



Gemeente Goeree-Overflakkee



Bestemmingsplan “Oostplaat”



Nota zienswijzen



09-01-2014

Inhoud

1. Zienswijzen	1
2. Aanpassingen	15

Bijlage

Aanpassingen verbeelding

1. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Oostplaat” heeft van 6 juni 2013 tot en met 17 juli 2013 ter visie gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn 10 zienswijzen ingediend. In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarnaast is ook aangegeven hoe de zienswijzen zijn verwerkt in het bestemmingsplan “Oostplaat”. De zienswijzen zijn op volgorde van binnenkomst samengevat en beantwoord.

Dat de zienswijzen zijn samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen is de volledige inhoud betrokken. Hoofdstuk 2 bevat een overzicht van de aanpassingen die als gevolg van de zienswijzen in het bestemmingsplan “Oostplaat” worden aangebracht. Onderscheid is gemaakt tussen de verbeelding, de regels en de toelichting.

Als laatste zijn in de bijlage de aanpassingen op de verbeelding weergegeven. Deze bijlage geeft een gemakkelijk overzicht van de door te voeren wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan naar het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze 1

- a. Reclamant is van mening dat op het perceel aan de Pascal 13 en 15 al sinds 1995 detailhandel mogelijk is. Naast het fabriceren, verkopen en repareren van boten, verkoopt reclamant ook gerelateerd watersportartikelen zoals ski's, filters, waterscooters, waveboards etc. Reclamant meldt dat, gezien de economische crisis, hij genoodzaakt is de verkoop van goederen ook via een webwinkel mogelijk te maken. Deze webwinkel is een vorm van detailhandel. Reclamant ziet het bestemmingsplan dan ook graag aangepast, zodat productgebonden detailhandel op het perceel van reclamant mogelijk wordt gemaakt. Een autoshowroom is hiervoor niet benodigd.

Beantwoording zienswijze 1

- a. Op het bedrijventerrein is uitsluitend productiegebonden detailhandel toegestaan en geen zelfstandige detailhandel. Internetverkoop is mogelijk indien er geen sprake is van een baliefunctie of het afhalen van producten op afspraak. Internetverkoop waarbij een showroom, baliefunctie of afhaalpunt aanwezig is, is een vorm van detailhandel. Detailhandel op een bedrijventerrein is niet wenselijk, vanwege de verkeersaantrekkende werking en mogelijke leegloop van het winkelcentrum van Middelharnis. Daarnaast is het tegengaan van detailhandel op bedrijventerreinen een speerpunt van de provincie. Om die redenen wordt op het perceel Pascal 13 en 15 geen detailhandel toegestaan.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is het niet benodigd het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 2

- a. Reclamant vraagt medewerking te verlenen aan het toestaan van perifere detailhandel op het perceel Zernikeweg 2. Reclamant is van mening dat de bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Oostplaat" een beperking is ten opzichte van de vigerende rechten. In het vigerende bestemmingsplan "Oostplaat" uit november 2001 is een vrijstelling opgenomen voor perifere detailhandel.
- b. Ook meldt reclamant dat perifere detailhandel is toegestaan conform de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Hierbij verwijst reclamant naar de toelichting van artikel 9 in deze Verordening Ruimte.
- c. Als laatste meldt reclamant dat op basis van vigerende rechten meer mogelijkheden voor het onroerend goed van reclamant aanwezig waren. Ook de Visie Ruimte van de provincie biedt meer mogelijkheden op het gebied van detailhandel aan, volgens reclamant. Reclamant is van mening dat wanneer de rechten nu worden beperkt, dit een aanzienlijke waardedaling van het onroerend goed van reclamant kan betekenen.

Beantwoording zienswijze 2

- a. De gemeente Goeree-Overflakkee is niet voornemens medewerking te verlenen aan het toestaan van perifere detailhandel op het bedrijventerrein Oostplaat. Het is juist dat in het voorgaande bestemmingsplan "Oostplaat" uit 2001 een vrijstelling was opgenomen voor perifere detailhandel, maar toen was binnen de voormalige gemeente Middelharnis nog geen locatie aangewezen voor de vestiging van perifere detailhandel. Sinds dat de locatie 'Zuidelijke Randweg' is aangewezen en is aangelegd voor de vestiging van perifere detailhandel is het niet meer wenselijk om op het bedrijventerrein Oostplaat perifere detailhandel toe te staan. De vrijstelling voor perifere detailhandel uit het voorgaande bestemmingsplan is daarom ook niet meer aan de orde en sindsdien ook niet meer door het college van burgemeester en wethouders toegepast. Overigens is een groothandel, zoals deze nu door de ondernemer wordt uitgeoefend, op het bedrijventerrein wel toegestaan.
- b. De Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland staat perifere detailhandel op bedrijventerrein Oostplaat niet toe. In het verleden was dit inderdaad wel het geval, maar toen was de locatie 'Zuidelijke Randweg' nog niet gerealiseerd. Na de actualisatieronde van de Verordening Ruimte in 2012 is het bedrijventerrein Oostplaat niet meer aangewezen als opvanglocatie voor perifere detailhandel. In de verordening is wel een uitzondering opgenomen om op een bedrijventerrein een individuele vestiging van perifere detailhandel toe te staan, maar deze uitzonderingsmogelijkheid is alleen voor hele specifieke gevallen en als er op andere locaties geen ruimte is voor perifere detailhandel. Zolang er op de locatie 'Zuidelijke Randweg' nog ruimte aanwezig is voor nieuwvestiging van perifere detailhandel, zal van deze uitzonderingsmogelijkheid geen gebruik worden gemaakt.
- c. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is geen detailhandel op het bedrijventerrein toegestaan. Zoals in de beantwoording onder a is aangegeven was wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, maar deze was uitsluitend voor het toestaan van perifere detailhandel. Na aanleg van de locatie 'Zuidelijke Randweg' voor de vestiging van perifere detailhandel, is van deze afwijkingsbevoegdheid geen gebruik meer gemaakt. Ook is (perifere) detailhandel op het bedrijventerrein niet gewenst, omdat dit voor uitholling van het centrum van Middelharnis kan zorgen. Perifere detailhandel kan dan ook niet mogelijk worden gemaakt op het bedrijventerrein Oostplaat.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is het niet benodigd het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 3

