

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'BP Gorzenweg 1 Heinenoord'



1. Inleiding

Op het perceel Gorzenweg 1 in Heinenoord staat een voormalige boerderij. De boerderij is aangewezen als Rijksmonument. Het pand staat in de Hoeksche Waard bekend als 'De Witte Boerderij'. Vroeger had het pand een agrarische functie. Na het beëindigen van de agrarische functie werd het pand in gebruik genomen voor detailhandel. Daarna is er een tijdelijke vergunning (2019-2021) verleend voor een POP-UP restaurant. De initiatiefnemer wil het pand permanent gaan gebruiken als restaurant. Om dit initiatief mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gorzenweg 1 Heinenoord' lag vanaf 16 september 2021 gedurende zes weken ter inzage voor het indienen van zienswijzen. Het ontwerp was analoog raadpleegbaar in het gemeentehuis en digitaal via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gepleegd met de diverse instanties, zoals Waterschap en diensten van provincie en Rijk.

Tijdens de inzage periode ontvingen wij één zienswijze. Wij ontvingen geen overlegreacties. In deze Nota beantwoording zienswijzen geven wij een reactie op de ontvangen zienswijze. De zienswijze vatten wij samen en beantwoorden wij. Daarnaast is er aanleiding om enkele ambtelijke aanpassingen in het bestemmingsplan door te voeren.

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is de naam van de indiener van de zienswijze geanonimiseerd.

Indiener van de zienswijze

Nr.	Naam	Datum ontvangst	Registratienummer
1.	Indiener 1	25 oktober 2021	Z/21/119587/DOC-21471829



2. Beantwoording van de zienswijze

2.1 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 1

1. Geluidsoverlast

De nieuwe bestemming zorgt ervoor dat een horecapand met restaurant, zalenverhuur en partycentrum mogelijk gemaakt wordt. Dat betekent dat er geluidsoverlast zal ontstaan voor de nabije gelegen woningen (een zestal op minder dan 100 meter). Met name de in het ontwerp opgenomen mogelijkheden om feesten en partijen te houden tot 's nachts 02:00 uur voor wel 450 personen is niet aanvaardbaar. De genoemde horeca activiteiten zullen gepaard gaan met aan -en afrijden van auto's, stemgeluiden en versterkt muziekgeluid, waarbij in de aanvraag uitgegaan wordt van een geluidsproductie van 95 dB(A) en dat nog onder de bijbehorende soundchecks die hier nog bovenuit gaan. In artikel 44 van de Wet Geluidhinder is de maximale belasting door industrie op gevels van woningen genoemd van 50 dB(A).

Naast geluid door muziek maken 450 aanwezige bezoekers de nodige geluiden onder andere op het buitenterras, die gezien de locatie overwegend met de auto zullen komen (circa 200 a 300 voertuigen). Deze zullen bij feesten en partijen in piekmomenten aankomen en vertrekken. De laatste midden in de nacht omdat de aanvraag is om tot 02:00 uur open te blijven.

Het Activiteitenbesluit heeft in artikel 2.17a grenzen opgenomen voor Langtijd gemiddelde geluidsniveau en maximale geluidsniveau. Voor laad en los activiteiten (zoals bij opruimen) gelden deze normen ook tussen 19:00-07:00 uur.

Reactie college

Wij overlegden over de inhoud van de zienswijze met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer wil tegemoet komen aan de zienswijze door het laten vervallen van de onderdelen zalenverhuur en partycentrum. Het perceel wordt daardoor alleen gebruikt als restaurant met terras.

Wij passen de toelichting, verbeelding en planregels van het bestemmingsplan aan in die zin dat de functies zalenverhuur en partycentrum (horecacategorie 5) vervallen, waardoor wij in dit bestemmingsplan alleen een horecacategorie 2 mogelijk maken.

In het bestemmingsplan voegen wij een beschrijving van het toekomstige gebruik van het perceel toe. In de toekomstige situatie wordt een restaurant/brasserie met keuken en verdere voorzieningen gerealiseerd in de oorspronkelijke schuur. Op de begane grond van het woongedeelte wordt een multifunctionele ruimte ingericht, welke is af te huren voor bijvoorbeeld kleinere bijeenkomsten en groepsdiners. Op de bovenverdieping van het woongedeelte wordt voorzien in een kantoortje voor het restaurant. Het aanwezige groen wordt behouden en waar nodig versterkt. Initiatiefnemer heeft het voornemen om een terras met terrasschuur te realiseren. Dit is een kleine gebouwde voorziening van 60 m² welke zal dienen als uitgiftepunt/buitenkeuken bij het restaurant. Het restaurant maakt alleen gebruik van achtergrondmuziek. Uit het akoestisch onderzoek en de advisering van Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid blijkt dat het vestigen van een restaurant met achtergrondmuziek en een terras voldoet aan de geluidsnormen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat wij de toelichting, verbeelding en planregels van het bestemmingsplan aanpassen. Daarbij vervallen de functies zalenverhuur en partycentrum (horecacategorie 5) en maken wij in dit bestemmingsplan alleen een horecacategorie 2 mogelijk.



