

**Nota van zienswijzen wijzigen
bestemmingplan perceel
Westdijk 50 Heinenoord**



1. Aanleiding

Op 29 mei 2017 heeft Juridisch Planologisch Adviesbureau R3 namens akkerbouwbedrijf Maatschap P.W. en A.P. van den Hoek (hierna: 'initiatiefnemer') een verzoek ingediend om het bestemmingsplan voor het perceel Westdijk 50 in Heinenoord te wijzigen. De initiatiefnemer is voornemens om op de meest optimale locatie voor zijn bedrijfsvoering een nieuw bedrijfsgebouw te bouwen. Deze locatie ligt buiten het bouwvlak dat in het vigerende bestemmingsplan ('Landelijk Gebied Binnenmaas') als bouwgrens is opgenomen. Met dit wijzigingsplan wordt verzocht de vorm van het bouwvlak aan te passen zodat het bedrijfsgebouw binnen het bouwvlak kan worden gebouwd.

Het ontwerpwijzigingsplan 'Westdijk 50 te Heinenoord' heeft op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 10 juli 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Iedereen kon gedurende deze periode schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen op het ontwerpbesluit. Er zijn in totaal 13 zienswijzen ingediend door bewoners van de Westdijk in Heinenoord (11) en de Goidschalxoordsedijk in Heinenoord (1) en Oud-Beijerland (1). De ontvangen zienswijzen zijn hieronder samengevat en behandeld. De zienswijzen bevatten veelal dezelfde thema's. Om die reden hebben wij de zienswijzen onderverdeeld in thema's. In deze nota wordt per thema antwoord gegeven op de zienswijzen.

2. Behandeling zienswijzen

De zienswijzen zijn hieronder op thema uitgesplitst.

1. Ruimtelijke impact van de nieuwe loods op de omgeving/uitzicht
Door het wijzigen van het bouwvlak wordt het planologisch mogelijk gemaakt om een nieuwe loods te realiseren aan de noordzijde van het perceel Westdijk 50. Dit heeft tot gevolg dat de bewoners van de woningen aan de Westdijk na de bouw van de loods tegen een 'nog grotere muur' aankijken. Dit is geen gewenste situatie (verstedelijking) en is in strijd met het door de gemeente nagestreefde ingetogen beleid;
2. Geluids- en verkeersoverlast door meer transportbewegingen
De extra opslagruimte heeft tot gevolg dat er meer verkeersbewegingen ontstaan van en naar het bedrijf. Dit heeft (ook al in de bestaande situatie) geluids- en verkeersoverlast tot gevolg. Indieners geven aan ook in de nacht geluidsoverlast te ervaren en verwachten weerkaatsing van geluid door insluiting tussen de gebouwen;
3. Waardevermindering van de woning
Indieners geven aan dat hun woning als gevolg van dit wijzigingsplan in waarde zal dalen;
4. Lichtreflectie door extra zonnepanelen
Op de huidige bedrijfsloods liggen zonnepanelen. Er zal overlast ontstaan door de lichtreflectie van meer zonnepanelen. Door de extra zonnepanelen bestaat de mogelijkheid dat er een nieuw transformatorhuis geplaatst moet worden, dit is niet wenselijk;
5. Gevaar voor herhaling uitbreiding
Indiener geeft aan dat de kans op een nieuwe dergelijke uitbreiding groter wordt op het moment dat medewerking aan dit wijzigingsplan wordt verleend;
6. Technische problemen internet
Indiener geeft aan dat het planologisch toestaan van de loods tot gevolg heeft dat er technische problemen zullen ontstaan met de internet-straalverbinding van zijn kantoor-aan-huis;
7. Mogelijkheid voor een alternatieve locatie
Indieners geven aan dat er bij expansie van het bedrijf eenvoudig een andere locatie gevonden kan worden waar een dergelijke loods aanzienlijk minder hinder veroorzaakt. In zienswijze 2 en 3 wordt een alternatieve locatie benoemd: aan de westzijde van het perceel.
8. Communicatie vanuit initiatiefnemer ontbreekt
Indieners geven aan dat initiatiefnemer de plannen vooraf niet heeft gecommuniceerd.

