

Papendrecht

Bedrijventerrein Oosteind

nota inspraak en overleg

projectnummer:

059000.15176.02

projectleider:

mr. S. Lamkadmi

datum:

20-03-2012

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
2. Inspraak	5
3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	47

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening zijn de ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen op het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosteind.

Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosteind heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Daarnaast is op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosteind voor vooroverleg toegezonden aan diverse overleginstanties. De binnengekomen inspraakreacties en de reacties uit het vooroverleg zijn in de navolgende paragrafen samengevat en van een reactie worden voorzien.

De aanpassingen naar aanleiding van de inspraakprocedure en het vooroverleg zullen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosteind.

Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosteind heeft ingevolge de inspraakverordening gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. Binnen de gestelde termijn zijn 13 inspraakreacties ontvangen. De ingediende inspraakreacties worden hieronder samengevat weergegeven.

1. Baggermaatschappij Boskalis B.V.

Inspraakreactie

- a. Op het perceel Rosmolenweg 20 zijn meerdere gebouwen aanwezig die in meer of mindere mate een kantoorfunctie vervullen. Het gebouw aan de zijde van de Ketelhaven, dat fungeert als kantoorgebouw alsmede als laboratoriumruimte, is niet conform huidig gebruik bestemd. Door de bestemmingaanduiding 'Bedrijventerrein' met de nadere aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1' zijn de bestaande legale kantooractiviteiten en de laboratoriumfunctie onvoldoende positief bestemd. Op basis van de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn (zelfstandige) kantoren niet toegestaan, tenzij een nadere aanduiding uitdrukkelijk anders bepaalt. Het gebouw heeft louter de bestemming 'Bedrijventerrein' en geen subbestemming 'Kantoor'. Voor het feitelijk wegbestemmen van deze kantoorfunctie bestaat geen aanleiding. Er is immers sprake van bestaand legaal gebruik dat in de komende planperiode – noch daarna – zal eindigen. Het is verder onduidelijk of de bestaande legale laboratoriumfunctie van het gebouw is toegestaan onder de bestemming 'Bedrijventerrein' met de nadere aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1'. De functie van het laboratorium is immers niet zonder meer te scharen onder één van de bedrijfscategorieën, zoals omschreven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Teneinde onduidelijkheid te voorkomen is het aangewezen de laboratorium- c.q. onderzoeksfunctie met name op te nemen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Boskalis wenst dat het perceel Rosmolenweg 20, ter plaatse van het gebouw aan de kant van de Ketelhaven een subbestemming krijgt toebedeeld dat het gebruik als kantoor en laboratoriumruimte toestaat.
- b. Het toegestane brutovloeroppervlak 'kantoor - 1' voldoet niet. Op grond van artikel 4.1 sub k van de planvoorschriften is ter plaatse van de aanduiding 'kantoor - 1' een kantoor toegestaan met een brutovloeroppervlak van 11.000 m². Het vlak met deze subbestemming bevat enkel en alleen het huidige hoofdkantoorgebouw van Boskalis. De andere kantoorruimten op het perceel zijn dan ook niet positief bestemd. Tevens is de opgenomen oppervlaktemaat van 11.000 m² ontoereikend en niet overeenkomstig het huidige gebruik, daar het verhuurbaar vloeroppervlak van het hoofdkantoorgebouw circa 12.360 m² en van de overig aanwezige kantoorruimten 5.300 m² bedraagt. Het bestaand legaal gebruik en bestaande legale bebouwing zijn hierdoor wegbestemd. Hiervoor bestaat geen aanleiding, aangezien het gebruik van de kantoorruimten op het gehele perceel in de komende planperiode niet wordt beëindigd.

- c. Boskalis is voornemens de huidige kantoorfunctie van het perceel uit te breiden. Op het terrein van Boskalis zijn reeds 11 jaar twee tijdelijke (nood)kantoorgebouwen aanwezig. Het toedelen van de grond ter plaatse met de subbestemming 'Kantoor', zodat de huidige kantoorgebouwen permanent toegestaan worden, is als redelijk te beschouwen, temeer omdat er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn en er geen klachten en/of bezwaren van derde belanghebbenden tegen de tijdelijke kantoren bekend zijn.
- d. De definitie van het begrip 'kantoor' is niet duidelijk. Er wordt gesproken over zelfstandige en onzelfstandige kantoren, maar wat hier exact onder verstaan wordt, is onduidelijk. Definities ter zake ontbreken en zijn in het toekomstige bestemmingsplan wenselijk om discussies voor te zijn. Waar sprake is van een kantoorfunctie op het perceel Rosmolenweg 20, dient deze kantoorfunctie conform het huidige gebruik de subbestemming 'zelfstandig kantoor' toegewezen te krijgen.
- e. De toegelaten bouwhoogte is onduidelijk (artikel 4.2.) conform artikel 4.2 sub c van de planvoorschriften mogen op gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' gebouwen worden opgericht met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte. Op de verbeelding zijn ten aanzien van het Boskalisterrein verschillende bouwhoogte aangeduid, namelijk 20 en 15 m. Het thans aanwezige hoofdkantoor heeft een maximale hoogte van 20, 23 m (opgenomen hoogte op bouwtekening behorende bij de bouwvergunningsaanvraag). De toegestane bouwhoogte op het Boskalisterrein dient 21 m te bedragen.
- f. De specifieke gebruiksregels zijn in tegenspraak met bestaand gebruik (artikel 4.3). Op grond van artikel 4.3.1 sub c is per bedrijf een kantooroppervlak dat meer bedraagt dan 50% van het brutovloeroppervlak niet toegestaan. Voorts is kantoorvloeroppervlak van meer dan 400 m² per bedrijf in geen geval toegestaan. Het begrip 'brutovloeroppervlak' is niet gedefinieerd. Ook zijn de oppervlaktematen uit artikel 4.3.1 sub c in tegenspraak met artikel 4.1 sub k. De planvoorschriften doen bovendien geen recht aan de bestaande situatie. Deze beperking dient in zijn geheel niet te worden opgenomen in het toekomstige bestemmingsplan.
- g. Het bedrijfsterrein van Boskalis kent twee verschillende milieucategorieën; 'bedrijf tot en met categorie 5.1' en 'bedrijf tot en met categorie 4.2'. Nu sprake is van één bedrijf is het voor de bedrijfsvoering van Boskalis zeer wenselijk dat op haar gehele bedrijfsterrein dezelfde maximaal toegestane milieucategorie tot en met 5.1 is toegestaan.
- h. Op grond van 4.3.2 zijn maximaal drie seksinrichtingen toegestaan op de gronden die zijn bestemd als 'Bedrijventerrein'. Naar de mening van Boskalis verhoudt de vestiging van deze seksinrichtingen zich niet met een goede ruimtelijke ordening, daar dit parkeerproblemen met zich mee zal brengen en afbreuk zal doen aan de representativiteit en (koninklijke) uitstraling van het hoofdkantoor van Boskalis.
- i. Boskalis is voornemens haar bedrijvencomplex uit te breiden. Ter uitbreiding van de kantoorfunctie en (ii) de opslagcapaciteit van de Rosmalenweg 20 beoogt Boskalis het perceel aan de Gantelweg 42 aan te kopen. Dit perceel is bestemd als 'Bedrijventerrein' met de nadere aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' en heeft het de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Gelet op de mogelijke uitbreiding is het wenselijk dat het perceel Gantelweg 42 de bestemming 'Bedrijventerrein' met de nadere aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1' toegewezen krijgt en subbestemming 'zelfstandig kantoorruimte'. Voorts is de maximaal toegestane bebouwingshoogte niet duidelijk. Boskalis wenst dat een bouwhoogte van 21 m wordt opgenomen voor het perceel Gantel-

weg 42. Bij eventuele uitbreiding blijft zodoende de mogelijkheid van architectonische eenheid open en kan de uitbreiding gemodelleerd worden aan de huidige bebouwing. Planologisch is een kantoorgebouw op het perceel alleszins te billijken. In de nabije omgeving van de Gantelweg 42 is reeds een kantoor gevestigd. De komst van een kantoor zal de gebruiksmogelijkheden van de overige bedrijven geenszins belemmeren.

- j. Doordat de strook aan de Visschersbuurt niet langer de bestemming industrie heeft, wordt het industrieterrein verkleind. Dit heeft een direct negatief gevolg voor de geluidsruimte van de op het industrieterrein Oosteind aanwezige bedrijven. Deze verkleining is onterecht gebaseerd op een notitie van de Milieudienst Zuid-Holland-Zuid d.d. 17 april 2009. In deze notitie is slechts een globale beoordeling van de geluidsproductie van een klein deel van de bedrijven op het industrieterrein opgenomen. De positie van Boskalis en andere bedrijven als gevolg van de verkleining van de geluidszone is niet beoordeeld. De verkleining van de geluidszone is dan ook onvoldoende onderbouwd. Bovendien verhoudt de geluidszoneverkleining zich niet met het uitgangspunt dat het industrieterrein Oosteind moet worden gerevitaliseerd en versterkt.
- k. Op het terrein van Boskalis is een locatie aangewezen waarop een windtribune geplaatst zal worden. Dit is echter voor Boskalis onwenselijk. Een windtribune verstoort de dagelijkse bedrijfsvoering, als gevolg van stroboscopische lichteffecten, aanzienlijke slagschaduw, geluidshinder en ijsvorming aan het bouwwerk en vormt een inbreuk op de eigendomsrechten van Boskalis. Bovendien ontbreekt de onderbouwing voor deze loca-tieaanwijzing.
- l. In het conceptbeeldkwaliteitplan is ten onrechte geen aandacht besteed aan de herin-richting van de Rosmolenweg.

Beantwoording

- a. Het bestemmingsplan is op dusdanige wijze aangepast (specifieke aanduiding) dat de kantoorgebouwen en laboratoriumfunctie mogelijk zijn.
- b. Het bestemmingsplan is op dusdanige wijze aangepast dat de kantoorgebouwen positief bestemd zijn, waarbij het kantooroppervlak is gelimiteerd.
- c. Het bestemmingsplan is op dusdanige wijze aangepast dat de kantoorgebouwen moge-lijk zijn, waarbij het kantooroppervlak is gelimiteerd.
- d. Voor 'zelfstandige kantoren' en 'bedrijfsgebonden kantoren' wordt een definitie toege-voegd. Het plan beoogt zelfstandige kantoren uit te sluiten tenzij deze specifiek zijn aangeduid. Bedrijfsgebonden kantoren zijn bij alle bedrijven toegestaan. Deze zijn in de specifieke gebruiksregels genoemd.
- e. De toegestane bouwhoogte op het Boskalisterrein wordt op de verbeelding aangepast van 20 naar 21 m.
- f. De genoemde regelingen zijn niet tegenstrijdig met elkaar. Het plan beoogt zelfstandige kantoren uit te sluiten tenzij deze specifiek zijn aangeduid. Bedrijfsgebonden kantoren zijn bij alle bedrijven toegestaan. Deze zijn in de specifieke gebruiksregels genoemd. Het begrip 'brutovloeroppervlak' is overigens wel gedefinieerd in de begripsbepalingen.

- g. De gemeente begrijpt de wens van het bedrijf. In de milieuzonering is de gemeente verplicht rekening te houden met gevoelige functies in de omgeving van het industrieterrein. Gelet op de ligging van enkele woningen langs de Baanhoek, die de gemeente als omgevingstype 'gemengd gebied' beschouwd, is het noodzakelijk een deel van de betreffende bedrijfslocatie te bestemmen voor maximaal categorie 4.2. Wel is de gemeente tegemoetgekomen aan verschillende inspraakreacties door een specifieke milieuzoneringssystematiek toe te passen (milieuzonering exclusief geluid), waardoor de opgenomen milieuzonering geen betrekking heeft op het gebied van geluid. Verwezen wordt eveneens naar de inspraakreactie 4 onder a en inspraakreactie 14 onder e.
- h. De gemeente geeft uitvoering aan eerdere besluitvorming over dit onderwerp. Daarom wordt de regeling ook gehandhaafd. Van een strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening vanwege vermeende parkeeroverlast is geen sprake. De seksinrichtingen zijn beperkt in omvang en dienen eveneens te voorzien in de eigen parkeerbehoefte op eigen terrein.
- i. De gemeente begrijpt de wens van het bedrijf. In de milieuzonering is de gemeente verplicht rekening te houden met gevoelige functies in de omgeving van het industrieterrein. Gelet op de ligging van meerdere woningen langs de Matena, die de gemeente als omgevingstype 'gemengd gebied' beschouwd, is het noodzakelijk de betreffende locatie te bestemmen voor bedrijven uit maximaal categorie 4.1. Dit betreft wel een milieuzonering zonder het maatgevende milieuaspect geluid. Verwezen wordt naar de beantwoording onder j. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een nieuw kantoorgebouw ter plaatse. Op basis van het definitieve bouwplan is de gewenste bouwhoogte alsnog gereguleerd op de verbeelding.
- j. De geluidszone van industrieterrein Oosteind is niet verkleind: het deel Visschersbuurt is alleen aan de geluidszone toegevoegd. In het kader van het zonebeheerplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij is rekening gehouden met de onttrekking van Visschersbuurt aan het gezoneerde industrieterrein, maar ook met de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven. In het nieuwe uitgevoerde akoestische onderzoek 'bedrijventerrein Oosteind' is specifiek aandacht besteed aan de gevolgen van de gewijzigde status van de woningen aan de Visschersbuurt voor bedrijven op Oosteind in een straal van 100 m. Uit het onderzoek blijkt dat deze wijziging geen gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van de betreffende bedrijven. Gelet op de grote afstand tussen Boskalis en de betreffende woningen (meer dan 850 m) heeft deze wijziging eveneens geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van Boskalis. De betreffende wijziging van de status van de woningen aan de Visschersbuurt staat overigens los van het uitgangspunt dat het industrieterrein Oosteind moet worden gerevitaliseerd en versterkt.
- k. De provincie heeft de wens om op Oosteind windturbines te realiseren. Dit vergt echter nader onderzoek. In het bestemmingsplan wordt de realisatie van windturbines niet mogelijk gemaakt.
- l. In het kader van de revitalisering en de herstructurering heeft de Rosmolenweg de aandacht van de gemeente. Het beeldkwaliteitplan zal worden opgenomen in de welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan staat dan ook los van het bestemmingsplan. De ambities van de gemeente voor het bedrijventerrein zijn duidelijk weergegeven in het bestemmingsplan.

2. R. Breijer Beheer BV

Inspraakreactie

- a. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn twee verbeeldingen opgenomen. Op de tweede verbeelding worden de categorieën milieuzonering per locatie vermeld. Niet duidelijk is of deze categorie voor de totale inrichting geldt of voor het object waarin de categorie is vermeld of voor het omkaderde blok. De categorie dient voor de gehele inrichting te gelden. Bovendien valt het perceelnummer 3970 momenteel buiten het omkaderde blok.
- b. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen B (bedrijf) en BT (bedrijventerrein). Het is niet duidelijk welke code (of geen code) voor onze locatie van toepassing is. Tevens zijn de consequenties van deze codes niet duidelijk.
- c. Volgens de toelichting wordt voorzien in een milieuzonering om te voorzien in een milieuzonering. Het doel van de milieuzonering dient echter niet in de milieuzonering zelf te zijn gelegen. Deze beredenering is niet duidelijk.
- d. R. Breijer Beheer B.V. is ingedeeld in categorie milieuzonering $b \leq 5.1$ terwijl het in gebruik zijnde water (Ketelhaven) is ingedeeld in categorie milieuzonering $b \leq 4.2$. De huidige activiteiten zouden op het water niet meer voortgezet kunnen worden. De aan de inrichting toegewezen categorie dient ook aan het gebruikte water te worden toegerekend. Teneinde mogelijke toekomstige groei niet te belemmeren is het wenselijk om voor de Beneden-Merwede, ter hoogte van onze locatie, een categorie milieuzonering van $b \leq 5.1$ mogelijk te maken.
- e. In het hoofdstuk 'Beleid' dient het geluidszonebeheersplan te worden opgenomen. In dit plan is voor R. Breijer Beheer B.V. namelijk extra gereserveerder geluidsruimte beschikbaar gemaakt.
- f. In artikel 19 van de 'Overgangs- en slotregels' wordt gesteld dat alle huidige bouwwerken die op het moment van inwerkingtreding in strijd zijn met het bestemmingsplan mogen worden voortgezet. In de verbeelding staan echter niet alle huidige gebouwen aangeduid.
- g. In artikel 3.3.1.d van de 'bestemmingsregels' wordt de parkeergelegenheid vastgelegd. In de praktijk wordt echter niet alleen geparkeerd op het eigen terrein, maar ook aan de Scheepvaartweg (tot aan het parkeerverbodsbord). Verzocht wordt de huidige parkeergelegenheid te handhaven.
- h. In artikel 3.3.1.c en 4.3.1.c worden regels gesteld inzake het maximale kantoorvloeroppervlak. De maximaal 400 m² gebruiksregel is te mager voor onze inrichting daar het huidige totale vloeroppervlak van het perceel ongeveer 20.000 m² is.
- i. De gebruiksregels omtrent de maximale bouwhoogte zijn niet duidelijk/specifiek genoeg. Op de verbeelding zijn wel maximale bouwhoogten vermeld, maar niet voor onze inrichting. Er dienen duidelijke specifieke gebruiksregels omtrent de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan te worden opgenomen.
- j. Ten slotte de opmerking dat de voor ons van toepassing zijnde SBI-codes wel op de lijst van bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerreinen'' staan vermeld, maar niet op de lijst van bijlage 2 'Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging''. Wat zijn de consequenties hiervan?