In de toelichting van het bestemmingsplan voegen wij een beschrijving van het toekomstige gebruik van het perceel als restaurant met terras (met terrasschuur 60 m²) toe. Wij passen de inhoud van de hoofdstukken van het bestemmingsplan daarop aan. Daarnaast actualiseren wij het akoestisch onderzoek (bijlage 1) en het stikstofonderzoek (bijlage 2). Op de verbeelding nemen wij de locatie van de terras schuur op als specifieke bouwaanduiding (bijlage 3).

Als gevolg van het vervallen van de functies zalenverhuur en partycentrum passen wij de volgende regels van het bestemmingsplan aan:

- Artikel 3.1.1 (algemeen)

Wij wijzigen de toegestane horecacategorie van categorie 5 in categorie 2.

- Artikel 3.2.1 (Gebouwen en overkappingen)

In het artikel maken wij de bouw van een terrasschuur (maximaal 60 m² en bouwhoogte 7 meter) mogelijk. Daarnaast vervalt de bepaling dat minimaal 45% van de voorgevel in de aan de voorzijde van het perceel gelegen bouwgrans wordt gebouwd omdat het bestaande gebouw daaraan al niet voldoet. De bepaling is daarom niet passend. Omdat er binnen het plangebied geen nutsvoorziening aanwezig is, vervalt de bepaling onder e. De aanpassingen zien er als volgt uit (aanpassingen in rood):

3.2.1 Gebouwen en overkappingen³

Gebouwen en overkappingen dienen te voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. Gebouwd binnen het bouwvlak;
- ~~b. Minimaal 45% van de voorgevel wordt in de aan de voorzijde van het perceel gelegen bouwgrans gebouwd;~~
- ~~c. Bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;~~
- ~~d. c. Bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage;~~
- ~~e. d. Inhoud van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m³; als de bestaande inhoud groter is, geldt de bestaande inhoud als maximum;~~
- ~~f. Ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' is een nutsgebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m.~~
- e. In afwijking van het bepaalde in dit artikel 3.2.1 mag binnen de 'specifieke bouwaanduiding – terras schuur' uitsluitend een terras schuur gebouwd worden met een oppervlakte van maximaal 60 m² en een bouwhoogte van 7 meter.

2. Akoestisch onderzoek

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is niet volledig. Zo zijn er geen metingen op gevels van woningen en in woningen gedaan en bevat het onderzoek onjuiste aannames en uitgangspunten waarop conclusies getrokken worden. Indien er ziet graag dat een onafhankelijk onderzoek wordt uitgevoerd, welke vooraf duidelijkheid zal bieden over de geluidsbelasting op de gevels van de 6 woningen en in de woningen.

Reactie college

Er is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd omdat de functies zalenverhuur en partycentrum vervallen. Wij vervangen het eerdere akoestisch onderzoek door het nieuwe onderzoek. In het onderzoek zijn de gevolgen voor geluid voor de omliggende woningen opgenomen. Er kunnen geen metingen gedaan worden omdat de nieuwe functie nog niet gerealiseerd is. Het nieuwe akoestisch onderzoek is beoordeeld door een



onafhankelijk geluidsspecialist van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Het onderzoek toont aan dat wordt voldaan aan de geluidsnormen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat wij het akoestisch onderzoek als gevolg van het laten vervallen van de functies zalenverhuur en partycentrum vervangen door een nieuw akoestisch onderzoek (bijlage 1). Wij passen de tekst van de toelichting daarop aan.

Daarnaast verwijderen wij artikel 3.3 uit de regels van het bestemmingsplan. In dit artikel was opgenomen dat er een akoestisch onderzoek uitgevoerd moest worden wanneer er beoogd werd om meer dan achtergrondmuziek voort te brengen in/bij een horecavestiging. Dit artikel was van toepassing bij de functies zalenverhuur en partycentrum. Door het vervallen van deze functies, kan het artikel vervallen.

