

GEMEENTE



KORENDIJK

KDK/08411/i.04308

Rapport
Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen op het
Ontwerpbestemmingsplan
Bedrijventerrein De Leeuw 4,
Zuid-Beijerland

September 2016



Inhoud

A. Gevolgde procedure	3
B. Ingediende zienswijzen	4
C. Formele vereisten	4
D. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt	5
E. Aanpassingen in het bestemmingsplan	10



A Gevolgde procedure

Vooroverleg

Op 18 april 2016 is het concept-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro aangeboden aan de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Hollandse Delta. Van zowel provincie als waterschap is een overlegreactie ontvangen. Beide overlegreacties hebben geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Op 8 juli 2016 is in de Staatscourant, het Kompas en op de gemeentelijke website de kennisgeving geplaatst van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein De Leeuw 4, Zuid-Beijerland”. Met ingang van 11 juli 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn/haar zienswijzen mondeling of schriftelijk indienen.

De ter inzagelegging heeft analoog plaatsgevonden in het gemeentehuis te Piershil, en digitaal op de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl



B Ingediende zienswijzen

Zienswijzen zijn ingediend door:

	Naam	Adres	PC, Woonplaats	Datum
1.	Dorpsbelang Zuid-Beijerland	Dorpsstraat 111	3284 AD Zuid-Beijerland	14-5-2016 (prematuur, maar aangemerkt als zienswijze)
2.	Ver. Hoekschewaards Landschap (HWL)	Postbus 1080	3260 AB Oud-Beijerland	5-8-2016 (ontv. 9-8-2016)
3.	Stichting BHWP	Lange Hille 2	3261 TL Oud-Beijerland	18-8-2016 (ontv. 18-8-2016)

C Formele vereisten

Zienswijze 1 is vroegtijdig ingediend, maar door het college aangemerkt als zienswijze op het bestemmingsplan. Dorpsbelang Zuid-Beijerland is hiervan in kennis gesteld en hen is de mogelijkheid geboden de zienswijze aan te vullen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Zienswijzen 2 en 3 zijn voor het einde van de termijn ontvangen en derhalve tijdig ingediend. Zienswijze 3 is volgens de omschrijving gericht tegen het ontwerp-besluit hogere grenswaarde, maar bevat elementen waaruit is opgemerkt dat er bezwaar is tegen het bestemmingsplan. Om die reden is deze zienswijze ook behandeld in het zienswijzerapport.



D Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

Hierna worden de zienswijzen (ten behoeve van de leesbaarheid) samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt weergegeven.

Indiener 1

Samenvatting zienswijze

De Noord-Achterweg is één van de toegangswegen tot de woonwijken en wordt door de nieuwe uitbreidingswijk aan de Akkerwinde steeds belangrijker. Daarom wordt aandacht gevraagd voor de beeldkwaliteit van de entree en de omgeving van het woongebied en het bedrijventerrein. Bovendien wordt gevreesd dat het toenemend aantal verkeersbewegingen door de aanleg van het bedrijventerrein het woongenot zal schaden. Naar aanleiding hiervan wordt aandacht gevraagd voor de volgende punten:

1. De nadelige gevolgen van de beeldkwaliteit zoveel mogelijk beperken door langs de Noord-Achterweg en het Zuid-Beijerlandse bos kwalitatief hoogwaardige bedrijfswoningen te situeren. Of door middel van "schaamgroen", een groene singel van bomen en bosschages, de bedrijfspanden aan het zicht onttrekken.
2. Welk soort bedrijven mogen worden gevestigd en onder welke milieucategorie valt de uitbreiding van het bedrijventerrein?
3. De enige ontsluitingsweg is de Noord-Achterweg, die vanaf de Schoutsdijk erg smal is voor vrachtverkeer en niet voldoet aan de eisen die voor een bedrijventerrein gesteld kunnen worden. Bovendien wordt de weg ook gebruikt door fietsers, wandelaars en ruiters. Daarom dient de Noord-Achterweg op niveau moeten worden gebracht. In de toekomst zou, overeenkomstig de structuurvisie Korendijk 2003-2020, het bedrijventerrein ontsloten moeten worden vanaf de Hogeweg.
4. Gepleit wordt voor een bewaakte vrachtwagenparkeerplaats, maar het is de vraag of de beoogde uitbreiding daarvoor de geschikte locatie is. Gevraagd wordt de behoefte aan een vrachtwagenparkeerplaats te onderzoeken en er een geschikte locatie voor te vinden.