Beantwoording

- a. De milieuzonering geldt voor het omkaderde blok. Op de digitale verbeelding is dit ook te zien. In enkele gevallen is een groot bedrijfsperceel door de milieuzonering in verschillende categorieën verdeeld. Indien dit niet wordt gedaan, geldt namelijk de lage categorie voor het hele bedrijfsperceel (in verband met in de omgeving aanwezige gevoelige bestemmingen). Het perceelnummer 3970 valt enkel buiten het bouwvlak maar binnen het omkaderde blok waarbinnen de milieuzonering geldt.
- b. Zoals in de bestemmingsplantoelichting is aangegeven is voor de Visschersbuurt (= bestemming B) een andere systematiek van milieuzonering toegepast dan voor Oosteind (= bestemming BT). Voor uw perceel is de bestemming BT (bedrijventerrein) van toepassing.
- c. De formulering is aangepast. In de gebiedsvisie en het milieuhoofdstuk van het bestemmingsplan is beargumenteerd waarom opname van een milieuzonering noodzakelijk is.
- d. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is voor Oosteind een specifieke milieuzonering toegepast, namelijk een milieuzonering zonder geluid. Dit omdat het geluidsaspect voor industrieterrein Oosteind al wordt gereguleerd via de Wet geluidhinder. Voor toetsing van de geluidsaspecten is in de planregels van het bestemmingsplan een directe koppeling gelegd met het zonebeheerplan. Dit betekent dat de opgenomen milieuzonering op de verbeelding geen betrekking meer heeft op het aspect geluid. Uw bedrijf valt daarmee (dat wil zeggen zonder het aspect geluid) in categorie 3.2 van de gehanteerde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Uw bedrijf voldoet daarmee aan de algemene toelaatbaarheid, ook voor de activiteiten op het water. De algemene toelaatbaarheid is afgestemd op de aanwezige gevoelige functies in de omgeving van het industrieterrein.
- e. Het zonebeheerplan zal in het milieuhoofdstuk een prominente plek in het bestemmingsplan krijgen. Tevens worden het zonebeheerplan aan de planregels gekoppeld.
- f. Het kan voorkomen dat aanwezige bebouwing niet op deze ondergrond is ingetekend ingeval van recente nieuwbouw. In het ontwerpbestemmingsplan is gebruikgemaakt van de meest actuele GBKN-ondergrond.
- g. De huidige parkeergelegenheid in de openbare ruimte blijft gehandhaafd. De betreffende regeling reguleert echter dat ieder bedrijf op eigen terrein dient te voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein (wanneer sprake is van ontwikkelingen/nieuwe bouwplannen). Dit geldt ook voor de inspreker.
- h. Voor kantoren is dit maximum vergroot naar 1.500 m². Hierbij geldt dat per bedrijf de kantoorvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 50% van het brutovloeroppervlak van het perceel behorende bij het betreffende bedrijf. De bestaande kantoren die groter zijn als 1.500 m² zijn middels aparte aanduidingen aangegeven.
- i. In de gebruiksregels wordt een nadere specificatie gegeven van de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels wordt bepaald welke hoogte ter plaatse is toegestaan in combinatie met de verbeelding. Het bestemmingsplan bevat dan ook voldoende duidelijke regels inzake de toegestane bebouwing en bijbehorende hoogte.
- j. Dit heeft geen gevolgen voor u. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn alleen lichtere bedrijfsactiviteiten opgenomen, waar uw bedrijf niet onder valt. Ter

plaatse van uw perceel wordt echter gebruikgemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein'. Hierin zijn uw bedrijfsactiviteiten wel opgenomen.

3. M.J. de Jong

Inspraakreactie

- a. Aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan, zodat bij mogelijke toekomstige bebouwing of aanpassing op perceel Visschersbuurt 9 de huidige bestemmingsplanvoorschriften worden gehandhaafd. Dit lijkt nu niet het geval (zoals bijvoorbeeld gothoogten).
- b. Voor wat betreft het perceel Visschersbuurt 11 dient rekening te worden gehouden met het reeds ingediende schetsplan betreffende de aanbouw aan de rechtergevel van het pand Visschersbuurt 11.
- c. Voor wat betreft het perceel Visschersbuurt 11 dient rekening te worden gehouden met de mogelijke bouw van een garage/berging op de rechter erfafscheiding (tekeningen hiervan zijn toegevoegd).
- d. Voor wat betreft de dezonering van de percelen 9 en 11 aan het industriegebied en daarmee het aanpassen van geluidswaarden, dient geen uitvoering te worden gegeven indien het de bovengenoemde plannen beperkt of aan extra regelgeving verbindt.

Beantwoording

- a. De huidige, gerealiseerde bebouwing wordt gereguleerd.
- b. Hiermee is in het ontwerpbestemmingsplan rekening gehouden.
- c. Hiermee is in het ontwerpbestemmingsplan rekening gehouden.
- d. Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan blijkt dat na de wijziging voldaan wordt aan de wettelijke normen en dat, in tegenstelling tot voorheen, de woningen voorzien zijn van een wettelijk beschermingsniveau.

4. Jinius namens Veth Propulsion BV

Inspraakreactie

- a. In verband met toekomstige uitbreiding van de activiteiten, wil Veth Propulsion het terrein van het voormalige Lingen Beton aankopen. Hierdoor dienen de milieucategorieën te worden verhoogd. Voor de locatie aan de Griendweg is de milieucategorie 5.1 benodigd en voor de locaties Nanengat 11 en 17 de milieucategorie 3.2.
- b. Op termijn heeft Veth meer bebouwing nodig op de locaties aan het Nanengat. De bouwvlakcontour dient daarom te worden verruimd. Aan de randen van het terrein dient meer bebouwing te worden toegestaan vanwege de afschermende werking hiervan.
- c. De nieuwe bouw- en gebruiksregels, artikel 4, dienen niet te gelden voor de locaties van Veth Propulsion, daar niet aan deze regels kan worden voldaan. Voorbeelden hierbij zijn: een kantooroppervlak van maximaal 440 m² en voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein.
- d. In het bestemmingsplan wordt Veth Propulsion ingeschaald onder 'specifieke vorm van bedrijf - 6' met de bijbehorende SBI code 28.131. Deze indeling is echter niet correct. Op Veth Propulsion is SBI code 3514 van toepassing.

Beantwoording

- a. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is voor Oosteind een specifieke milieuzonering toegepast, namelijk een milieuzonering zonder geluid. Dit omdat het geluidsaspect voor industrieterrein Oosteind al wordt gereguleerd via de Wet geluidhinder. De gemeente heeft de milieuzonering derhalve optimaal afgestemd op de maximale milieumogelijkheden die een bestemmingsplan kan bieden. Voor toetsing van de geluidsaspecten is in de planregels van het bestemmingsplan een directe koppeling gelegd met het zonebeheerplan. Dit betekent dat de opgenomen milieuzonering op de verbeelding geen betrekking meer heeft op het aspect geluid. Uw bedrijf valt daarmee (dat wil zeggen zonder het aspect geluid) in 3.2. voor SBI-code 3514. Daar waar het bedrijf niet voldoet aan de algemene toelaatbaarheid, wordt een specifieke aanduiding opgenomen. De algemene toelaatbaarheid is afgestemd op de aanwezige gevoelige functies in de omgeving van het industrieterrein. Vanwege de ligging van uw bedrijf in de directe nabijheid van gevoelige functies is het niet mogelijk de algemene toelaatbaarheid te verhogen. Door de specifieke aanduiding worden uw bedrijfsactiviteiten echter gewoon toegestaan in dit bestemmingsplan. Verhoging van milieucategorieën is dan ook niet aan de orde.
- b. De bouwvlakken zijn afgestemd op de eigendomssituatie ter plaatse. Het is niet toegestaan om in de openbare ruimte bebouwing op te richten. Het bestemmingsplan is daarnaast ook consoliderend van aard waarbij geen uitbreidingsmogelijkheden worden geboden buiten de reeds aangewezen bouwvlakken.
- c. Het kantooroppervlak is verruimd naar 1.500 m², waarbij rekening is gehouden met de definitie van kwetsbare objecten volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De regeling over de parkeergelegenheid reguleert dat ieder bedrijf op eigen terrein dient te voorzien in parkeergelegenheid (wanneer sprake is van ontwikkelingen/nieuwe bouwplannen). Dit geldt ook voor de inspreker.
- d. Dit is in het bestemmingsplan aangepast.

5. Gebroeders De Koning*Inspraakreactie*

- a. Parkeermogelijkheden op eigen terrein is niet voldoende. Eventuele oplossing is parkeermogelijkheden creëren ter plaatse van Rietgorsweg/Scheepvaartweg.
- b. Kantoorruimte dient groter te zijn dan 400 m².
- c. Noordelijke gedeelte terrein Nanengat 1 heeft de bestemming b≤3.1, dit dient veranderd te worden in b≤3.2. De op dit perceel gelegen woning, welke thans als kantoor wordt gebruikt, zou in de toekomst weer als woning gebruikt moeten kunnen worden.
- d. Verwijzing naar het rapport van Peutz: no. F 16606-3RA waarin onder andere ook de onder punt 1 en 2 genoemde bezwaren.

Beantwoording

- a. De regeling over de parkeergelegenheid reguleert dat ieder bedrijf op eigen terrein dient te voorzien in parkeergelegenheid (wanneer sprake is van ontwikkelingen/nieuwe bouwplannen). Dit geldt ook voor de inspreker.
- b. Het kantooroppervlak is verruimd naar 1.500 m², waarbij rekening is gehouden met de definitie van kwetsbare objecten volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

- c. De algemene toelaatbaarheid is afgestemd op de aanwezige gevoelige functies in de omgeving van het industrieterrein. Vanwege de ligging van uw bedrijf in de directe nabijheid van gevoelige functies is het niet mogelijk de algemene toelaatbaarheid te verhogen. Naar aanleiding van de inspraakreacties is voor Oosteind een specifieke milieuzonering toegepast, namelijk een milieuzonering zonder geluid. Dit omdat het geluidsaspect voor industrieterrein Oosteind al wordt gereguleerd via de Wet geluidhinder. Voor toetsing van de geluidsaspecten is in de planregels van het bestemmingsplan een directe koppeling gelegd met het zonebeheerplan. Dit betekent dat de opgenomen milieuzonering op de verbeelding geen betrekking meer heeft op het (vaak maatgevende) aspect geluid. De gemeente heeft de milieuzonering derhalve optimaal afgestemd op de maximale milieumogelijkheden die een bestemmingsplan kan bieden. Als bedrijfswoningen zijn enkel de gebouwen bestemd die in de huidige situatie nog in gebruik zijn als bedrijfswoning.
- d. Verwezen wordt naar inspraakreactie 14.

6. Ph. De Koning

Inspraakreactie

Het pand Geulweg 14 wordt bestemd als kantoor. Dit is gebaseerd op het huidige gebruik door Delta Light Nederland. De woning is echter nog volledig ingericht als woning. Wegens verkoopmogelijkheden dient deze woning als dienstwoning bestemd te blijven en niet als kantoor. Mocht de bestemming van dienstwoning niet worden doorgevoerd, dan is schade-loosstelling ook een optie.

Beantwoording

Als bedrijfswoningen zijn enkel de gebouwen bestemd die in de huidige situatie nog in gebruik zijn als bedrijfswoning.

7. Rietveld Bouw bv

Inspraakreactie

- a. Het terrein van Rietveld Bouw is op de verbeelding onderverdeeld in drie verschillende categorieën van toegestane bedrijven: $b \leq 3.1$, $b \leq 2$ en sbt-1. Van het kantoor is niet duidelijk wat de bestemming is, daar geen categorie is aangegeven. Rietveld Bouw is een bedrijf in categorie 3.2 volgens bijlage 2 van de toelichting op het voorontwerpplan. De categorie 3.2 dient dan ook voor het gehele terrein en alle gebouwen te gelden.
- b. De maximale bouwhoogte dient 10 m te blijven en niet 6 m of 8 m voor het kantoor. In de verbeelding staat bovendien een 'gevellijn'. Dat is niet gewenst omdat deze te beperkt is. Bovendien loopt deze lijn door de bestaande gebouwen aan de Oosteind heen. De gevellijn dient te vervallen.
- c. Volgens de tabel in bijlage 2 van de toelichting heeft Rietveld Bouw een SBI-code 45.1, volgend de Staat van Bedrijfsactiviteiten 45.0 (oppervlak groter dan 2.000 m²). In de tabel in bijlage 2 moet dat dus worden gecorrigeerd als Rietveld Bouw in deze tabel zou moeten blijven staan. Bij een algemene bestemming in categorie 3.2 is dat niet meer nodig.
- d. De huidige kantoorvloeroppervlak van Rietveld bouw is meer dan 400 m².
- e. Volgens artikel 13.3.3. mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voor-gevel en/of het verlengde daarvan en de openbare weg maximaal 1 m bedragen. Riet-

veld Bouw ligt tussen twee wegen in. Een maximale hoogte van 1 m is uit het oogpunt van beveiliging niet acceptabel.

Beantwoording

- a. De algemene toelaatbaarheid is afgestemd op de aanwezige gevoelige functies in de omgeving van het industrieterrein. Vanwege de ligging van uw bedrijf in de directe nabijheid van gevoelige functies is het niet mogelijk de algemene toelaatbaarheid te verhogen. Naar aanleiding van de inspraakreacties is voor Oosteind een specifieke milieuzonering toegepast, namelijk een milieuzonering zonder geluid. Dit omdat het geluidsaspect voor industrieterrein Oosteind al wordt gereguleerd via de Wet geluidhinder. Voor toetsing van de geluidsaspecten is in de planregels van het bestemmingsplan een directe koppeling gelegd met het zonebeheerplan. Dit betekent dat de opgenomen milieuzonering op de verbeelding geen betrekking meer heeft op het (vaak maatgevende) aspect geluid. De gemeente heeft de milieuzonering derhalve optimaal afgestemd op de maximale ontwikkelingsmogelijkheden die een bestemmingsplan kan bieden vanwege milieugevoelige functies in de omgeving. Bij toepassing van deze specifieke milieuzonering blijkt dat uw bedrijf in maximaal categorie 2 van de gehanteerde Staat van Bedrijfsactiviteiten valt, en derhalve past binnen de algemene toelaatbaarheid.
- b. De gevellijn wordt gehandhaafd waarbij deze in overeenstemming wordt gebracht met de minimaal te hanteren maten zoals genoemd in het beeldkwaliteitsplan. De maximale bouwhoogte is ter plaatse aangepast aan de feitelijke situatie.
- c. Alle activiteiten in categorie 45 (met uitzondering van installatie van sanitair indien met spuitrij) vallen binnen categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Opname van uw bedrijf in bijlage 2 van de toelichting is dan ook niet meer nodig. Uw bedrijfsactiviteiten zijn algemeen toelaatbaar op uw perceel.
- d. Het kantooroppervlak is verruimd naar 1.500 m², waarbij rekening is gehouden met de definitie van kwetsbare objecten volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- e. Conform het verzoek van de inspreker is de hoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel en/of het verlengde daarvan en de openbare weg bij bedrijfsgebouwen aangepast.

8. Kamer van Koophandel, Koninklijk Metaalunie en MKB Nederland

Inspraakreactie

- a. In het verleden heeft de Kamer van Koophandel de gemeente gewaarschuwd voor de oprukkende woningbouw en de invloed die dat met zich meebrengt op het industrieterrein. In het bestemmingsplan worden de volgende zaken bemoeilijkt:
 - de gronden alwaar bedrijfsactiviteiten in de hogere milieucategorieën zijn toegestaan worden met 1/3 verminderd;
 - er wordt minder bebouwing toegestaan. Zo zijn onder andere ten noorden en ten zuiden van de Johannahaven geen bouwvlakken ingetekend;
 - de maximale bouwhoogtes, inclusief ontheffingen, zijn deels verlaagd;
 - de vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijven en de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven worden sterk verminderd. Op een aantal gronden gelden zowel beperkingen ten aanzien van de maximale milieucategorieën alsmede beperkingen ten aanzien van het type bedrijvigheid dat alhier mag worden gevestigd (SBI-codering). Waarom is hiervoor gekozen?

- b. In het voorontwerp wordt voorgesteld de randen te verzachten. Echter is Oosteind één van de weinige bedrijventerreinen waar zwaardere bedrijvigheid is toegestaan. Dit verhoudt zich niet met elkaar. Ook kan hetzelfde doel, te weten een goed woon- en leefklimaat in de omgeving van het industrieterrein, door andere oplossingen worden gerealiseerd (zie rapport F 16606-1). Zo dient juist aan de randen het mogelijk te zijn (hoge) bebouwing te plaatsen. Het verzoek is deze mogelijkheden te onderzoeken.
- c. Een aantal bedrijven, gevestigd in de Visschersbuurt, is door verlegging van de contour buiten de geluidszone van Oosteind geplaatst. Voor deze bedrijven geldt vanaf dat moment een zwaarder regime in relatie tot de nabijgelegen woningen. Het verzoek is bij de woningen, waar nodig, een hogere waarde vast te stellen. Bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden benadeeld door de zoneaanpassing dan waarin zij thans verkeren.
- d. Het verminderen van openbare parkeerplaatsen werkt contraproductief aangezien reeds sprake is van een ernstig tekort aan parkeergelegenheden. Er moet hiervoor een oplossing worden gezocht.
- e. Het verzoek is het bestemmingsplan aan te passen aan de zienswijze van de BVO, opgesteld door het onderzoeksbureau Peutz.

Beantwoording

- a. De beantwoording van de gemeente op deze punten is het volgende:
 - de gemeente past voor het industrieterrein naar aanleiding van inspraakreacties een milieuzonering exclusief geluid toe. De gemeente heeft hiermee de milieuzonering optimaal afgestemd op de maximale vestigingsmogelijkheden die een bestemmingsplan kan bieden vanwege milieugevoelige functies in de omgeving;
 - het vigerende bestemmingsplan voorziet in de regeling dat 80% van het totale grondoppervlak mag worden bebouwd. Deze regeling is overgenomen. De totale hoeveelheid toegestane bebouwing is hiermee gelijk aan dat van het vigerende bestemmingsplan;
 - in het vigerende bestemmingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte ten hoogste 10 m met vrijstellingsmogelijkheid om hogere bouwhoogten toe te staan. In de nu voorliggende regeling is de maximale bouwhoogte van 10 m aangehouden, met uitzondering van de plekken waar vrijstelling voor is verleend. Hier zijn de bouwhoogtes aangepast aan de huidige situatie. De gemeente dient in de milieuzonering rekening te houden met gevoelige functies in de omgeving van het industrieterrein. In de milieuzonering heeft de gemeente zo veel mogelijk rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven. Verwezen wordt naar het eerste punt en inspraakreactie 4 onder a. De gemeente is zich er niet van bewust eveneens beperkingen in de SBI-codering te hebben opgenomen: bedrijven uit de VNG-uitgave die een bedrijfsbestemming krijgen zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.
- b. Het is juridisch niet houdbaar om in een algemene milieuzonering (het bepalen van algemene toelaatbaarheid) rekening te houden met de eventuele bouw van afschermbouw: in dit bestemmingsplan kan deze bebouwing niet worden afgedwongen. Om tegemoet te komen aan de bezwaren van het bedrijfsleven past de gemeente een specifieke milieuzonering toe. Verwezen wordt naar de beantwoording onder a, inspraakreactie 4 onder a en inspraakreactie 14.

- c. Voor de woningen worden inderdaad hogere waarden vastgesteld. Uit onderzoek blijkt dat de bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden benadeeld door de zoneaanpassing.
- d. De gemeente gaat het aantal openbare parkeerplaatsen niet verminderen. Vanwege de parkeerdruk in de omgeving dient ieder bedrijf (wanneer sprake is van ontwikkelingen/nieuwe bouwplannen) de parkeerdruk op eigen terrein op te vangen.
- e. Aan dit verzoek wordt tegemoetgekomen wat betreft de wijze van milieuzonering. Verwezen wordt naar inspraakreactie 14.