- a. Reclamant meldt de mogelijke komst van een fietsenwinkel aan de Zernikeweg 2 te Middelharnis per 1 januari 2014. Reclamant merkt op dat een fietsenwinkel niet binnen de bestemmingsplanregels past, omdat een fietsenwinkel detailhandel betreft. Reclamant vraagt zich dan ook af hoe het kan dat de fietsenwinkel zich kan vestigen op het bedrijventerrein Oostplaat aan de Zernikeweg 2?
- b. Daarnaast vraagt reclamant zich af of een distributie planologisch onderzoek is verricht naar de branche van de fietsenwinkel. Reclamant is van mening dat voldoende m² aan fietsenwinkels aanwezig is op het eiland Goeree-Overflakkee.
- c. Als laatste meldt reclamant dat de locatie aan de Zernikeweg 2 onvoldoende parkeergelegenheid biedt, in verhouding met het aantal aanwezige vierkante meters vloeroppervlak. Van onvoldoende parkeergelegenheid is zeker sprake indien detailhandel wordt toegestaan, aldus reclamant.

Beantwoording zienswijze 3

- a. De gemeente Goeree-Overflakkee verleent geen medewerking aan de vestiging van een fietsenwinkel op het bedrijventerrein Oostplaat. Een fietsenwinkel betreft namelijk detailhandel. Detailhandel is niet toegestaan op het bedrijventerrein Oostplaat, vanwege de verkeersaantrekkende werking en mogelijke leegloop van het winkelcentrum van Middelharnis. Daarnaast is het tegengaan van detailhandel op bedrijventerreinen een speerpunt van de provincie. Alleen productiegebonden detailhandel is toegestaan
- b. Een distributie planologisch onderzoek brengt onder andere in beeld of sprake is van marktverzadiging. Dit is niet het geval. Het uitvoeren van een distributie planologisch onderzoek is niet benodigd, aangezien een fietsenwinkel zich niet mag vestigen op bedrijventerrein Oostplaat.
- c. Er kan geen sprake zijn van onvoldoende parkeergelegenheid in de toekomst, omdat detailhandel niet is toegestaan en dus een fietsenwinkel zich niet mag vestigen op bedrijventerrein Oostplaat.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is het niet benodigd het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 4

- a. Reclamant meldt de mogelijke komst van een fietsenwinkel op de locatie van "All Office Vroegindewei" (Zernikeweg 2) te Middelharnis. Over deze komst zouden afspraken zijn gemaakt tussen de eigenaren van de fietsenwinkel en het college, aldus reclamant. Daarnaast zou niet alleen sprake zijn van vestiging op de gewenste locatie, maar ook van uitbreiding. Reclamant is tegen de komst van een nieuwe fietsenwinkel. Een fietsenwinkel is detailhandel, en detailhandel is juridisch gezien niet toegestaan op het bedrijventerrein.
- b. Daarnaast zou het reclamant bevreemden indien al officiële toezeggingen zijn gedaan door het college of de gemeenteraad. Reclamant kan hier in ieder geval geen bewijs voor aanleveren. Ook vraagt reclamant zich af wie (welke wethouder) de toezegging heeft gedaan omtrent de nieuwvestiging van de fietsenwinkel op het bedrijventerrein Oostplaat.
- c. Toezeggingen aan particulieren overrulen volgens reclamant nooit een bestemmingsplan. Datgene dat is vastgesteld is geldend, en niet de toezeggingen.
- d. Reclamant merkt op dat in het bestemmingsplan "Zuidelijke Randweg" een locatie is aangewezen waar een grootschalige fietsenwinkel zich mag vestigen, onder voorwaarden. Dit blijkt volgens reclamant uit de kaart en bijbehorende planregels. Ook is deze 'aangewezen' grond in eigendom van de gemeente, aldus reclamant. Door deze grond beschikbaar te stellen aan de initiatiefnemer kan de financiële nood van de gemeente worden teruggedrongen.
- e. Reclamant vraagt zich af of de komst van een nieuwe fietsenwinkel wel economisch is afgewogen. Niet iedere uitbreiding betekent namelijk een economische verbetering volgens reclamant.
- f. Als laatste merkt reclamant op dat de locatie aan de Zernikeweg 2 een ongelukkige locatie is. Reclamant vindt de locatie aan de Zuidelijke Randweg de meest logische locatie.

Beantwoording zienswijze 4

- a. De gemeente Goeree-Overflakkee verleent geen medewerking aan de komst van een fietsenwinkel op het bedrijventerrein Oostplaat. Een fietsenwinkel betreft namelijk detailhandel en is niet toegestaan op het bedrijventerrein.
- b. Bij de gemeente Goeree-Overflakkee zijn geen (schriftelijke) bestuurlijk toezeggingen bekend. Omdat detailhandel niet op het bedrijventerrein is toegestaan, is dat ook niet van belang.
- c. Reclamant heeft gelijk dat een bestemmingsplan juridisch bindend is. Mochten er in het verleden toch toezegging zijn gedaan, dan hebben deze op dit moment geen betekenis aangezien het bestemmingsplan detailhandel op het bedrijventerrein Oostplaat uitsluit.
- d. De gemeente Goeree-Overflakkee onderschrijft de mening van reclamant. Aan de Zuidelijke Randweg is het conform bestemmingsplan "Zuidelijke Randweg" mogelijk om een fietsenwinkel te realiseren.
- e. Een economische afweging is nog niet benodigd aangezien op dit moment geen concrete plannen bekend zijn voor het realiseren van een fietsenwinkel. Op het bedrijventerrein Oostplaat is een fietsenwinkel in ieder geval uitgesloten, omdat dit onder de noemer detailhandel valt.
- f. De gemeente Goeree-Overflakkee is ook van mening dat de locatie aan de Zuidelijke Randweg zich beter leent voor een nieuwe fietsenwinkel. Detailhandel is op deze locatie dan ook mogelijk. Overigens is de komst van een nieuwe fietsenwinkel in Middelharnis op dit moment nog niet kenbaar gemaakt.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten is het niet benodigd het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 5

- a. Reclamant heeft vernomen dat in de zaak van de All Office Vroegindewei aan de Zernikeweg 2 een fietsenwinkel zal vestigen. Reclamant merkt op dat tijdens het voorontwerpbestemmingsplan aan reclamant is medegedeeld dat detailhandel op het bedrijventerrein niet mogelijk wordt gemaakt. Reclamant denkt dat in dit geval soepeler wordt omgegaan met het realiseren van een detailhandelsfunctie, daar waar reclamant ook graag de bestemming detailhandel had zien opgenomen.

