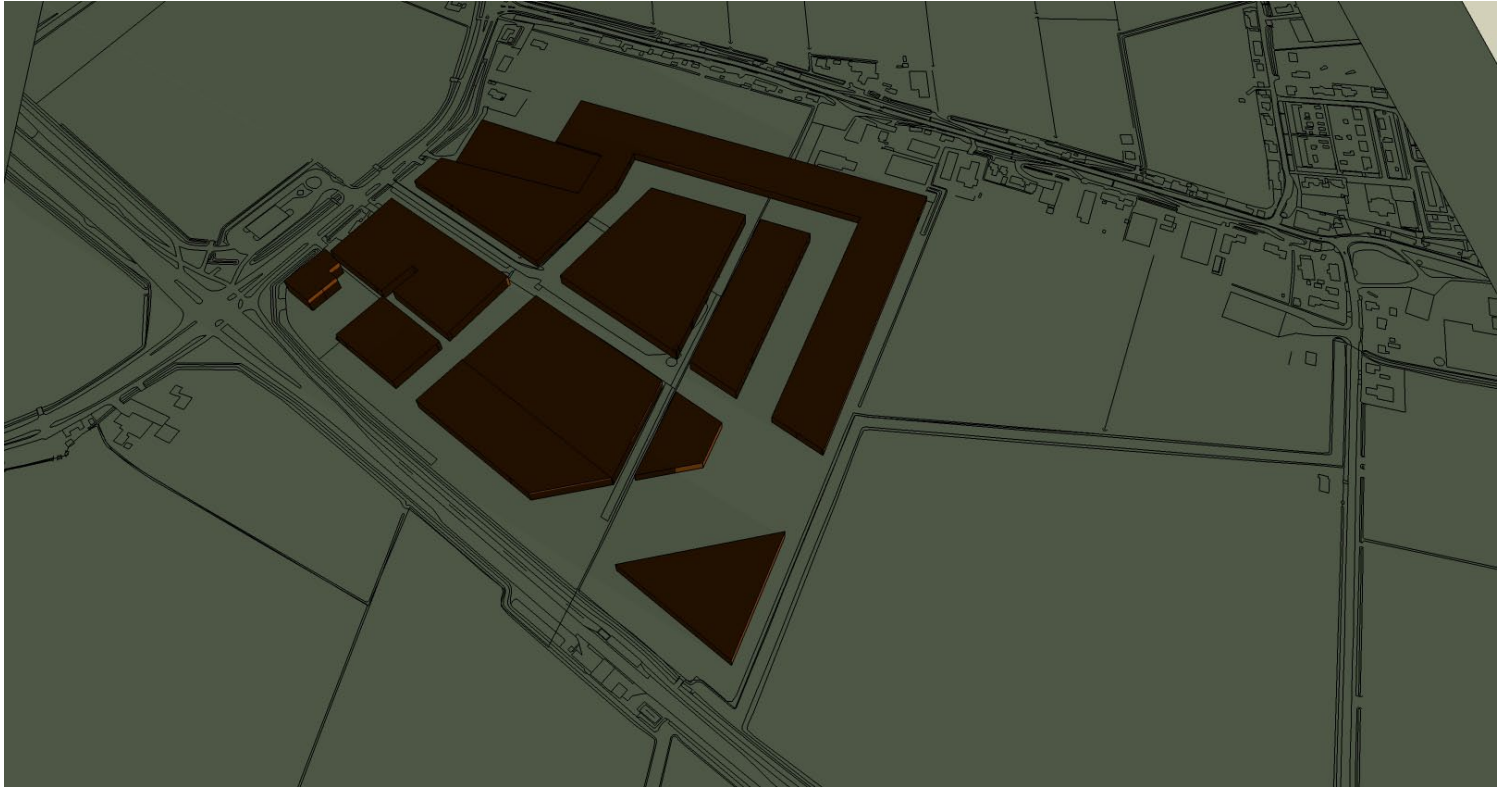
21 september 15:00



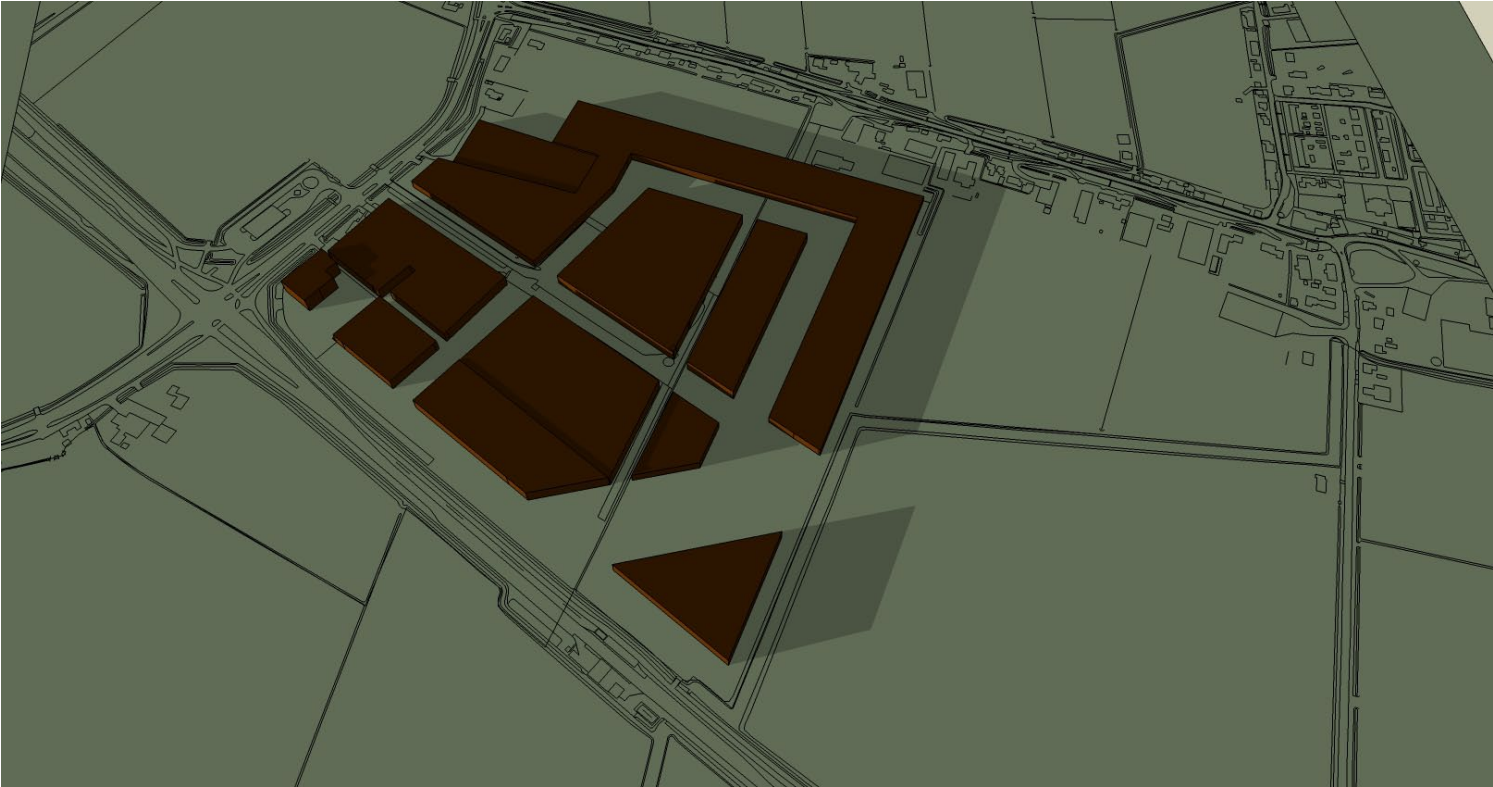
21 september 17:00



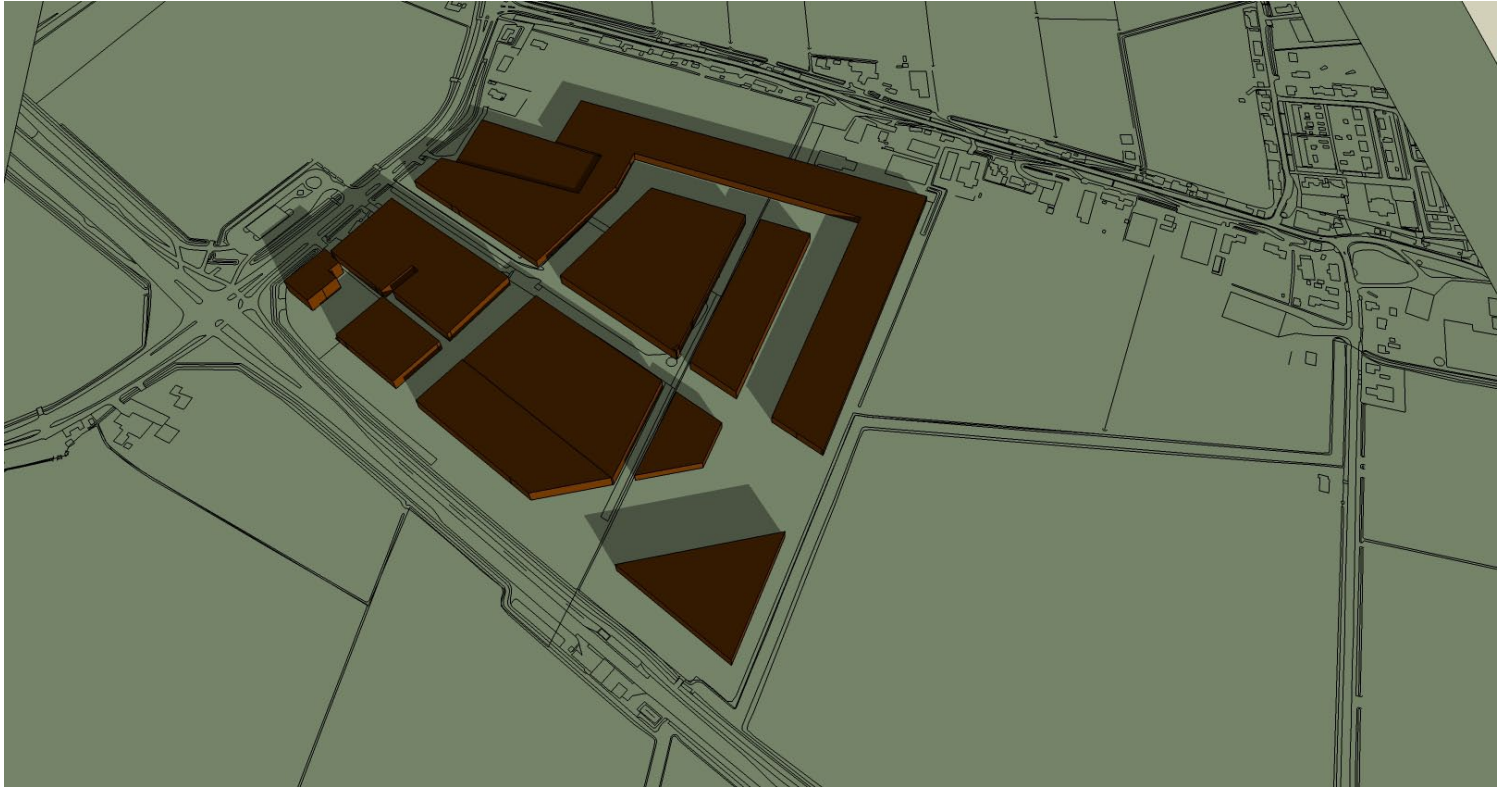
21 december 9:00



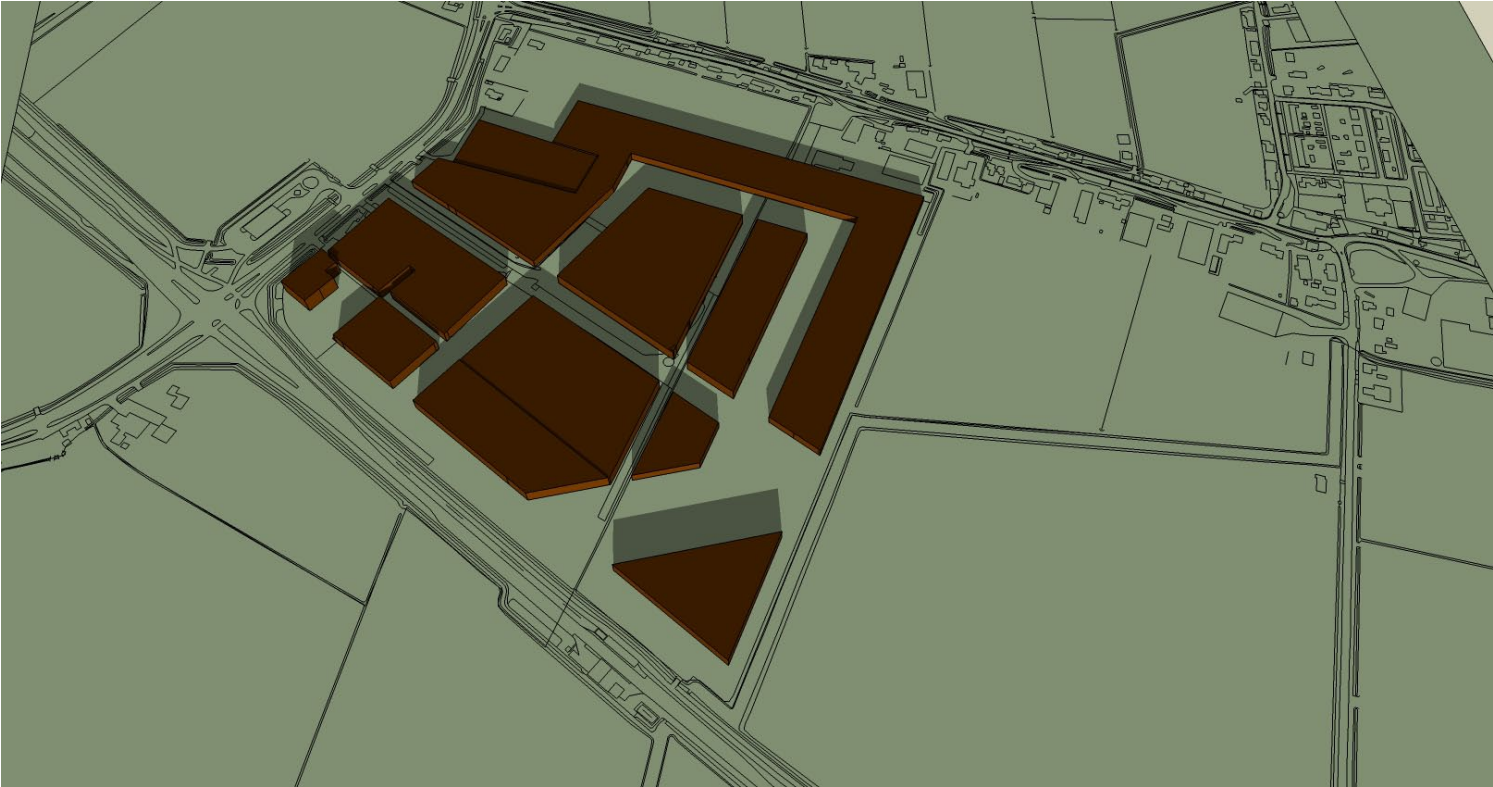
21 september 19:00



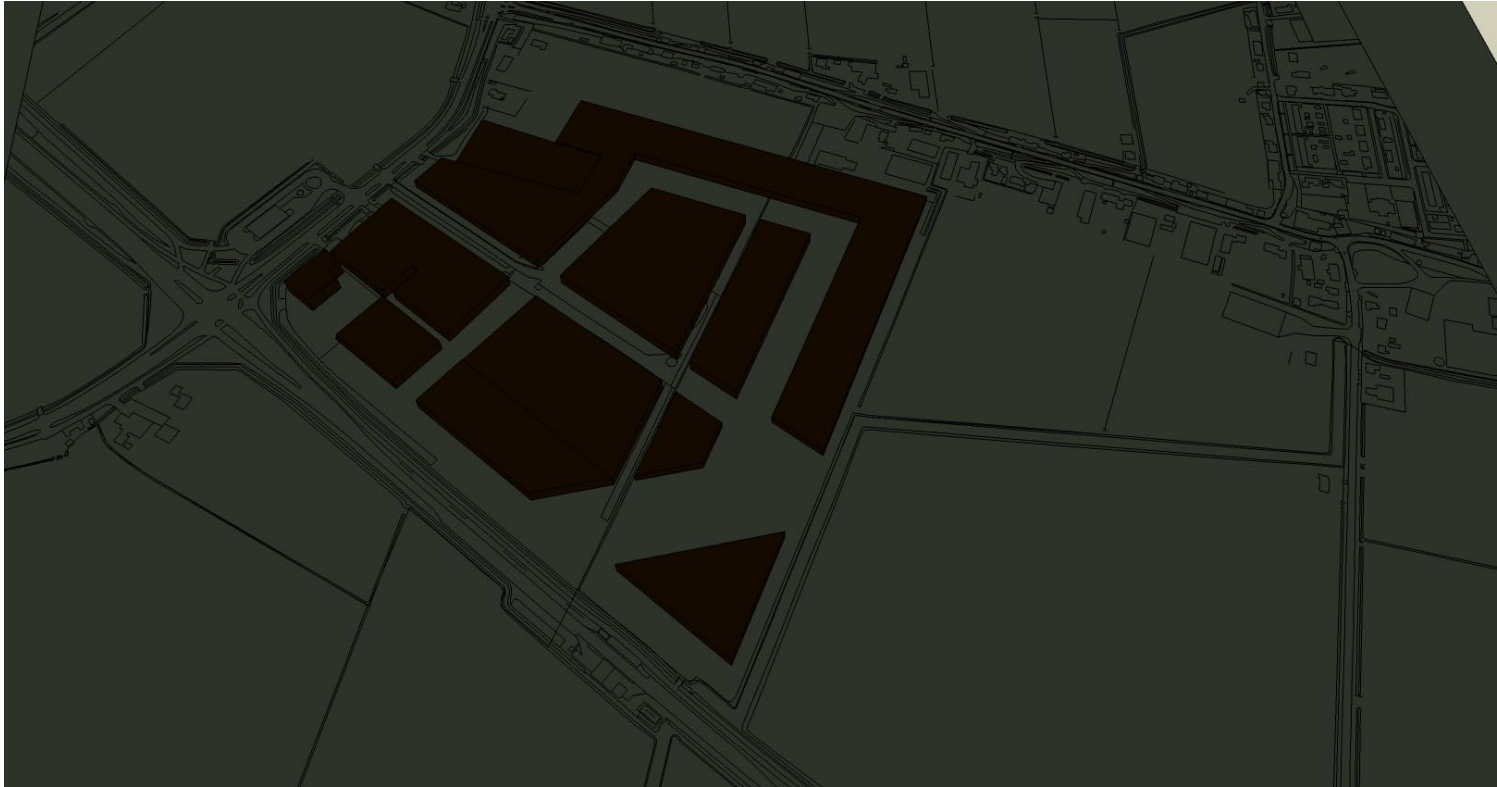
21 december 11:00



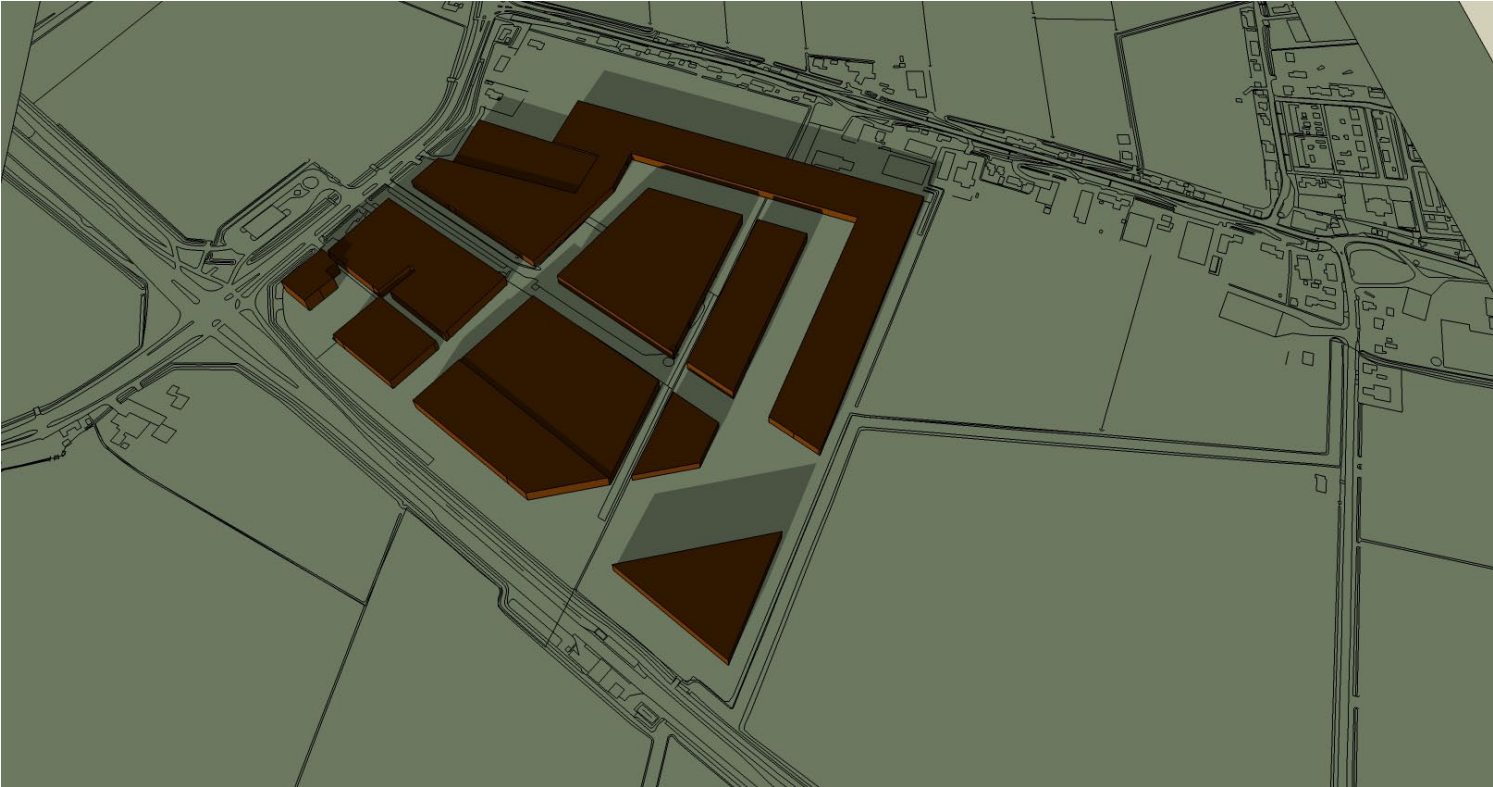
21 december 13:00



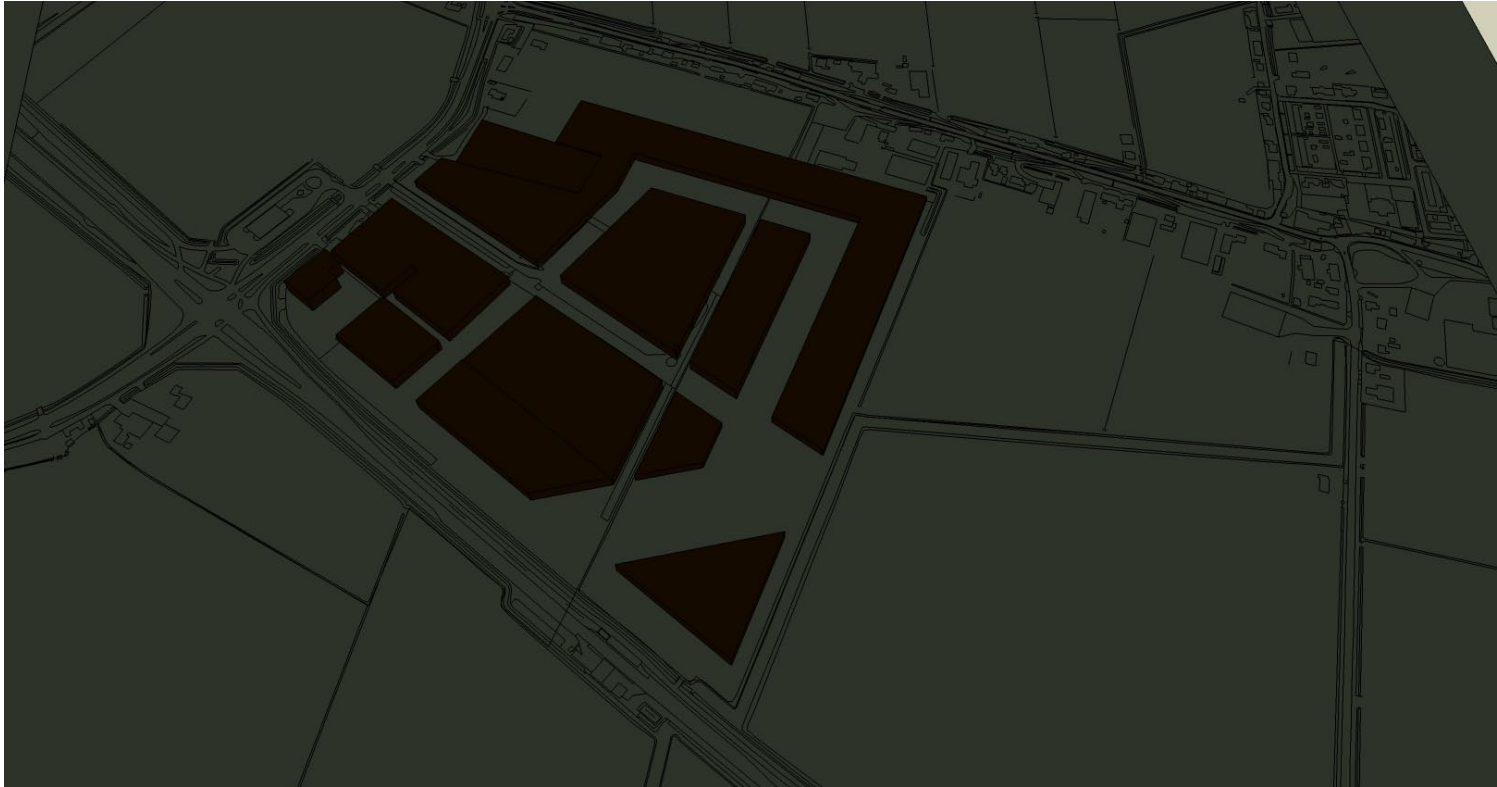
21 december 17:00



21 december 15:00



21 december 19:00



VERZONDEN 11 NOV. 2013

DATUM

UW E-MAIL VAN 16 oktober 2013

UW KENMERK I. Voogt

ONS KENMERK PRri/U 1308007