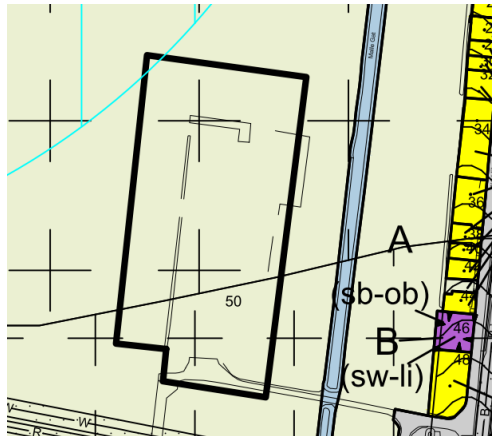
3. Overleg met partijen

De zienswijzen zijn voldoende duidelijk. Daarom is een mondelinge toelichting van de indieners niet nodig. Met de aanvrager is wel contact geweest; een aantal punten uit de zienswijzen zijn aan de aanvrager voorgelegd met het verzoek hierop inhoudelijk te reageren (punt 2 en 4).

4. Reactie op de zienswijze

1. Ruimtelijke impact van de nieuwe loods op de omgeving/uitzicht

Door het wijzigen van de vorm van het bouwvlak ontstaat de mogelijkheid om een nieuwe bedrijfsloods naast de bestaande loods aan de noordzijde van het perceel te bouwen. Deze locatie voor de loods is gekozen vanuit de meest optimale invulling van de bedrijfsvoering.



Bestemmingsplan 'Landelijk gebied Binnenmaas'
Bestaand bouwvlak



Wijzigingsplan 'Westdijk 50 Heinenoord'
Gewijzigd bouwvlak

De afstand tussen de percelen aan de Westdijk en het bouwvlak bedraagt ten minste 85 meter. Van de percelen aan de Goidschalxoordsedijk tot het bouwvlak bedragen de afstanden circa 275 en 500 meter. Over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van dit plan hebben wij ons laten adviseren door een stedenbouwkundig adviseur van Stichting Dorp, Stad en Land uit Rotterdam. Zij hebben als volgt geadviseerd:

Het ingediende bouwplan heeft betrekking op het wijzigen van de vorm van het bouwvlak om een nieuwe loods planologisch mogelijk te maken. Dit heeft tot het gevolg dat het bouwvlak, zoals opgenomen in het wijzigingsplan NL.IMRO.0585.WPHNDWestdijk50, aan de westzijde verkleind zal worden en aan de noordzijde vergroot zal worden.

Inmiddels heeft het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage gelegen en zijn er zienswijzen ingediend. In een aantal van de zienswijzen wordt aangegeven dat deze ontwikkeling:

- vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar is;
- verstedelijking tot gevolg heeft;
- het uitzicht vanaf de Westdijk beperkt.

Na het bestuderen van de locatie en ervan uitgaande dat het ontwerp van de loods conform de bestaande loods is, is ondervonden dat het toevoegen van de loods:

- geen verstedelijking tot gevolg heeft;
- het uitzicht vanaf openbaar gebied door de loods niet fundamenteel wordt belemmerd.

Conclusie:

Vanuit de stedenbouwkundige kwaliteit is er geen bezwaar tegen het bestemmen van de nieuwe loods, ervan uitgaande dat het ontwerp conform de bestaande loods is.

De verdere architectonische vormgeving van het bouwplan is ter nadere beoordeling aan de welstandscommissie.

Gelet op dit advies mogen wij concluderen dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Aanvullend hierop komt er om het nieuwe deel van het bouwvlak nog een streekeigen beplanting, waardoor het geheel landschappelijke goed wordt ingepast. Dit is ook als voorwaardelijke verplichting in artikel 3 van de regels van het wijzigingsplan opgenomen en de uitvoering hiervan is daarmee juridisch gewaarborgd.