9. Rovanda BV

Inspraakreactie

- a. In de huidige situatie zijn meer soorten bedrijven toegestaan dan onder de nieuwe bestemming B(III) en B(I). De oude gebruiksmogelijkheden van het terrein dienen gehandhaafd te blijven. Bovendien is het terrein in categorieën $b \leq 3.2$ en $b \leq 2$ ingedeeld. Voor de praktische bruikbaarheid dient het hele terrein in categorie $b \leq 3.2$ ondergebracht te worden. Dit is ook mogelijk aangezien, om de gemeente ter wille te zijn, een kantoorgebouw is geplaatst wegens de afschermende werking hiervan ten opzichte van de woningen.
- b. Volgens het huidige bestemmingsplan is een bouwhoogte toegestaan van 10 m met een oplopende lijn. In het nieuwe bestemmingsplan is dit voor een aanzienlijk deel van de noordkant verlaagd naar 6 m. De gebruiksmogelijkheden en de ontwikkelingsmogelijkheden van het terrein worden hierdoor beperkt. Bovendien loopt de bouwhoogtegrens tussen de toegestane bouwhoogte van 6 m en van 10 m door het nieuwe gebouw van Rovanda heen. De bouwhoogtegrens dient te worden aangepast, want de huidige bebouwing dient zonder omhaal toegestaan te worden in het nieuwe bestemmingsplan. Door het onderbrengen van de huidige bouwhoogten in de vangnetregeling van artikel 13.1 kunnen discussies ontstaan. Het gebouw van Rovanda staat achter het kantoorgebouw en is niet zichtbaar vanaf het Oosteind. De bestaande hoogte kan dan ook niet bezwaarlijk zijn.
- c. De huidige kantoorvloeroppervlak van Rovanda is meer dan 400 m².
- d. Volgens artikel 13.3.3 is de maximaal toelaatbare bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel en/of het verlengde daarvan en de openbare weg 1 m, en elders 2 m. Het is mogelijk dat in de toekomst het terrein beter beveiligd dient te worden. Het plaatsen van een hek van 1 of 2 m is dan niet voldoende. In de toekomst moeten hogere hekken zonder procedure geplaatst kunnen worden.

Beantwoording

- a. Voor een actueel bestemmingsplan is het noodzakelijk een milieuzonering toe te passen die gebaseerd is op actuele inzichten over milieuzonering. Derhalve is het voor de gemeente niet mogelijk de oude gebruiksmogelijkheden 1-op-1 in het nieuwe bestemmingsplan te vertalen. Wel heeft de gemeente, om tegemoet te komen aan de bezwaren van het bedrijfsleven, een specifieke milieuzonering toegepast die de maximale ontwikkelingsmogelijkheden aan bedrijven biedt, rekening houdend met de aanwezigheid van gevoelige functies in de omgeving. Er wordt een milieuzonering toegepast zonder het maatgevende aspect geluid. Verwezen wordt naar de beantwoording van inspraakreactie 4 onder a en inspraakreactie 14 onder e. De gemeente dankt reclamant voor het meedenken over het toepassen van afschermende bebouwing.

- b. Abusievelijk is de hoogtescheidingslijn tussen de bouwhoogten 6 en 10 m te ver zuidwaarts gelegd, waardoor de hoogtescheidingsgrens door de bestaande bebouwing loopt. Dit is aangepast op de bij het plan behorende verbeelding.
- c. Voor kantoren is dit maximum vergroot naar 1.500 m². Hierbij geldt dat per bedrijf het kantoorvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 50% van het brutovloeroppervlak van het perceel behorende bij het betreffende bedrijf. De bestaande kantoren die groter zijn als 1.500 m² zijn middels aparte aanduidingen aangegeven.
- d. Conform het verzoek van de inspreker is de hoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel en/of het verlengde daarvan en de openbare weg bij bedrijfsgebouwen aangepast.

10. BMD Advies namens Pon Power

Inspraakreactie

- a. Vergunde milieuruimte Pon Power BV is niet gewaarborgd. De activiteiten welkevergund zijn langs de kade behoren tot categorie 13.3.b van het Ivb, oftewel werkzaamheden in categorie 5.1 in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (SBI-code 351: scheepsbouw voor metalen schepen > 25 m). Het uitvoeren van deze activiteiten is echter niet toegestaan op basis van de verbeelding in het voorontwerpbestemmingsplan. De activiteiten welke uitgevoerd worden op de rest van het perceel aan de Ketelweg 20 behoren tot bedrijfscategorie 4.2 (SBI-code 29: vervaardigen machines/apparaten met proefdraaien verbrandingsmotoren > = 1 MW). De huidige aangewezen categorie 4.1 op de noordelijke helft van deze kavel komt dan ook niet overeen met de activiteiten die hier daadwerkelijk gevoerd worden. Het perceel aan de Ketelweg 39 wordt opgesplitst in de bedrijfscategorieën 2 en 3.2. In de milieuvergunning wordt de gehele inrichting aangemerkt als categorie 13.3.b, overeenkomend met categorie 5.1. Op basis van de activiteiten die worden uitgevoerd in de opslagloods kan dit perceel beschouwd worden als behorend tot categorie 3.2. Pon Powers wenst een aanduiding van categorie 3.2 voor het gehele perceel aan de Ketelweg 39.
- b. Zonering is niet consistent met bestaande bebouwing. Deloods op de Ketelweg 20 is bestempeld met zowel categorie 4.1 (aan de noordzijde) als categorie 4.2 (aan de zuidzijde). De voorgestelde categorie-indeling dient herzien te worden, aangezien het niet duidelijk is welke activiteiten in deloods uitgevoerd mogen worden.
- c. Pon Power BV is niet opgenomen in de bedrijvenlijst. Bedrijven met een hogere activiteit dan 'algemeen toelaatbaar wordt geacht' horen in het bestemmingsplan een specifieke aanduiding te krijgen. De activiteiten (5.1) langs de kade van Pon Power BV komen in aanmerking voor een maatbestemming. Het bedrijf is echter niet opgenomen in de Bedrijvenlijst in bijlage 2.
- d. Opgemerkt wordt dat de mogelijkheid bestaat om de activiteiten als afzonderlijke activiteiten te zoneren. Indien dit wenselijk is, dient dit voor Pon Powers BV nader onderzocht te worden.

Beantwoording

- a. De gemeente past voor het industrieterrein naar aanleiding van inspraakreacties een milieuzonering exclusief geluid toe. De gemeente heeft hiermee de milieuzonering optimaal afgestemd op de maximale vestigingsmogelijkheden die een bestemmingsplan kan bieden vanwege milieugevoelige functies in de omgeving. Verwezen wordt naar inspraakreactie 4 onder a en inspraakreactie 14. Door het toepassen van deze milieu-

zonering passen de genoemde bedrijfsactiviteiten van het bedrijf bijna in zijn geheel binnen de algemene toelaatbaarheid: de activiteit met SBI-code 351 valt onder categorie 3.2, de activiteit met SBI-code 29 onder categorie 3.1. Daar waar de algemene toelaatbaarheid is beperkt tot categorie 2, worden de bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt met een specifieke aanduiding.

- b. De milieuzonering past de gemeente rondom de loods aan.
- c. Door de wijze van milieuzonering (milieuzonering zonder geluid) passen de activiteiten langs de kade ook binnen de algemene toelaatbaarheid. Opname van een specifieke aanduiding en opname in de bedrijvenlijst is dan ook niet nodig.
- d. De gemeente dankt de inspreker voor zijn suggestie. Het afzonderlijk zoneren van activiteiten is door de wijze van milieuzonering niet nodig.

11. Sonneveld Group BV

Inspraakreactie

- a. Aan de inrichting van de Sonneveldgroup B.V. zijn twee categorieën toegewezen: Noordzijde $b \leq 3.2$ en zuidzijde $b \leq 4.1$. Gezien de huidige activiteiten dient het gehele perceel Rietgorsweg 1-7 als categorie $b \leq 4.1$ toegewezen te worden.
- b. Sonneveld Group B.V. staat in de bijlage 2 Bedrijvenlijst geregistreerd op het adres Rietgorsweg 1. Dit dient echter Rietgorsweg 1-7 te zijn.
- c. Het geluidszonebeheer dient opgenomen te worden, aangezien voor Sonneveld Group BV extra gereserveerde geluidsruimte beschikbaar is gemaakt.
- d. De maximaal 400 m² aan brutovloeroppervlak is niet toereikend. Ook is niet duidelijk of aan elkaar grenzende percelen, die in eigendom zijn van eenzelfde bedrijf, bij elkaar opgeteld mogen worden.
- e. De volgens het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte van 15 m komt niet overeen met de huidige bouwhoogten. Voor de poederfabriek is een bouwhoogte van 19,9 m vergund. De bouwhoogte dient dan ook verhoogd te worden.
- f. De bestemmingsverbeelding toont onjuiste bouwvlakken. Aan de westelijke zijde van de inrichting is een bouwwerk vergund. Deze is niet aangegeven op de verbeelding. Omdat deze niet op de verbeelding is aangegeven, kunnen in de toekomst geen bouwkundige aanpassingen worden doorgevoerd. Dit is een onterechte beperking.

Beantwoording

- a. Verwezen wordt naar inspraakreactie 4 onder a. Voor de activiteiten onder SBI-code 15.891 wordt een specifieke aanduiding opgenomen.
- b. Dit is aangepast naar aanleiding van deze inspraakreactie.
- c. Het zonebeheerplan zal in het milieuhoofdstuk een prominentere plek in het bestemmingsplan krijgen. Tevens worden het zonebeheerplan aan de planregels gekoppeld. Zoals in paragraaf 3.5 van het akoestisch onderzoek is te lezen is in het zonebeheermodel rekening gehouden met de in het eerste zonebeheerplan opgenomen 2 dB extra geluidsruimte voor dit bedrijf. Deze 2 dB is in het zonemodel in de vorm van een

groepsreductie verwerkt. Bij een eventuele revisievergunning kan van deze reservering gebruikgemaakt worden.

- d. Voor kantoren is dit maximum vergroot naar 1.500 m². Hierbij geldt dat per bedrijf de kantoorvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 50% van het brutovloeroppervlak van het perceel behorende bij het betreffende bedrijf.
- e. Conform het verzoek van de inspreker is de hoogte van de bedrijfsgebouwen aangepast aan de feitelijke/vergunde situatie.
- f. In het ontwerpbestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van de meest actuele GBKN-ondergrond. Hiermee zal in het bepalen van de bouwblokken rekening worden gehouden.

12. Scheepswerf Slob BV

Inspraakreactie

- a. Categorieaanduiding is niet voldoende duidelijk. Voor de locatie Scheepsvaartweg 11 is op de verbeelding niet voldoende duidelijk of de inrichting valt onder de benodigde categorie 5.1. Bovendien worden ook werkzaamheden die vallen in categorie 5.1 uitgevoerd op het water. Op het water zal echter categorie 4.2. gelden. Er dient een duidelijke categorieaanduiding binnen de perceelsgrenzen te komen, die overeenkomt met de huidige activiteiten. Voor de locatie Ketelweg 61c geldt de maatwerkbestemming 'sbt-9'. Echter komen de activiteiten die onder deze bestemming vallen niet overeen met de activiteiten die plaatsvinden. Verzocht wordt om een juiste benaming van de activiteiten.
- b. *De bestemmingsverbeelding toont onjuiste bouwvlakken.* Aan de oostzijde van de inrichting is een bouwwerk vergund. Deze is niet aangegeven op de verbeelding. Omdat deze niet op de verbeelding is aangegeven, kunnen in de toekomst geen bouwkundige aanpassingen worden doorgevoerd. Dit is een onevenredige beperking.
- c. *Bouwhoogten zijn te beperkt.* In het bouwvlak dat voorzien is van een '20' staat een hal die vergund is met een hoogte van 27,5 m. De maximale bouwhoogte dient verhoogd te worden.
- d. *Voorschriften betreffende het bouwoppervlakte is te beperkend.* In voorschrift 4.2, lid d, van het ontwerpbestemmingsplan is een maximaal toelaatbare bouwoppervlakte van 80% vastgelegd. De bebouwing dient dan wel aaneengesloten te worden gebouwd. De eis van aaneensluiting beperkt Scheepswerf Slob onnodig in haar uitbreidingsmogelijkheden. Verzocht wordt om in overleg de regels omtrent de toegestane bebouwing anders op te stellen.
- e. *Oppervlakte kantoren.* Het voorschrift 4.3.1, lid c, betreffende het maximaal toegestane brutokantooroppervlak van 50% en 400 m² wordt als onnodig beperkend beschouwd.
- f. *Overgangsrecht biedt niet voldoende ontwikkelingsruimte.* Het uitbreidingspercentage van 10% zoals opgenomen in artikel 19.2 dient ruimer geformuleerd te worden aangezien het voorschrift niet waarborgt dat Scheepswerf Slob in voldoende mate wijzigingen door kan voeren.
- g. *Geen ruimte voor eigen parkeerplaatsen.* Scheepswerf Slob kan niet voldoende parkeergelegenheden op eigen grond realiseren. Het parkeren langs de wegen, zoals tot op he-

den werd gedoogd, dient te worden vastgelegd, zodat hiertegen in de toekomst niet handhavend kan worden opgetreden.

- h. *Beperkte bespreking zonebeheermodel.* Het geluidszonebeheersmodel dient opgenomen te worden, aangezien voor Scheepswerf Slob BV extra gereserveerde geluidsruimte beschikbaar is gemaakt.

Beantwoording

- a. Uit de verbeelding blijkt dat ter plaatse van het perceel van reclamant (en tevens de naastgelegen percelen) bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 5 zijn toegestaan en ter plaatse van het water activiteiten uit categorie 4.2. De gemeente past voor het industrieterrein naar aanleiding van inspraakreacties een milieuzonering exclusief geluid toe. De gemeente heeft hiermee de milieuzonering optimaal afgestemd op de maximale vestigingsmogelijkheden die een bestemmingsplan kan bieden vanwege milieugevoelige functies in de omgeving. Verwezen wordt naar inspraakreactie 4 onder a en inspraakreactie 14 onder e. Door het toepassen van deze milieuzonering passen de genoemde bedrijfsactiviteiten van het bedrijf aan de Scheepvaartstraat 11 binnen deze algemene toelaatbaarheid: de bedrijfsactiviteiten zonder geluid worden namelijk ingeschaald in categorie 3.2. Door het toepassen van de specifieke milieuzonering zonder geluid vallen de activiteiten op de Ketelweg 61c eveneens binnen de algemene toelaatbaarheid (deze is ter plaatse categorie 3.2, terwijl de activiteiten zonder geluid in categorie 2 zijn ingeschaald). De specifieke maatwerkbestemming, die gebaseerd was op andere bedrijfsactiviteiten, komt daarmee te vervallen.
- b. Het ontwerpbestemmingsplan maakt gebruik van de meest recente GBKN-ondergrond. Het kan echter zijn dat hierop niet alle vergunde bouwwerken op zijn ingetekend. Alle aanwezige bouwwerken vallen echter binnen het bouwvlak, waardoor bouwkundige aanpassingen in de toekomst niet worden gehinderd door het toegekende bouwvlak.
- c. Conform het verzoek van de inspreker is de hoogte van de bedrijfsgebouwen aangepast aan de feitelijke/vergunde situatie.
- d. Conform het verzoek van de inspreker is de regeling aangepast waarbij geldt dat de bedrijfsgebouwen niet aaneengebouwd hoeven te worden.
- e. Voor kantoren is dit maximum vergroot naar 1.500 m². Hierbij geldt dat per bedrijf de kantoorvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 50% van het brutovloeroppervlak van het perceel behorende bij het betreffende bedrijf. De bestaande kantoren die groter zijn als 1.500 m² zijn middels aparte aanduidingen aangegeven.
- f. Het overgangsrecht zoals aangegeven in het bestemmingsplan is overgenomen uit de vigerende wetgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Indien de wetgever hierin een aanpassing doorvoert zal deze ook hierin worden opgenomen.
- g. De gemeente gaat het aantal openbare parkeerplaatsen niet verminderen. Vanwege de parkeerdruk in de omgeving dient ieder bedrijf (wanneer sprake is van ontwikkelingen/nieuwe bouwplannen) de parkeerdruk op eigen terrein op te vangen.
- h. Zoals in paragraaf 3.5 van het akoestisch onderzoek is te lezen is in het zonebeheermodel rekening gehouden met de al eerder kenbaar gemaakte 3 dB extra geluidsruimte voor dit bedrijf. Deze 3 dB is in het zonemodel in de vorm van een negatieve groepsre-

ductie verwerkt. Bij een eventuele revisievergunning kan van deze reservering gebruik gemaakt worden.

13. BMD Advies namens Topec Holding BV

Insprakreactie

- a. Bestaande bedrijfsactiviteiten zijn niet gewaarborgd. De in het bestemmingsplan opgenomen categorieën komen niet overeen met de activiteiten die daadwerkelijk uitgevoerd worden. Door een lagere categorie-indeling wordt het bedrijf belemmerd. Weliswaar wordt in artikel 19.4 aangegeven dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is mag worden voortgezet, echter is onduidelijk wat onder 'bestaand gebruik' valt. Dit is nergens eenduidig vastgelegd, wat tot handhavingvraagstukken kan leiden en tot beperking van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden. Topec Holding wenst een categorie-indeling zoals is aangegeven in figuur 2.
- b. Topec Holding BV is niet opgenomen in de bedrijvenlijst, terwijl het bedrijf wel specifiek is genoemd in de inleiding op pagina 5 van het voorontwerpbestemmingsplan.
- c. *De bestemmingsverbeelding toont onjuiste bouwvlakken.* Aan de noordzijde van de inrichting is de bebouwing groter dan wat op de verbeelding is aangegeven. Omdat dit niet op de verbeelding is aangegeven, kunnen in de toekomst geen bouwkundige aanpassingen worden doorgevoerd. Dit is een onevenredige beperking.
- d. De opgenomen bouwhoogten van 6, 10 en 15 m zijn te beperkt; ze bieden niet genoeg ruimte voor toekomstige nieuwbouwplannen. Dit past niet in het gemeentelijk uitgangspunt om bedrijven voldoende bebouwingmogelijkheden te bieden.
- e. *Voorschriften betreffende het bouwoppervlakte is te beperkend.* In voorschrift 4.2, lid d, van het ontwerpbestemmingsplan is een maximaal toelaatbare bouwoppervlakte van 80% vastgelegd. Dit betekent dat er geen bouwkundig afgescheiden bouwwerken op een bedrijfsperceel gebouwd kunnen worden indien deze gezamenlijk 80% of meer van het perceel bedekken. Ook is niet duidelijk of aan elkaar grenzende percelen, die in eigendom zijn van eenzelfde bedrijf, bij elkaar opgeteld mogen worden om het totale grondoppervlak te calculeren.
- f. *Oppervlakte kantoren.* In voorschrift 4.3.1, lid c wordt aangegeven dat het brutovloeroppervlak van kantoren niet meer dan 50% van het vloeroppervlak mag bedekken. Ook is niet duidelijk of het vloeroppervlak van aan elkaar grenzende percelen, die in eigendom zijn van eenzelfde bedrijf, bij elkaar mogen worden opgeteld. De maximaal 400 m² aan brutovloeroppervlak is niet toereikend, daar het huidige oppervlak aan kantoren circa 1.500 m² bedraagt.
- g. *Overgangsrecht biedt niet voldoende ontwikkelingsruimte.* Het uitbreidingspercentage van 10%, zoals opgenomen in artikel 19.2, dient ruimer geformuleerd te worden aangezien het voorschrift niet waarborgt dat Topec Holding BV in voldoende mate wijzigingen door kan voeren.