3. Eerdere besluitvorming

De wijziging van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoeksche Waard' is in strijd met een bewuste keuze van het toenmalige bevoegd gezag om geen horeca toe te staan. Deze keuze was gebaseerd om overlast te voorkomen en de horeca zoveel mogelijk in de kernen van de Hoeksche Waard te behouden. De bestaande (en beperkte) horecafunctie in het winkelgebouw mocht blijven bestaan, omdat deze gezien werd als passend bij de detailhandelfunctie en zich binnen het gebouw bevindt. Om die reden werd later de horecafunctie in het crematorium toegestaan als aanvulling op een crematie bijeenkomst. Het onderhavig plan is grootschalig, staat geheel op zichzelf en vormt daarmee een principiële afwijking van de keuze in het bestaande bestemmingsplan en kan eenvoudig tot precedënten leiden. Op pagina 10 van het onderzoek wordt gesteld dat het gebouw niet geschikt zou zijn voor andere bedrijfsvoering dan horeca, maar dit wordt verder niet onderbouwd.

Reactie college

Wanneer wij een initiatief ontvangen, moeten wij een afweging maken of wij daaraan meewerken. Elk nieuw initiatief wordt afzonderlijk beoordeeld waardoor er geen sprake is van precedentwerking. Voor het Rijksmonument is eerder een tijdelijke omgevingsvergunning (2019-2021) verleend om de horecavoorziening mogelijk te maken. Initiatiefnemer wil nu een permanente horecavoorziening realiseren.

Het initiatief voldoet aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. In artikelen 6.9 en 6.10 van de provinciale Omgevingsverordening is vastgelegd dat de ruimtelijke kwaliteit bij een ontwikkeling ten minste gelijk moet blijven. Hieraan wordt voldaan. Het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, waarbij de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Het provinciaal beleid richt zich verder op de restauratie en herbestemming van Rijksmonumenten. In dit geval wordt het bestaand monument omgezet en gerenoveerd tot een restaurant. Om de instandhouding van het monument te garanderen is vestiging van een horecafunctie aantrekkelijk. Dit in tegenstelling tot een bedrijfsfunctie. Het gebouw is qua ontwerp, indeling en ouderdom niet goed geschikt te maken voor bedrijvigheid. Een horecafunctie zal in een monumentstatus bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de horeca. Daarnaast draagt initiatiefnemer actief bij in het behoud en instandhouding van het monument. De provincie streeft naar een samenhang tussen verschillende elementen die de leefomgeving vormen. Met onderhavig plan wordt de leefomgeving versterkt door recreatie, cultureel erfgoed en economie in samenhang tot ontwikkeling te brengen.

Wij toetsen initiatieven daarnaast aan de Omgevingsvisie Hoeksche Waard. Daarin namen wij op dat een initiatief moet bijdragen aan de Hoeksche Waarden (kwaliteit) en Hoeksche Werken (onze opgaven). De planlocatie ligt in het deelgebied dat wij in de Omgevingsvisie aanduiden als 'Natuurlijk verbonden'. Er is sprake van een buurtschap. Ontwikkelingen moeten aansluiten op de identiteit van het buurtschap. Daaraan



wordt voldaan omdat er sprake is van het gebruik van een bestaand monumentaal pand binnen een gebied met gemengde functies. De nieuwe functie maakt het mogelijk om het Rijksmonument te renoveren. Dit draagt bij aan het verbeteren van de kwaliteit van de omgeving. Het aanwezige parkeerterrein worden gebruikt voor zowel de horeca als aanwezige detailhandel. Voor de beoogde ontwikkeling wordt extra ruimte bespaard.

De winkellocatie in het buurtschap rondom de Witte Boerderij vormt een vaste grootheid in de gemeente, welke samen met de Witte Markt ook een regionale uitstraling heeft. De Witte Boerderij is al sinds jaar en dag een vast begrip in de Hoeksche Waard en de winkellocatie maakt deel uit van de identiteit van Heinenoord. De winkels vormen een belangrijke voorziening voor de (dagelijkse) inkopen. Vanuit de markt neemt de vraag naar mengvormen tussen met name detailhandel en horeca steeds verder toe. Een horecagelegenheid zorgt voor een verlenging van de verblijfsduur van mensen die een bezoek brengen aan het bedrijventerrein. Hiermee levert het initiatief een bijdrage aan het economisch klimaat en recreatie en toerisme. Het restaurant draagt daarnaast bij aan het versterken van de gemeenschapszin en de sociale cohesie onder de bevolking aangezien het restaurant kan dienen als extra ontmoetingsplaats, waarmee wordt voorkomen dat mensen uitwijken naar voorzieningen buiten de Hoeksche Waard. Daarnaast zal de bestaande bebouwing zoveel mogelijk aansluiten op de duurzaamheidsambities van de gemeente. Hierdoor draagt het plan bij aan de opgave 'duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig'.