Standpunt gemeente

Ad 1.

In het bestemmingsplan is in de toelichting een beeldkwaliteitsparagraaf (4.6) opgenomen. Het bedrijventerrein is opgedeeld in vijf deelgebieden (zie afbeelding 1) met verschillende specifieke beeldkwaliteitseisen:

- Zone landschappelijke inpassing
- Beeldkwaliteit representatieve zone Bosweg
- Beeldkwaliteit representatieve zone Noord-Achterweg
- Beeldkwaliteit centraal gedeelte Noord-Achterweg
- Beeldkwaliteit open ruimte.

In de zone landschappelijke inpassing die rondom de uitbreiding ligt, is gekozen voor een landschappelijke inpassing met groen en water. Langs de randen wordt voorzien in een groenzone met afschermdende beplanting.

In een strook van 12 meter grenzend aan de groene zone langs de Bosweg en de Noord-Achterweg worden uitsluitend gebouwen met een hoogwaardige uitstraling toegestaan. Hierdoor is een representatieve zone langs de omliggende wegen gewaarborgd.

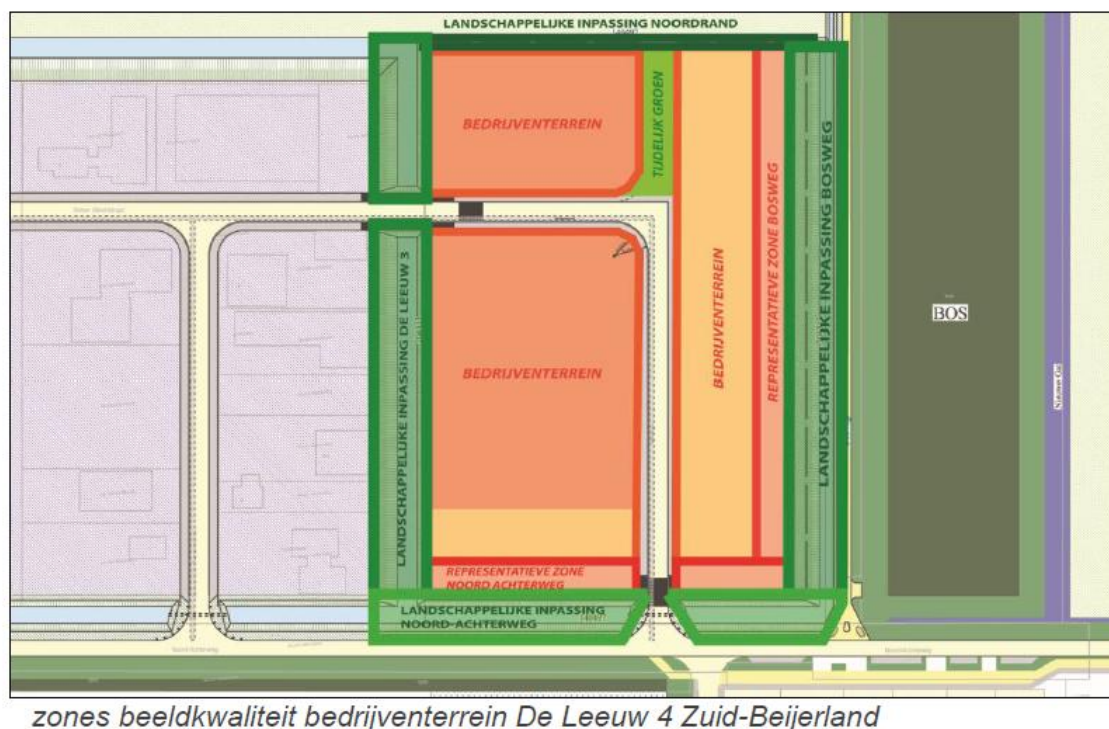
Voor een nadere toelichting met betrekking tot architectuur en vormgeving, kleur- en materiaalgebruik en dergelijke wordt verwezen naar paragraaf 4.6 van de toelichting.

Conclusie

In het bestemmingsplan is voldoende aandacht gegeven aan de beeldkwaliteit. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Afbeelding1



Ad 2.