Beantwoording

- a. De gemeente dankt reclamant voor zijn inspraakreactie. De gemeente past voor het industrieterrein naar aanleiding van inspraakreacties een milieuzonering exclusief geluid toe. De gemeente heeft hiermee de milieuzonering optimaal afgestemd op de maximale vestigingsmogelijkheden die een bestemmingsplan kan bieden vanwege milieugevoelige

functies in de omgeving. Verwezen wordt naar inspraakreactie 4 onder a en inspraakreactie 14 onder e. Door het toepassen van deze milieuzonering passen de genoemde bedrijfsactiviteiten van het bedrijf aan de Ketelweg 28-30 (die volgens de milieuzonering zonder geluid wordt ingeschaald als categorie 3.1) binnen de algemene toelaatbaarheid van 4.1 en 4.2 die op de betreffende percelen gelden. De activiteiten aan de Ketelweg 43-45 (ingeschaald bij de nieuwe wijze van milieuzonering als categorie 4.1 en 3.1) passen niet geheel binnen de algemene toelaatbaarheid van 2 en 3.2. Het is niet mogelijk de algemene toelaatbaarheid van de percelen te verhogen vanwege de aanwezigheid van gevoelige functies in de omgeving. Daarom worden de activiteiten aan de Ketelweg 43-45 mogelijk gemaakt met een specifieke aanduiding.

- b. De gemeente neemt reclamant op in de bedrijvenlijst en geeft het bedrijf waar nodig een specifieke aanduiding (op verbeelding en in de regels).
- c. Het ontwerpbestemmingsplan maakt gebruik van de meest recente GBKN-ondergrond. Het kan echter zijn dat hierop niet alle vergunde bouwwerken zijn ingetekend. Alle aanwezige bouwwerken vallen echter binnen het bouwvlak, waardoor bouwkundige aanpassingen in de toekomst niet worden gehinderd door het toegekende bouwvlak.
- d. De gemeentelijke visie voor dit terrein gaat uit van een ruimtelijk-functionele geleiding. Direct aan de Beneden-Merwede en de insteekhavens wordt ruimte gevonden voor de watergebonden en watergerelateerde bedrijvigheid passend binnen het maritiem-electrocluster van Shipping Valley, de voedings- en genotsmiddelenindustrie en de overige bedrijvigheid die een afhankelijkheid of relatie kent met vestiging aan een haven. Ten behoeve van een betere inpassingskwaliteit van het bedrijventerrein in haar vernieuwde omgeving, zullen de randen moeten verzachten. Op deze droge locaties is ook ruimte voor invulling met woonmilieuvriendelijke functies. Dit brengt met zich mee dat de bebouwing in deze randen een lagere maximale bouwhoogte toegekend hebben gekregen. Indien zich echter in de toekomst concrete nieuwbouwplannen aandienen die passen binnen deze visie en het overige relevante beleidskader zal te zijner tijd worden gezien of hieraan medewerking verleend kan worden.
- e. Conform het verzoek van de inspreker is de regeling aangepast waarbij geldt dat de bedrijfsgebouwen niet aaneengebouwd hoeven te worden. Aan elkaar grenzende percelen, die in eigendom zijn van eenzelfde bedrijf, mogen bij elkaar worden opgeteld.
- f. Voor kantoren is dit maximum vergroot naar 1.500 m². Hierbij geldt dat per bedrijf de kantoorvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 50% van het brutovloeroppervlak van het perceel behorende bij het betreffende bedrijf.
- g. Het overgangsrecht, zoals aangegeven in het bestemmingsplan, is overgenomen uit de vigerende wetgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Indien de wetgever hierin een aanpassing doorvoert zal deze ook hierin worden opgenomen.

14. Peutz namens BVO

Deze inspraakreactie is gesplitst in inspraak over de toelichting, verbeelding en de regels. De beantwoording is hierin ook onderverdeeld.

Inspraakreactie over de toelichting

- a. *Sturing met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit en presentatie.* Een van de sturingselementen in de ruimtelijke visie is dat vanwege de woningbouwontwikkelingen in de omgeving van het bedrijventerrein Oosteind een herstructurering aan de orde is om de

ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren en dat de presentatie van het bedrijventerrein naar de omliggende woonbebouwing kan worden versterkt. Dit is echter een omgekeerde beredenering. De ontwikkeling van woningbouw zou namelijk geen invloed hebben op de bestaande bedrijfsactiviteiten. Deze woningbouw kan dan ook niet op zichzelf aanleiding zijn tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van Oosteind. Bovendien zijn de begrippen ruimtelijke kwaliteit en presentatie ongedefinieerde termen. Er dient voor een invulling te worden gekozen die de ontwikkeling van het industrieterrein ten goede komt of in ieder geval zo min mogelijk beperkt. Onder de kop 'Sturing' is sprake van 'hoogwaardiger functies' en 'hoogwaardiger invulling'. Ook deze termen zijn Multi-interpretabel en daardoor nietszeggend.

- b. *Inpassingkwaliteit en verzachting.* Onder de kop 'Ruimtelijke visie' (paragraaf 2.3) staat: 'Ten behoeve van een betere inpassingkwaliteit van het bedrijventerrein in haar vernieuwde omgeving, zullen de randen moeten verzachten'. De interpretatie en uitwerking van het begrip 'verzachten' mag er niet toe leiden dat de bruikbaarheid van het industrieterrein en de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven onnodig worden aangetast, maar dient slechts een rol te spelen bij de revitalisering van het industrieterrein.
- c. *Lichtere bedrijvigheid aan de randen.* Ter plaatste van het voormalig Lingenterrein is wegens de toelaatbare milieubelastende uitstraling naar de woonomgeving slechts lichte bedrijvigheid toegestaan. Dit legt relatief strenge beperkingen voor het toekomstige gebruik en bebouwing. Deze bestemming is echter niet noodzakelijk. Wanneer uitpandige activiteiten worden afgeschermd door nieuwe bebouwing, wordt ook de uitstraling naar de woningen beperkt. Het is dan ook wenselijk om bebouwing aan de randen toe te staan. Bovendien ligt het terrein aan het water en doelstelling van het plan is om watergebonden bedrijven meer ruimte te geven. Hetzelfde geldt ook voor het gebied tussen de Ketelweg en de weg Oosteind. Niet bij voorbaat dient de vestiging van grootschaliger bedrijven uit een relatief hoge milieucategorie te worden uitgesloten. Dit impliceert dat een bouwhoogte om afscherming te realiseren toegestaan dient te worden, evenals een gesloten bebouwing om 'gaten' in de afschermende bebouwing te voorkomen.
- d. *Beeldkwaliteitsplan.* Onder het eerste uitgangspunt is genoemd dat de bebouwing aan de Dijk lager is vanwege de confrontatie met de bestaande woningen. Deze bebouwing dient echter niet te laag te zijn, daar dan geen gebruikgemaakt kan worden van de hierboven bedoelde afschermende werking van gebouwen. Onder het derde uitgangspunt is opgenomen dat nieuwe bebouwing zich dient te voegen in de bestaande bebouwing. Dit is echter niet wenselijk indien gebruikgemaakt gaat worden van afschermende bebouwing. Bovendien kan afwijking van de bestaande bebouwing juist positief uitwerken met betrekking tot de representativiteit van het terrein. Dit uitgangspunt dient dan ook niet of slechts voor een gedeelte van het terrein te worden opgenomen. In hoofdstuk vier wordt opgemerkt dat op den duur de bedrijven te oriënteren op de Ketelweg uit oogpunt van verkeerssluwte en recreatieroute. Bij deze oriëntatie dient echter ingegeven te worden door de gewenste afscherming van activiteiten van de bedrijven in de richting van de woningen. Bovendien dient de oriëntatie duidelijkere doorwerking in de regels te krijgen, aangezien dat tot nu toe is uitgebleven. In algemene zin wordt nog opgemerkt dat in tegenstelling tot wat het beeldkwaliteitsplan lijkt te suggereren, het industrieterrein geen kantoorachtige uitstraling dient te krijgen. Het gaat om een industrieterrein. De daarbij behorende bedrijfsmiddelen of opslag dient niet onzichtbaar te worden gemaakt. Een goede presentatie daarvan zou juist een toevoeging zijn aan het

karakter van het industrieterrein. Er dient wel een behoorlijke staat van onderhoud te worden opgelegd.

- e. *Bedrijfsactiviteiten aan land.* De keuze voor het systeem van milieuzonering is onvoldoende gemotiveerd. Dit systeem is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met name geldt dit in de onderhavige situatie voor het aspect geluid. Geluid is reeds gereguleerd op grond van de Wet geluidshinder, door de voorschriften die zijn opgenomen in de milieuvergunningen en de maatvoorschriften betreffende de meldingsplichtige bedrijven. Een milieuzonering waarbij geluid een rol speelt is nog weer een extra geluidsregulerend systeem. Wanneer geen geluidsbeperkingen zijn opgenomen, is de opname van geluidszonering in dit systeem zelfs overbodig omdat de hiervoor genoemde wet- en regelgeving voldoende reguleert. Bovendien is het dit strijdig aan het provinciale beleid (Regels voor ruimte) dat de hoogst mogelijke categorieën van bedrijven op een gezonde industrieterrein toelaten. Onnodige milieuzonering is daarmee in strijd. Het bovenstaande wordt nog geaccentueerd nu het Wgh-zonebeheer met de komende Crisis- en herstelwet een formeel sturingsinstrument in handen gaat krijgen (geluidsreductieplan). Een extra sturingsinstrument in de vorm van milieuzonering is dan zeker niet nodig. De gemeente gaat ervan uit dat bedrijven in het deelgebied tussen Ketelweg en Oosteind/Matena in de toekomst minder bijdragen aan de milieubelasting. Echter zonder sturing in het bestemmingsplan voor afschermende bebouwing zal dit niet gerealiseerd kunnen worden. Bedrijven die niet binnen de milieuzonering vallen, krijgen een specifieke aanduiding in het bestemmingsplan om bestaande rechten te kunnen behouden. Hierin moeten ook de ontwikkelingsmogelijkheden worden opgenomen.
- f. *Gevolgen voor het bestemmingsplan.* Volgens de toelichting wordt voorzien in een milieuzonering om te voorzien in een milieuzonering. Het doel van de milieuzonering dient echter niet in de milieuzonering zelf te zijn gelegen. Deze beredenering is niet duidelijk. In het water vinden niet alleen los- en laadactiviteiten plaats, de bestemming van de havens dienen hierop aangepast te worden.
- g. *Beleidskaders.* In dit gedeelte van de toelichting dient al het beleid dat van toepassing is op het industrieterrein te worden benoemd (Zonebeheerplan, De visie op Bedrijventerrein Oosteind en het Revitaliseringsplan). De vragen die reclamant over het zonebeheerplan heeft gesteld, zijn nog niet beantwoord.
- h. *Toetsingskader en normstelling.* Onder de kop Toetsingskader en normstelling is in een tekst over Sanering opgenomen dat het industrieterrein qua geluidsbelasting op slot zit. Mogelijk is deze tekstpassage niet volledig aangezien tijdelijke overschrijdingen worden toegestaan en een aftrek wordt gehanteerd van 1 dB(A) wegens niet gelijktijdige bedrijvigheid. Tevens dient op de Crisis- en herstelwet te worden geanticipeerd indien deze van kracht zal zijn ten tijde van het ontwerpbesluit dan wel het definitieve besluit over het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosteind.
- i. Het onderzoek Industrieterrein Oosteind en het onderzoek naar de gevolgen voor de onttrekking van de Visschersbuurt aan het gezonde industrieterrein dienen geactualiseerd te worden (stammen uit 2006). Er dient aandacht te worden besteed aan aspecten die betrekking hebben op de beperking van bedrijvigheid door de nieuwe geluidsgevoelige woningen. Voor de bedrijven dient dit zo weinig mogelijk beperkingen op te leveren.

- j. De Staat van Bedrijfsactiviteiten uit 2007 is opgenomen, deze dient aangepast te worden aan de versie 2010. Strikt genomen is de Staat van Bedrijfsactiviteiten niet integraal overgenomen in het plan, daarom dient de formulering uit bijlage 1 ('gebaseerd op') te prefereren.
- k. Bedrijven kunnen door specifieke aanduidingen worden belemmerd in hun functioneren. Bedrijven kunnen hierdoor niet flexibel reageren op marktomstandigheden. De specifieke aanduidingen dienen zo opgenomen te worden dat een milieutechnische wijziging van activiteiten altijd acceptabel dient te zijn. Bovendien bieden de ontheffingsmogelijkheden hierbij ook niet voldoende soelaas omdat de categorieën van de bestaande bedrijven meer dan 2 categorieën hoger is dan de algemeen aangeduide categorie.
- l. *Economische uitvoerbaarheid.* Zoals het bestemmingsplan er nu voorligt, worden diverse bedrijven wegbestemd. Dit zal planschade tot gevolg hebben.
- m. Onder de paragraaf 'te hanteren richtafstanden' staat dat kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand mogelijk zijn zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan. Dit dient ook te gelden voor grotere afwijkingen, aangezien de milieubelasting van een bedrijf afhankelijk is van de inrichting en de uitvoering. Het woord 'kleinere' kan vervallen onder de toevoeging dat naarmate de richtafstanden verder worden onderschreden, de noodzaak tot onderzoek en motivering of dat in de specifieke omstandigheden ter plaatse nog acceptabel is, groter wordt.

Inspraakreactie over de regels

- n. Artikel 1.26: Definitie gevellijn is niet eenduidig. Uit de gestelde definitie kan worden afgeleid dat iedere lijn die evenwijdig loopt aan de naar de openbare weg gerichte gevel, een gevellijn is. Ook is deze definitie niet eenduidig in samenhang met artikel 4, lid 2, sub b. Indien een gevellijn is gewenst dient de definitie aangepast te worden. Een aan de randen oplopende bouwhoogte, vergelijkbaar met de regeling uit het bestaande bestemmingsplan, is echter meer op de plaatselijke situatie toegespitst.
- o. Artikel 1.27 en 1.28: De term 'geluidszone' wordt gedefinieerd als een grenslijn en niet als een gebied. Dit leidt tot verwarring. Tevens is het verwarrend dat wordt verwezen naar figuren waarin slechts de geluidszones zijn opgenomen voor zover die zijn gelegen binnen het plangebied. Hierdoor ontstaat de indruk dat dat de hele geluidszones van die beide industrieterreinen zijn, wat niet juist is omdat de werkelijke grenzen ver buiten onderhavig plangebied liggen.
- p. Artikel 1.29: In plaats van 'Grens gezoneerd industrieterrein' dient gezien de definiëring waarbij uitgegaan wordt van een gebied 'Gebied zoneringsplichtig industrieterrein' te worden opgenomen. Ook dient dit te worden aangepast in de verbeelding.
- q. Artikel 4.1: In plaats van dat bedrijven van een bepaalde categorie zijn toegestaan, moet worden opgenomen dat bedrijfsactiviteiten uit een bepaalde categorie zijn toegestaan om te voorkomen dat de gebruiksmogelijkheden van de bestaande bedrijven worden aangetast. Anders dient rekening te worden gehouden met planschade. De systematiek met betrekking tot het bestemmen van specifieke vormen van 'bedrijf' is onduidelijk en wordt niet consequent toegepast (zie de SBI-codering). Verwijs voor bedrijventerrein ook naar 'specifieke vorm van bedrijventerrein' in plaats van 'specifieke vorm van bedrijf'. Artikel 4.1 onder n: In de toelichting is op geen enkele manier gemotiveerd waarom seksinrichtingen op het industrieterrein noodzakelijk zouden zijn. De seksinrichtingen zijn niet acceptabel. Ze trekken criminele activiteiten aan, het zijn inrichtin-

gen die diensten aan particulieren verrichten en ze passen niet binnen de Visie op het bedrijventerrein aangezien het geen watergebonden of watergerelateerde bedrijven zijn.

- r. Artikel 4.2, sub b: Anders dan gedefinieerd/bepaald is, is het niet mogelijk om binnen een lijn te bouwen, aangezien een lijn geen breedte heeft. Ook de term bebouwing is niet verder gedefinieerd. Het begrip gevellijn is wel gedefinieerd, maar onduidelijk is hoe deze definitie zich verhoudt met 4.2 sub b.
- s. Artikel 4.3.1, sub c staat in geen geval meer dan 400 m² kantoorvloeroppervlakte toe. De zinsnede 'in geen geval' is verwarrend omdat bij sommige bedrijven het wel expliciet is toegestaan. Belangrijker is dat de bestaande bedrijven meer dan 400 m² hebben en dat dit ook bestemd dient te worden, inclusief een marge voor groei. De beperking is ook niet in verhouding met de grootte van diverse bedrijfspercelen. Sub e bepaalt dat zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd dient te worden. Nergens wordt verduidelijkt hoeveel plekken er op eigen terrein gecreëerd dienen te worden. Vanwege ruimtegebrek is dit bij veel bedrijven niet mogelijk.
- t. Artikel 4.4: De gekozen wijze van milieuzonering is niet evident noodzakelijk. Er dient gesproken te worden over bedrijfsactiviteiten en niet over bedrijven. Een ontheffingsmogelijkheid van twee categorieën dient ingesteld te worden, aangezien een ontheffing een minder zware procedure is dan een bestemmingsplanwijziging. In onderdeel a is bepaald dat ontheffing kan worden verleend voor 2 categorieën hogere bedrijven indien het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën zoals benoemd in artikel 4.1. Het begrip omgeving is hierbij niet eenduidig, zie dit begrip op de woonomgeving of de industrieomgeving. Beperkingen voor de inrichtingen dienen slechts vanwege de milieubelasting van de woonomgeving buiten het industrieterrein aangewezen te zijn. Daartoe is een specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm niet noodzakelijk, en dient uit het artikel te worden geschrapt. Het is niet duidelijk wat onder aard van het bedrijf wordt verstaan en dient te vervallen omdat een bedrijf dat tot een hogere categorie hoort dan ter plaatse is bestemd, alleen al daarom naar zijn aard niet ontheven zou kunnen worden, anders was het bedrijf niet in die hogere categorie ingedeeld. De zienswijzen op sub a gelden ook voor sub b.
- u. Artikel 6.3: Zie zienswijze artikel 4.4 over 'omgeving', 'aard van het bedrijf' en de noodzakelijkheid van een specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm.
- v. Artikel 7: In dit artikel dienen extra regels te worden opgenomen om de bedrijven op het industrieterrein te beschermen tegen de nadelige effecten van omliggende woningen.
- w. Artikel 10.3.1.d: Gezien de beperkte grootte van de delen met archeologische waarden, aanleg van bos of boomgaard per definitie niet mogelijk is. De bestemming staat dat ook niet toe. Bovendien zijn diepgewortelde planten ook al verboden. Dit artikellid dient te vervallen.
- x. Artikel 13.3.3 (en 1.42) de toegestane hoogte van 1 m erfafscheiding aan de openbare weg is niet hoog genoeg, onder meer vanwege het beveiligingsaspect. Bovendien is niet eenduidig welke gebouwen als hoofdgebouwen gelden en wat de voorgevel van sommige gebouwen is. Tevens is de overige toegestane hoogte van 2 m ook niet hoog genoeg voor een goede beveiliging.

