

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Noordkade

Het ontwerpbestemmingsplan 'Noordkade' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 15 november 2012 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Gedurende de periode van tervisielegging zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en zijn derhalve ontvankelijk.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven of de reacties hebben geleid tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Noordkade'. Dat de zienswijzen zijn samengevat, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige reacties betrokken.

Er zijn zienswijzen ingediend door de volgende instanties:

1. Veiligheidsregio Holland Midden;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;
3. Uni-Invest.

1 Veiligheidsregio Hollands Midden

De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft in het kader van externe veiligheid geen opmerkingen op het bestemmingsplan. Voor de definitieve invulling van het gebied heeft de Veiligheidsregio Hollands Midden het volgende advies uitgebracht.

De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 4,5 meter breed zijn (minimale verharding breed 3,25 meter) met een vrije hoogte van 4,2 meter. Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de brandweeringang aanwezig dient te zijn. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn.

Beantwoording:

Via het bestemmingsplan kan niet worden toegezien op de breedte van de verharding van een weg en de dekking van de bluswatervoorzieningen. Bij (nieuwe) ontwikkelingen zal hiermee rekening worden gehouden. Voor het overige is de reactie van het Veiligheidsregio Hollands Midden voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2 Hoogheemraadschap van Rijnland

Het hoogheemraadschap van Rijnland geeft aan dat de opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt in het (ontwerp)bestemmingsplan.

Beantwoording:

De zienswijze van het hoogheemraadschap is voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

3 Uni-Invest

Reclamant is eigenaar van het gebied gelegen tussen de Staringlaan en Noordstaring en heeft de volgende reacties ingediend:

- a De milieukwaliteit bij bedrijfswoningen is onvoldoende gewaarborgd:
Bedrijfswoningen van derden zijn ook te beschermen objecten. In het bestemmingsplan is ervoor gekozen deze woningen niet mee te nemen bij het bepalen van de zonering. Hiermee wordt voorbij gegaan aan het wettelijk beschermingsniveau van bedrijfswoningen.*
- b Ongewenst verruiming van bedrijfsregeling voor bedrijven een de noordzijde Staringlaan:
Voor de gronden met de bedrijvenbestemming ten noorden van de Noordstaring is uitgegaan van een ruimere milieucategorie dan op basis van de huidige situatie kan worden gesteld. Er zijn beleidsmatig geen redenen voor het toestaan van een hogere milieucategorie. Gezien de gewenste transformatie tot aantrekkelijk woon- en werkmilieu is een regeling gericht op lagere milieucategorieën beter te onderbouwen.*
- c Bestemming bedrijven milieucategorie 3.2 te hoog voor (bedrijfs)woningen aan Noordstaring:
Het merendeel van de bedrijven heeft in het gebied ten noorden van de Noordstaring een bedrijfswoning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zou in het gebied, waarin bedrijven en wonen gemengd voorkomen, moeten worden uitgegaan van maximaal milieucategorie 2 (met vrijstelling 3.1).*
- d Onvoldoende rechtszekerheid omtrent toelating Bevi bedrijven:
In de regels is niets geregeld over hetgeen in de toelichting staat vermeld over het niet toestaan van Bevi-bedrijven..*
- e Ontbreken van onderbouwing voor geur van de nabij gelegen AWZI:
In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI). Er ontbreekt een onderbouwing voor geurkwaliteit als gevolg van deze AWZI.*
- f Archeologie:
Reclamant verzoekt het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het milieukundig advies, waarin is aangegeven dat het reeds onderzochte en archeologisch vrijgegeven deel van het plangebied buiten de dubbelbestemming dient te worden gehouden.*

g Omgevingsvergunningenstelsel artikel 5.4:

Reclamant heeft bezwaar tegen het omgevingsvergunningstelsel dat binnen de bestemming 'Groen' geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen', met name voor de groenstrook in het noordwesten van het plangebied waar reclamant eigenaar van is. In de strook moeten mogelijk nieuwe rioleringsbuizen worden aangelegd ten behoeve van de afvoer van hemelwater. Verzocht wordt om de aanleg van deze leidingen niet omgevingsvergunningplichtig te maken.

Beantwoording:

- a Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is de milieuzonering voor de percelen aan de noordzijde van de Noordstaring opnieuw bezien. Zoals reclamant aangeeft, is bij het merendeel van de bedrijven een bedrijfswoning aanwezig. In het ontwerpbestemmingsplan is ten opzichte van deze bedrijfswoningen geen richtafstand in acht genomen en zijn op de betreffende percelen bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan.