CONTACTPERSOON

M. Brouwer

DOORKIESNUMMER

088 974 33 74

E-MAILADRES

m.brouwer@wshd.nl

AANTAL BIJLAGEN



waterschap
**Hollandse
Delta**

INGEKOMEN NR. E1306966

ONDERWERP Bevestiging op ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Reedijk', gemeente Binnenmaas.

College van burgemeester en wethouders
Gemeente Binnenmaas
Postbus 5455
3299 ZH MAASDAM

 gemeente Binnenmaas			
12 NOV 2013			
Reg. nr.			
Afdeling			
Kopie			

Geacht College,

In het kader van de Wro procedure heeft u ons per e-mail van 16 oktober 2013 in kennis gesteld van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Reedijk' te Heinenoord, gemeente Binnenmaas.

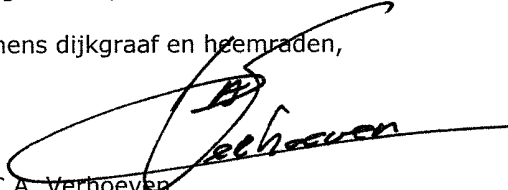
Onder verwijzing naar onze eerdere reacties op het voorontwerpbestemmingsplan delen wij u mee dat wij kunnen instemmen met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Wij verzoeken u met nadruk om de initiatiefnemer erop te wijzen dat deze in overleg treedt met onze afdeling Vergunningverlening om vooraf de aanvraag van de water- en wegenvergunning te laten toetsen. Als toetsingskader zal onder meer de ontsluiting van het bedrijventerrein op de Reedijk aan de orde komen.