2. Geluids- en verkeersoverlast door meer transportbewegingen

Indieners geven aan dat er als gevolg van de nieuwe loods meer transportbewegingen zullen zijn en hierdoor meer geluid- en verkeersoverlast zal ontstaan. Op basis van het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel ook uitbreidingsmogelijkheden. Het bouwen van een extra loods is dan ook in de huidige situatie mogelijk. Het nieuwe plan met het huidige plan vergelijkend, neemt het *aantal* transportbewegingen niet toe. Wat wel wijzigt door het wijzigingsplan is de situering van de te bouwen loods. Deze loods in de nieuwe situatie bevindt zich op ruime afstand van de woningen van indieners, te weten ten minste 85 meter tot de percelen aan de Westdijk, en circa 275 en 500 meter tot de percelen aan de Goidschalxoordsedijk.

In het Activiteitenbesluit (waarin algemene milieuregels voor bedrijven zijn opgenomen) valt dit bedrijf onder een type-B inrichting. Voor dergelijke inrichtingen zijn in het Activiteitenbesluit regels opgenomen met betrekking tot geluid. Indien deze regels worden overtreden kan hiertegen handhavend worden opgetreden, in dit geval door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (hierna OZHZ). Navraag bij de wachtdienst van de OZHZ heeft uitgewezen dat er bij hen in het verleden (na 2000) geen enkele klacht/melding is ingediend over het bedrijf van initiatiefnemer. Ook met betrekking tot verkeersbewegingen zijn geen klachten bekend.

Geconcludeerd wordt dat bij een dergelijke bedrijfsvoering het produceren van geluid niet is te voorkomen en tot op zekere hoogte is toegestaan. Indien er klachten zijn kunnen deze worden gemeld bij de OZHZ, zij kunnen besluiten handhavend op te treden tegen het gemelde.

Met betrekking tot de zorg van weerkaatsend geluid tussen gebouwen kan worden gesteld dat de nieuwe loods (nagenoeg) tegen de bestaande loods zal worden gebouwd en maximaal dezelfde afmetingen als de bestaande loods zal krijgen. Tussen de loodsen worden dus geen werkzaamheden uitgevoerd. Er is derhalve geen sprake van meer weerkaatsing van geluid dan in de bestaande situatie.

3. Waardevermindering van de woning

Indieners kunnen – bij verwachte waardedaling van de woning ten gevolge van een planologische verslechtering – na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan bij het college van burgemeester en wethouders van Binnenmaas een verzoek om planschade indienen. Dit recht is opgenomen in "Afdeling 6.1 Tegemoetkoming in schade" van de Wet ruimtelijke ordening. Meer informatie hierover is te vinden op de gemeentelijke website www.binnenmaas.nl. Overigens is met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, waardoor eventuele planschade ten laste komt van de initiatiefnemer.

4. Lichtreflectie door extra zonnepanelen

In het Besluit Omgevingsrecht (BOR) is in bijlage 2 opgenomen dat zonnepanelen onder bepaalde voorwaarden vergunningsvrij kunnen worden geplaatst. In het geval van de zonnepanelen op de bestaande loods wordt aan deze voorwaarden voldaan. Indien op de nieuwe loods ook zonnepanelen worden gelegd die voldoen aan de voorwaarden voor vergunningsvrije plaatsing kunnen wij dit niet verbieden. Dit onderwerp kan dan ook niet inhoudelijk worden behandeld in deze nota, het wijzigingsplan speelt hier geen rol in.

Overigens heeft initiatiefnemer aangegeven dat de zonnepanelen op het dakvlak aan de noordkant van de bestaande loods niet het beoogde rendement opleveren en het helemaal niet zeker is of op de nieuwe loods zonnepanelen komen. Indien dit het geval is zal de nieuwe loods als buffer gaan dienen tussen de woningen van indieners en de bestaande zonnepanelen, waardoor de overlast van lichtreflectie beperkt zal worden. In bijlage 2 van het BOR is tevens opgenomen in welke gevallen bijbehorende bouwwerken (zoals een nieuw transformatorhuis) vergunningsvrij kunnen worden gerealiseerd. Indien een dergelijk bouwwerk vergunningsvrij kan worden gerealiseerd kunnen wij dit niet verbieden. In alle andere gevallen is een omgevingsvergunning noodzakelijk, en zullen wij deze inhoudelijk toetsen aan het op dat moment geldend beleid.