Beantwoording zienswijze 5

- a. Aan de komst van een nieuwe fietsenwinkel aan de Zernikeweg 2 op het bedrijventerrein Oostplaat wordt geen medewerking verleend door de gemeente Goeree-Overflakkee. Zoals reclamant al terecht opmerkt, betreft een fietsenwinkel een detailhandelsfunctie. Detailhandel is op het gehele bedrijventerrein Oostplaat niet toegestaan, vanwege de verkeersaantrekkende werking en mogelijke leegloop van het winkelcentrum van Middelharnis. Daarnaast is het tegengaan van detailhandel op bedrijventerreinen een speerpunt van de provincie. Reclamant hoeft zich dan ook geen zorgen te maken dat in sommige gevallen wel detailhandel is toegestaan.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten is het niet benodigd het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 6

- a. Reclamant merkt op dat aan het perceel aan de Oosthavendijk 50 in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein' is toegekend. In het voorontwerpbestemmingsplan was echter ook nog de aanduiding 'sb-gb' (specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf) opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is een garagebedrijf nog steeds toegestaan, maar een autoshowroom niet. Omdat volgens reclamant in het voorontwerp wel een autoshowroom was toegestaan, is destijds geen inspraakreactie ingediend. Nu in het ontwerpbestemmingsplan een autoshowroom is uitgesloten, heeft reclamant toch een zienswijze ingediend. Reclamant is van mening dat op deze manier de bedrijfsactiviteiten niet volledig kunnen worden uitgevoerd. Ook meldt reclamant dat in overleg is getreden met de ambtelijke afdeling van de gemeente en de Milieudienst Rijnmond (DCMR). Destijds is medegedeeld dat een vestiging inclusief autoautoshowroom mogelijk was op basis van het vigerende recht. Reclamant is voornemens in de toekomst aan de Oosthavendijk dan ook een autoshowroom te realiseren.
- b. Reclamant is van mening dat een garagebedrijf met autoautoshowroom aan de uiterste noordwestelijke rand van het bedrijventerrein Oostplaat een geschikte locatie is. Er zijn geen extra verkeersstromen te verwachten en er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Beantwoording zienswijze 6

- a. Reclamant heeft gelijk dat in het voorontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'sb-gb' was opgenomen voor een garagebedrijf. Echter, op basis van het voorontwerp was ook geen detailhandel en een showroom mogelijk. Het is niet wenselijk dat op het bedrijventerrein allerlei autoverkopers vestigen, omdat dit een vorm van perifere detailhandel is. Daarom is besloten om op het bedrijventerrein uitsluitend garagebedrijven voor onderhoud en reparatie van motorvoertuigen toe te staan. Op basis van het voorgaande bestemmingsplan was detailhandel en een showroom ook uitgesloten. Wel was een vrijstelling opgenomen voor de vestiging van een detailhandelsbedrijf in volumineuze goederen, zoals auto's, maar deze vorm van perifere detailhandel wordt sinds de komst van de locatie 'Zuidelijke Randweg' niet meer op het bedrijventerrein Oostplaat toegestaan. Overigens hebben wij als gemeente nooit een concreet plan van reclamant ontvangen voor een eventuele uitbreiding met showroom.
- b. Omdat de komst van een autoshowroom is uitgesloten, is de ligging van het garagebedrijf niet van belang.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten is het niet benodigd het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 7

- a. Reclamant meldt dat aan de eerder ingediende inspraakreactie slechts deels is tegemoetgekomen. Bij reclamant (Van der Waalsweg 29) is sprake van buitenopslag voor (het verlengde van) de voorgevel, daar waar dit niet is toegestaan conform de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regels. In het verleden is een milieuvergunning afgegeven voor buitenopslag voor de voorgevel. Reclamant ziet dit graag aangepast, zodat buitenopslag voor (het verlengde van) de voorgevel mogelijk wordt gemaakt conform de verleende vergunning.
- b. Reclamant ziet graag artikel 13 aangepast, zodat de uitzonderingsbepaling voor buitenopslag voor (het verlengde van) de voorgevel weer wordt opgenomen zoals in het voorontwerpbestemmingsplan al het geval is.

Beantwoording zienswijze 7

- a. Omdat voor de buitenopslag voor de voorgevel een vergunning is verleend en omdat er geen ruimtelijke bezwaren zijn, gezien de ligging van het perceel in de uiterste oosthoek van het bedrijven, wordt aan de vraag van reclamant tegemoetgekomen. Op het perceel aan de Van der Waalsweg 29 wordt voor (het verlengde van) de voorgevel een aanduiding 'opslag' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding wordt het mogelijk gemaakt om de gronden voor opslag te gebruiken. De aanduiding 'opslag' wordt in overeenstemming met de verleende milieuvergunning opgenomen. Wel dient het parkeren nog steeds op eigen terrein te worden opgelost. Parkeren mag dan ook niet ten koste gaan van deze buitenopslag.
- b. De gemeente Goeree-Overflakkee zal artikel 13 niet aanpassen. De aanduiding 'opslag' regelt dat ter plaatse van die aanduiding buitenopslag mag plaatsvinden. De gemeente wil niet buitenopslag overal op bedrijventerrein Oostplaat in het verlengde van de voorgevel toestaan.

Aanpassingen

- Op de verbeelding wordt in het verlengde van de voorgevel van de bedrijfsbebouwing de aanduiding 'opslag' opgenomen op het perceel Van der Waalsweg 29. Deze aanduiding wordt opgenomen in overeenstemming met de verleende milieuvergunning.
- Daarnaast wordt in de regels een sublid toegevoegd aan artikel 4.1. Dit sublid (opslag) komt als volgt te luiden. *“Ter plaatse van de aanduiding ‘opslag’ zijn de in lid 4.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor het opslaan van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan.”* Als laatste wordt ook de toelichting aangevuld met het hiervoor genoemde.