Erop vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen kunt u contact opnemen met de heer M. Brouwer.

Hoogachtend,

namens dijkgraaf en heemraden,


ir. C.A. Verhoeven
hoofd afdeling Plannen en Regie

Handelsweg 100
2988 DC Ridderkerk
Postadres Postbus 4103
2980 GC Ridderkerk
telefoon 088 974 30 00
fax 088 974 30 01

achmea rechtsbijstand

AANTEKENEN R205377051
Gemeenteraad van Binnenmaas
Postbus 5455
3299 ZH MAASDAM

Per fax vooruit: 078 – 676 19 58

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon (088) 462 37 00
Fax (088) 462 27 99
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum
13.11.2013
Onderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Bedrijventerrein Reedijk Heinenoord

Ons kenmerk
R205377051
Uw kenmerk

Behandeld door
Drs. H.P.W. Havens
Telefoon (088) 462 37 00
Fax (088) 462 27 99
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
Afwezig op dinsdagen.

Geachte leden van de raad,

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Reedijk Heinenoord is met ingang van 21 oktober jl. gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Mijn cliënt de heer K. Keijzer, Blaaksedijk West 35, 3274 LD in HEINENOORD is het met de inhoud van dit plan niet eens. Zijn zienswijze licht ik toe in deze brief.

Zienswijze

Huidige situatie

Volgens de plantoelichting wordt het plangebied tot nog toe gekenmerkt door individuele ontwikkelingen, ontbeert het een eenduidige structuur en zou daardoor een verrommelde aanblik bieden. In de bestaande situatie is er een omvang van 10,3 ha waarbij nadrukkelijk gesteld wordt dat de gevestigde bedrijven in een open agrarisch gebied liggen.

Toekomstige situatie

Er is sprake van een privaat initiatief om het bestaande industrieterrein maar liefst te vergroten tot een oppervlakte van 20 ha. De "verrommeling zou hierdoor verdwijnen en er zouden kans ontstaan voor de vestiging van bedrijven aldus de plantoelichting.

Inbreuk landschap

Door de initiatiefnemers wordt geschermd met een beeldkwaliteitplan maar dat kan niet verhullen dat het bestaande open, agrarisch landschap geweld wordt aangedaan. Hierdoor ontstaat er ondermeer voor cliënt aanzienlijke visuele hinder.

Alternatief

Het is in de visie van cliënt beslist niet noodzakelijk om het in geding zijnde industrieterrein nagenoeg tweemaal zo groot te maken. Het is veel beter om de nog braak liggende delen van het bestaande

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van
13.11.2013

Bestemd voor

Bladnummer
2

terrein in te vullen waarbij aan de visuele kant ook positieve invulling kan worden gegeven. Daardoor ontstaat er een evenwichtig en representatief terrein; dit zonder veel inbreuk op het bestaande open landschap. Het aanzicht vanaf de N217 vanaf Maasdam zal naar de mening van cliënt ook veel minder verstoring van het polderlandschap geven zonder een tweede omstreden parel en een lage groenwal met een ratjetoe aan bedrijfspanden die er bovenuit steken.

Anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst)/financiële risico's

Cliënt is van mening dat de financiële onderbouwing, zoals opgenomen in paragraaf 4.7 van de plantoelichting, volstrekt onvoldoende is.

In de inspraaknota geven B. & W. aan dat de planontwikkeling Reedijk een particulier initiatief is. Idem dat partijen investeren voor eigen rekening en risico in de herstructurering en beperkte uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Zoals hierboven al aangegeven is er geen sprake van een beperkte uitbreiding maar van nagenoeg een verdubbeling (!)

De economische uitvoerbaarheid kent een nauwe relatie met de afzetbaarheid.

B. & W. laten zich naar de mening van cliënt volledig leiden door de commerciële belangen/toezeggingen van de initiatiefnemers waarbij het de vraag is of die voldoende hout snijden.

Terzijde merkt cliënt op dat de gemeente tot nu geen kans hebben gezien om het zeer in het oog springende vuilstortgebied van Joulz aan het oog te laten onttrekken ondanks toezeggingen van meer dan een jaar geleden.

Cliënt heeft dan ook niet veel vertrouwen in de toekomst wat betreft gemaakte afspraken en het handhavend gezag van de gemeente.

Noodzaak ontbreekt

Zoals ook al een aantal omliggende gemeenten in de voorontwerpfase aangaf, is het onbegrijpelijk dat er in een tijd dat er meer dan 100 hectaren onverkoopbaar bedrijventerrein in de Hoeksche Waard ligt, er toch door de gemeente Binnenmaas medewerking dreigt te worden gegeven aan een verdubbeling van een bestaand industrieterrein. Vooral op een zo in het oog springende locatie.

Dit klemmt temeer omdat er ook binnen de gemeente Binnenmaas nog voldoende capaciteit is. Cliënt doelt daarbij op het terrein aan de Boonsweg dat op 1 kilometer van de N217 ligt en 1 verkeerslicht verder dan het nu in geding zijnde Bedrijventerrein Reedijk Heinenoord.

Het bieden van voldoende werkgelegenheid is natuurlijk een belangrijk aspect maar zoals gezegd, daarvoor is verdubbeling van het bestaande terrein aan de Reedijk niet nodig omdat er voldoende alternatieven zijn.

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van
13.11.2013

Bestemd voor

Bladnummer
3

Verkeersafwikkeling/verslechtering luchtkwaliteit

Clíënt nam kennis van de theoretische rekenmodellen die bij het ontwerpplan zijn gevoegd. Hij is toch bevreesd dat deze te rooskleurig zijn. Bij een overschrijding van de geprognoseerde verkeersdruk zullen de Reedijk, de Blaaksedijk en N217 zeer waarschijnlijk vastlopen. Dit zal dan weer gevolg hebben voor de stikstofconcentratie nabij de kruisingen die nu als enige negatieve hotspot in de Hoeksche Waard op de kaart staan bij de provincie.

Slechte ruimtelijke ordening

Onder de gegeven omstandigheden en bij afweging van alle betrokken belangen is het in strijd met een goede ruimtelijke ordening om medewerking te verlenen aan de realisering het voorliggende ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Reedijk Heinenoord".

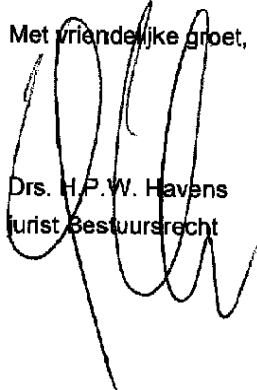
Verzoek

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Vragen?

Hebt u nog vragen of wilt u ons verder informeren? Neemt u dan gerust contact op met mij via onze klantenservice. Zij zijn te bereiken op (088) 462 37 00. U kunt ook een e-mail sturen naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl of faxen naar (088) 462 27 99. Denkt u eraan om in dat geval ons referentienummer R205377051 te vermelden?

Met vriendelijke groet,


Drs. H.P.W. Havens
jurist, Bestuursrecht

 gemeente Binnenmaas			
15 NOV. 2013			
Reg. nr.			
Afdeling			
Kopie			

Geacht college,

16 oktober heb ik de inspraakreactie,s van het ontwerp bestemmingsplan"Bedrijventerrein Reedijk Heinenoord" toegezonden gekregen.

Op mijn vragen is er uitvoortgekomen dat er geen aanpassingen plaats gaan vinden.

Op de vraag opbrengst derving van gewassen wordt gesteld dat er geen schade is. Hier ben ik het niet mee eens. Mijn vraag is, hoe is dit onderbouwd , is hier onderzoek naar gedaan?

Kunt u mij deze gegevens toesturen.

In hoop op een spoedig antwoord

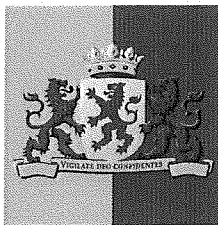
hoogachtend J.B.Koijck

Blaakseweg 3

3271 LS Mijnsheerenland

14-11-2013





provincie **HOLLAND**
ZUID

Raad van de gemeente Binnemaas
Sportlaan 22
3299 XG Maasdam

Onderwerp
Artikel 3.8 Wro; zienswijze ontwerp bestemmingsplan
"bedrijventerrein Reedijk te Heinenoord"

Geachte raad,

In het kader van het vooroverleg heeft de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit aangegeven op welk punt het plan onvoldoende rekening houdt met het provinciale belang ten aanzien van het optimaal benutten van bestaande ruimte voor economische clusters. Deze reactie heeft onvoldoende geleid tot aanpassing van het plan op genoemd punt.

Wij maken van de gelegenheid gebruik om een zienswijze in te dienen tegen het ter visie liggende ontwerp bestemmingsplan van uw gemeente.

De zienswijze heeft betrekking op: het ontbreken van een actuele regionale afstemming van de behoefte en programmering van bedrijven. Dit is in strijd met artikel 2 lid 1 van de Verordening Ruimte

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Wij verzoeken u het bestemmingsplan niet vast te stellen voordat de regionale afstemming heeft plaatsgevonden en het plan hiermee in overeenstemming gebracht is.