Op het bedrijventerrein geldt een milieuzonering gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage bij het bestemmingsplan). Bij de milieuzonering is rekening gehouden met de aanwezige burgerwoningen in de omgeving. Voor de woningen in de omgeving van het bedrijventerrein is uitgegaan van het gebiedstype “rustige woonwijk”. Daar waar de richtafstand tussen de woningen en het bedrijventerrein ten minste 100 meter bedraagt worden bedrijven toegestaan in categorie 3.2. Daar waar de afstand minder is dan 100 meter worden bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.1 toegestaan. Op de plankaart zijn de verschillende milieucategorieën aan aangegeven.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Ad 3.

De Schoutsdijk en de Noord-Achterweg liggen buiten de bebouwde kom en zijn in beheer en onderhoud van het Waterschap Hollandse Delta. Tijdens een onlangs gehouden overleg en rondrit met de Gedeputeerde is de Schoutsdijk bestuurlijk aan de orde gesteld. Langs de Korteweg is een fietspad gepland. De aanleg van dit fietspad staat bij het waterschap Hollandse Delta gepland voor 2017. Naar verwachting zal op de Noord-Achterweg (buiten de bebouwde kom) een verbod voor fietsers komen nadat het fietspad langs de Korteweg is gerealiseerd. Hiervoor dient een verkeersbesluit genomen te worden door de wegbeheerder, het Waterschap Hollandse Delta. De fietsers zullen dan via het andere deel van de Schoutsdijk (langs de manege) hun route vervolgen. Langs de Noord-Achterweg binnen de bebouwde kom ligt een fietspad dat aansluit op de Ronduitweg en de nieuwe woonwijk. Desalniettemin blijft het gedeelte Schoutsdijk tussen de Korteweg en de Noord-Achterweg een aandachtspunt. Aangegeven wordt dat de nieuwe woonwijk van zwaar verkeer ontlast wordt als in de toekomst het bedrijventerrein vanaf de noordelijker gelegen randweg bereikbaar zal zijn, e.e.a. overeenkomstig de Structuurvisie Korendijk 2003-2020. Wij begrijpen dat deze aansluiting de voorkeur heeft. E.e.a. is meegenomen in het onderzoek naar de Leeuw 4 in combinatie met de eventuele realisatie van een Agrocluster. Gebleken is dat deze uitwerking financieel niet haalbaar is. In principe ondervindt de nieuwe woonwijk zelf geen verkeersonveiligheid van het zwaar verkeer. Immers het zware verkeer rijdt niet door de nieuwe woonwijk maar er langs.



Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Ad 4.

Op dit moment is het bestaande bedrijfsterrein en de Bedrijfsstraat aangewezen als locatie voor het parkeren grote voertuigen (lengte van meer dan 6 meter en/of een hoogte van meer dan 2,4 meter). Het parkeren van deze grote voertuigen vindt nu plaats op de genoemde locaties op langspaarkeerplaatsen naast de rijbaan. Daar waar dergelijke grote voertuigen toch op andere plaatsen binnen de bebouwde kom worden geparkeerd kan de politie op basis van de APV handhavend optreden. Anderzijds wordt er met het parkeren van de wat grotere bestel- c.q. werkbussen wat ruimer omgegaan. De aanleg van een parkeerplaats voor grote voertuigen is meegenomen in de voorbereidingen voor de realisatie van de Leeuw 4. Uit het onderzoek is gebleken dat er een behoorlijk groot terrein nodig is om ook het draaien, keren en steken van vrachtwagens mogelijk te maken. Dit brengt relatief hoge aanlegkosten met zich mee. Uit meerdere tellingen, die wij uitvoerden, blijkt momenteel geen knelpunt aanwezig m.b.t. het parkeren van vrachtwagens elders op het bedrijventerrein. Daarop is besloten in het nieuwe plan geen specifiek voor vrachtwagens bedoeld parkeerterrein in te richten. Uiteraard zijn er ook op het nieuwe bedrijventerrein mogelijkheden om enkele vrachtwagens (langs de rijbaan) te parkeren.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Indiener 2

Samenvatting zienswijze

Indiener zou graag zien dat in artikel 4 Groen de volgende zinsnede wordt opgenomen:

“Het tijdelijk of permanent opslaan van gerede en ongerede goederen is niet toegestaan”.