In algemene zin geldt dat aan het woon- en leefklimaat ter plaatse van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein minder hoge eisen worden gesteld dan bij woningen in een regulier woongebied. Dat laat onverlet dat ook ter plaatse van bedrijfswoningen sprake moet zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat én dat sprake moet zijn van een uitvoerbare bedrijfsbestemming. De bestemming voor de bedrijfspercelen mag geen planologische mogelijkheden bieden die zodanig ruim zijn, dat deze door beperkingen die voortvloeien uit de milieuregelgeving niet kunnen worden gerealiseerd. Hoewel de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geen richtlijnen bevat voor de afstand die kan worden aangehouden tussen bedrijven en bedrijfswoningen op nabijgelegen percelen, is als leidraad aangegeven dat nieuwe gevoelige functies in het algemeen niet gewenst zijn in gebieden waar bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 3.2 en hoger zijn gevestigd of toelaatbaar zijn. Hieruit kan worden afgeleid dat bedrijven in maximaal milieucategorie 3.1 goed zijn te combineren met bedrijfswoningen. Gezien de ruimere (geluid)normen die ingevolge de milieuregelgeving van toepassing zijn op (bedrijfs)woningen op bedrijventerreinen, zullen de bedrijfswoningen in dat geval niet onevenredig belemmerend werken voor naastgelegen bedrijven, terwijl ter plaatse van de woningen sprake is van een woon- en leefklimaat dat acceptabel is voor een bedrijfswoning op een bedrijventerrein.

In het ontwerpbestemmingsplan was voor de percelen aan de noordzijde van de Noordstaring bedrijvigheid in milieucategorie 3.2 rechtstreeks toegestaan. Op grond van bovenstaande overweging moet worden geconcludeerd dat deze categoriëindeling relatief zwaar is. Hoewel het (zoals opgenomen in het milieukundig advies en de toelichting van het bestemmingsplan) mogelijk is om door middel van maatwerkvoorschriften ruimte te bieden voor bedrijven indien de woningen in de praktijk belemmerend blijken te zijn, dient ook aandacht te worden besteed aan het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoningen.

Op basis van de (algemene) methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' moet worden geconcludeerd dat bij de verruiming naar milieucategorie 3.2 voor de percelen aan de noordzijde van de Noordstaring onvoldoende aandacht is besteed aan het woon- en leefklimaat ter plaatse van de aanwezige bedrijfswoningen en dat deze verruiming onvoldoende is onderbouwd. Om die reden wordt de milieuzonering aangepast, en worden op de percelen ten noorden van de Noordstaring bedrijven in maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan.

In het vigerende bestemmingsplan 'Noordkade '96' is in de regels van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden I' een zonering opgenomen, die bepaalt dat bedrijven in milieucategorie 3.1 op minimaal 50 meter van woonbebouwing, niet zijnde bedrijfswoningen, dienen te worden gevestigd. Bedrijfswoningen worden in dat bestemmingsplan dus niet meegenomen bij het bepalen van de toelaatbaarheid van bedrijvigheid in milieucategorie 3.1. Voor bedrijven in milieucategorie 3.2 moet in-gevolge de planregels van het geldende plan wél rekening worden gehouden met de aanwezigheid van bedrijfswoningen.

Het terugbrengen van de milieucategorie naar categorie 2, zoals reclamant verzoekt, is gezien het gebruik van de gronden als bedrijventerrein niet realistisch en is uit oogpunt van milieuzonering ook niet noodzakelijk. Er is geen sprake van een 'gemengd gebied' met bedrijven en woningen, zoals reclamant aangeeft, maar van een bedrijventerrein met bedrijfswoningen, waarbij het bedrijfsmatige karakter het primaat heeft. Noordkade is weliswaar aangewezen als transformatiegebied, maar daarbij is ook aangegeven dat transformatie stapsgewijs plaats zal vinden. Het terugbrengen van de milieucategorieën op het bedrijventerrein is op dit moment prematuur, aangezien niet duidelijk is welke delen van het terrein zullen worden herontwikkeld en op welke wijze dat plaats zal vinden. Het vigerende bestemmingsplan staat op de gronden ten noorden van de Noordstaring bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 rechtstreeks toe. Inperking van de vigerende rechten zou in strijd zijn met het conserverende karakter van het bestemmingsplan, dat erop is gericht de geldende rechten te behouden.

Concluderend kan worden gesteld dat door het terugbrengen van de milieucategorie naar categorie 3.1 wordt voldaan aan de principes van milieuzonering en dat de vigerende rechten op de bedrijfspercelen hierdoor niet worden aangetast. Door het ter plaatse terugbrengen van de milieucategorie naar categorie 3.1 komt het milieucategorie 3.2 - bedrijf voor de vervaardiging van producten van beton op het perceel Noordstaring 5 t/m 11 niet meer past binnen het toegestane gebruik. Voor dit bedrijf wordt een specifieke aanduiding opgenomen.

- b Zie beantwoording onder a.
- c Zie beantwoording onder a.
- d Binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Bedrijventerrein' is het gebruik van gronden en gebouwen als risicovolle inrichting uitgesloten in de specifieke gebruiksregels (artikel 3.4 respectievelijk artikel 4.3).

In artikel 1 van de regels is een begrip opgenomen voor risicovolle inrichting: een inrichting waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand moet worden aangehouden. Bevi-bedrijven kunnen op grond van deze regels niet op Noordkade worden gevestigd. Aanpassing of aanvulling van de regels is daarom niet nodig.