Wij behouden ons het recht voor om de motivering in een later stadium aan te vullen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

ir. P.J.C.M. Murk

hoofd bureau Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Gedeputeerde Staten

Contact
ing. C.N.J. Gremmen
T 070 - 441 6234
cnj.gremmen@pzh.nl
E. Schepers
T 070 - 441 69 34
e.schepers@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

Ons kenmerk
PZH-2013-446060412
Uw kenmerk
NL.IMRO.0585.BPHNDBTreedijk-
ON01
Bijlagen
geen



J. de Waaij
Blaaksedijk West 11
3274 LD HEINENOORD

Heinenoord, 28 november 2013

Gemeenteraad van Binnenmaas
Postbus 5455
3299 ZH MAASDAM

 gemeente Binnenmaas			
- 2 DEC 2013			
Reg. nr.			
Afdeling			
Kopie			

Betreft: Zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Reedijk, Heinenoord"

Geachte raadsleden van Gemeente Binnenmaas,

Aangezien bij het samenstellen van het "Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Reedijk Heinenoord" geen rekening is gehouden met omwonenden en er geen enkele maatschappelijke noodzaak is voor dit ontwerpbestemmingsplan wil ik graag mijn bezwaren aan de raadsleden via deze zienswijze kenbaar maken.

Mijn bezwaren tegen het Ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Reedijk Heinenoord" zijn:

Bezwaar 1

De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan verwijst direct naar het "Ontwikkelingsvisie Bedrijventerrein Reedijk" uit 2005. Dit plan was basis voor de realisatie voor de Rabobank en een bevredigend plan voor omwonenden aangezien er zeer brede groenstroken met dijklichamen en bomen werden gepresenteerd. In het huidige ontwerpbestemmingsplan is weinig tot niets van het in 2005 gepresenteerde plan terug te vinden. Kortom als het huidige ontwerpbestemmingsplan wordt goedgekeurd valt geen andere conclusie te trekken dan dat de gemeente Binnenmaas haar inwoners in 2005 onjuist heeft ingelicht.

Bezwaar 2

Er zijn zo goed als geen argumenten van de gemeente genoemd om het betreffende agrarische grondgebied om te zetten naar nieuw bedrijventerrein. Het voornaamste argument is het aanpakken van de rommelige aanblik van het huidige bedrijventerrein Reedijk. Als die rommelige aanblik al aanwezig is, dan is dit voornamelijk door het niet naleven van het huidige bestemmingsplan en het gedogen van allerlei zaken die een rommelige aanblik veroorzaken. Het meest extreme voorbeeld hiervan is het gedogen van de opslag in zeecontainers in een volgens het huidige bestemmingsplan geldende groenstrook. Wethouder Joosten stelde in augustus 2012 "....deel de mening dat dit inderdaad geen fraai gezicht is....." en er in december 2012 is er een officieel verzoek tot handhaving ingediend door omwonenden. Helaas weigert de gemeente echter het huidige bestemmingsplan na te leven en worden de zeecontainers als opslag in een

groenstrook tot nu toe gedoogd. Dubieus gegeven is het feit dat de opslag behoort tot een van de panden van de initiatiefnemers achter het huidige ontwerpbestemmingsplan.

Het kan natuurlijk niet zo zijn dat er een nieuw bestemmingsplan nodig is om het huidige bestemmingsplan na te kunnen leven. Bij naleving van het huidige bestemmingsplan zal de rommelige aanblik direct verbeteren en vervalt dus dit argument achter uitbreiding van het bedrijventerrein.

Bezwaar 3:

Aandacht voor het milieu en de verantwoordelijkheid voor schaarse ruimte zou niet automatisch het ontwikkelen van nieuwe bedrijfsterreinen in de weg moeten staan. Wel is het een feit dat er op geen enkele wijze een tekort is aan grond met bedrijfsbestemming binnen de Hoekse Waard. Ook binnen de Gemeente Binnenmaas is er op dit moment een overschot aan beschikbaar bedrijventerrein. Zelfs binnen loopafstand van bedrijventerrein Reedijk zijn vele hectares bedrijfsterrein beschikbaar. Onder dit gegeven is het ontwerpbestemmingsplan een geheel onnodige aanslag op het milieu waar een overheid geen ondersteuning aan zou moeten geven.

Bezwaar 4:

Met dit ontwerpbestemmingsplan vervalt de mogelijkheid tot parkeren bij het regionale busstation en een veelvuldig gebruikte carpool plaats. In deze tijden kan een gemeente zich niet verschuilen achter eigendomskwesties en een zogenaamde P&R opheffen.

Bezwaar 5:

De gehele procedure voorafgaand aan dit ontwerpbestemmingsplan heeft geen enkele rekening gehouden met omwonenden. De Klankbord groep was vanuit bestuurlijk oogpunt een intelligent idee maar deelname aan de klankbord groep was voor omwonenden ronduit frustrerend. Te bespreken materiaal werd niet vooraf, aan de schaarse bijeenkomsten, verstrekt maar tijdens de bijeenkomsten zelf. Het was ook lastig om de mening van de deelnemende omwonenden genotuleerd te krijgen terwijl de mening van initiatiefnemers en voorzitter lokale ondernemers altijd als feit was terug te vinden in de notulen.

Bezwaar 6:

Het ontwerpbestemmingsplan spreekt over hoogwaardige inpassing in het landschap. Waar we als inwoners van de gemeente Binnenmaas echter tientallen jaren gewend waren om tegen een brede groenstrook aan te kijken met hoge bomen worden we sinds 2005 geconfronteerd met meer en meer direct zicht op bedrijfspanden. Ook nu gaat het ontwerpbestemmingsplan niet meer uit van de eerder toegezegde 18 meter brede groenstroken met dijklichaam en bomen. Na verschillende stappen van de initiatiefnemers zijn er nu nog maar stroken van 5 en 3 meter over waarin de eerder toegezegde hoge bomen niet kunnen groeien. Aan een groot gedeelte van de oostzijde van de voorgestelde uitbreiding is de groenstrook zelfs zo smal dat het planten van struiken bijna onmogelijk is.

Bezwaar 7:

Ondanks diverse toezeggingen is er het in het ontwerpbestemmingsplan op geen enkele wijze rekening gehouden met de technische staat van woningen in de directe omgeving waaronder enkele gemeentelijke monumenten. Eigenaren van gemeentelijke monumenten hebben samen met de gemeente een plicht tot behoud van het monument. De gemeente Binnenmaas weigert aan deze verplichting gehoor te geven door bijvoorbeeld bepaalde heitechnieken te verplichten dan wel deze heiwerkzaamheden centraal aan te sturen.

Bezwaar 8:

Verkeersveiligheid is ook een bezwaar. Er is geen rekening gehouden met het doorkruisen van de B weg Reedijk. En de intensivering van deze kruising door maar 1 toegangsweg te realiseren. Ik maak bezwaar tegen het feit dat dit voor fietsers en schoolgaande jeugd in gevaarlijke situaties zal resulteren. Het plan kan niet worden los gezien van noodzakelijke aanpassingen aan de verkeerssituatie en deze dienen dan ook eerst te worden voorgesteld en gerealiseerd.

Bezwaar 9:

Ik maak bezwaar tegen het feit dat in het huidige ontwerpbestemmingsplan nog veel onduidelijk is waar een bestemmingsplan er juist is om duidelijkheid te scheppen over wat wel en niet is toegestaan. Er zijn nu vele uitzonderingen en ontheffingsmogelijkheden waardoor er geen duidelijk beeld is wat nu en in de toekomst is toegestaan.

Bezwaar 10:

Vanaf de visie in 2005 tot dit ontwerp is het te bebouwen oppervlak, de verdeling van kavels en de toegestane milieu categorie alleen ten gunste van de initiatiefnemers veranderd. Op geen enkele wijze is er invulling gegeven aan wensen van omwonenden dan wel een poging gedaan tot echt landschappelijke inpassing te komen.

Uiteraard kunt u altijd contact opnemen als u toelichting wenst op mijn bezwaren. Ondanks de gehele procedure vooraf gaand aan dit ontwerpbestemmingsplan, hou ik het volste vertrouwen in u als raadsleden.

Hoogachtend,



Jeroen de Waaij



gemeente
Binnenmaas

 gemeente Binnenmaas			
- 2 DEC 2013			
Reg. nr.			
Afdeling			
Kopie			

gemeentehuis
Sportlaan 22
3299 XG Maasdam
postadres
Postbus 5455
3299 ZH Maasdam
telefoon
078 - 676 44 33
fax
078 - 676 19 58
e-mail
gemeente@binnenmaas.nl
website
www.binnenmaas.nl

BEWIJS VAN ONTVANGST

Op vrijdag 29 november 2013 is ontvangen op het gemeentehuis van de gemeente Binnenmaas een brief van De heer K.L. de Waaij, wonende Blaaksedijk West 9 te Heinenoord d.d. 29 november 2013 inzake zienswijze ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Reedijk afgegeven aan de receptie.

Burgemeester en wethouders van Binnenmaas,
Namens hen,

J.J. Middelhoek

K.L. de Waaij
 Blaaksedijk West 9
 3274 LD HEINENOORD
 Telefoon 0186 60 25 54

Gemeenteraad van Binnenmaas
 Postbus 5455
 3299 ZH Maasdam

Datum 28 november 2013
 Uw kenmerk

Onderwerp Zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Reedijk Heinenoord".

Geachte raadsleden van Gemeente Binnenmaas,

Omdat met de ontwikkeling van het "Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Reedijk Heinenoord" op geen enkele manier rekening is gehouden met de "Ontwikkelingsvisie Bedrijventerrein Reedijk" d.d. 14 januari 2005 en de belangen van de omwonenden wil ik hierbij als bewoner aan de Blaaksedijk West 9 te Heinenoord via deze zienswijze aan de raadsleden mijn bezwaren kenbaar maken.