Zienswijze 8

- a. Reclamant merkt op dat de bouwhoogte op het perceel aan de Oostplaatseweg 2 niet toereikend is. Voor de bestaande bebouwing is een maximale bouwhoogte van 14,5 meter opgenomen. Deze hoogte is volgens reclamant juist. Echter, reclamant heeft in het verleden al bouwrechten verworven. Deze verworven bouwrechten zijn volgens reclamant daarmee een bestaand recht en zouden volgens reclamant moeten worden opgenomen op het gehele perceel. Reclamant stelt voor een maximale bouwhoogte van 14,5 meter op te nemen voor het gehele perceel aan de Oostplaatseweg 2.
- b. Reclamant merkt op dat een bouwperceel maar voor 80% mag worden bebouwd. Dit percentage van 80% is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in artikel 14.2.1 onder b. Reclamant merkt op dat nadat de vergunde uitbreidingen zijn gerealiseerd, sprake is van een bebouwingspercentage dat de 80% overstijgt. Reclamant verzoekt dan ook het maximale bebouwingspercentage van 80% te verhogen.
- c. Als laatste meldt reclamant dat bestaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning onterecht als bedrijfsgebouwen zijn aangemerkt. Volgens reclamant overstijgen de in zijn ogen bestaande bijgebouwen de toegestane 50 m². Reclamant is van mening dat op deze manier bestaande legale bijgebouwen zijn wegbestemd. Reclamant stelt voor een andere regeling op te nemen.

Beantwoording zienswijze 8

- a. Aan de vraag van reclamant wordt deels medewerking verleend. Reclamant heeft gelijk dat de uitbreidingen met een hoogte van 14,5 meter al vergund zijn. Deze bouwrechten worden in het bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent dat ter plaatse van de vergunde gebouwen de maximale bouwhoogte naar 14,5 meter wordt bijgesteld. Voor het overige gedeelte van het perceel geldt dan nog steeds een maximale bouwhoogte van 12 meter.
- b. Wanneer daadwerkelijk alle vergunde bouwrechten zijn uitgevoerd, is het perceel aan de Oostplaatseweg 2 en 2a voor ongeveer 45% bebouwd. Het perceel is 70.500 m² groot, en nadat alle vergunde bouwrechten zijn uitgevoerd, is 30.280 m² aan gebouwen aanwezig. Dit betekent dat het maximaal toegestane percentage van 80% niet wordt overstegen. Het is dan ook niet benodigd het bestemmingsplan aan te passen en een hoger bebouwingspercentage toe te staan.
- c. Artikel 4.2.1 onder g wordt aangepast. Dit betekent dat bestaande bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning met een oppervlak groter dan 50 m², ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan als maximale toegestane oppervlakte gelden. Door deze aanpassing aan het bestemmingsplan zijn de bestaande bijgebouwen groter dan 50 m², behorende bij de bedrijfswoningen, niet wegbestemd. Overigens blijft het totale bebouwingspercentage van 80% gelden.

Aanpassingen

- De verbeelding wordt aangepast ter plaatse van de Oostplaatseweg 2. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de vergunde bouwrechten de juiste bouwhoogte (14,5 m) opgenomen.
- Artikel 4.2.1 onder g wordt aangepast en komt als volgt te luiden: *“de maximale gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan 50 m². Indien het gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en/of overkappingen zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan meer bedraagt dan 50 m², geldt de bestaande oppervlakte als maximale toegestane gezamenlijke oppervlakte.”* Als laatste wordt ook de toelichting aangevuld met het hiervoor genoemde.

Zienswijze 9

- a. Reclamant meldt dat het bestemmingsplan niet conserverend van aard is, maar beperkend. Het perceel aan de Edison 28 is in het ontwerpbestemmingsplan in twee delen geknipt. Op het noordelijke gedeelte zijn bedrijven tot en met bedrijfscategorie 3.2 toegestaan. Op het zuidelijke gedeelte daarentegen zijn bedrijven tot en met bedrijfscategorie 3.1 toegestaan. De bedrijfsactiviteiten op het perceel van reclamant betreffen echter activiteiten die allen binnen bedrijfscategorie 3.2 vallen. Reclamant vraagt het bestemmingsplan zo te wijzigen dat op het gehele perceel van reclamant bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan. Gebeurt dit niet dan vervallen op een gedeelte van het perceel de gebruiksmogelijkheden voor reclamant.
- b. Daarnaast meldt reclamant dat niet alleen sprake is van een aannemersbedrijf groter dan 1.000 m², maar ook van een bouwbedrijf groter dan 1.000 m². In het ontwerpbestemmingsplan is enkel uitgegaan van een aannemersbedrijf, waardoor een verkeerde bedrijfscategorie is opgenomen. De bedrijfscategorie zou 3.2 moeten zijn.
- c. Doordat het perceel van reclamant wordt opgeknipt, is reclamant van mening dat sprake is van een inwaartse zonering. Dit strookt volgens reclamant niet met de gedachte dat het een conserverend bestemmingsplan betreft.
- d. In het voorontwerpbestemmingsplan waren afbeeldingen met de milieu-invloed van het bedrijventerrein opgenomen die in het ontwerpbestemmingsplan niet meer zijn opgenomen. Hoewel deze afbeeldingen niet correct waren, meldt reclamant dat aangepaste afbeeldingen nog steeds wenselijk zijn. Deze afbeeldingen maken namelijk inzichtelijk wat de invloed van de bedrijven op bedrijventerrein Oostplaat zijn.
- e. Reclamant is van mening dat een geluidsscherm ten zuidwesten van het plangebied, langs de Heuvelweg, moet worden geplaatst. De nu opgenomen bestemming "Groen" laat een geluidsscherm volgens reclamant niet toe.
- f. Als laatste merkt reclamant op dat het ontwerpbestemmingsplan afwijkt van de beheersverordening "Oostplaat" waarin ter plaatse van besluitvlak 2 al het bestaande gebruik wordt gelegaliseerd. Het overgangsrecht van het ontwerpbestemmingsplan (artikel 18) is niet correct, nu daar verwezen wordt naar het voorgaande bestemmingsplan. In dit artikel had een verwijzing naar de voorgaande beheersverordening moeten staan.