- e Omdat in het bestemmingsplan Noordkade geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, is een onderbouwing voor het aspect geur niet aan de orde. Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals het realiseren van nieuwe (bedrijfs)woningen, dient wel rekening te worden gehouden met de milieucontouren van de AWZI. Nieuwbouw van bedrijfs-woningen is echter niet rechtstreeks mogelijk gemaakt, maar uitsluitend via wijzigingsbevoegdheid. Als wijzigingsvoorwaarde is opgenomen dat er geen bezwaren mogen zijn uit milieuhygiënisch oogpunt. Op grond van deze voorwaarde dient bij het opstellen van een wijzigingsplan te zijner tijd onder andere aandacht te worden besteed aan de geurhinder vanwege de AWZI. Hierdoor zijn de belangen van de AWZI voldoende verzekerd in het bestemmingsplan.
- f De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4' worden verwijderd van het onderzochte deel van het plangebied (de gronden tussen Noordstaring en Staringlaan). Hierdoor wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met het milieukundig advies.
- g Het omgevingsvergunningstelsel is opgenomen om de afschermdende groenzone tussen bedrijventerrein Noordkade en de woongebieden ten westen van het plangebied te beschermen. Voor werkzaamheden die afbreuk kunnen doen aan de groenzone, waaronder het vellen van houtgewas, het aanleggen van oppervlakteverhardingen en het aanleggen van kabels en leidingen, is een omgevingsvergunning benodigd. Het omgevingsvergunningstelsel is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Noordkade '96', dat in de bestemming 'Groendoeleinden beplantingsstrook' een vergelijkbaar aanlegvergunningstelsel kende. Aangezien handhaving van de groenzone nog altijd wordt nagestreefd, is er geen reden om deze beschermende regeling te laten vervallen. Er is ook geen reden om de aanleg van kabels en leidingen uit te zonderen van de omgevingsvergunningplicht. Omdat de werkzaamheden die gepaard gaan met de aanleg van kabels en leidingen de groenstrook kunnen aantasten, is een nadere toetsing gewenst. Indien de beoogde werken of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de functie van de gronden als afschermdende groenzone, zal de omgevingsvergunning worden verleend.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan:

- De maximale milieucategorie op de bedrijfspercelen ten noorden van de Noordstaring wordt aangepast in milieucategorie 3.1. Als gevolg van deze aanpassing wordt het bedrijf voor de vervaardiging van producten van beton (milieucategorie 3.2) op het perceel Noordstaring 5 t/m 11 aangeduid op de verbeelding en opgenomen in de regels.
- De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4' worden verwijderd van het onderzochte deel van het plangebied.

Overzicht van wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Verbeelding

- De maximale milieucategorie op de bedrijfspercelen ten noorden van de Noordstaring wordt aangepast in milieucategorie 3.1. Als gevolg van deze aanpassing wordt het bedrijf voor de vervaardiging van producten van beton (milieucategorie 3.2) op het perceel Noordstaring 5 t/m 11 specifiek aangeduid.
- De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4' worden verwijderd van het onderzochte deel van het plangebied.

Regels

- De specifieke aanduiding voor het bedrijf voor de vervaardiging van producten van beton (milieucategorie 3.2) op het perceel Noordstaring 5 t/m 11 is opgenomen in de regels.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

- Het bedrijfsgebouw op het perceel Noordkade 83 heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Noordkade '96' een bedrijfsbestemming. In het ontwerpbestemmingsplan was dit gebouw opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Het gebouw wordt alsnog opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'. Er wordt een bouwvlak overgenomen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter.
- Binnen het plangebied bevindt zich één rijksmonument: de voormalige tabaksfabriek Dobbelman aan de Noordkade 64. Bescherming van het rijksmonument vindt plaats via de Monumentenwet 1988. Hoewel het opnemen van een extra beschermende regeling in het bestemmingsplan niet zinvol is, kan het bestemmingsplan wel een signalerende functie hebben. De monumentale onderdelen van de voormalige tabaksfabriek zijn daarom aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'.

Regels

- In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijventerrein' is een lid toegevoegd, zodat de gronden tevens zijn bestemd voor de bescherming en instandhouding van een rijksmonument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'.

- De regeling voor de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' wordt in overeenstemming gebracht met de op 14 november 2012 vastgestelde 'Nota archeologiebeleid gemeente Waddinxveen'.
- Op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die bij het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, konden groothandels in consumentenvuurwerk met een opslag tussen de 10 en 50 ton (milieucategorie 3.1) in het plangebied worden gevestigd. Mede gezien de transformatieopgave voor Noordkade is de vestiging van dergelijke relatief grootschalige vuurwerkbedrijven niet wenselijk. De bedrijfsactiviteit 'groot-handel in consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton' (SBI-code 464992) wordt daarom van de Staat van Bedrijfsactiviteiten verwijderd.

Toelichting

- De toelichting is in overeenstemming gebracht naar aanleiding van bovenstaande aanpassingen aan de verbeelding en in de regels.