Naar aanleiding van de zienswijze stellen wij wel vast dat het gewenst is paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan (Omgevingsverordening) iets verder uit te werken door het opnemen van artikelen 6.9 en 6.10 en de toetsing daaraan. Daarnaast verwijzen wij in paragraaf 3.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan naar de Omgevingsverordening Zuid-Holland – Koers 2020 van 6 oktober 2020. Deze is herzien op 23 juni 2021. Dit passen wij aan. Daaruit volgen geen inhoudelijke aanpassingen. Tenslotte stellen wij vast dat de tekst in paragraaf 3.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan (Omgevingsvisie Hoeksche Waard) te summier is weergegeven. Deze werken wij conform bovenstaande tekst uit.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan in die zin dat wij paragraaf 3.2.2 (Omgevingsverordening) iets verder uitwerken door het opnemen van artikelen 6.9 en 6.10 en de toetsing daaraan. Daarnaast verwerken wij in paragraaf 3.2.3 de meest recente datum van de Omgevingsverordening Zuid-Holland – Koers 2020. Tenslotte werken wij paragraaf 3.3.1 (Omgevingsvisie Hoeksche Waard) verder uit.

4. Aannee landmark en nostalgie

In pagina 10 van de plantoelichting staat beschreven dat het Rijksmonument een landmark vormt en dat het nostalgie hoogtij viert in de Hoeksche Waard. Indiener is van mening dat dit subjectieve aannames zijn.

Reactie college

In paragraaf 3.1.3 van het bestemmingsplan (pagina 10) motiveren wij dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling waarop de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. Los daarvan wordt beschreven dat er sprake is van een Rijksmonument. Met deze aanwijzing geeft het Rijk aan dat er sprake is van een beeldbepalend gebouw (landmark) dat behouden moet blijven. In het bestemmingsplan wordt beschreven dat het behoud van dergelijke gebouwen vaak samengaat met het vinden van een passende herbestemming. In het bestemmingsplan wordt daarop ingegaan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.



5. Verdwijnen woonfunctie

De woonfunctie die het gebouw altijd heeft gekend zal verwijderen. Terwijl een overspannen markt gaande is.

Reactie college

In het bestaande bestemmingsplan heeft het perceel Gorzenweg 1 een bedrijfsbestemming. Binnen deze bestemming is het mogelijk om een deel van het perceel te gebruiken als burgerwoning. Deze mogelijkheid blijft behouden. Dit betekent dat de planologische situatie op dit punt ongewijzigd blijft ten opzichte van de bestaande situatie.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

6. Nieuwe horecabestemming ten aanzien van de bestaande detailhandel omgeving

In pagina 10 van de plantoelichting wordt gesteld dat een zware horecafunctie passend en complementair zou zijn ten aanzien van de bestaande winkels. Volgens indiener staat de gewenste horeca geheel los van de aanwezige winkelactiviteiten. Er is al een horecagelegenheid in het winkelpand aanwezig. De combinatie van feesten, partijen en detailhandel is ver van de realiteit verwijderd.

Reactie college

Zoals omschreven bij punt 1 vervalt de zware horecafunctie als gevolg van de zienswijze. In detailhandelsvisie Hoeksche Waard is opgenomen dat wij de ambitie hebben om kansen te bieden aan het vermengen van horeca en detailhandel. Vanuit de markt neemt de vraag naar mengvormen tussen met name detailhandel en horeca steeds verder toe. Ook de consument verlangt naar meer beleving en verassing in de vorm van mengvormen. Het initiatief met een restaurant sluit hierbij aan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

7. Het provinciaal beleid en het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Gorzenweg'

Op pagina 11 van de plantoelichting wordt ingegaan op het provinciaal beleid. Dit beleid gaat onder andere over de ruimtelijke kwaliteit, waaronder de belevingswaarde. De planlocatie valt binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoeksche Waard', maar grenst aan het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Gorzenweg' waarin de nabije woningen liggen. De voorgenomen grootschalige horeca zal dit gebied en de belevingswaarde aantasten. Met name de mogelijkheid om feesten en partijen in de nacht voor 450 personen te houden, inclusief de zondag, zal een ernstige aantasting vormen.