Hiermee kan worden voorkomen dat bedrijven “slordig” opslaan en de bedoeling van de initiatiefnemer (een blijvend mooie uitstraling) wordt gewaarborgd.

Standpunt gemeente

Er is bewust voor gekozen om de bestemming “Groen” op deze zone te leggen, om de beeldkwaliteit van het gebied en de omgeving ervan te kunnen waarborgen. De bestemming Groen impliceert al dat opslag op gronden met deze bestemming niet mogelijk is, de gronden met deze bestemming mogen immers alleen worden gebruikt voor groen, water, voet- en fietspaden en ter plaatse van de aanduiding “tuin” eveneens als tuin.

Daarnaast streeft de gemeente Korendijk een uniforme regelgeving in alle bestemmingsplannen na. Dat houdt in de regels zoveel als mogelijk identiek zijn. Indien opslag op deze percelen plaatsvindt, kan op basis van de bestaande regelgeving gehandhaafd worden.

Conclusie

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 3

Samenvatting zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen het vaststellen van een hogere grenswaarde Wet geluidhinder.

Jaren geleden is door de gemeenten in de Hoeksche Waard besloten samen een regionaal bedrijventerrein aan te leggen. Na die tijd hebben verschillende gemeenten nieuwe lokale bedrijventerreinen mogelijk gemaakt, terwijl het regionale bedrijventerrein niet wordt gebruikt. Hierdoor wordt natuur, flora en fauna opgeofferd, terwijl natuur en groen juist een positief effect op de gezondheid hebben. Het mogelijk maken van een hogere geluidsbelasting heeft een aangetoond negatief effect op de gezondheid.

Standpunt gemeente

Regionaal versus lokaal bedrijventerrein

Op regionaal niveau zijn binnen de Hoeksche Waard afspraken gemaakt met betrekking tot de vestiging van bedrijven. Gebleken is dat de ruimtevraag van bedrijven verspreid ligt in de Hoeksche Waard, wat betekent dat er in elke gemeente voldoende aanbod dient te zijn voor het faciliteren van de autonome vraag. In de Regionale Bedrijventerreinenstrategie Hoeksche Waard 2014-2030 is een onderbouwing van



de programmering per bedrijventerrein opgenomen. Volgens deze programmering is er in Zuid-Beijerland een behoefte aan uitbreiding van het bedrijventerrein met maximaal 3 ha tot 2030. Het bestemmingsplan maakt deze uitbreiding nu mogelijk.

Volgens de regionaal gemaakte afspraken mogen Hoeksche Waardse bedrijven zich vestigen of uitbreiden op de lokale bedrijventerreinen. Ook niet-Hoeksche Waardse bedrijven kunnen zich op lokale bedrijventerreinen vestigen, mits ze een kavel van minder dan 5000 m² nodig hebben. Wanneer niet-Hoeksche Waardse bedrijven een kavel groter dan 5000 m² nodig hebben, kunnen zij zich alleen vestigen op het regionale bedrijventerrein.

In de toelichting bij het bestemmingsplan is in paragraaf 2.2.2 aangetoond dat er daadwerkelijk behoefte is aan de uitbreiding van het bedrijventerrein. De uitbreiding past dan ook binnen de gemaakte afspraken.

Hogere grenswaarde

Bij de voorbereiding van het opstellen van het bestemmingsplan is er getoetst aan de Wet geluidhinder. Voor de bestaande woningen aan de Noord-Achterweg geldt dat door de uitbreiding van het bedrijventerrein de geluidhinder niet hoger dan 39dB is en dus ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt.

Voor de zone aan de Noord-Achterweg waarin de nieuwe bedrijfswoningen gerealiseerd kunnen worden, kan niet worden voldaan de gestelde grenswaarde. De verwachte cumulatieve belasting bedraagt namelijk meer dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Van cumulatie is sprake als een geluidsgevoelige bestemming door meerdere geluidsbronnen wordt belast. De verschillende geluidsbronnen voor de bedrijfswoningen zijn de ontsluitingsweg en het bedrijventerrein.