Zienswijzen over de verbeelding

- y. Omvang zoneringsplichtige industrieterrein. Terreindelen waar vestiging van inrichtingen genoemd in artikel 2.4 Ivb niet mogelijk is, dienen aan het zoneringsplichtige deel onttrokken te worden. Dit vermindert formaliteiten voor de bedrijven die niet meer op het zoneringsplichtige deel van het industrieterrein liggen en levert enige formele geluidsruimte op voor de andere bedrijven op het industrieterrein.
- z. Toegestane categorieën onduidelijk. Omwille van duidelijkheid dienen alle van toepassing zijnde functieaanduidingen binnen een blok op de verbeelding ook middels letters en cijfers worden genoemd.
- aa. Categorieën sluiten niet aan bij de aanwezige bedrijven (wegbestemmen). Het zonder meer weg bestemmen van een aantal bedrijven is niet acceptabel.
- bb. Maximale bouwhoogten, bouwvlakken en oriëntatie in relatie tot geluidsafschermende bebouwing. De verbeelding dient aangepast te worden op zodanige wijze dat aan de randen hoger gebouwd mag worden om zo een afschermende werking naar de woningen toe te bewerkstelligen. Daarnaast leidt het niet toestaan van hogere gebouwen aan de randen tot planschade.
- cc. Er zijn ook enkele spelfouten en redactionele onvolkomenheden doorgegeven.

Beantwoording inspraakreacties over de toelichting

- a. In het kader van de revitalisering en de herstructurering heeft het bedrijventerrein de aandacht van de gemeente. Het beeldkwaliteitplan zal worden opgenomen in de welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan staat dan ook los van het bestemmingsplan. De ambities van de gemeente voor het bedrijventerrein zijn duidelijk weergegeven in het bestemmingsplan.
- b. De bruikbaarheid van het industrieterrein wordt afgestemd op omliggende gevoelige functies. De gemeente past naar aanleiding van deze inspraakreactie onder andere de wijze van milieuzonering aan (milieuzonering zonder geluid, zie inspraakreactie 4 onder a en deze inspraakreactie onder e).
- c. De gemeente juicht het toe wanneer in de betreffende gebieden geluidsafschermende bebouwing gerealiseerd wordt. Dit kan er in het kader van een zorgvuldige belangenafweging echter niet toe leiden dat de algemene toelaatbaarheid in gebieden verhoogd wordt (zeker niet nu een milieuzonering exclusief geluid toegepast wordt): bedrijven dienen ook in die situatie aan te tonen dat ze qua functioneren passen binnen de algemene toelaatbaarheid die gebaseerd is op de algemene richtafstanden. Deze richtafstanden gelden namelijk niet alleen voor het aspect geluid (waar afschermende bebouwing een effectieve maatregel kan zijn), maar ook voor andere milieuaspecten. Uiteraard heeft de gemeente de flexibiliteitsbepaling opgenomen dat bedrijven die in een hogere categorie vallen dan algemeen toelaatbaar eveneens via een ontheffing zijn toegestaan (indien ze hiervoor de juiste maatregelen treffen). Hier is echter altijd de toets aan verbonden dat de bedrijven dienen aan te tonen dat ze qua milieueffecten vergelijkbaar zijn met algemeen toelaatbare bedrijfsactiviteiten. De realisatie van hoge geluidsafschermende bebouwing kan in het kader van dit bestemmingsplan overigens niet verplicht worden gesteld. Bovendien dient hierbij ook op een ander vlak de eisen van een goede ruimtelijke ordening zorgvuldig te worden afgewogen: een hoge wand van geluidsafschermende bebouwing is voor de woningen aan de Oosteind, ondanks dat dit

voor geluid extra mogelijkheden biedt, vanuit stedenbouwkundig oogpunt in strijd met die eisen.

- d. Verwezen wordt naar de beantwoording onder a.
- e. Om in het ruimtelijk spoor de belangafweging tussen bedrijven en gevoelige functies reeds te maken (wat op basis van jurisprudentie verplicht is), is het gebruikelijk om ook voor het bestaande bedrijventerrein gebruik te maken van een milieuzonering, waarbij de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering – net zoals in dit bestemmingsplan – als leidraad wordt genomen. De gemeente is het eens met reclamant dat voor het aspect geluid bij de reguliere milieuzonering een ongewenste dubbele regeling ontstaat door de grove milieuzonering en de normstelling uit en mogelijkheden van de Wet geluidhinder (zonebeheerplan). De gemeente past dan ook een milieuzonering exclusief geluid toe, waarbij voor het geluidsaspect in de planregels van het bestemmingsplan een directe koppeling met het zonebeheerplan wordt gemaakt. Dit is noodzakelijk om aan te kunnen tonen dat ook voor het aspect geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente heeft op deze wijze de milieuzonering optimaal afgestemd op de maximale vestigingsmogelijkheden die een bestemmingsplan kan bieden aan bedrijvigheid vanwege milieugevoelige functies in de omgeving.
- f. De bestemming van het water is reeds verruimd (niet alleen los- en laadactiviteiten, ook werkzaamheden aan schepen) door de opname van de regeling dat ter plaatse van de aanduiding 'haven' bedrijfsmatige havengebonden activiteiten op en in het water' zijn toegestaan.
- g. Het beleidskader wordt aangevuld. Het zonebeheerplan zal vooral in het milieuhoofdstuk van het bestemmingsplan een rol krijgen (bij de aspecten industrielawaai en milieuzonering). Het actuele zonebeheerplan zal tezamen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Hierop kan reclamant te zijner tijd ook reageren.
- h. De tekst wordt aangepast naar aanleiding van het zonebeheerplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld.
- i. Het onderzoek Industrierrein Oosteind en het onderzoek naar de gevolgen voor de onttrekking van de Visschersbuurt aan het gezoneerde industrierrein zijn geactualiseerd ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan. In de onderzoeken wordt aandacht besteed aan de aspecten die betrekking hebben op de eventuele beperking van bedrijvigheid door de nieuwe geluidsgevoelige woningen. Aangetoond wordt dat de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en dat voor de woningen hogere waarden vanwege industrierrein Oosteind worden vastgesteld en waar nodig maatwerkvoorschriften zullen worden toegekend die betrekking hebben op hoger toegestane geluidsniveaus voor de bedrijven aan de Visschersbuurt.
- j. Er worden twee Staten van Bedrijfsactiviteiten opgenomen die gebaseerd zijn op de meest recente versie van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. De toelichting wordt aangepast.
- k. Het is niet mogelijk om activiteiten die nu nog niet concreet kunnen worden voorzien en die niet passen binnen een algemene toelaatbaarheid middels een specifieke aanduiding als hoofdactiviteit mogelijk te maken en in het bestemmingsplan middels de specifieke aanduiding te speculeren over eventuele mogelijk toekomstige ontwikkelingen. Bovendien bieden de afwijkingsmogelijkheden hierbij ook niet voldoende soelaas omdat de

categorieën van de bestaande bedrijven met niet meer dan 2 categorieën mogen worden verhoogd.

- l. Het is niet de intentie van de gemeente om bedrijven weg te bestemmen. Daar waar een inspraakreactie van bedrijven is ontvangen zal de gemeente zorgvuldig naar de bestaande bedrijfsactiviteiten en juridische mogelijkheden van het bestemmingsplan kijken.
- m. Reclamant doelt op de algemene toelichting op de wijze van milieuzonering (in de bijlage van de toelichting), waarbij is aangegeven dat richtafstanden worden gehanteerd, maar dat daarvan bij het opstellen van de verbeelding in beperkte mate kan worden afgeweken (bijvoorbeeld 5 of 10 m) indien dit ten goede komt aan een logische milieuzonering. Bijvoorbeeld doordat bij een afwijking van 10 m beter wordt aangesloten op perceelsgrenzen of bestemmingsgrenzen. De zinsnede heeft geen betrekking op het toepassen van een ontheffingsmogelijkheid voor bedrijven die in een hogere milieucategorie vallen dan algemeen toelaatbaar, hier wordt verderop in de bijlage op ingegaan.

Beantwoording inspraakreacties over de regels

- n. De definitie van het begrip gevellijn is aangepast. De gevellijn geeft aan op welke plek de voorgevel van bebouwing opgericht dient te worden (ingeval van nieuwbouw). Op deze wijze wordt voorkomen dat nieuwe bebouwing te dicht op het Nanengat en Oosteind wordt geprojecteerd, hetgeen vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst is. De bestaande bebouwing kan echter gehandhaafd blijven.
- o. De definities worden aangepast en in de toelichting wordt een figuur opgenomen waaruit de ligging van het gezoneerde industrieterrein de Staart met bijbehorende geluidszone blijkt.
- p. De definitie is verduidelijkt. Er wordt een gebiedsaanduiding toegepast, die in de verbeelding en regels is opgenomen.
- q. Aan de inspraakreactie is tegemoetgekomen door bedrijfsactiviteiten uit een bepaalde categorie mogelijk te maken in plaats van bedrijven. Ook de benaming van de maatbestemmingen (specifieke vormen van 'bedrijf') is aangepast. De gemeente geeft uitvoering aan eerdere besluitvorming over het toestaan van seksinrichtingen. Daarom wordt de regeling ook gehandhaafd. Van een strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening vanwege vermeende overlast is geen sprake.
- r. De definitie van het begrip gevellijn is aangepast. De gevellijn geeft aan op welke plek de voorgevel van bebouwing opgericht dient te worden (ingeval van nieuwbouw). Op deze wijze wordt voorkomen dat nieuwe bebouwing te dicht op het Nanengat en Oosteind wordt geprojecteerd, hetgeen vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst is. De bestaande bebouwing kan echter gehandhaafd blijven.
- s. Voor kantoren is dit maximum vergroot naar 1.500 m². Hierbij geldt dat per bedrijf het kantoorvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 50% van het brutovloeroppervlak van het perceel behorende bij het betreffende bedrijf. De gemeente gaat het aantal openbare parkeerplaatsen niet verminderen. Vanwege de parkeerdruk in de omgeving dient ieder bedrijf (wanneer sprake is van ontwikkelingen/nieuwe bouwplannen) de parkeerdruk op eigen terrein op te vangen.

- t. In de regeling wordt gesproken over bedrijfsactiviteiten en niet over bedrijven. De ontheffingsmogelijkheid (voor twee categorieën) is reeds ingesteld. Met het begrip omgeving wordt zowel de woonomgeving als de industrieomgeving bedoeld. Dit is afhankelijk van de ligging van het bedrijf alwaar ontheffing voor wordt aangevraagd. Beperkingen voor de inrichtingen gelden vanwege de milieubelasting van de woonomgeving buiten het industrieterrein en de op het industrieterrein aanwezige bedrijfswoningen. Daartoe is een specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm wel degelijk van belang. De aard van de bedrijfsactiviteiten dienen echter wel vergelijkbaar te zijn met de activiteiten die op grond van de algemene toelaatbaarheid reeds zijn toegestaan.
- u. Zie beantwoording zoals hierboven aangegeven.
- v. In het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervoor extra regels op te nemen (anders dan de realisatie van geluidsluwe gevels, wat de gemeente hier niet wenselijk en noodzakelijk vindt). De woningen worden voorzien van hogere geluidswaarden. In de onderzoeken is afdoende de effecten van het onttrekken van dit deel aan het gezoneerde industrieterrein aangetoond.
- w. Artikel 10.3.1.d is geschrapt aangezien de aanleg van bos of boomgaard per definitie niet mogelijk is.
- x. Conform het verzoek van de inspreker is de hoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel en/of het verlengde daarvan en de openbare weg bij bedrijfsgebouwen aangepast.

Beantwoording inspraakreacties over de verbeelding

- y. De gemeente wil de geluidsbelasting van alle bedrijven die tot het bedrijventerrein Oosteind behoren ook in de toekomst cumulatief blijven beoordelen. Derhalve blijven alle delen van Oosteind (met uitzondering van de Visschersbuurt, dat door zijn gemengde karakter niet meer als bedrijventerrein/industrieterrein beschouwd kan worden) tot het gezoneerde industrieterrein behoren.
- z. Doordat het plan niet voldeed aan de standaarden voor digitalisering is het plan inderdaad lastig raadpleegbaar. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet echter wel aan deze verplichtingen en is als zodanig ook op perceelsniveau goed raadpleegbaar. Hierdoor is het mogelijk om tot in detail op www.ruimtelijkeplannen.nl te achterhalen welke functieaanduidingen en categorieën van toepassing zijn.
- aa. Voor industrieterrein Oosteind wordt een aangepaste milieuzonering zonder geluid toegepast. Hierbij passen de meeste bedrijven binnen de op de plankaart aangegeven algemene toelaatbaarheid. Op basis van de gemeentelijke bedrijvenlijst is bekeken welke bedrijven niet binnen de algemene toelaatbaarheid passen. Deze bedrijven zijn voorzien van een specifieke aanduiding, waardoor de betreffende bedrijfsactiviteiten toch mogelijk zijn. Mocht er alsnog een bedrijf onbedoeld wegbestemd zijn, dan verneemt de gemeente graag welke bedrijven dit zijn.
- bb. Het deel van het bedrijventerrein Oosteind tussen de Ketelweg en het Oosteind bestaat uit kleinschalige bedrijven op relatief kleine kavels. De hoogte is beperkt en vormt een geleidelijke overgang naar de omliggende woongebieden. Bovendien hebben de bedrijven in dit deel van het gebied een relatief lage milieucategorie. Door middel van de groene afscherming langs de noordrand van het gebied, wordt de noordrand van bedrijventerrein Oosteind 'verzacht'. Het niet toestaan van hogere gebouwen aan deze ran-

den leidt niet tot planschade, mede gezien de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt en het feit dat de afgelopen decennia geen initiatieven zijn ont-plooid om ter plaatse hogere bebouwing te realiseren.

- cc. De betreffende zaken worden voor zover relevant aangepast.

15. Van de Grijp BV

Inspraakreactie

- a. Het nieuwe bestemmingsplan zou niet in de gebruiksmogelijkheden van gronden, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan uit 1976, moeten treden. De gemeentelijke wens tot herstructureren heeft in het bestemmingsplan een vertaling gekregen in de vorm van milieuzonering. Voor toekomstig herstructureren worden in het voorontwerp nieuwe maritieme en aanverwante activiteiten uitgesloten waar deze binnen het vigerende bestemmingsplan ruimschoots mogelijk zijn en in het geval van het bedrijf zelfs op korte termijn worden beoogd. Het vastleggen van deze beperkingen in een consoliderend plan is niet te plaatsen binnen het begrip consoliderend, strijdig met de Shipping Valley strategie, ten nadele van gebruikers en eigenaren van percelen op het bedrijventerrein, juridisch niet houdbaar omdat geen rekening is gehouden met overgangrecht en planschade.
- b. In het bestemmingsplan wordt zonder een concreet herstructureringsproject al een nieuwe indeling aan het bedrijventerrein gegeven. Het terrein van het bedrijf wordt hierbij gevierendeeld tot terreinen bestemd tot milieucategorie 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2. De bijbehorende Johannahaven wordt in drieën opgesplitst voor bedrijfsactiviteiten tot de categorieën 3.1, 3.2 en 4.1. Functies overeenkomend met de eigen en daaraan verwante bedrijvigheid blijkt aan het bedrijfsterrein te worden onttrokken als genoemde categorieën worden vergeleken met de mogelijkheden die de vigerende bestemming met bijbehorende categorieën III en IV nu nog bieden. Onder andere de volgende functies zullen nadelige, schadegevendende consequenties ondervinden:
 - uitbreiding van de productielijn wordt met de milieuzonering onmogelijk gemaakt. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt gesteld dat 'De rechten van bestaande bedrijven worden gerespecteerd, daarom krijgen bedrijven die niet binnen de milieuzonering passen een specifieke aanduiding in het bestemmingsplan.' Deze specifieke aanduiding wordt voor het bedrijf slechts verleend voor het gebied waarbinnen nu de buizenfabricage plaatsvindt. Van de Grijp B.V. heeft recent een bouwaanvraag en een milieuvergunning ingediend voor uitbreiding van de inrichting met een tweede constructiehal. Deze is geprojecteerd aan de kopse zijde van de Johannahaven binnen een gebied zonder een specifieke aanduiding. Indien de milieuzonering van kracht zou zijn, zou deze uitbreiding niet mogelijk zijn. Ervan uitgaande dat de uitbreiding wordt vergund voorafgaande aan de vaststelling van het plan, zal na vaststelling van het bestemmingsplan de uitbreiding wegbestemd zijn;
 - onder de voorschriften van het geldende bestemmingsplan behorend bij de bestemming Haven zijn vele havengebonden activiteiten mogelijk. In het verleden zijn deze activiteiten uitgevoerd en in de toekomst zijn deze activiteiten niet uitgesloten. Onder de nieuwe milieuzonering lijkt het op het water verrichten van bedrijfsmatige activiteiten op aangemeerde schepen en pontons voor een groot deel uitgesloten.
- c. Concluderend stelt men dat het voorontwerpbestemmingsplan geen consolidatie van de bestaande situatie betreft zoals de plantoelichting doet geloven. Het plan geeft bij vaststelling een bijna niet te overzien economische schade zonder dat in het plan een planschaderisicoanalyse is opgenomen om de economische haalbaarheid te kunnen vaststellen. Het bedrijf wenst ter plaatse de activiteiten te kunnen continueren en daarbij

gezonde bedrijfsgroei te kennen zonder andere ruimtelijke beperkingen dan die vanuit het geldende bestemmingsplan gelden of vanuit een consoliderend geactualiseerd plan zullen gelden. Zolang Van de Grijp B.V. op deze locatie actief is, zal zij zelf geen onderdeel uitmaken van herstructurering. Juist de versterking van de bedrijfstak binnen de regio is de doelstelling. Men wenst verschoond te blijven van de consequenties van de opgenomen milieuzonering indien deze bij vaststelling van het plan direct ingrijpen op de bedrijfsvoering. Een vorm van milieuzonering zou kunnen worden toegevoegd aan de beleidsvoornemens voor herstructurering. Pas als herstructurering op het bedrijventerrein (elders) feitelijk aan de orde is, kan de milieuzonering daar worden ingezet ten behoeve van de voor herstructurering noodzakelijke ruimtelijke besluitvorming.

- d. In het bestemmingsplan wordt aan het gebied waar de huidige productiehal is gesitueerd een positieve maatbestemming gegeven. Aansluiting wordt gezocht bij de SBI-code van het bedrijf die binnen de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het plan een bijbehorende milieucategorie kent. Het bedrijf krijgt de specifieke aanduiding 'sbt-5'. Dit houdt naar verwachting in dat de eigen activiteiten die niet in het plan met bijbehorende SBI-codes zijn opgenomen niet als zodanig positief bestemd zullen worden.