Reactie college

In het bestemmingsplan en de beantwoording in punt 3 staat beschreven waarom het initiatief past binnen het provinciaal beleid. Wij legden het ontwerp bestemmingsplan voor beoordeling voor aan provincie Zuid-Holland. De provincie gaf geen reactie. Hieruit moeten wij concluderen dat het plan past binnen het provinciaal beleid. Zoals uit de beantwoording in punt 1 blijkt vervalt de door de indiener van de zienswijze aangegeven grootschalige horeca.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.



8. (Toekomstige) isolatie van het pand

Op pagina 14 van de plantoelichting wordt aangegeven dat het bestaande pand, als onderdeel van de restauratie is geïsoleerd. Volgens indiener klopt dit niet. Slechts enkele ramen (en alleen van het woonhuis) zijn van dubbelglas voorzien, maar is beperkt wat geluidisolatie betreft. Ook de toegangen kennen geen geluid- en/of warmte sluiters. Evenmin zijn er andere vormen van isolatie opgenomen. Er wordt gesproken over 'de te verwachten indeling' en dat er voorzieningen zijn op gebied van geluidsoverlast. Alleen dit is niet vastgesteld en de voorzieningen voor geluidsisolatie zijn evenmin vastgesteld en niet aanwezig. Dat de genoemde verwachting met 20 dB(A) zal afnemen is derhalve niet onderbouwd of vastgesteld. Indiener ziet graag dat optimale geluidsisolatie wordt aangebracht in het gehele gebouw.

Reactie college

In 2020 is de buitenkant van het Rijksmonument gerestaureerd. Hierbij gebruikte initiatiefnemer duurzame en natuurlijke materialen. Daarnaast verwijderde hij het asbest van het dak en verving dat door riet. De daken van de schuur en de bedrijfswoning zijn geïsoleerd. Het riet is aangebracht op isolatieplaten. Alle nieuwe ramen zijn voorzien van isolatieglas, met uitzondering van de ramen van de schuur. Hier plaatst initiatiefnemer in de toekomst achterzetramen. In het pand brengt hij waar mogelijk vloerverwarming aan. Daarnaast plaatst initiatiefnemer warmtepompen. In de te realiseren luchtbehandelingsinstallatie maakt men gebruik van warmteterugwinning. Door het vervallen van de functies zalenverhuur en partycentrum zijn er minder maatregelen nodig voor het geluid. De tekst over de afname met 20 dB(A) vervalt hierdoor. Deze was nodig bij het toestaan van een zware horecacategorie. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat het pand voldoet aan de eisen voor geluid voor het gebruik als restaurant met terras.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

9. Koel/warmte installatie

In het akoestisch onderzoek wordt gesproken van een koel/warmte installatie met geluid tot 81,4 dB(A). Deze hinder is niet meegenomen in de combinatie met andere geluiden en evenmin zijn er voorzieningen om dit geluid te isoleren.

Reactie college

De hinder van een koel/warme installatie is meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

10. Geluidsschermen

In het akoestisch onderzoek wordt niet de schermen genoemd (met de woorden 'te plaatsen') die wel zijn opgenomen in de tekeningen op bladzijde 56, 57, 65, 66 en 74. Blijkbaar zijn de metingen gedaan rekening houdend met een scherm dat tegen de oostkant van de tuin van woonhuis nummer 3 moet komen en tegen de tuin van woonhuis nummer 1. Los van de vraag wat de bewoners hiervan vinden is indiener van mening dat de plaats van deze schermen niet zinvol zal zijn. Het plaatsen van de schermen kan wel een goede mogelijkheid zijn om geluidhinder te beperken, maar die moeten dan wel geplaatst worden aan de grenzen van het terras van het restaurant, met name aan de westkant en aan de noordkant. Deze laatste zal dan doorzichtig moeten zijn om het zicht op het landelijk gebied te behouden. Ook zal het voor de beleving op het terras een verbetering zijn.



Reactie college

Initiatiefnemer plaatst geluidsschermen langs het terras. Daarnaast wees onderzoek uit dat geluidsschermen nodig zijn voor het dichtslaan van portieren van auto's. Wanneer een portier van een auto wordt dichtgeslagen geeft dit een piekbelasting. Door het plaatsen van geluidsschermen neemt deze belasting af. In het akoestisch onderzoek zijn deze schermen in de berekening meegenomen. Hieruit volgt dat voldaan wordt aan de geldende geluidsnormen. Om zeker te stellen dat de schermen geplaatst worden, voegen wij een voorwaardelijke verplichting toe aan de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat wij de volgende voorwaardelijke verplichting tot het plaatsen van geluidsschermen in de regels van het bestemmingsplan opnemen:

- In afwijking van het bepaalde in artikel 3.1.1 sub a onder 2 mag horeca niet geopend zijn tussen 19:00 uur en 7:00 uur, tenzij is voorzien in geluidafscherming langs parkeerterrein en terras, zoals is opgenomen in het geluidrapport dat als bijlage bij de toelichting van dit plan is gevoegd.