Beantwoording zienswijze 9

- a. Er is inderdaad geen sprake van een geheel conserverend bestemmingsplan. In de toelichting wordt dan ook meerdere malen gesproken over het bestemmingsplan Oostplaat dat conserverend van aard is. Om verwarring te voorkomen, zal de toelichting op dit punt worden verduidelijkt. De reden dat op het perceel Edison 28 twee verschillende milieucategorieën zijn toegestaan, ligt bij het recent vastgestelde bestemmingsplan "Middelharnis". In dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van het woongebied 'Hernesseroord' opgenomen. Dit woongebied zorgt voor beperkingen in de gebruiksmogelijkheden op het bedrijventerrein Oostplaat. Op basis van Hernesseroord is de milieuzonering op het bedrijventerrein Oostplaat bepaald. Hierdoor kan een deel van het perceel gebruikt worden voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.1 en deel voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.2. Het is niet mogelijk op het gehele perceel milieucategorie 3.2 op te nemen.
- b. De gemeente karakteriseert het bedrijf dat ter plaatse wordt uitgevoerd - anders dan reclamant - als een aannemingsbedrijf met een oppervlakte van 1.000 m². Op een dergelijk bedrijf is bedrijfscategorie 3.1 van toepassing. Uit hetgeen door reclamant is aangevoerd, kan niet worden opgemaakt dat sprake is van een bouwbedrijf met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en dus van een bedrijf uit bedrijfscategorie 3.2. Verwezen wordt naar de eerder verleende vergunning op grond van de Wet milieubeheer in 2003 en de veranderingsvergunning uit 2007 waarin is opgenomen dat sprake is van een aannemingsbedrijf. Ook uit de melding op grond van

het Activiteitenbesluit van 2012 blijkt niet dat de term aannemingsbedrijf niet meer van toepassing zou zijn. De in de melding genoemde geluidsniveaus blijken bovendien passend te zijn bij bedrijfsactiviteiten die behoren tot bedrijfscategorie 3.1. Er kan dan ook niet gesteld worden dat door de inwaartse zonering sprake is van een beperking van de rechten van reclamant.

- c. Op het bedrijventerrein Oostplaat is inderdaad sprake van een inwaartse zonering. Zoals eerder al gemeld hangt deze inwaartse zonering samen met het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan "Middelharnis". Binnen dit bestemmingplan ligt Hernesseroord. Dit woongebied zorgt voor beperkingen in de gebruiksmogelijkheden op bedrijventerrein Oostplaat.
- d. De afbeeldingen zijn inderdaad niet meer in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Het is echter ook niet benodigd deze afbeeldingen op te nemen. Op basis van de VNG-richtlijnen is bepaald wat de invloeden van de bedrijven op bedrijventerrein Oostplaat zijn.
- e. Het plaatsen van een geluidsscherm is op dit moment nog niet aan de orde. Het is dan ook niet benodigd de groenbestemming te wijzigen.
- f. In de beheersverordening is voor wat betreft besluitvlak 2 geregeld dat gronden en de bouwwerken overeenkomstig het bestaande gebruik mogen worden gebruikt. In de begripsbepalingen van de beheersverordening is aangegeven wat onder bestaand gebruik en bestaande bouwwerken moet worden verstaan. Uit de begripsbepaling blijkt dat al het gebruik dat aanwezig was op het moment van vaststelling van de beheersverordening of dat krachtens een omgevingsvergunning is toegestaan, mogelijk was, tenzij dat gebruik in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan. Gelet op deze laatste bepaling is op grond van de beheersverordening geen sprake van legalisatie van illegaal gebruik. Reclamant heeft wel gelijk dat in artikel 18 een verkeerde verwijzing is opgenomen. Voor de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan Oostplaat vigeert immers de beheersverordening "Oostplaat" en geen bestemmingsplan. Het artikel zal worden aangepast.

Aanpassingen

- De toelichting wordt verduidelijkt voor wat betreft het conserverende karakter van het plan en het overnemen van de bestaande rechten.
- Artikel 18.2 onder d wordt aangepast en komt als volgt te luiden: *"het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan"*.

Zienswijze 10

- a. Het terrein van reclamant grenst direct aan ten zuidoosten aan het bedrijventerrein Oostplaat. Het is reclamant onduidelijk hoe in de actualisatie van bestemmingsplan "Oostplaat" rekening is gehouden met het woonleefklimaat van Hernesseroord, dat deel uit maakt van het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan "Middelharnis". Uit paragraaf 8.6 van de toelichting blijkt volgens reclamant niet of óók onderzoek is uitgevoerd naar de invloedssfeer van de gecumuleerde geluidsbelasting van alle bedrijven op Oostplaat op onder andere de woningen in Hernesseroord. Volgens reclamant is een dergelijk onderzoek wel benodigd, gezien de vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van state. Reclamant meldt dat in het bestemmingsplan "Hernesseroord" een onderzoek naar de gecumuleerde geluidsbelasting van alle bedrijven op Oostplaat wel is uitgevoerd.
- b. Reclamant meldt dat in het bestemmingsplan "Hernesseroord" twee woondoeleinden zijn vernietigd en één gedeeltelijk. Deze vernietiging had te maken met het bedrijf Ooms op het bedrijventerrein Oostplaat. In het bestemmingsplan "Hernesseroord" was namelijk rekening gehouden met de verleende milieuvergunning, en niet met de geluidnormen van het Activiteitenbesluit. Dit besluit zorgde ervoor dat bedrijf Ooms meer geluid mocht produceren dan in de milieuvergunning was vastgelegd. Uit onderzoek is inmiddels gebleken dat de nieuwe geluidsnormen van bedrijf Ooms niet van invloed zijn op de ligging van de gecumuleerde geluidscontour van 50 dB(A) op het terrein Hernesseroord. Reclamant merkt op dat meerdere bedrijven onder het Activiteitenbesluit zijn komen te vallen, en dat dus onderzoek uitgevoerd moet worden naar de geluidsbelasting van deze bedrijven. De gecumuleerde geluidsbelasting van deze bedrijven op Oostplaat kan namelijk de gecumuleerde geluidscontour van 50 dB(A) op het terrein Hernesseroord overschrijden. Reclamant merkt op dat het bestemmingsplan "Oostplaat" pas kan worden vastgesteld als de garantie kan worden gegeven dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd op Hernesseroord.
- c. Als laatste merkt reclamant op dat geen sprake is van een conserverend bestemmingsplan, omdat een aantal bedrijven reeds onder het Activiteitenbesluit vallen. Doordat een aantal bedrijven onder het Activiteitenbesluit vallen, mogen de bedrijven meer geluid produceren. Dit gegeven betekent dat het bestemmingsplan niet conserverend van aard is, aldus reclamant.