Omdat bij de ontwikkeling van het "Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Reedijk Heinenoord" mijns inziens sprake is van misleiding van de omwonenden wil ik hierbij enkele gebouwen noemen die niet volgens de regels maar wel met medeweten van de bestuurders tot stand zijn gekomen.

Deze gebouwen zijn onder andere:

- Het gebouw van "Wüst" dat zonder bouwvergunning is gerealiseerd.
- Het gebouw waarin nu "Joulz" is gevestigd met bijbehorende bedrijfsgebouwen dat op een terrein met een agrarische bestemming is gerealiseerd.

Hierbij is een spel gespeeld om een agrarisch bedrijf een zogenaamd "zaadveredelingsbedrijf" de bouwvergunning te laten aanvragen.

Volgens alle berichten in de media waren de ingediende plannen van een dusdanige omvang dat het bewuste "Zaadveredelingsbedrijf" zich nooit op de locatie zou vestigen.

Dit laatste is ook gebleken en de gebouwen en het bijbehorende terrein zijn door een auto importeur in gebruik genomen.

- De Rabo Bank kon niet worden gerealiseerd omdat het geldende bestemmingsplan dit niet toestond en door de ouderdom van het geldende bestemmingsplan kon er geen gebruik worden gemaakt van een zogenaamde Artikel 19 procedure.

Om de Rabo Bank te kunnen realiseren waren er twee mogelijkheden namelijk:

1^e; Een nieuw bestemmingsplan ontwikkelen.

2^e; Een ontwikkelingsvisie te ontwikkelen zodat de Rabo Bank met behulp van een Artikel 19 procedure kon worden gerealiseerd.

Voor dit laatste is gekozen omdat deze procedure minder tijd vraagt en er tegen een ontwikkelingsvisie geen bezwaar kan worden gemaakt.

Ik wil hier aan toevoegen dat ik wel bezwaren heb gemaakt tegen het

afgeven van een "Bouwvergunning" aan de Rabo Bank omdat mijns inziens ten onrechte van deze mogelijkheid gebruik werd gemaakt. Naar aanleiding van mijn ingediende bezwaren zijn er twee besprekingen met mij geweest waarbij de wethouder, in aanwezigheid van onder andere de directeur van de Rabo Bank, kenbaar heeft gemaakt dat de "Ontwikkelingsvisie Bedrijventerrein Reedijk d.d. 14 januari 2005" uitgangspunt zou zijn voor het later te ontwikkelen nieuwe bestemmingsplan.

Mede door deze mededeling ben ik met mijn bezwaarprocedure gestopt. Omdat er nu op geen enkele manier rekening wordt gehouden met de "Ontwikkelingsvisie Bedrijventerrein Reedijk d.d. 14 januari 2005" is er mijns inziens sprake van misleiding.

Tevens heeft het bestuur, ondanks veel weerstand vanuit de bewoners en organisaties, meegewerkt aan de plannen voor het realiseren van een Mac Donald nabij het bedrijventerrein. De provincie heeft echter geen toestemming verleend om dit plan uit te voeren.

Mijn bezwaren tegen het Ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Reedijk Heinenoord" zijn:

Bezwaar 1:

Ik maak er bezwaar tegen omdat door de ontwikkeling van het "Bedrijventerrein Reedijk Heinenoord" een concurrent voor het "Regionale Bedrijventerrein" wordt gecreëerd en de revenuen niet ten gunste van de gemeenschap komen.

Zoals bekend, door de berichten in de media, is er in het "Regionale Bedrijventerrein" nog geen perceel verkocht en zullen de burgers van de deelnemende gemeenten opdraaien voor de extra exploitatielasten die ontstaan door de renteverliezen op de investeringen.

Bezwaar 2:

Ik maak er bezwaar tegen omdat de gemeente Binnenmaas eind 2005 ingestemd heeft met de "Ontwikkelingsvisie Bedrijventerrein Reedijk" d.d. 14 januari 2005 en er bij de ontwikkeling van het "Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Reedijk Heinenoord" hiermee op geen enkele manier rekening is gehouden.

Hierbij enkele punten, zonder compleet te zijn, van afwijkingen die een nadelige invloed hebben voor de omwonenden:

- De carpoolplaats zou als onderdeel behouden blijven, deze is echter niet voorzien.
- De kleinschaligheid van kavels, van gemiddeld 2.000 m², is komen te vervallen en de uitzondering voor kavels tot 5.000 m² is nu standaard

geworden. Hetgeen inhoudt dat er meer grote gebouwen met langere gevels kunnen worden gerealiseerd.

- De bedrijvigheid zou beperkt blijven tot de milieucategorieën 1 en 2. en voor milieucategorie 3 kon slechts op basis van nadere beoordeling vrijstelling worden verleend. Nu is standaard voorzien in milieucategorieën 3.1 en 3.2.
- De eis van een maximale gevellengte van circa 50.00 meter voor nieuwe gebouwen is geheel komen te vervallen.
- De drie geconcentreerde parkeervoorzieningen zijn geheel komen te vervallen.
- De bufferzones aan de noord- en oostzijde met een breedte van 18.00 meter zijn geheel komen te vervallen.
- De zijdelingse erfgrens is van minimaal 12.50 m gewijzigd in minimaal 5.00 m.
- Het bebouwingspercentage van 50% is gewijzigd in maximaal 70%.
- De ontsluitingswegen met aan één zijde een watergang en aan de andere zijde een bomenrij met groenvoorziening zijn geheel komen te vervallen.
- Alle toegestane bouwhoogtes zijn verhoogd. Langs de buitenranden is de bouwhoogte van 8.00 meter gewijzigd in een bouwhoogte van 9.00 meter met een ontheffings mogelijkheid van 10%.

Bezwaar 3:

Ik maak er bezwaar tegen omdat één van de redenen die genoemd wordt om het bestaande bedrijventerrein aan te pakken de verrommelde aanblik is en die zou door de nieuwe plannen worden opgeheven.

Dit is echter niet waar, de verrommelde aanblik wordt bepaald door de aanwezige reclame uitingen en de zogenaamde "milieustraat" van Joulz, die werkelijk opslag in zeecontainers en bedrijfsactiviteiten inhoudt, en die niet zullen verdwijnen door de nieuwe plannen.

Het vreemde is ook dat er wordt gedoogd dat de zogenaamde "milieustraat" voor een gedeelte in strijd met de regelgeving is gerealiseerd en de herhaaldelijke toezegging dat deze ingepast zou worden met een groenvoorziening niet wordt nagekomen.

Bezwaar 4:

Ik maak er bezwaar tegen omdat er herhaaldelijk wordt gesproken over een "landschappelijk goed ingepast bedrijventerrein" terwijl er bij de uitwerking niets van blijkt.

In de "Ontwikkelingsvisie Bedrijventerrein Reedijk" werd aan de noordzijde en voor een groot gedeelte aan de oostzijde voorzien in een buffer bestaande uit een groenstrook van 18.00 meter breed met een dijklichaam waarop een

bomenrij was opgenomen en in het "Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Reedijk Heinenoord" is aan de noordzijde in een minimale groenstrook van circa 3.00 meter voorzien en aan de oostzijde van circa 5.00 meter.. Er is dus op geen enkele manier sprake van een landelijke inpassing en de groenstroken zijn te smal om er de toegezegde bomen in te kunnen planten.

Bezwaar 5:

Ik maak er bezwaar tegen omdat uit de gehele tekst blijkt dat het "Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Reedijk Heinenoord" in opdracht van de grondeigenaren is geschreven en het document vol staat met ontheffingsmogelijkheden om gebouwen hoger en groter te maken. Daar het niet gebruikelijk is dat er in bestemmingsplannen, die in opdracht van de gemeenten worden geschreven, zoveel ontheffingsmogelijkheden worden opgenomen zouden deze moeten komen te vervallen.

Bezwaar 6:

Ik maak er bezwaar tegen omdat er ruimte wordt gegeven om op het perceel aan de zuidoosthoek een gebouw te realiseren dat met het gebruik maken van de ontheffings mogelijkheden 17,20 meter (12 meter + 4 meter + 10%) hoog kan worden.

Een gebouw van maximaal 12 meter hoog zal in verband met een geleidelijke overgang naar het landschap beter op zijn plaats zijn.

Het is mijns inziens misplaatst om in een bestemmingsplan een eigen ontwerp, de Rabo Bank, een parel te noemen.

Wethouder Ir. W.W. Joosten heeft diverse malen aangegeven dat er geen gebouw hoger dan de huidige Rabobank wordt gerealiseerd. Toch wordt die mogelijkheid nu via ontheffingen geboden.

Bezwaar 7:

Ik maak er bezwaar tegen omdat met al de verruimingen van het bebouwde oppervlak en de bestemming van kantoren en een hotel ten opzichte van de "Ontwikkelingsvisie Bedrijventerrein Reedijk" de verkeersdruk op het kruispunt met de N217 dusdanig zal toenemen dat er onoplosbare verkeerskundige problemen zullen ontstaan.

Bezwaar 8:

Ik maak er bezwaar tegen omdat in de "Ontwikkelingsvisie Bedrijventerrein Reedijk" uit wordt gegaan van 14% groen en bermen terwijl dit in het "Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Reedijk Heinenoord" slechts 10% bedraagt.