11. Windmolenlocatie

Op pagina 15 van de plantoelichting wordt volgens indiener ten onrechte gesteld dat er geen windmolenlocatie in de nabijheid is. Een windmolenlocatie bevindt zich inmiddels op circa 700 meter van het plangebied.

Reactie college

Wij delen de mening van indiener dat deze windmolenlocatie in het bestemmingsplan benoemd moet worden. De windmolenlocatie vormt geen belemmering voor het initiatief.

Conclusie

De zienswijze aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat wij de nabij gelegen windmolenlocatie in de toelichting van het bestemmingsplan benoemen.

12. Omgevingsvisie Hoeksche Waard

Op pagina 16 van de plantoelichting wordt het economische belang van het gemeentelijk beleid genoemd, maar wordt een andere waarde als rust en ruimte genegeerd. De voorgenomen ontwikkeling tast de rust van het gebied aan.

Reactie college

Voor de beantwoording van dit punt verwijzen wij u naar punt 3. Waarden als rust en ruimte negeren wij niet. Op deze locatie is echter sprake van een bestaande bedrijfslocatie en een bestaand pand waar zich een bedrijf tot en met milieucategorie 3 mag vestigen. Er is sprake van een omgeving en locatie met bedrijvigheid waar rust en ruimte al minder aanwezig zijn.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.



13. Toegangen verkeer

Op pagina 20 van de plantoelichting wordt ingegaan op de verkeerssituatie. Tijdens winkelopening zal dit met name via de twee ingangen aan de Boonsweg zijn en in mindere mate via het tankstation aan de Gorzenweg. Deze toegangen worden na winkelsluiting, dus ook de gehele zondag, gesloten. De toegang via de Zaaivool (zuidkant) wordt nooit gebruikt. Om verkeershinder voor de omgeving van het restaurant in de avond te voorkomen ziet indieneer graag als voorschrift opgenomen worden dat de huidige afsluitingen in stand blijven en voor het overige alléén de toegang via de Zaaivool gebruikt wordt en exclusief voor de bezoekers en personeel. De verhuurder heeft gesteld dit voornemens te zijn, maar moet als voorschrift opgenomen worden.

Reactie college

Initiatiefnemer maakte met omwonenden afspraken over de verkeersafwikkeling van de planlocatie. Initiatiefnemer heeft het voornemen om de nieuwe horecavoorziening te verhuren aan een derde en zal de afspraken op nemen in de huurovereenkomst. De ontsluiting van het terrein zal net als in de huidige situatie primair via de Boonsweg lopen, met als alternatief de ontsluitingen via het tankstation aan de Gorzenweg en de Zaaivool. De toegang via de Zaaivool (zuidkant) wordt in principe in de avond en nacht benut voor de horeca omdat dit leidt tot zo min mogelijk overlast voor de omgeving. Dit nemen wij in de toelichting van het bestemmingsplan op.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting het bestemmingsplan in die zin dat wij de bovengenoemde motivering in paragraaf 4.4 (verkeer en parkeren) van het bestemmingsplan opnemen. Daarnaast verwerken wij in die paragraaf dat de functies zalenverhuur en partycentrum vervallen. Wij werken de onderdelen verkeer en parkeren daarnaast verder uit op de toekomstige functie restaurant.

14. Geluidshinder verkeer

In het akoestisch onderzoek (pagina 22) wordt een nader onderzoek naar verkeer afgewezen. De beoogde ontwikkeling betreft een zware horecabestemming. Daarnaast is het een onrealistisch dat het verkeer niet sneller zullen rijden dan 10 km/u, hetgeen wat staat beschreven op pagina 17.

Reactie college

Zoals uit punt 1 blijkt vervalt de zware horecafunctie. Ten aanzien van dit punt ten opzichte van de restaurantfunctie merken wij het volgende op. Op de Gorzenweg geldt een snelheidslimiet van 60 km/uur. Voor deze weg geldt om die reden een formele geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelig object gerealiseerd wordt binnen deze zone is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegenverkeerslawaai noodzakelijk. Omdat onderhavig bestemmingsplan voorziet in een herbestemming naar horeca, is hier geen sprake van een geluidsgevoelig object en is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet aan de orde. De Wet milieubeheer ziet als een geluidsgevoelig object bijvoorbeeld een nieuwe woning dat wordt gerealiseerd.