Het plan hanteert daarbij oude SBI codes. Het bedrijf geeft aan onder welke codes Van de Grijp B.V. volgens het bestemmingsplan valt en geeft tevens in een tabel aan hoe het bedrijf te boek staat bij de Kamer van Koophandel op grond van SBI-codes anno 2010.

Men geeft aan dat een consoliderend bestemmingsplan de bestaande activiteiten respecteert behorend bij genoemde SBI-codes voor het land en water dat hiervoor nu is ingericht en bestemd. Dit betekent dat voor de fabricage (op land) het gebied tot en met categorie IV positief bestemd dient te blijven. Hetzelfde geldt voor alle overige activiteiten passend binnen de huidige bestemming op het land (categorie III) en op het water (bestemming Haven). Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet hier niet in en is dus onacceptabel. De voor 2010 voorziene bouw van een tweede productiehal is strijdig met de beoogde bestemming van de uitbreidingslocatie; de specifieke aanduiding 'sbt-5' ontbreekt hier. Daarnaast ontbreekt de specifieke aanduiding 'sbt-3' in de Johannahaven; deze aanduiding is essentieel om bedrijfsmatige activiteiten te kunnen verrichten op schepen en pontons langer dan 25 m.

- e. De samenhang tussen de milieuzonering en het (geluids)zonebeheerplan blijft onbeschreven in de toelichting. Aangezien het zonebeheerplan stuurt op de ruimtelijke indeling, ziet het bedrijf dit plan als een onderdeel van de planologische ontwikkelingen die voor Oosteind aan de orde zijn. Het zonebeheerplan heeft veel vragen doen rijzen op basis van de eerste ervaringen met de toepassing van de regels uit dit plan. Namens de Belangenvereniging Oosteind zijn, door het adviesbureau Peutz, aan de gemeente schriftelijk vragen gesteld over de uitwerking van het zonebeheerplan in de praktijk. Aangezien er geen inhoudelijke reactie op de brief heeft plaatsgevonden, wenst het bedrijf de brief onderdeel van de zienswijze te maken door deze als bijlage bij de inspraakreactie toe te voegen.

Naast heroverweging van de wijze van toepassing van milieuzonering wordt ook heroverweging van de zonebeheerplanregels gevraagd. De uitvoeringswijze dient gekenmerkt te worden door het meebescheren van dagelijkse ontwikkelingen waarbij het geluidsverdeelplan een levend instrument dient te zijn. Ontstane geluidsruimte door gunstige ontwikkelingen dient ingezet te kunnen worden op plekken waar dit noodzakelijk is. Hierbij is een adequaat toezicht op de feitelijke geluidssituatie noodzakelijk. Door het hanteren van een rigide statische geluidsverdeling zal een ongewenst beeld ontstaan over de geluidssituatie waarbij de relatie met de werkelijkheid wordt verloren.

- f. Het voorontwerpbestemmingsplan laat een strook van 55 m vanaf de kade van de Kooyhaven buiten het bouwvlak (geen bouwwerken in de vorm van gebouwen mogelijk). Het geldende bestemmingsplan kent een dergelijke beperking niet. Deze beperking van de gebruiksvoorschriften van het terrein en de vermindering in economische waarde is onacceptabel voor het bedrijf. Het bouwvlak dient zodanig te worden aangepast dat de bestaande planologische mogelijkheden worden geconsolideerd.
- g. Voor de door het bedrijf gewenste uitbreiding heeft men de consequenties onderzocht van het toevoegen van de Visschersbuurt aan de geluidszone. De bestemmingsplanherziening impliceert immers een toename van het aantal te beschermen woningen op relatief korte afstand. In de bestaande situatie krijgen de woningen geen bescherming vanuit de Wet geluidhinder. Aangetoond is dat de genoemde uitbreiding inpasbaar is binnen de geluidswaarden die ter hoogte van deze woningen zullen gaan gelden.
- h. De notitie 'Akoestische gevolgen bedrijven Visschersbuurt bij bestemmingswijziging begrenzing Industrierterrein Oosteind' van 17 april 2009 van de Milieudienst Zuid-Holland Zuid heeft samen met het voorontwerp ter inzage gelegen. In de notitie wordt ingegaan op de consequenties van deze planwijziging voor de bedrijven die in de Visschersbuurt zijn gevestigd. Een beschouwing van de consequenties voor de bedrijven aan de oostzijde van de Kooyhaven wordt in de notitie expliciet uitgesloten. De reden hiervan wordt in de notitie niet gegeven.
- i. Volgens het bedrijf houdt een zorgvuldige ruimtelijke ordening in dat ook de bestemming Haven die aan de Johannahaven is toegekend, onderzocht had moeten worden op de implicaties voor de te beschermen woningen voor industriegeluid. De geluidsbelasting van in potentie mogelijk bedrijfsmatige activiteiten binnen de haven had niet alleen onderzocht moeten worden op het onderdeel 'langtijdgemiddeld beoordelingsniveau', maar ook vanwege mogelijk kortstondige verhogingen van het geluidsniveau (piekniveaus). De resultaten hadden mogelijk consequenties van gebruik van de haven zichtbaar gemaakt die nu buiten beeld zijn gebleven. Op basis van een dergelijk onderzoek is het voor ons mogelijk een standpunt in te nemen over deze planwijziging.
- j. Verder geeft men aan de zienswijze van de BVO te onderschrijven en plaatst men een kanttekening bij een wens uit het Beeldkwaliteitsplan tot vermindering van de buitenopslag. Scheepsbouw, grond-, weg- en waterbouw en aanverwante bedrijvigheid werkt met materiaal en materieel dat onder alle weersomstandigheden in een buitensituatie functioneert. Er is geen enkele reden om de producten binnen op te slaan.

Beantwoording

- a. Het bestemmingsplan beoogt de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het bedrijventerrein te reguleren. In verband met de veranderde wet- en regelgeving (vanaf 1976 tot nu toe) dient in dit bestemmingsplan een milieuzonering uitgewerkt te worden. Dit is niet gekoppeld aan de wens om tot herstructurering over te gaan. Het bestemmingsplan maakt ontwikkelingen mogelijk (toelaatbaar), maar dwingt geen ontwikkelingen af. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is dan ook gewaarborgd. Een deel van de in hoofdstuk 2 genoemde aspecten; zoals verplaatsing van bedrijven, verkoop van delen van kavels en intensiveren van bebouwing dient in overleg met de betreffende ondernemers tot stand te komen. Daarnaast zijn voor het bereiken van een aantal doelen maatregelen buiten het bedrijventerrein zelf noodzakelijk.
- b. De indeling van beide percelen in de milieucategorie 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 en de bijbehorende Johannahaven in de milieucategorieën 3.1, 3.2 en 4.1 heeft geen relatie met de

herstructureringsopgave, maar is een direct gevolg van de aanwezigheid van de (rustige) woonwijk Middenpolder-de Kooy. Hiermee dient in de milieuzonering rekening te worden gehouden. Voor deze milieuzonering is overigens nadrukkelijk de woonwijk het maatgevende gevoelige gebied (en niet het gemengde gebied rondom de Visschersbuurt dat aan het gezonde industrieterrein is onttrokken). De gemeente past voor het industrieterrein naar aanleiding van inspraakreacties een milieuzonering exclusief geluid toe. De gemeente heeft hiermee de milieuzonering optimaal afgestemd op de maximale vestigingsmogelijkheden die een bestemmingsplan kan bieden vanwege milieugevoelige functies in de omgeving. Verwezen wordt naar inspraakreactie 4 onder a en inspraakreactie 14 onder e.

- De uitbreiding van de productielijn is met de milieuzonering exclusief geluid juist mogelijk gemaakt.
 - Het verrichten van bedrijfsmatige activiteiten op aangemeerde schepen en pontons wordt op een groot deel van het water toegestaan door het toepassen van een milieuzonering exclusief geluid. Voor een klein deel van het gebied worden deze werkzaamheden aan schepen met een specifieke aanduiding mogelijk gemaakt.
- c. Zoals onder b reeds is aangegeven is de milieuzonering ter plaatse van het bedrijf niet ingegeven vanuit een herstructureringsopgave maar vanuit de aanwezige (rustige) woonwijk Middenpolder-de Kooy. De gemeente wil in de opgenomen milieuzonering rekening houden met de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijvigheid, daar waar nodig met een specifieke aanduiding. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat bestaande bedrijven hun activiteiten blijvend uit kunnen oefenen. In de milieuzonering is hiermee ook rekening gehouden. Hierdoor is dan ook geen sprake van niet te overziene economische schade. Voor de specifieke aanduiding van het bedrijf van reclamant wordt verwezen naar de beantwoording onder d.
- d. Het bestemmingsplan wordt aangepast zodat de betreffende activiteiten mogelijk zijn. Hierbij zijn de SBI-codes vertaald naar de oude SBI-codes 1993, waarop de Staat van bedrijfsactiviteiten (en de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009) nog zijn gebaseerd. De bedrijfsactiviteiten vallen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zonder geluid) in maximaal categorie 3.2. Waar nodig is een specifieke aanduiding opgenomen. Dit is overigens voor de Johannahaven niet nodig, aangezien hier de algemene toelaatbaarheid – afhankelijk van de locatie 3.2 of 4.1 is. Het aspect geluid is opgenomen in het zonebeheerplan (dat is gekoppeld aan de planregels) en de wettelijke bepalingen in de Wet geluidhinder.
- e. De samenhang tussen de milieuzonering en het (geluids)zonebeheerplan wordt in de toelichting verduidelijkt, temeer nu – naar aanleiding van de inspraakreacties – een milieuzonering exclusief geluid wordt toegepast. Het geactualiseerde zonebeheerplan gaat onderdeel uitmaken van het voorliggende bestemmingsplan en zal binnenkort als ontwerp ter inzage worden gelegd. De gemeente begrijpt het standpunt van reclamant over de heroverweging van de zonebeheerplanregels (hanteren rigide statische geluidsverdeling, statisch zonebeheerplan). De gemeente is echter genooddaakt om de flexibiliteit van het zonebeheerplan te beperken waar dat uit oogpunt van rechtszekerheid noodzakelijk is.
- f. Op grond van sectorale wetgeving is de gemeente verplicht om in het bestemmingsplan een dubbelbestemming op te nemen als gevolg van de aanwezigheid van de hoogspanningsverbinding ter plaatse. De bestaande planologische mogelijkheden kunnen als gevolg hiervan niet worden geconsolideerd.

- g. De gemeente dankt reclamant voor haar reactie en neemt dit ter kennisgeving aan.
- h. In het geactualiseerde akoestisch onderzoek voor het industrieterrein Oosteind zijn expliciet de gevolgen van de wijziging van het gezonde industrieterrein Oosteind in de eerste 100 m rondom de woningen aan de Visschersbuurt in beschouwing genomen.
- i. In het bestemmingsplan wordt een milieuzonering exclusief geluid toegepast. In het akoestisch onderzoek voor het industrieterrein en het zonebeheerplan is rekening gehouden met de bestaande bedrijfsactiviteiten (inclusief activiteiten op het water) van industrieterrein Oosteind. Hierbij is rekening gehouden met enkele concrete reserveringen. Indien een bedrijf uitbreiding van zijn activiteiten op het water wenst, dient het met een akoestisch onderzoek aan te tonen dat dit past binnen het zonebeheerplan. Van de Grijp Buizen BV heeft op 14 januari 2010 een nieuwe Wet milieubeheer vergunning gekregen. Het nu voorliggende zonebeheerplan en bijbehorende rekenmodel gaat uit van de op die datum vergunde geluidsruimte. Vanuit de optiek van zonebeheer en de bepalingen uit de Wet geluidhinder zijn dan ook geen knelpunten voor dit bedrijf te voorzien. De analyse van dit bedrijf is beschreven in paragraaf 6.2 van het akoestisch onderzoek. Ook in de hiervoor genoemde vergunning wordt specifiek aangegeven dat: 'Maximale geluidsniveaus voldoen ter hoogte van woningen aan de gangbare grenswaarde.' Er is in het akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan en het zonebeheerplan dan ook niet opnieuw specifiek onderzoek gedaan naar de binnen het bedrijf optredende piekgeluiden. Ook zijn in het voorliggende zonebeheerplan extra geluidsreserveringen opgenomen ter plaatse van de Johannahaven en de Kooihaven. Deze reserveringen zijn beschreven in paragraaf 3.5 van het akoestisch onderzoek en in paragraaf 3.3 van het zonebeheerplan. De gemeente is dan ook van mening dat hiermee voldoende rekening is gehouden met de belangen van Van de Grijp en het (toekomstige) gebruik van de omliggende havens.
- j. Verwezen wordt naar de beantwoording van Peutz. In het kader van de revitalisering en de herstructurering heeft het bedrijventerrein de aandacht van de gemeente. Het beeldkwaliteitplan zal worden opgenomen in de welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan staat dan ook los van het bestemmingsplan.

16. Visser & Smit Hanab

Inspraakreactie over het zonebeheerplan

Zonebeheerplan

- a. Men herhaalt de zienswijze tegen het ontwerp zonebeheerplan.

Inspraakreactie over het beeldkwaliteitsplan

- b. De overzichtskaart van blad 4 vermeldt niet alle bestaande bebouwing. Zo ontbreekt het nieuwe kantoor aan de Rietgorsweg en de overkapping op de westelijke punt van het terrein. Men verzoekt deze gebouwen te vermelden.

Inspraakreactie over het voorontwerpbestemmingsplan

- c. Men verzoekt het rapport van Peutz van 8 januari 2010 als ingelast te beschouwen.
- d. In paragraaf 2.3 in de ruimtelijke visie wordt aangestuurd op een voorkeursbeleid ten aanzien van water-/havengebonden bedrijven. Het verplaatsen van droge bedrijven voor watergebonden/-gerelateerde bedrijven wordt voor mogelijk gehouden. Het bedrijf verzet zich tegen dit voorkeursbeleid en vindt dit een slechte ontwikkeling, omdat dit er toe kan leiden dat uitbreiding wordt bemoeilijkt en dat bij eventuele verkoop van het

terrein watergebonden/-gerelateerde bedrijven de voorkeur krijgen. Dit kan financiële gevolgen hebben, omdat de locatie daardoor minder courant wordt.

- e. In de ruimtelijke visie wordt aangegeven dat direct aan de Merwede en de insteekhavens ruimte wordt gevonden voor watergebonden en watergerelateerde bedrijven passend binnen Shipping Valley. Het is het bedrijf niet duidelijk hoe in dat kader wordt omgegaan met de gevestigde bedrijven die niet passen binnen Shipping Valley. Het wegbestemmen van bedrijven die niet passen in Shipping Valley ten faveure van het marietiem-elektracluster vindt men niet toelaatbaar.
- f. In paragraaf 4.9 wordt ingegaan op de waterhuishouding en specifiek de Beleidslijn grote rivieren voor het buitendijkse gebied. In het voorontwerp wordt besloten met de zinsnede dat het bedrijventerrein Oosteind uitgesloten is van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr). Gelet op deze uitsluiting begrijpt het bedrijf niet waarom zo wordt ingestoken op de randvoorwaarden en beperkingen. Men verzoekt duidelijkheid te scheppen over het al dan niet van toepassing zijn van de Wbr, dan wel documenten te overhandigen waaruit de stelling wordt bevestigd dat Oosteind uitgesloten is van de Wbr.
- g. Paragraaf 5.3 geeft aan dat de vestiging van (nieuwe) zelfstandige kantoren niet is toegestaan op het bedrijventerrein en aan bedrijfsgebonden kantooroppervlak is een maximum gesteld van 400 m². Deze beperking brengt het bedrijf in de problemen op het westelijk werfterrein in samenhang met een te beperkend gebied met de functieaanduiding kantoor - 1.
- h. In bijlage 2 wordt de kantoorlocatie van het bedrijf genoemd en benoemd met een specifieke aanduiding k-1. Deze specifieke aanduiding heeft volgens het bedrijf betrekking op de adressen Rietgorsweg 4 en 6.

Inspraakreactie over de regels

- i. Voor artikel 4.1.k verwijst men voor een verruiming van het brutokantoorvloeroppervlak naar de inspraakreactie p onder Verbeelding.
- j. Over artikel 4.2.a geeft men aan dat op het westelijke terreindeel een overkapping is gebouwd welke niet binnen het getekende bouwvlak valt. Verder verwijst men naar inspraakreactie o onder Verbeelding. In dat gebied ontbreekt een bouwhoogte.
- k. In artikel 4.2.d is het maximale bebouwingspercentage voldoende. De toevoeging dat deze aaneengesloten moet zijn, is niet haalbaar op de bedrijfslocatie. Bij een bedrijfslocatie van enige omvang is het niet wenselijk, en ook niet haalbaar, alle gebouwen aaneengesloten te bouwen.
- l. Voor artikel 4.3.c verwijst men naar inspraakreactie q onder Verbeelding.
- m. In artikel 4.3.e geeft de verwijzing naar het Handboek ASW geen antwoord op de vraag hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn per bestemming of functieaanduiding. Men verzoekt in het bestemmingsplan de uitgangspunten of berekeningsgrondslag uit de CROW-publicatie op te nemen om het aantal parkeereenheden te kunnen bepalen.
- n. In de bestemmingsregels ontbreekt een omschrijving van het gebruik van buitenterreinen. Het bedrijf gebruikt het buitenterrein van de werf voor opslag- en overslagdoeleinden van goederen en materialen en ook voor het uitvoeren van constructiewerkzaam-

heden. Onduidelijk is hoe hiermee wordt omgegaan en of dit in de regels wordt vastgelegd.

Inspraakreactie over de verbeelding

- o. Op de verbeelding is een bouwvlak ingetekend dat niet de volledige bebouwing van het bedrijf omsluit. De overkapping op het westelijke terrein van de werf ontbreekt. Men verzoekt het bouwvlak aan te passen aan de huidige situatie. Het ingetekende bouwvlak laat geen ruimte meer open om de werkplaats uit te breiden. Men ervaart dit als te beperkend.
- p. Binnen de functieaanduiding kantoor - 1 (k-1) is een brutokantoorvloeroppervlak toegestaan tot maximaal 11.000 m². Het bedrijf heeft nu al een kantoorvloeroppervlak binnen deze functie van 10.080 m². Deze beperking laat geen ruimte voor verdere uitbreiding. Men heeft in de constructie van de laagbouwkantoren rekening gehouden met een kantooruitbreiding van twee verdiepingen. Deze kunnen met het nieuwe bestemmingsplan niet meer worden gerealiseerd. Men verzoekt het toegestane brutokantoorvloeroppervlak te verruimen tot 15.000 m².
- q. Het omkaderde deel met de functieaanduiding kantoor - 1 is te klein voor verdere uitbreiding van de kantoren van het bedrijf. Buiten het functiegebied is slechts een kantoorvloeroppervlak van 400 m² toegestaan. Men verzoekt het gebied met functieaanduiding kantoor - 1 in westelijke richting op te schuiven tot aan de kadastrale grens. Binnen deze verruiming is men in staat een kantoorvloeroppervlak van maximaal 5.000 m² te realiseren.
- r. Op de verbeelding zijn gebieden ingetekend met een functiebeperking op grond van de milieucategorie. Men is het niet eens met deze functiebeperking omdat daarmee niet tegemoet wordt gekomen aan de huidige activiteiten. Juist de werfactiviteiten op het westelijke terrein worden gekenmerkt door een hogere milieucategorie. De werf omvat een buitengebied groter dan 2.000 m² waar het mogelijk is constructiewerkzaamheden te verrichten in de open lucht. Dit komt overeen met een milieucategorie 4.2. Men verzoekt de functieaanduiding in overeenstemming met de bedrijfsvoering aan te passen: van categorie 4.1 naar 4.2, van categorie 3.2 naar 4.2 en van categorie 3.1 naar 3.2.