Beantwoording zienswijze 10

- a. De cumulatieve geluidbelasting is vastgesteld in de procedure waarmee de nieuwe woonwijk Hernesseroord mogelijk wordt gemaakt. De afweging of er in dat geval sprake was van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen is in die procedure gemaakt. Nu het plan hoofdzakelijk conserverend is, is er geen reden om deze afweging opnieuw te maken. Daarbij geldt dat eventuele uitbreiding van bedrijven zullen moeten voldoen aan de milieuregelgeving. Ook hier speel weer een rol dat de groeimogelijkheden van de meeste bedrijven worden beperkt door nabijgelegen bedrijfswoningen. De bijdrage van de eventuele groei op de gevels van Hernesseroord zal daardoor minimaal zijn.
- b. Het geëigende ruimtelijke instrument om overlast van bedrijvigheid op gevoelige bestemmingen te voorkomen, is het toepassen van milieuzonering. Het bestemmingsplan voorziet daarom in een inwaartse zonering om de bestaande en de geplande woningen te beschermen. Door het toekennen van milieucategorieën aan percelen, wordt enerzijds voorkomen dat zwaardere categorieën zich vestigen dan wenselijk is, gezien de ligging van gevoelige bestemmingen, maar dit houdt anderzijds in dat bedrijven binnen de toegekende milieucategorie nog kunnen groeien. Echter, dat is geen uitbreiding van de bestaande rechten. Dat kan ook in de huidige situatie. Het opleggen van maatwerkvoorschriften aan bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen is geen ruimtelijk instrument om overlast te voorkomen en kan alleen al daarom niet in een ruimtelijke procedure worden toegepast. Daarbij komt dat de meeste bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen (en in elk geval die bedrijven die in de zienswijze met name genoemd

worden), al veel langer onder dit besluit vallen. De geluidvoorschriften van dit besluit zijn dan ook al geruime tijd van toepassing en het zou dientengevolge een inperking van de rechten zijn, als deze nu werden aangescherpt. Overigens zal de waarde van een dergelijke inperking minimaal zijn. Op het bedrijventerrein Oostplaat bevinden zich meerdere bedrijfswoningen. Voor alle in de zienswijze genoemde bedrijven (Huygens 8 en 60, Edison 26 en Industrieweg 35) geldt dat deze bedrijfswoningen nu al de maatgevende objecten zijn voor de geluidsuitstraling. Volgens het Activiteitenbesluit is de etmaalwaarde op woningen op een bedrijventerrein 55 dB(A).

- c. Er is inderdaad geen sprake van een geheel conserverend bestemmingsplan. In de toelichting wordt dit aangepast.

Aanpassingen

- Daar waar werd gesproken over een conserverend bestemmingsplan, zal dit worden gewijzigd naar een 'hoofdzakelijk' conserverend bestemmingsplan. Verduidelijkt zal worden dat niet alle bestaande rechten zijn overgenomen.

2. Aanpassingen

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen die ten gevolge van de ingediende zienswijzen worden aangebracht in het bestemmingsplan "Oostplaat". Ook is een overzicht opgenomen van de door te voeren ambtshalve wijzigingen. De aanpassingen op de verbeelding zijn in bijlage 1 opgenomen.

2.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Verbeelding

- Op het perceel Van der Waalsweg 29 wordt aan de voorzijde van het bedrijf de aanduiding 'opslag' opgenomen op. Deze aanduiding wordt opgenomen in overeenstemming met de verleende milieuvergunning.
- Ter plaatse van het perceel Oostplaatseweg 2 worden de vergunde bouwrechten en de juiste bouwhoogte (14,5 m) opgenomen.

Voor deze wijzigingen verwijzen wij u naar de bijlage (aanpassingen verbeelding).

Regels

- In de regels wordt een sublid toegevoegd aan artikel 4.1. Dit sublid (opslag) komt als volgt te luiden: *"Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' zijn de in lid 4.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor het opslaan van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan."*
- Artikel 4.2.1 onder g wordt aangepast en komt als volgt te luiden: *"de maximale gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan 50 m². Indien het gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en/of overkappingen zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan meer bedraagt dan 50 m², geldt de bestaande oppervlakte als maximale toegestane gezamenlijke oppervlakte."*
- Artikel 18.2 onder d wordt aangepast en komt als volgt te luiden: *"het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan"*.

Toelichting

- Paragraaf 2.5 van de toelichting wordt aangepast. Bij de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt de uitleg van de aanduiding 'opslag' gegeven.
- Paragraaf 2.5 van de toelichting wordt aangepast. Aan de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt toegevoegd dat indien de bestaande bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoningen groter zijn dan 50 m², de bestaande oppervlakte als maximale toegestane gezamenlijke oppervlakte geldt.
- Daar waar werd gesproken over een conserverend bestemmingsplan, zal dit worden gewijzigd naar een 'hoofdzakelijk' conserverend bestemmingsplan. Verduidelijkt zal worden dat niet alle bestaande rechten zijn overgenomen.

2.2 Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

- Aan de Heuvelweg wordt de bestemming "Bedrijventerrein" verruimd richting het zuidwesten.