5. Gevaar voor herhaling uitbreiding

Indiener geeft aan dat de kans op een nieuwe dergelijke uitbreiding groter wordt, op het moment dat medewerking aan dit wijzigingsplan wordt verleend. In het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Binnenmaas' is in artikel 3.8.1 een bevoegdheid opgenomen om (onder voorwaarden) de vorm van het bouwvlak aan te passen. Op basis van dit artikel is ook dit wijzigingsplan tot stand gekomen. Indien initiatiefnemer in de toekomst op basis van dit artikel wederom een aanpassing van de vorm van het bouwvlak wenst, dient hiervoor een nieuw verzoek te worden ingediend. In de voorwaarden om medewerking aan een wijzigingsplan te kunnen verlenen is onder andere opgenomen dat de oppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot. Bij voorliggend wijzigingsplan is dit ook niet het geval. Het bouwvlak wordt niet vergroot, en de bouw mogelijkheden nemen dan ook niet toe. In geval de initiatiefnemer in de toekomst opnieuw een verzoek tot wijziging van het bouwvlak indient, toetsen wij dit verzoek aan het op dat moment geldend beleid.

6. Technische problemen internet

Eén van de indieners geeft aan dat het planologisch toestaan van de loods tot gevolg heeft dat er technische problemen zullen ontstaan met de internet-straalverbinding van zijn kantoor-aan-huis. Over dit onderwerp is contact gezocht met het Nationaal Antennebureau. Zij hebben ons als volgt geïnformeerd: Straalpalen (noodzakelijk om een straalverbinding tot stand te kunnen brengen) zijn niet wettelijk beschermd. In het geval er een ruimtelijke ontwikkeling als voorliggend wordt voorbereid, hoeft er geen rekening te worden gehouden met een eventueel aanwezige straalverbinding (hiervan zijn er Nederland ruim 10.000). Wij zien geen reden om op basis van dit punt de ingezette bestemmingsplanprocedure te staken/beëindigen.

7. Mogelijkheid voor een alternatieve locatie

Indieners geven aan dat er bij expansie van het bedrijf eenvoudig een andere locatie gevonden kan worden waar een dergelijke loods aanzienlijk minder hinder veroorzaakt. In zienswijze 2 en 3 wordt een alternatieve locatie benoemd: aan de westzijde van het perceel. Initiatiefnemer heeft vanuit zijn meest optimale bedrijfsvoering gekozen voor deze locatie. Op basis hiervan is het voorliggend wijzigingsplan ingediend. Wij dienen het verzoek dat wordt ingediend inhoudelijk te behandelen en beoordelen. Mocht de conclusie zijn dat er sprake is van een goede planologische ontwikkeling (zoals in dit geval, voldaan wordt aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 3,8,1 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas) starten wij de bijbehorende procedure. In dit geval is de procedure het wijzigen van het bestemmingsplan om de vorm van het bouwvlak aan te passen.

8. Communicatie vanuit aanvrager ontbreekt

Communicatie is geen wettelijke verplichting. Als gemeente vragen wij aan initiatiefnemers reeds in het voortraject aandacht voor een goede communicatie met omwonenden omtrent de plannen. Dat is ook in dit geval door ons gedaan. Een aantal indieners geeft aan dat initiatiefnemer hen niet of niet voldoende heeft geïnformeerd over de plannen. Dat betreuren wij zeer. Wij kunnen een goede communicatie tussen partijen helaas niet afdwingen, maar zijn als gemeente wel van mening dat een goede en tijdige communicatie van groot belang is. Wij zullen contact met de initiatiefnemer opnemen en verzoeken om in ieder geval bij vervolgfases de omwonenden tijdig te informeren. Dit punt heeft overigens niet tot gevolg dat de ruimtelijke procedure niet verder kan worden behandeld.

5. Conclusie

De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om af te zien van het vaststellen van het wijzigingsplan 'Westdijk 50 in Heinenoord'.