Bezwaar 9:

Ik maak er bezwaar tegen aangezien er op geen enkele wijze wordt stilgestaan

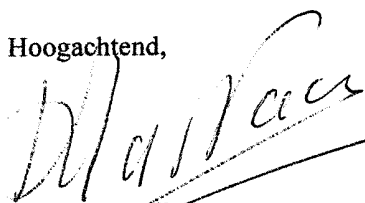
bij de eventuele gevolgen voor woningen van direct omwonenden waaronder drie panden met een gemeentelijke momentele status.
Ondanks toezeggingen wordt er op geen enkele wijze invulling gegeven aan bijvoorbeeld toegestane heitechnieken dan wel procedures die de verantwoordelijkheid voor eventuele schade centraal via de gemeente dan wel initiatiefnemers regelen.

Tevens wil ik bij deze enkele punten uit de "Nota inspraak vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro en ambtshalve aanpassingen" aan de orde stellen namelijk:

- De gemeente Binnenmaas heeft de vraag over planschade meerdere keren beantwoord met de mededeling dat in de anterieure overeenkomst is opgenomen dat eventueel toe te kennen planschade verhaald wordt op de initiatiefnemers. Dit is echter niet zo, want in de anterieure overeenkomst is alleen voorzien dat de initiatiefnemers aansprakelijk zijn voor materiële schade en niet voor immateriële schade.
- Voor zekerheid van nakoming op verhaal van materiële schade waarvoor de exploitant aansprakelijk is wordt door de exploitant een concerngarantie gesteld. Een bankgarantie geeft meer zekerheid voor het nakomen van de verplichtingen.

Ik verzoek de raadsleden om bij hun definitieve besluitvorming aandacht te schenken aan de door mij genoemde bezwaren.

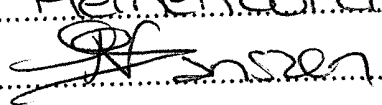
Hoogachtend,

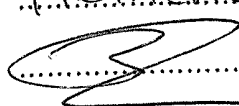

K.L. de Waaij

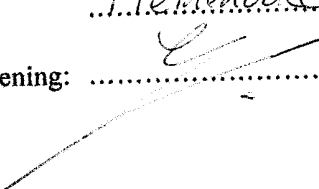
Bijlage: Overzicht van mede indieners van deze zienswijze.

**BIJLAGE BEHORENDE BIJ DE ZIENSWIJZE OP HET
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "BEDRIJVENTERREIN REEDIJK".**

Deze zienswijze wordt eveneens ingediend namens:

Naam: Nicole Janszen
Adres: Blaaksedijk west 13
Plaats: Heinenoord
Handtekening: 

Naam: Wilma Keijzer
Adres: Blaaksedijk West 35
Plaats: Heinenoord
Handtekening: 

Naam: Jeroen de Waaij
Adres: Blaaksedijk West 11
Plaats: Heinenoord
Handtekening: 

Naam:
Adres:
Plaats:
Handtekening:

**BIJLAGE BEHORENDE BIJ DE ZIENSWIJZE OP HET
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "BEDRIJVENTERREIN REEDIJK".**

Deze zienswijze wordt eveneens ingediend namens:

Naam: L.J.M. Bakker
Adres: Blaaksedijk west 5
Plaats: Heinenoord
Handtekening: L.J.M. Bakker

Naam: P.J. Groeneveld
Adres: Blaaksedijk West 7
Plaats: Heinenoord
Handtekening: P.J. Groeneveld

Naam: Erk Groeneveld
Adres: Blaaksedijk west 7
Plaats: Heinenoord
Handtekening: Groeneveld

Naam: Michiel Groeneveld
Adres: Blaaksedijk West 7
Plaats: Heinenoord
Handtekening: Michiel Groeneveld

**BIJLAGE BEHORENDE BIJ DE ZIENSWIJZE OP HET
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "BEDRIJVENTERREIN REEDIJK".**

Deze zienswijze wordt eveneens ingediend namens:

Naam: M. Franken
Adres: Blaaksedijk West 37
Plaats: Heine Noord
Handtekening: ~~M. Franken~~

Naam: D. v. Hemmen
Adres: Blaaksedijk W 34
Plaats: Heine Noord
Handtekening: ~~D. v. Hemmen~~

Naam: E. Frieckema
Adres: Blaaksedijk w 43
Plaats: Heine Noord
Handtekening: ~~E. Frieckema~~

Naam: Cindy de Wilt
Adres: Blaaksedijk West 21
Plaats: Heine Noord
Handtekening: ~~Cindy de Wilt~~

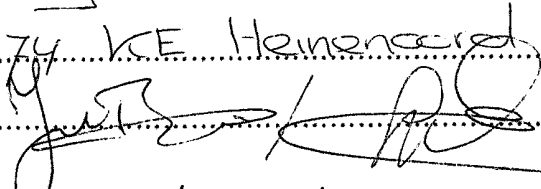
**BIJLAGE BEHORENDE BIJ DE ZIENSWIJZE OP HET
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "BEDRIJVENTERREIN REEDIJK".**

Deze zienswijze wordt eveneens ingediend namens:

Naam: Jaap en Henie van Buren P bnp

Adres: Reedijk 3A

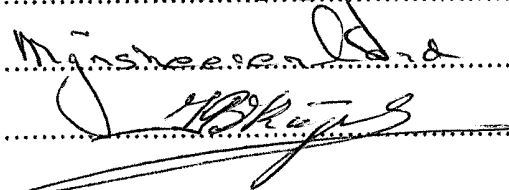
Plaats: 3274 KE Heinenoord

Handtekening: 

Naam: J.B. Mojav

Adres: Blaakseweg 3

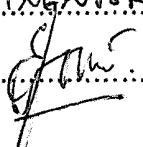
Plaats: Heinenoord

Handtekening: 

Naam: E.J. Duij

Adres: Blaakseweg 17

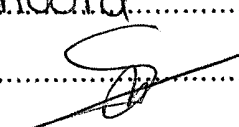
Plaats: Heinenoord

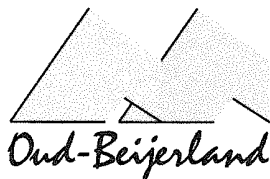
Handtekening: 

Naam: W. Koijck

Adres: Blaakseweg 19

Plaats: Heinenoord

Handtekening: 



Gemeente Binnenmaas
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 5455
3299 ZH MAASDAM



Gemeente Oud-Beijerland
Beleid & Ontwikkeling

 gemeente Binnenmaas	
- 2 DEC. 2013	
Reg. nr.	
Afdeling	
Kopie	

uw brief van/kenmerk

ons kenmerk
ALG UIT\19859\Z-13.13192

bijlage(n) Oud-Beijerland
- 2 DEC. 2013

onderwerp
Zienswijze
ontwerpbestemmingsplan
"Bedrijventerrein Reedijk
Heinenoord"

telefoonnummer
(0186) 64 66 22

Geachte leden van de raad,

Op 16 oktober jl. ontvingen wij per e-mail het bericht waarin namens burgemeester en wethouders werd aangegeven, dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Reedijk Heinenoord" c.a. vanaf maandag 21 oktober 2013 gedurende 6 weken ter inzage ligt en dat wij gedurende die periode een zienswijze kenbaar kunnen maken. De in deze brief verwoorde zienswijze wordt ingediend door zowel de rechtspersoon gemeente Oud-Beijerland als het bestuursorgaan college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oud-Beijerland.

Bij brief van 31 juli jl. ontving u naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Reedijk Heinenoord" van ons al een overlegreactie. In deze reactie hebben wij uw aandacht gevraagd voor een tweetal onderdelen van het betreffende bestemmingsplan, te weten de ontwikkeling van zelfstandige kantoren op het bedrijventerrein en de uitbreiding van het bedrijventerrein. Voor wat betreft de beide onderdelen werd de relatie gelegd met huidige regionale afspraken en ontwikkelingen. Wij verzochten u om met het oog hierop het bestemmingsplan aan te houden. Wij stellen vast dat een vergelijkbaar verzoek werd gedaan door de gemeenten Korendijk, Strijen en Cromstrijen.

Als bijlage bij de voornoemde e-mail van 16 oktober jl. ontvingen wij de Nota inspraak, vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en ambtshalve aanpassingen. In deze Nota werden de ingekomen inspraak-en overlegreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Wij hebben kennis genomen van de beantwoording van onze overlegreactie, alsmede de min of meer gelijkkluidende beantwoording van de overlegreacties van provincie en overige eerdergenoemde gemeenten. Wij stellen vast dat u voor wat betreft de regionale afstemming onder andere verwijst naar de Regionale kantoren-en bedrijventerreinenstrategie Hoeksche Waard 2008.

En vervolgens de verwachting uitspreekt dat in de herziening van deze strategie redelijkerwijs geen heroverweging van de ontwikkeling zal plaatsvinden. Verwezen wordt

o.a. naar de inschaling van de ontwikkeling op de ladder van de duurzame verstedelijking. En aldus wordt door u geconcludeerd dat het aanhouden van de ontwikkeling beleidsmatig niet nodig en economisch ongewenst is.

Wij zijn echter door deze argumentatie nog niet overtuigd. Momenteel wordt op basis van de eind 2012 door het SOHW vastgestelde sociaal economische visie "Kracht en Kansen benutten" gewerkt aan de herijking of actualisatie van de bedrijventerreinenstrategie. Een herijking die inspeelt op de veranderende economische omstandigheden sinds 2008 en uitgaat van marktgericht denken. Geconcludeerd is namelijk op basis van reeds uitgevoerde onderzoeken in het kader van het uitgiftebeleid, dat de ambitie die in de bedrijventerreinenstrategie van 2008 is omschreven niet meer aansluit bij de huidige economische werkelijkheid. Gelet op de afnemende vraag naar bedrijfslocaties leidt het uitgaan van te optimistische regionale behoefteramingen mogelijk tot ongewenste effecten op de bedrijventerreinen in de regio Hoeksche Waard en daarmee op die in de gemeente Oud-Beijerland. Een grote onderlinge concurrentie van bedrijventerreinen moet voorkomen worden om leegstand op de bedrijventerreinen te voorkomen. Een verwijzing naar deze strategie kan dan ook wat ons betreft niet aan de orde zijn.