Beantwoording over het zonebeheerplan

- a. Het zonebeheerplan is inmiddels vastgesteld. De gemeente heeft echter een geactualiseerd zonebeheerplan opgesteld. Het geactualiseerde zonebeheerplan gaat onderdeel uitmaken van het voorliggende bestemmingsplan en zal binnenkort als ontwerp ter inzage worden gelegd.

Beantwoording over het beeldkwaliteitsplan

- b. In het kader van de revitalisering en de herstructurering heeft het bedrijventerrein de aandacht van de gemeente. Het beeldkwaliteitplan zal worden opgenomen in de welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan staat dan ook los van het bestemmingsplan.

Beantwoording over het voorontwerpbestemmingsplan

- c. De gemeente gaat ervan uit dat u het rapport van Peutz van 12 januari 2010 als ingelast beschouwd. Wij verwijzen naar inspraakreactie 14.
- d. Het bestemmingsplan kan alleen ontwikkelingen mogelijk (toelaatbaar) maken, maar dwingt geen ontwikkelingen af. Een deel van de in hoofdstuk 2 genoemde aspecten; zoals verplaatsing van bedrijven, verkoop van delen van kavels en intensiveren van be-

bouwing, dient in overleg met de betreffende ondernemers tot stand te komen. Daarnaast zijn voor het bereiken van een aantal doelen maatregelen buiten het bedrijven-terrein zelf noodzakelijk.

- e. Het is geenszins de bedoeling om bestaande bedrijven weg te bestemmen: alle bestaande bedrijvigheid is in het bestemmingsplan juridisch planologisch verankerd. Zie hierboven onder d.
- f. Voor een beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording op de overlegreactie van de VROM-Inspectie onder d.
- g. Voor kantoren is dit maximum vergroot naar 1.500 m². Hierbij geldt dat per bedrijf het kantoorvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 50% van het brutovloeroppervlak van het perceel behorende bij het betreffende bedrijf. De bestaande kantoren die groter zijn als 1.500 m² zijn middels aparte aanduidingen aangegeven.
- h. Aan het bestaande kantoor aan de Rietgorsweg 4 en 6 is een specifieke aanduiding toegekend waarmee de aanwezige kantoren gereguleerd zijn.

Beantwoording over de regels

- i. Voor de beantwoording wordt verwezen naar inspraakreactie p onder Verbeelding.
- j. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de inspraakreactie o onder Verbeelding.
- k. Conform het verzoek van de inspreker is de regeling aangepast waarbij geldt dat de bedrijfsgebouwen niet aaneengebouwd hoeven te worden.
- l. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de inspraakreactie q onder Verbeelding.
- m. In het Handboek ASVV is per type bedrijf, kantoor en andere functies aangegeven wat de parkeernorm bedraagt. Aangezien gestreefd wordt naar flexibiliteit bij de invulling van de percelen is het opnemen van normen, uitgangspunten of berekeningsgrondslag uit de CROW-publicatie niet gewenst.
- n. De buitenterreinen mogen – voor zover deze onderdeel uitmaken van de inrichting – gebruikt worden voor bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming. Dit is reeds in de regels vastgelegd.

Beantwoording over de verbeelding

- o. Het ontwerpbestemmingsplan maakt gebruik van de meest recente GBKN-ondergrond. Het kan echter zijn dat hierop niet alle vergunde bouwwerken zijn ingetekend. Alle aanwezige bouwwerken vallen echter binnen het bouwvlak, waardoor bouwkundige aanpassingen in de toekomst niet worden gehinderd door het toegekende bouwvlak.
- p. Ter plaatse van de betreffende locatie is de specifieke aanduiding gehandhaafd. Het toegestane brutokantoorvloeroppervlak is aangepast.
- q. Het huidige kantoor is als zodanig bestemd. Indien de inspreker behoefte heeft aan een verdere uitbreiding van de kantoren dient hiertoe een verzoek te worden ingediend bij de gemeente. Op basis van dit verzoek kan vervolgens beoordeeld worden in hoeverre deze ontwikkeling gewenst is, mede gezien in relatie tot de ontwikkelingen in de kantorenmarkt.

- r. De opgenomen milieuzonering is een direct gevolg van de aanwezigheid van de (rustige) woonwijk Middenpolder-de Kooy. Hiermee dient in de milieuzonering rekening te worden gehouden. Voor deze milieuzonering is overigens nadrukkelijk de woonwijk het maatgevende gevoelige gebied (en niet het gemengde gebied rondom de Visschersbuurt dat aan het gezonde industrieterrein is onttrokken). Het is voor de gemeente, gelet op de woonwijk in de directe omgeving, niet mogelijk ter plaatse hogere bedrijfs-categorieën in het algemeen toe te staan. De gemeente past voor het industrieterrein naar aanleiding van inspraakreacties wel een milieuzonering exclusief geluid toe (verwezen wordt naar inspraakreactie 4 onder a en inspraakreactie 14 onder e). De gemeente heeft hiermee de milieuzonering optimaal afgestemd op de maximale vestigingsmogelijkheden die een bestemmingsplan kan bieden vanwege milieugevoelige functies in de omgeving. Daar waar nodig neemt de gemeente tevens een specifieke aanduiding op, wanneer aanwezige bedrijven niet binnen de algemene toelaatbaarheid passen. Voor het bedrijf is dit niet nodig.

17. Vorm Bouw

Inspraakreactie

Men geeft een aanvulling op de inspraakreactie van de Belangenvereniging Oosteind van 8 januari 2010.

- a. Op de verbeeldingen behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan worden 'bouwvlakken', 'maatvoeringsvlakken' en 'gevellijnen' aangeduid. Op de verbeeldingen is de exacte ligging van deze lijnen en vlakken moeilijk te duiden waardoor de verbeeldingen moeilijk leesbaar zijn. Het lijkt er op dat de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en de daarin opgenomen bebouwingsmogelijkheden worden beperkt. Men ontvangt hier graag een verduidelijking op en een onderbouwde toelichting ingeval de toekomstige bebouwingsmogelijkheden inderdaad worden beperkt.
- b. Bijlage 2 'Bedrijvenlijst' in het voorontwerpbestemmingsplan is geen uitputtende beschrijving van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven. Men ontvangt hier graag een toelichting op.

Beantwoording

Wij verwijzen naar inspraakreactie 14.

- a. Doordat het plan niet voldeed aan de standaarden voor digitalisering is het plan inderdaad lastig raadpleegbaar. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet echter wel aan deze verplichtingen en is als zodanig ook op perceelsniveau goed raadpleegbaar. Hierdoor is het mogelijk om tot in detail op www.ruimtelijkeplannen.nl te achterhalen welke functieaanduidingen en categorieën van toepassing zijn.
- b. In de lijst zijn alleen de bedrijven opgenomen die niet passen binnen de algemeen toelaatbare bedrijfscategorieën.

18. Bouw- en aannemersbedrijf Van Wijngaarden

Inspraakreactie

- a. De inspraakreactie van de BVO die zijn vastgelegd in het rapport F 16606-3-RA van bureau Peutz zijn integraal onderdeel van de inspraakreactie.
- b. Op de bedrijvenlijst is de aard van het bedrijf aangemerkt als 'verhuur van bouw- en sloopmachines'. Hier is in het bedrijf nooit sprake van geweest. De aard van het bedrijf is 'bouwnijverheid algemeen'.

- c. De SBI code in bijlage 2 van de bestemmingsplantoelichting klopt niet. Men is van mening dat deze vergelijkbaar moet zijn met die van Rietveld Bouw op Ketelweg 31: code 45 voor de bedrijfsactiviteiten 'bouwnijverheid algemeen'. De categorie zou 3.2 voor het hele terrein moeten zijn. Verder geeft men aan dat de SBI-code in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' niet overeenkomt met de SBI 1193 versie 2004. Men gaat er van uit dat de omschrijving in de Staat van Bedrijfsactiviteiten leidend is en niet de SBI 1993.
- d. Volgens de verbeelding valt het terrein onder $b_{<.1}$ en onder $b_{<.2}$. Dit klopt niet, want het bedrijf valt onder categorie 3.2 en men wil niet worden wegbestemd.
- e. Het oppervlak moet $> 2000 \text{ m}^2$ zijn.
- f. De aanduiding Sbt – 12 staat op de verbeelding op het perceel van de gebr. Bom, maar in bijlage 2 op het perceel van reclamant. Dit moet in de bijlage worden gewijzigd.
- g. Op de verbeelding staat een toegestane bouwhoogte van 6 meter voor het onbebouwde terrein. In de toekomst kunnen plannen voor herontwikkeling worden gerealiseerd. Een hoogtebeperking tot 6 meter past daar niet in. Men heeft een voorkeur voor de oude hoogtebeperking. De op de verbeelding ingetekende gevellijn beperkt het ruimtegebruik op het terrein.
- h. Het voorontwerpbestemmingsplan leidt tot deels minder gebruiksmogelijkheden dan het geldende bestemmingsplan. Dit werkt waardedrukkend en levert planschade op. In de eerste plaats wenst men de beperkingen niet. Als hier niet aan tegemoet wordt gekomen, dient de planschade financieel voldoende te zijn afgedekt.
- i. In artikel 13 van de regels wordt in 1.3.3.3 gesteld dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel en/of het verlengde daarvan en de openbare weg 1 meter mag bedragen. Het bedrijf grenst aan beide zijden van het perceel aan de openbare weg, zodat men met deze regel geen afdoende afscherming kan realiseren. Men geeft aan dat hier een uitzonderingsregel voor moet worden toegevoegd.
- j. In het voorontwerp worden geen concrete technologische oplossingen voorgesteld terwijl daarop juist sturend kan worden geanticipeerd. De afschermende bebouwing in de verzachtende zone kan zo'n sturend middel zijn, mits consequent toegepast en passend in de omgeving. Door bedrijfspanden met de achterzijde naar de woonzone te richten, ontstaat er een afschermende bebouwing. Aan de hand van een foto benadrukt men het belang van gesloten gevels en van hoogtewerking in relatie tot geluidsafscherming. Men geeft aan dat de volgende mogelijkheden bestaan om tot optimalisatie te komen:
 - aan de achterzijden van bedrijfspanden die grenzen aan woonbebouwing moeten eisen van welstand worden gesteld;
 - openingen kunnen terugspringend worden dichtgezet;
 - aan de voorgevelzijde van panden kunnen verhoogde schermen of schuine daken naar achter gericht extra hoogte creëren voor afscherming, zonder dat de achterliggende woningen daar nadeel van ondervinden. Dit doordat de zichtlijn niet kruist met de daklijn doordat deze beneden de zichthoek van 30 graden dient te blijven.

- k. Door de rigide voorschriften in het voorontwerp worden creatieve oplossingen geblokkeerd. Ontwikkelingsmogelijkheden worden tevens onnodig belemmerd. Naar de huidige en toekomstige stand der techniek zijn er tal van mogelijkheden die beperking van geluid en emissie mogelijk (zullen) maken. Hier wordt niet op geanticipeerd. Een status quo lijkt het uitgangspunt te zijn en niet de dynamiek van bedrijvigheid en technologische mogelijkheden.
- l. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van maatbestemming. Hierdoor ontstaat een veelheid aan bestemmingscategorieën. Een ruimere bestemmingsmogelijkheid kan worden ingebed, mits er aan bepaalde randvoorwaarden kan worden voldaan. De voorkeur is niet met maatbestemmingen te werken, maar met voldoende ruime algemene bestemmingen.
- m. Men heeft de voorkeur voor het toestaan van hogere categorieën. Hierdoor kunnen de mogelijkheden van de terreinen optimaal worden benut.
- n. De gemeente moet blijvend investeren in de toekomstige ontwikkelingen van het bedrijventerrein. Een bestemmingsplan is hiervoor niet het middel, maar kan wel leidend zijn naar gewenste vernieuwingen en investeringen. Het voorontwerp maakt onvoldoende duidelijk wat economisch verantwoorde uitgangspunten zijn voor de investeringen van bedrijven.

Beantwoording

- a. Wij verwijzen naar inspraakreactie 14.
- b. Naar aanleiding van de inspraakreacties is voor Oosteind een specifieke milieuzonering toegepast, namelijk een milieuzonering zonder geluid. Dit omdat het geluidsaspect voor industrieterrein Oosteind al wordt gereguleerd via de Wet geluidhinder. Voor toetsing van de geluidsaspecten is in de planregels van het bestemmingsplan een directe koppeling gelegd met het zonebeheerplan. Dit betekent dat de opgenomen milieuzonering op de verbeelding geen betrekking meer heeft op het aspect geluid. Uw bedrijf valt daarmee (dat wil zeggen zonder het aspect geluid) in categorie 2 en past daarmee binnen de algemene toelaatbaarheid. Het bedrijf zal dan ook van de betreffende lijst worden verwijderd.
- c. Aangezien uw bedrijf binnen de algemene toelaatbaarheid past, wordt deze niet meer op de lijst opgenomen. De SBI-codes zijn overigens overgenomen uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze publicatie vormt in het algemeen bij bestemmingsplannen de basis voor de milieuzonering. In deze publicatie zijn de SBI-codes 1993 en 2008 opgenomen.
- d. Zoals onder b al is aangegeven, is de milieuzonering van het bestemmingsplan aangepast. Hierbij is gezocht naar meer ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven en is een milieuzonering zonder geluid toegepast (het aspect geluid wordt in dit bestemmingsplan getoetst aan het zonebeheerplan). Een deel van het perceel is bestemd voor bedrijven uit maximaal categorie 2 en het overgrote deel voor bedrijven uit maximaal categorie 3.1. Uw bedrijf valt door de specifieke wijze van milieuzonering, dus zonder het aspect geluid, in maximaal categorie 2 en past daarmee binnen de algemene toelaatbaarheid.
- e. De gemeente dankt reclamant voor de reactie. Gelet op de wijze van milieuzonering passen algemene bouwnijverheidsbedrijven, onafhankelijk van het oppervlak, binnen categorie 2 en zijn ze daarmee ter plaatse, gelet op de opgenomen milieuzonering, positief bestemd.

- f. Aangezien de bedrijfsactiviteiten passen binnen de algemene toelaatbaarheid is geen specifieke aanduiding meer nodig voor het bedrijf. Deze is dan ook van de plankaart verwijderd.
- g. De maximale hoogte voor het onbebouwde deel van het perceel is aangepast en vastgelegd op 9 m. Hiermee worden eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden juist mogelijk gemaakt. Wat betreft de gevellijn. De gevellijn geeft aan op welke plek de voorgevel van bebouwing opgericht dient te worden (ingeval van nieuwbouw). Op deze wijze wordt voorkomen dat nieuwe bebouwing te dicht op het Oosteind wordt geprojecteerd, hetgeen vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst is.
- h. Het ontwerpbestemmingsplan leidt niet tot minder gebruiksmogelijkheden dan het geldende bestemmingsplan mede gezien de doorgevoerde aanpassingen. Van planschade zal dan ook geen sprake zijn.
- i. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is conform het verzoek van de inspreker aangepast en mag 3 meter bedragen.
- j. De gemeente dankt reclamant voor het meedenken. Het is juridisch helaas niet houdbaar om in een algemene milieuzonering (het bepalen van algemene toelaatbaarheid) rekening te houden met de eventuele bouw van afschermdende bebouwing: in dit bestemmingsplan kan deze bebouwing namelijk niet worden afgedwongen. Om tegemoet te komen aan de bezwaren van het bedrijfsleven past de gemeente een specifieke milieuzonering toe (zie onder a). De gemeente streeft ernaar om de bestaande woonkwaliteit in de woonwijken in de omgeving van het industrieterrein te respecteren. De aanwezigheid van deze gebieden betekent dat op het bedrijventerrein in de directe omgeving van deze gebieden met name lichtere bedrijvigheid mogelijk is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet in de milieuzonering immers rekening worden gehouden met deze gebieden. De percelen op dit deel van het bedrijventerrein (noordzijde, noordwestzijde) zijn in het algemeen kleinschaliger van aard dan de percelen aan de zuidzijde van bedrijventerrein Oosteind. Hierdoor is dit noordelijke en noordwestelijke gebied met name ook geschikt voor meer kleinschalige - en in het algemeen lichtere - bedrijven. Bedrijven in dit deelgebied zullen dan ook in het algemeen minder bijdragen aan de milieubelasting als gevolg van industrieterrein Oosteind dan bedrijven in het zuidelijke deel.
- k. Wij verwijzen naar de beantwoording onder j.
- l. In het bestemmingsplan wordt een milieuzonering exclusief geluid toegepast, zie tevens de beantwoording onder a. De gemeente heeft hiermee de milieuzonering optimaal afgestemd op de maximale vestigingsmogelijkheden die een bestemmingsplan kan bieden vanwege milieugevoelige functies in de omgeving. Hierdoor is het aantal specifieke aanduidingen (maatwerk) gereduceerd.
- m. In de milieuzonering dient de gemeente rekening te houden met aanwezige milieugevoelige functies in de omgeving. Wel biedt de gemeente door de specifieke wijze van milieuzonering meer ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven. Verwezen wordt naar de beantwoording onder a en l.
- n. Het bestemmingsplan ziet op het consolideren van de bestaande situatie. In hoofdstuk 2 worden de economische en ruimtelijke aspecten van bedrijventerrein Oosteind beschreven en geanalyseerd die vervolgens uitmonden in een ontwikkelingsvisie voor

het gebied. Voor de toekomst van bedrijventerrein Oosteind is het van belang dat kan worden ingespeeld op ontwikkelingen van buitenaf (onder andere verscherping van de milieueisen en aandacht voor meervoudig ruimtegebruik) en dat ruimte kan worden gegeven aan initiatieven die binnen het plangebied worden ontplooid. Voor bedrijventerrein Oosteind is een ontwikkelingsvisie opgesteld door adviesbureau Ecorys; 'Visie op Bedrijventerrein Oosteind, Ruimte voor bedrijven, ruimte voor kwaliteit'. Deze ontwikkelingsvisie is geïncorporeerd in de gebiedsvisie voor het bedrijventerrein zoals beschreven in het bestemmingsplan.