Een akoestisch onderzoek industrielawaai is bij het onderhavig bestemmingsplan wel uitgevoerd. Voor dat geluidsonderzoek is de indirecte hinder als gevolg van het autoverkeer van- en naar de inrichting onderzocht. Het gaat daarbij om het te verwachten autoverkeer op het aangrenzende parkeerterrein. De snelheidsregime van 10 km/u is aangehouden voor het parkeerterrein. Stapvoets rijden op een parkeerterrein is een realistische norm. Uit het onderzoek volgt dat aan de daarvoor geldende eisen wordt voldaan. Het feit dat mensen zich niet houden aan de maximumsnelheid staat hier buiten. Wanneer er sprake is van het overschrijden van de maximumsnelheid kan daartegen handhavend opgetreden worden.



Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

15. Geluidsrichtlijnen

In het akoestisch onderzoek wordt voor de 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegaan van een 'gemengd gebied', gezien het plangebied zich bevindt in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoeksche Waard'. Volgens indiener moet uitgegaan worden van de typering 'rustig buitengebied' en de richtafstand gewijzigd te worden, gezien de ligging van het plangebied het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Gorzenweg' raakt.

Reactie college

De VNG-brochure geeft de volgende definitie aan voor een 'gemengd gebied': *"Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied."*

In het akoestisch onderzoek is met de juiste richtafstanden gemeten. In de omgeving is een sterke functiemenging van bedrijven, wonen en agrarische activiteiten, waardoor gesproken kan worden van een 'gemengd gebied'.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

16. Openbaarheid anterieure overeenkomst

Op pagina 29 van de plantoelichting wordt verwezen naar een anterieure overeenkomst die de exploitatie moet waarborgen. Voor het genomen besluit moet deze overeenkomst inzichtelijk en openbaar zijn, maar deze ontbreekt in de stukken. Zonder dat kan, volgens indiener, geen goed overwogen besluit genomen worden over het al dan niet toestaan van de bestemmingswijziging.

Reactie college

In de plantoelichting namen wij abusievelijk op dat wij een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer sloten. In een anterieure overeenkomst maken wij afspraken over kostenverhaal en locatie eisen. Wij sluiten een dergelijke overeenkomst in gevallen waarin de wet dat voorschrijft. Dit initiatief valt daar niet onder. Wel sloten wij een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer. Daarin spraken wij met de initiatiefnemer af dat wanneer wij aan een derde planschade moeten vergoeden, wij die kosten op de initiatiefnemer verhalen. Deze overeenkomst is openbaar, maar vormt geen onderdeel van de stukken die wij ter inzage leggen in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat wij in paragraaf 7.1 (economische uitvoerbaarheid) aanpassen en beschrijven dat wij een planschade overeenkomst met initiatiefnemer sloten.

17. Indiener zou graag zien dat er een aantal eisen gelden



Indiener ziet graag dat de sluitingstijd niet later wordt dan 23:00u, de zondag rust wordt gerespecteerd en de bestemming wordt beperkt tot restaurant voor maximaal 60 gasten.

Reactie college

Zoals uit punt 1 blijkt komen wij tegemoet aan de wens van de indiener en komen de functies zalenverhuur en partycentrum te vervallen. Gelet op de oppervlakte van het pand en de financiële uitvoerbaarheid van het pand is het niet reëel om een maximum aantal bezoekers van 60 personen vast te stellen. In het restaurant is ruimte voor 530 bezoekers. Uit de onderzoeken blijkt dat een dergelijk aantal bezoekers verantwoord is om te kunnen spreken van een goede ruimtelijke ordening en het behoud van een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden.

Na het vaststellen van het bestemmingsplan moet de initiatiefnemer een milieumelding indienen. Daarnaast moet initiatiefnemer een exploitatievergunning en de Alcoholvergunning aanvragen om de bedrijfsvoering mogelijk te maken. De eisen van het Activiteitenbesluit, de voorschriften van de Algemene Plaatselijke Verordening Hoeksche Waard (zoals de openingstijden) en de eisen van de Alcoholwet moeten daarbij in acht genomen worden.