Ook gelet op de stagnerende uitgifte van gronden op het regionale bedrijventerrein Bedrijvenpark Hoeksche Waard, waar de gemeente Oud-Beijerland als vennoot participeert in de ontwikkelingsmaatschappij van dit terrein, en gelet op de grote onderlinge concurrentie tussen het bedrijventerrein Reedijk Heinenoord en het regionale bedrijventerrein, is de gemeente Oud-Beijerland van mening dat de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Reedijk Heinenoord niet wenselijk is. De in het voorliggende ontwerp beoogde toevoeging van bedrijventerrein voor bedrijven die ook op het regionale terrein geaccommodeerd kunnen worden, verkleint de kans op een verbetering in de uitgifte van bedrijventerrein op het regionale terrein.

Voor de ontwikkeling van het Regionale bedrijventerrein hebben de in de ontwikkelingsmaatschappij deelnemende gemeenten investeringen gedaan. Verdere stagnatie in de uitgifte van bedrijfsgronden heeft tot gevolg dat geen - of minder inkomsten dan verwacht, welke nodig zijn voor dekking van de gedane investeringen, beschikbaar komen. Dat heeft een negatief effect op de financiële positie van de gemeente Oud-Beijerland als deelnemende gemeente.

Momenteel is sprake van een concept van deze herijking of actualisatie, te weten "Regionale Bedrijventerreinenstrategie Hoeksche Waard 2014-2030". Op basis van dit concept is in het portefeuillehoudersoverleg verzocht om de effecten van de in deze actualisatie opgenomen programmering op de ontwikkeling van de in de programmering opgenomen bedrijventerreinen te analyseren. Wij zijn van mening dat pas gesproken kan worden van een regionale afstemming - en aldus een goede ruimtelijke ordening - als betreffende ontwikkeling ook onderdeel uitmaakt van een vastgestelde actualisatie van deze bedrijventerreinenstrategie.

Tot slot wordt opgemerkt (zie ook onze overlegreactie d.d. 31 juli 2013) dat in de eerdergenoemde sociaal-economische visie wordt gesteld dat de kantorenmarkt in de Hoeksche Waard een bovengemiddelde leegstand kent en daardoor weinig behoefte heeft aan nieuwe kantoorruimte. Ondanks uw ruimtelijke onderbouwing en de wat u betreft essentiële kenmerken van de onderhavige nieuwe kantorenlocatie, zijn wij van mening dat - vooruitlopend op een beperking/afstemming van nieuwe kantoorlocaties - het op dit moment doorzetten van de ontwikkeling van een kantorenlocatie op de locatie Reedijk niet aan de orde kan zijn c.q. in strijd kan worden geacht met een goede ruimtelijke ordening.

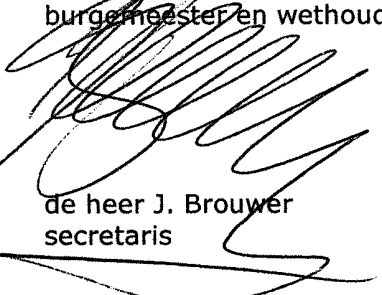
Wij verzoeken u om bij de verdere procedure voor dit nieuwe bestemmingsplan rekening te houden met onze reactie en/of besluitvorming over het bestemmingsplan aan te houden

ons kenmerk: ALG UIT\19859\Z-13.13192
Blad 3 van 3

totdat de betreffende ontwikkeling is opgenomen in een vastgestelde actualisatie van de regionale bedrijventerreinenstrategie.

Heeft u hierover nog vragen? Neem dan gerust contact op met de heer Manni. Hij is bereikbaar op telefoonnummer (0186) 64 66 22.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders



de heer J. Brouwer
secretaris



de heer K. Tigelaar
burgemeester

De burgemeester van Oud-Beijerland

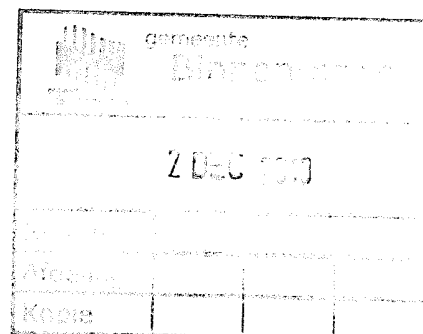


de heer K. Tigelaar

AANGETEKEND

Gemeenteraad van de gemeente Binnenmaas,
Postbus 5455,
3299 ZH Maasdam

Alsmede per telefax: 078 - 6761958



Datum
2 december 2013

Uw kenmerk
Bestemmingsplan
bedrijventerrein Reedijk
Heinenoord

Ons kenmerk
23060

Behandeld door
M. Roobol

E-mailadres
mr@bedrijvenparkhw.nl

Telefoonnummer
0186 63 68 60

Onderwerp
Pro forma zienswijze

Geachte leden van de Raad,

Bedrijvenpark Hoeksche Waard CV, gevestigd aan de Boonsweg 57 A 3274 LH Heinenoord, maakt bij dezen een zienswijze kenbaar tegen het ontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein Reedijk. Het ontwerp- bestemmingsplan ligt vanaf 21 oktober 2013 tot en met heden ter inzage. De wettelijke termijn liep af op zondag 1 december. Op grond van artikel 1 van de Algemene termijnenwet wordt deze termijn verlengd tot de eerste dag die geen zondag, zaterdag of feestdag is. Derhalve is de termijn tot en met heden verlengd en is deze zienswijze tijdig ingediend.

Bedrijvenpark Hoeksche Waard CV kan zich niet met het ontwerp bestemmingsplan verenigen. Onze zienswijze richt zich tegen alle plandelen, maar in ieder geval de plandelen die bestemmingen toelaten die zijn bedoeld voor de vestiging van bedrijven. Wij zijn van mening dat de behoefte aan deze bedrijfsterreinen onvoldoende is onderzocht en onvoldoende vaststaat.

Wij verzoeken u een nadere termijn te stellen voor het indienen van de gronden van deze zienswijze. Het zorgvuldigheidsbeginsel brengt met zich mee dat, indien een besluit met de in afdeling 3.4 van de Awb neergelegde uniforme openbare voorbereidingsprocedure is voorbereid, zoals in dit geval, de indiener van de binnen de wettelijke termijn ingebrachte niet nader toegelichte zienswijzen onverwijld in de gelegenheid wordt gesteld om deze binnen twee weken van

Datum
2 december 2013Kenmerk
23060Pagina
2/2

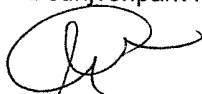
gronden te voorzien.¹ U wordt derhalve verzocht om een termijn van minimaal twee weken voor het opstellen van de gronden van deze zienswijze.

Redenen waarom:

Op grond van deze zienswijze en de nadere gronden u wordt verzocht:

- I. de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- II. het bestemmingsplan niet vast te stellen;

Met vriendelijke groet,
Bedrijvenpark Hoeksche Waard C.V.



Ir. G.J. Metselaar

Directeur Ontwikkelingsbedrijf Bedrijvenpark Hoeksche Waard B.V.

¹ Zie bijvoorbeeld AbRvS 13 augustus 2008, nr. 200706451/1, AbRvS 30 mei 2012, LJN: BW6971, AbRvS 16 december 2009 LJN: BK6777
Bedrijvenpark Hoeksche Waard C.V., Boonsweg 57A, 3274 LH Heinenoord,
Postbus 5921, 3273 ZG Westmaas, T (0186) 63 68 60, E info@bedrijvenparkhw.nl,
I www.bedrijvenparkhw.nl, KvK 24402460, Btw (BNC) 28.54.24.610

Gemeente Binnermaas
T.a.v. gemeenteraad
Postbus 5455
3299 ZH Maasdam

Datum
4 februari 2014

Uw kenmerk

Ons kenmerk
24005

Behandeld door
Martin Roobol

E-mailadres
mr@bedrijvenparkhw.nl

Telefoonnummer
0186 63 68 60

Onderwerp
Intrekken zienswijze bestemmingsplan Bedrijventerrein Reedijk Heinenoord

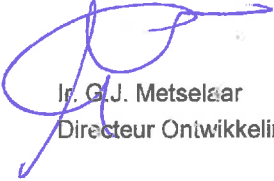
Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens Bedrijvenpark Hoeksche Waard C.V. trek ik middels deze brief de op 16 december 2014 ingediende zienswijze met kenmerk 23065 in.

De gesprekken die de afgelopen periode hebben plaatsgevonden tussen de gemeente, de exploitanten van bedrijventerrein Reedijk en Bedrijvenpark Hoeksche Waard hebben geleid tot een overeenkomst, waarbij een gezamenlijk bedrijvenloket wordt opgericht en er een doelgroepenbenadering is afgesproken. Dit biedt voor het Bedrijvenpark Hoeksche Waard voldoende perspectief.

Er is zodoende geen aanleiding om de ingediende zienswijze te handhaven.

Met vriendelijke groet,
Bedrijvenpark Hoeksche Waard C.V.



Ir. G.J. Metselaar
Directeur Ontwikkelingsbedrijf Bedrijvenpark Hoeksche Waard B.V.