Omdat de belasting wel lager is dan 64 dB kan volgens het "Beleid hogere waarden Wet geluidhinder en 30 km/uur wegen Gemeente Korendijk" een hogere waarde worden vastgesteld. Daarbij is wel gekeken of het mogelijk is om maatregelen te treffen die de geluidsbelasting kunnen reduceren. Er zijn verschillende maatregelen mogelijk volgens de Wet geluidhinder:

1. Bronmaatregelen, het toepassen van een 'stil type asfalt' in plaats van gewoon asfalt of het terugdringen van de verkeersintensiteit;
2. Maatregelen in de overdracht, het plaatsen van een geluidsscherm;

Het nemen van bronmaatregelen, zoals het terugdringen van de verkeersintensiteit stuit op problemen omdat de Noord-Achterweg tevens de ontsluitingsweg voor de kern is. Het aanleggen van zogenaamd 'stil asfalt' is financieel niet haalbaar. Het plaatsen van een geluidsscherm stuit op stedenbouwkundige en financiële bezwaren, omdat er enerzijds onvoldoende ruimte aanwezig is voor het plaatsen van een geluidsscherm en anderzijds moet een dergelijk scherm zo hoog zijn dat dit financieel niet haalbaar en stedenbouwkundig niet gewenst is.

In het ontwerp-besluit is daarom een hogere waarde van 63 dB vastgesteld.

In het ontwerp-besluit is echter verzuimd op te nemen dat de nieuwe bedrijfswoningen dienen te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Per woning/geluidsgevoelige functie dient er tenminste één geluidluwe gevel aanwezig te zijn;
- Als sprake is van een buitenruimte dan is minimaal één buitenruimte per woning/geluidsgevoelige functie geluidluw. De geluidluwe buitenruimte dient minimaal een oppervlak van 20 m² te hebben.

In het besluit zal dit worden aangepast.

Om er zeker van te zijn dat aan deze voorwaarden wordt getoetst bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt in het bestemmingsplan een extra regel opgenomen in de "Algemene bouwregels":

9.3 Geluidgevoelige functies

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie, waaronder zowel bouwen als gebruiken wordt begrepen, van geluidgevoelige functies alleen mogelijk, indien voldaan wordt aan:

- a. *De voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder, dan wel*
- b. *De bij het besluit hogere waarden vastgestelde hogere waarde inclusief de daarbij gestelde voorwaarden/maatregelen.*

Geconcludeerd wordt dat er op lokaal niveau behoefte is aan uitbreiding van het bedrijventerrein. Er zijn nooit afspraken gemaakt dat nieuwe bedrijven of uitbreiding van bestaande bedrijven te allen tijde op het



regionale bedrijventerrein gevestigd zouden moeten worden. Uit onderzoek is gebleken dat de Hoeksche Waardse ondernemer plaatsgebonden is en er dus zeker behoefte is aan de uitbreiding van het bedrijventerrein

Voor de geluidsbelasting op de gevel geldt dat volgens het vastgestelde beleid een hogere waarde kan worden vastgesteld. Dat betekent echter niet dat de binnenwaarde ook verhoogd wordt. Er dienen door de eigenaar van de bedrijfswoning maatregelen getroffen te worden waardoor aangetoond kan worden dat de binnenwaarden voldoen aan het regels van het bouwbesluit. De wettelijke grenswaarde voor het geluidsniveau binnen de woning bedraagt maximaal 33 dB.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het geluidsonderzoek uitgevoerd en aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en het besluit hogere waarde.



E. Aanpassingen in het bestemmingsplan

Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

Aan artikel 9 'Algemene bouwregels' wordt de volgende regel toegevoegd:

9.3 Geluidgevoelige functies

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie, waaronder zowel bouwen als gebruiken wordt begrepen, van geluidgevoelige functies alleen mogelijk, indien voldaan wordt aan:

- a. De voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder, dan wel
- b. De bij het besluit hogere waarden vastgestelde hogere waarde inclusief de daarbij gestelde voorwaarden/maatregelen.

Ambtelijke aanpassingen

1. Paragraaf 2.5, provinciaal beleid wordt aangepast aan de herziene beleidsdocumenten. De provinciale structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" is namelijk vervangen door de "Visie Ruimte en Mobiliteit". En het Provinciaal waterplan 2010-2015 is nog maar op enkele onderdelen in werking en nu vervangen door het Regionale waterplan 2016-2021.
2. Aan paragraaf 4.6 'Beeldkwaliteitsparagraaf' wordt toegevoegd dat de beeldkwaliteitsparagraaf onderdeel zal uitmaken van het gemeentelijk welstandsbeleid en ook als zodanig wordt vastgesteld.