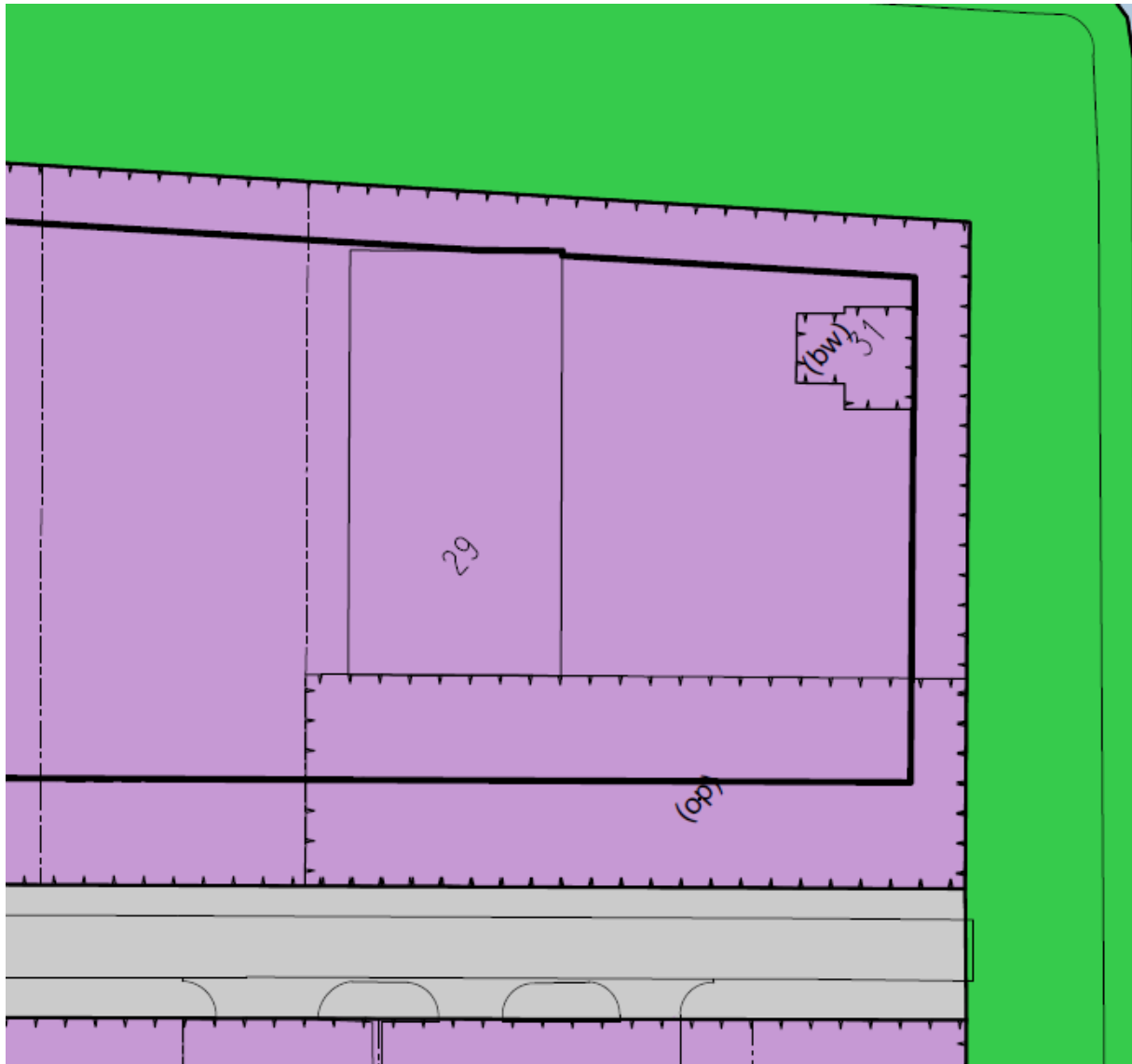
Voor deze wijziging verwijzen wij u naar de bijlage (aanpassingen verbeelding).

Regels

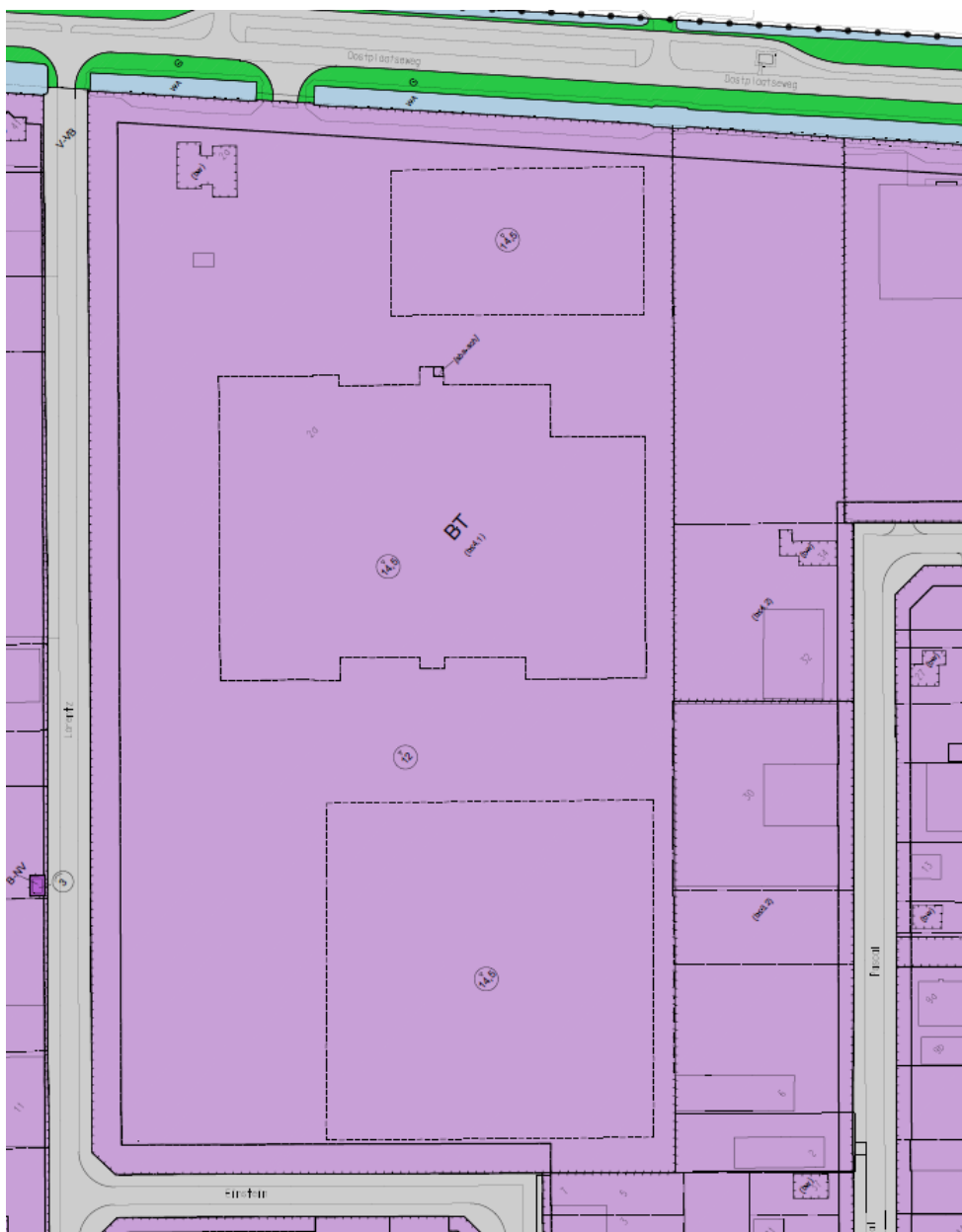
- Het begrip 'garagebedrijf' wordt aangepast en komt als volgt te luiden: *“een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor onderhoud en reparatie van motorvoertuigen en waarbij aan de hoofdfunctie ondergeschikte detailhandel is toegestaan, met die verstande dat niet is toegestaan:*
 - a. De verkoop van motorbrandstoffen;*
 - b. De verkoop van auto's (auto showroom).”*