3. Ambtshalve wijzigingen

Wij stelden vast dat het gewenst is om de volgende ambtshalve aanpassingen te verwerken:

Naam bestemmingsplan

Wij stellen vast dat voor het plan twee benamingen gebruikt worden. Op de voorzijde van de toelichting staat 'Bestemmingsplan Witte Boerderij' en in de regels is bepaald dat het bestemmingsplan wordt aangehaald als 'BP Gorzenweg 1 Heinenoord'. Het is gewenst dit gelijk te houden. De juiste benaming is 'BP Gorzenweg 1 Heinenoord'.

Regels – verwijzingen in artikelen

In diverse artikelen in de regels wordt verwezen naar andere artikelen. De verwijzing is niet geheel duidelijk omdat men bijvoorbeeld verwijst naar artikel 4, lid 1, terwijl het artikel aangegeven wordt als artikel 4.1. Wij passen dergelijke verwijzingen tekstueel aan waardoor de verwijzingen duidelijker worden.

Regels - Artikel 1.1 (definitie plan)

In artikel 1.1 (definitie plan) vervangen wij het woord Binnenmaas door Hoeksche Waard.

Regels – Artikel 3.4 (afwijken van de gebruiksregels)

Aan onderdeel a voegen wij het woord horecabedrijf toe.

Regels – Artikel 8.1 en 8.2 (parkeren)

Het is gewenst de regels voor het parkeren aan de huidige voorwaarden aan te passen. Wij vervangen artikel 8.1 en 8.2 door een nieuw artikel 8.1.

WAS

8.1 Bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of wijzigen van de functie van een gebouw of perceel

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of wijzigen van de functie van een gebouw of perceel wordt slechts verleend wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:



- a. voorzien moet worden in voldoende laad- en losmogelijkheden op eigen terrein, waarbij de laad- en losplaatsen zo dienen te worden gesitueerd dat het ladend en lossend verkeer kan manoeuvreren en zich kan opstellen op het bouwperceel zelf, zodat het openbaar gebied daarmee niet wordt belast;
- b. voorzien moet worden in voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein, waarbij ruimte dient te worden gereserveerd overeenkomstig de op dat moment geldende normen conform de CROW vermeerderd met 10%, dan wel de parkeerbalans waarin is voorzien in de toelichting van het plan.

8.2 Lagere parkeernormen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8 lid 1 voor het hanteren van andere parkeernormen, mits:

- a. aantoonbaar is dat dit niet leidt tot parkeren op de openbare weg;
- b. de gemeentelijk verkeerskundige hierover advies uitgebracht heeft.

WORDT

8.1 Parkeren

- a. De gronden zoals aangewezen in dit bestemmingsplan mogen slechts worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd of gereserveerd en in stand wordt gehouden en wordt voorzien voldoende laad- en losmogelijkheden op eigen terrein.
- b. Bij omgevingsvergunning en/of exploitatievergunning bepaalt het bevoegd gezag aan de hand van de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen' of sprake is van voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in lid a.
- c. Als de onder b bedoelde beleidsregel gedurende de planperiode wijzigt, toetst het bevoegd gezag de omgevingsvergunning aan het gewijzigde beleid.

Regels – Artikel 8.3 (strijdig gebruik)

Als gevolg van het aanpassen en samenvoegen van artikelen 8.1 en 8.2 vernummen wij artikel 8.3 in artikel 8.2. Wij voegen daarbij lid e toe. Daarin regelen wij dat het niet mogelijk is om een deel van het parkeerterrein af te splitsen, waardoor bedrijven waarmee het parkeerterrein gedeeld wordt, niet meer voldoen aan de parkeernorm. Het artikel komt er als volgt uit te zien:

8.2 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming wordt in dit bestemmingsplan in ieder geval aangemerkt:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. het gebruik of laten gebruiken van gronden en opstallen als of ten behoeve van een seksinrichting dan wel ten behoeve van (raam)prostitutie;
- c. het gebruik of laten gebruiken van opstallen ten behoeve van coffeeshops;
- d. het gebruik van onbebouwde gronden:
 - 1. als stand- of ligplaats van onderkomens;
 - 2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;



- e. [een wijziging van het gebruik van gebouwen en/of gronden waardoor niet langer kan worden voorzien in voldoende parkeerruimte buiten openbaar gebied;](#)
- e.f. een gebruik van gronden en bebouwing voor inrichtingen als bedoeld in artikel 1, bijlage 1, onderdeel D Besluit omgevingsrecht;
- f.g. een gebruik van gronden en bebouwing voor bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo) of betrekking hebben op de opslag van vuurwerk.