19. Autoschadebedrijf Van Wijngaarden B.V.

Inspraakreactie

- a. Het huidige bestemmingsplan staat op het terrein van het bedrijf meer soorten bedrijven toe dan het voorontwerp. De gemeente heeft de gronden aan het bedrijf verkocht en de bestemming maakte deel uit van het koopcontract. Nu een beperking wordt aangebracht in het soort toegestane bedrijven, past de gemeente eenzijdig de gebruiksvoorwaarden aan waaronder het bedrijf is verkocht. Dit is niet acceptabel. Er ontstaat hierdoor een waardevermindering van de terreinen. Tevens doorkruist het de plannen voor het bij autoschade-activiteiten betrekken van de westelijke hal van het bedrijf. De oude gebruiksmogelijkheden moeten worden gehandhaafd.
- b. Het terrein van het bedrijf is in drie delen met een verschillende categorie verdeeld: categorie $b_{<2}$), categorie (sbt-8) ($b_{<3.1}$) en categorie ($b_{<2}$) (sbt-8). Bovendien lijken delen van het bedrijf te worden wegbestemd, omdat de maatbestemming sbt-8 niet voor de westelijke hal geldt.
- c. De SBI-code 50.201 uit bijlage 2 komt niet overeen met de SBI-code die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' is opgenomen (5020.4). In het bedrijf vindt naast schadeherstel inclusief bergingsactiviteiten en ruitreparatie ook het poetsen van auto's en handel in auto's plaats, zowel voor bedrijven als voor particulieren. Met het oog hierop is het gewenst dat het hele bedrijf de aanduiding (dh) krijgt, dus ook de westelijke hal.
- d. De toegestane bouwhoogte in het geldende bestemmingsplan is deels hoger dan volgens de verbeelding in het nieuwe bestemmingsplan, namelijk 10 meter met een oplopende lijn vanaf het Oosteind. In het voorontwerp wordt de toegestane hoogte voor een aanzienlijk deel van de noordkant van het terrein beperkt tot 6 meter. Ook dit is een extra beperking ten opzichte van wat volgens het koopcontract van de grond is toegestaan. Dit is niet acceptabel, omdat de mogelijkheden van het terrein daarmee worden beperkt, de ontwikkelingsmogelijkheden van de aanwezige bedrijven wordt beperkt en de waarde van het terrein wordt gedrukt.
- e. De bestaande gebouwen aan de zijde van het Oosteind zijn deels hoger dan 6 meter. De bouwhoogtegrens tussen 6 en 10 meter moet om deze reden worden aangepast, want de bestaande gebouwen moeten zonder meer toegestaan worden. Toestaan volgens een vangnetregeling zoals in artikel 13.1 staat, kan discussie opleveren over welke gebouwafmetingen er met het van kracht worden van het bestemmingsplan precies staan en is dus niet gewenst voor gebouwen waarvan al bekend is dat ze hoger zijn dan de bouwhoogtegrens.
- f. Niet duidelijk is waar de grens tussen de toegestane bouwhoogte van 6 en 10 meter langs de gebouwen van het bedrijf loopt omdat de streeplijn kennelijk wegvalt achter de grens van de functie-aanduiding (dh).

- g. In artikel 13.3.3 is bepaald dat de maximale (bouw-)hoogte van antennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie 6 meter mag bedragen. Het bedrijf van reclamant heeft een antenne voor communicatie met personeel dat zich buiten het bedrijf bevindt. Die antenne is aan de bebouwing bevestigd en steekt dus meer dan 6 meter ten opzichte van het maaiveld in de lucht (te weten circa 12 meter). Dit dient in het nieuwe bestemmingsplan niet te worden verboden.
- h. De gevellijn in het voorontwerp betekent een beperking ten opzichte van wat in het koopcontract van de grond van de gemeente voor gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen. De gevellijn is niet nodig, omdat er toch al een (groen)strook tussen het Oosteind en de terreinen van het bedrijf ligt.
- i. In artikel 4.2.b is sprake van bebouwing zonder definitie in artikel 1. Onder bebouwing kunnen dus ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde vallen. Het is niet acceptabel dat die vanwege een gevellijn niet meer gebouwd (of verhoogd) zouden mogen worden, of zelfs wegbestemd zouden worden.
- j. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel en/of het verlengde daarvan en de openbare weg is 1 meter en elders 2 meter. 2 meter, maar zeker 1 meter is te laag om het terrein voldoende te kunnen beveiligen. Bovendien is niet duidelijk waar welke hoogte is toegestaan, omdat het terrein van het bedrijf in een hoek ligt van twee wegen en meer gebouwen heeft. Het is daarom niet duidelijk wat het hoofdgebouw is en welke gevel daarvan dan de voorgevel is volgens artikel 1.42.

Beantwoording

- a. Voor een actueel bestemmingsplan is het noodzakelijk een milieuzonering toe te passen die gebaseerd is op actuele inzichten over milieuzonering. Derhalve is het voor de gemeente niet mogelijk de oude gebruiksmogelijkheden 1-op-1 in het nieuwe bestemmingsplan te vertalen. Wel heeft de gemeente, om tegemoet te komen aan de bezwaren van het bedrijfsleven, een specifieke milieuzonering toegepast die de maximale ontwikkelingsmogelijkheden aan bedrijven biedt, rekening houdend met de aanwezigheid van gevoelige functies in de omgeving. Er wordt een milieuzonering toegepast zonder het maatgevende aspect geluid. Verwezen wordt naar de beantwoording van inspraakreactie 4 onder a en inspraakreactie 14 onder e.
- b. In het ontwerpbestemmingsplan, met de nieuwe wijze van milieuzonering (dus zonder geluid) mogen grote delen van het perceel gebruikt worden voor bedrijven uit maximaal categorie 3.1 en een klein deel voor bedrijven uit maximaal categorie 2. In de gehanteerde Staat van Bedrijfsactiviteiten, waar het aspect geluid uit is gehaald, valt een autoplaatswerkerij in categorie 2 (en een autowasserette in categorie 1). Het bedrijf past hierdoor binnen de algemene toelaatbaarheid en heeft geen specifieke aanduiding meer nodig.
- c. Doordat het bedrijf in de nieuwe wijze van milieuzonering past binnen het bestemmingsplan, is opname van het bedrijf in bijlage 2 niet meer nodig. De gemeente kan echter niet tegemoetkomen aan de wens om nieuwe detailhandel in de westelijke hal mogelijk te maken aangezien hiermee strijdigheid ontstaat met het huidige provinciale beleid. De bestaande detailhandelsactiviteiten zijn uiteraard wel gereguleerd.

- d. De maximale hoogte is conform het verzoek van de inspreker aangepast en vastgelegd op 10 m. Hiermee worden eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden juist mogelijk gemaakt.
- e. Wij verwijzen naar de beantwoording onder d.
- f. Wij verwijzen naar de beantwoording onder d. Op de digitale verbeelding is de aangepaste bouwhoogte zichtbaar.
- g. In artikel 13.3.1 is bepaald dat de bestaande bebouwing/antennes gehandhaafd kunnen blijven. De antenne is dan ook niet strijdig met het nieuwe bestemmingsplan.
- h. De gevellijn geeft aan op welke plek de voorgevel van bebouwing opgericht dient te worden (ingeval van nieuwbouw). Op deze wijze wordt voorkomen dat nieuwe bebouwing te dicht op het Oosteind wordt geprojecteerd, hetgeen vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst is.
- i. Wij verwijzen naar de beantwoording onder h.
- j. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is conform het verzoek van de inspreker aangepast en mag 3 meter bedragen.

20. Visschersbuurt 27 en 29

Inspraakreactie

De inspreker vraagt voor de percelen Visschersbuurt 27 en 29 een woonbestemming op te nemen waarbij wordt uitgegaan van een bebouwing binnen de bestemming van maximaal 50%, met een goothoogte van 7 meter en een totale hoogte van 11 meter uitgaande van de kruin van de dijk. Reclamant wenst in het onderdijkse gedeelte ruimte voor ten minste twee parkeerplaatsen per woning te reserveren.

Beantwoording

De betreffende percelen/panden zijn voorzien van een passende bestemming die in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan/vergunde situatie. Aan het perceel Visschersbuurt 27 is een bedrijfsbestemming toegekend met bijbehorende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Aan het perceel Visschersbuurt 29 is een woonbestemming toegekend met bijbehorende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden.

Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosteind is in het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro aan verschillende overleginstanties toegezonden. De ontvangen vooroverlegreacties zijn hieronder samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1. Provincie Zuid-Holland

Overlegreactie

- a. Voor de bijgevoegde strook Visschersbuurt waaraan in bestemmingsplan Dijkstrook-Middenpolder goedkeuring is onthouden, moet worden aangegeven op welke wijze aan GS-besluit tegemoet wordt gekomen.
- b. In de verkeersparagraaf moet worden ingegaan op prognose van de verkeersintensiteiten voor de diverse milieuonderzoeken en op de verbetering van de bereikbaarheid van het bedrijventerrein.
- c. Het bestemmingsplan wijzigt de begrenzing van het gezoneerde industrieterrein en de toelaatbaarheid van bedrijven (Staat van Bedrijfsactiviteiten). De gevolgen voor de omvang van de geluidszone en de geluidsbelasting in de zone zijn in de plantoelichting niet in beeld gebracht. Het akoestisch onderzoek bij het plan gaat uit van de in 2006 aanwezige bedrijven én verleende milieuvergunningen, maar houdt geen rekening met in het plan toegelaten bedrijfscategorieën. Het onderzoek richt zich alleen op de Visschersbuurt en niet op de rest van de geluidszone. Geadviseerd wordt om voor de vaststelling van het bestemmingsplan een nieuw akoestisch onderzoek uit te voeren waarin de geluidsbelasting wordt bepaald op basis van zowel de verleende milieuvergunningen/het Inrichtingenbesluit + als gevolg van de in het plan toegelaten bedrijfscategorieën.
- d. Op grond van de Crisis- en herstelwet dient de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan de begrenzing van het gezoneerde industrieterrein concreet aan te geven. Deze begrenzing ontbreekt in het plan. Alsnog aangeven.
- e. Ook voor gronden met de bestemming 'Bedrijf' moet nieuwe detailhandel worden uitgesloten. Perifere detailhandel mag op grond van provinciaal beleid alleen onder voorwaarden: voorwaarden opnemen of wijziging naar andere branche uitsluiten.

Beantwoording

- a. Er wordt op de volgende wijze tegemoetgekomen aan het GS-besluit.
 - Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de onttrekking van de Visschersbuurt aan het gezoneerde industrieterrein (gevolgen voor de geluidsbelasting op de woningen, gevolgen voor het functioneren van het industrieterrein en de

- gevolgen voor de bedrijven in de Visschersbuurt zelf). Hierbij is rekening gehouden met de milieuruimte van de gevestigde bedrijven.
- In de milieuzonering is rekening gehouden met de aanwezigheid van de woningen in de Visschersbuurt.
- b. Het betreft een consoliderend bestemmingsplan voor een reeds bestaand industrieterrein. Inzicht in de verkeersintensiteiten – ook voor andere milieuonderzoeken – is dan ook niet noodzakelijk. Inzicht in de luchtkwaliteit wordt bijvoorbeeld gegeven op basis van de Monitoringstool. In het planMER zal summier aandacht worden besteed aan de bereikbaarheid.
 - c. Er is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat ten grondslag ligt aan het aangepaste zonebeheerplan. Op basis van dit onderzoek is de geluidszone aangepast. Deze aanpassing heeft alleen betrekking op de Visschersbuurt. Naar aanleiding van een zienswijze van het bedrijfsleven is een milieuzonering exclusief geluid toegepast, waarbij in de regels op het gebied van geluid een directe koppeling met het zonebeheerplan plaatsvindt. Het akoestisch onderzoek houdt dan ook geen rekening met de milieucategorieën zoals deze worden toegestaan in het bestemmingsplan.
 - d. De begrenzing van het gezoneerde industrieterrein is reeds middels een gebiedsaanduiding op de verbeelding opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan (aanduiding Overig - grens gezoneerd industrieterrein).
 - e. Nieuwe detailhandel is reeds uitgesloten in het voorontwerpbestemmingsplan. Alleen de bestaande detailhandel is als zodanig bestemd. Het toestaan van nieuwe perifere detailhandelsvestigingen wordt in dit plan niet bij recht of middels een afwijking mogelijk gemaakt.

2. VROM-inspectie

Overlegreactie

- a. In het Basisnet Water is de Beneden-Merwede als zwarte vaarweg aangemerkt. Dit betekent dat er zowel een groepsrisicoberekening als -verantwoording moet plaatsvinden. Ook is het plasbrandaandachtsgebied beschreven. Voor de zwarte vaarweg geldt voor kwetsbare bestemmingen een veiligheidszone van 25 m. Men verzoekt te anticiperen op het Basisnet water en de groepsrisicoberekening en -verantwoording voor de Beneden-Merwede in de toelichting van het plan op te nemen. De plasbrandaandachtsgebieden moeten in planregels worden geborgd. Nieuwe ontwikkelingen binnen het plasbrandaandachtsgebied zijn toegestaan, maar moeten vergezeld gaan van een onderbouwde afweging in de toelichting.
- b. Men adviseert het groepsrisico in alle situaties bij het ruimtelijk beleid te betrekken. Men adviseert zowel de hoogte van het groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie na eventuele realisatie van nieuwbouw weer te geven. Nagegaan moet worden of het plangebied binnen het invloedsgebied van de buisleiding is gelegen. Bij een toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico verzoekt men een verantwoording van het groepsrisico op te stellen voor onder meer zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Een advies van de Veiligheidsregio maakt hiervan deel uit.
- c. In hoofdstuk 4.9 wordt onvoldoende ingegaan op de in werking getreden Waterwet en het concept Nationaal Waterplan. Dit moet in verdere uitwerking van het bestemmingsplan worden betrokken.

- d. De opmerking dat het bedrijventerrein is uitgesloten van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) is deels onjuist. Op basis van artikel 2 van de Wbr is het bedrijventerrein Oosteind uitgezonderd van de vergunningplicht op basis van de Wbr. Daarmee is ook de Beleidslijn grote rivieren (Bgr) niet op het bedrijventerrein van toepassing. De in het plan liggende havens vallen wel onder de Wbr-vergunningplicht en dus ook onder de Bgr. De havens vallen in het kader van de Bgr. onder het bergend regime.
- e. In hoofdstuk 4.9 wordt gesteld dat het bedrijventerrein niet bijdraagt aan het bergend regime van de rivier in de huidige en toekomstige situatie. Dit geldt niet voor de havens.
- f. Voor de Beneden-Merwede geldt op basis van scheepvaartreglementering een algemeen ligplaatsverbod (ankeren en afmeren). De tekst in hoofdstuk 5.3 (de bestemmingen: water) suggereert dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan in de Beneden-Merwede. Voorgesteld wordt de Beneden-Merwede en de insteekhaventen apart te benoemen.
- g. Men verzoekt bij nieuwe ontwikkelingen nadelige invloeden op het functioneren van de vaarweg (afvoer van water en doorvaart voor schepen) te voorkomen en/of te beperken door langs de vaarweg een bebouwingsvrije zone van 20 m op te nemen op de verbeelding en in de planregels. Bij bochten, uitmondingen van havens/zijtakken en kruisingen moeten zichtlijnen worden gehandhaafd door deze zo nodig vrijhouden van bebouwing of belemmerende begroeiing.
- h. Men verzoekt in artikel 4 van de bestemmingsomschrijving/bouwregels op te nemen:
 - alle voorzieningen voor het scheepvaartbeheer (lichten, verkeerstekens, bakens en dergelijke);
 - voorzieningen voor de scheepvaartverkeersbegeleiding tot een hoogte van 20 m (radar, masten en dergelijke).

Beantwoording

- a. Naar aanleiding van deze overlegreactie is een onderzoek uitgevoerd en is een verantwoording van het groepsrisico opgenomen.
- b. Naar aanleiding van deze overlegreactie is een onderzoek uitgevoerd en is een verantwoording van het groepsrisico opgenomen.
- c. Naar aanleiding van deze overlegreactie is de Waterwet en het concept Nationaal Waterplan benoemd in de toelichting van het plan.
- d. De betreffende tekstpassages worden aangepast in het plan.
- e. De betreffende tekstpassages worden aangepast in het plan.
- f. De betreffende tekstpassages worden aangepast in het plan.
- g. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen daar het een consoliderend bestemmingsplan betreft. Ingeval zich ontwikkelingen voordoen in de betreffende zone zal hier in het kader van die planvorming aandacht aan worden besteed. Overigens is het zo dat de bouwvlakken in de huidige situatie reeds op een afstand van circa 20 m uit de vaarweg zijn vastgelegd.

h. Artikel 4 is conform het verzoek aangepast.

3. Waterschap Rivierenland

Overlegreactie

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt voor het waterbeleid verwezen naar de Strategienota 2006-2009 (pagina 26). Het Waterschap verzoekt te verwijzen naar het nieuwe beleid (Waterbeheerplan 2010-2015). In de toelichting staat voorts het zomer- en winterpeil van de wijk Land van Matena beschreven (pagina 36). Het peil in dit gebied is een vast zomer- en winterpeil geworden van NAP -2,03 m. Het Waterschap vraagt aan de gemeente om dit aan te passen.

Beantwoording

De betreffende opmerkingen worden verwerkt in de toelichting.

4. Nederlandse Gasunie

Overlegreactie

- a. De leiding is deels voorzien van een belemmerende strook van 5 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Men verzoekt de belemmerde strook van 4 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding langs de hele leiding door te voeren.
- b. De belemmerde strook van de leiding valt samen met de bouwvlakken van de bestemming 'Bedrijventerrein'. Deze beide bestemmingen zijn in conflict met elkaar omdat het veilig gebruik en beheer van de leiding(strook) bij mogelijke nieuwbouw wordt belemmerd. Men verzoekt de grenzen van de bouwvlakken, afgezien van de bestaande bebouwing, buiten de belemmerde strook weer te geven waarmee nieuwe bebouwing binnen de belemmerde strook niet mogelijk wordt gemaakt.

Beantwoording

- a. Naar aanleiding van deze overlegreactie is de belemmeringszone aangepast.
- b. Daar waar geen overkapping of bestaande bebouwing binnen de belemmeringszone aanwezig is, zijn de bouwvlakken aangepast.

5. Tennet

Overlegreactie

- a. Op de verbeelding is de breedte van de zakelijk rechtstrook en de bovengrondse hoogspanningsverbinding niet geheel juist aangegeven. Men verzoekt deze strook te vergroten van 50 naar 55 m.
- b. In artikel 9.2 sub a is een maximale bouwhoogte voor hoogspanningsmasten vermeld van 3 m. De hoogspanningsmast langs de Beneden-Merwede is 85 m hoog. Men verzoekt de genoemde bouwhoogte hiermee in overeenstemming te brengen.

Beantwoording

- a. Naar aanleiding van deze overlegreactie is de belemmeringszone aangepast.
- b. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.