Bijlage – Aanpassingen verbeelding

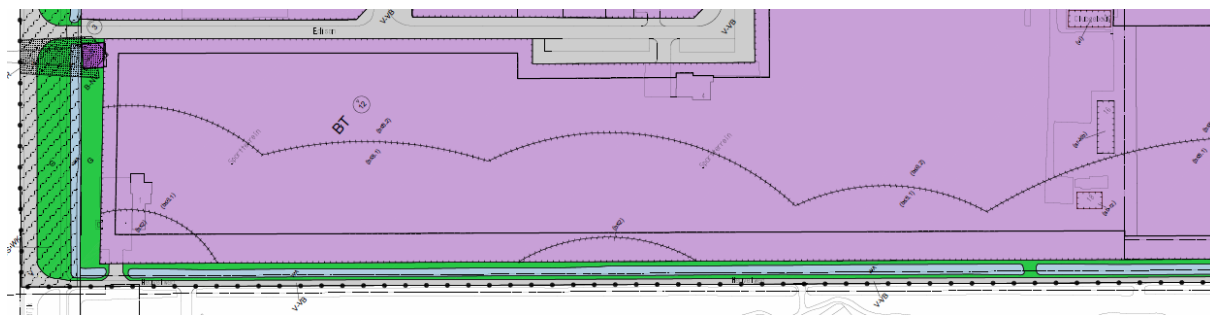
- Op het perceel Van der Waalsweg 29 wordt aan de voorzijde van het bedrijf de aanduiding 'opslag' opgenomen op. Deze aanduiding wordt opgenomen in overeenstemming met de verleende milieuvergunning.



- Ter plaatse van het perceel Oostplaatsweg 2 worden de vergunde bouwrechten en de juiste bouwhoogte (14,5 m) opgenomen.

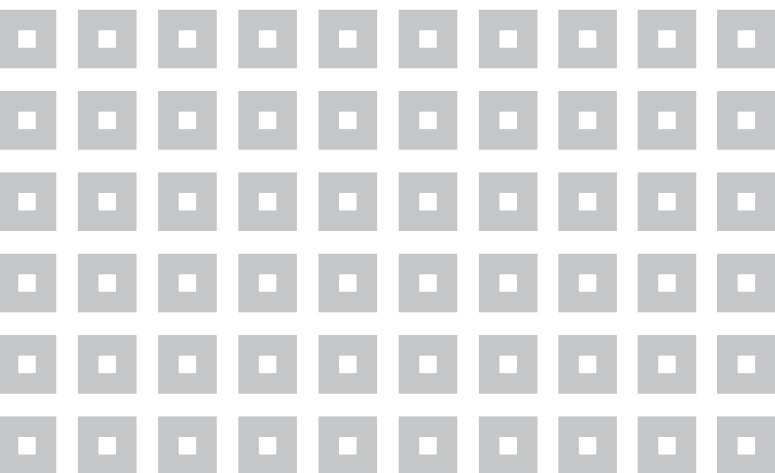


- Aan de Heuvelweg wordt de bestemming “Bedrijventerrein” verruimd richting het zuidwesten.



In onderstaand overzicht vindt u de indieners van een zienswijze. De samengevatte en beantwoorde zienswijzen corresponderen met de hieronder weergegeven nummering.

Volgnummer zienswijze	Reclamant	Adres	Datum
1.	Boten en motoren service T. van Vugt	Pascal 15, 3241 MB, Middelharnis	17 juni 2013
2.	All Office Vroegindeweij	Zernikeweg 2, 3241 MG, Middelharnis	4 juli 2013
3.	W.J. Breemen (Breeman Tweewielers)	Boezemweg 19, 3255 MC, Oude Tonge	4 juli 2013
4.	J.L. Groenedijk	Dubbele Ring 25, 3245 AD, Sommelsdijk	12 juli 2013
5.	Autobedrijf A. Rommelse vof	Simon Stevinweg 5, 3241 MD, Middelharnis	15 juli 2013
6.	I.W. van den Nieuwendijk (v.o.f. Senalco)	Molendlaan 6, 3245 CP, Sommelsdijk	15 juli 2013
7.	Afvalservice Goeree-Overflakkee BV	Van der Waalsweg 29, 3241 ME, Middelharnis	16 juli 2013
8.	Boot Haeser Walraven advocaten (namens Fleuren Middelharnis B.V., CNC Middelharnis B.V. en de heer W.J.M Fleuren)	Groothandelsgebouw Unit A5.002, Postbus 19265, 3001 BG, Rotterdam	17 juli 2013
9.	Ooms Construction bv	Postbus 80, 3240 AB, Middelharnis	17 juli 2013
10.	Nysingh advocaten-notarissen (namens stichting Zuidwester)	Burgemeester Roelenweg 11, Postbus 600, 8000 AP, Zwolle	17 juli 2013



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

