

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Parallelweg Schelluinen'



Gemeente Molenlanden

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Parallelweg Schelluinen'

Datum:

December 2023

Inhoudsopgave

1 Inleiding	2
2 Zienswijzen	3
2.1 Volgnummer 1	3
2.2 Waterschap Rivierenland	4
2.3 Provincie Zuid-Holland	8
3 (Ambtshalve) wijzigingen.....	11

1 Inleiding

Toelichting plan

Het bestemmingsplan omvat de eerste fase van de integrale bedrijfsontwikkeling voor uitbreiding van het bedrijventerrein ten noorden van Parallelweg Schelluinen. Na deze fase volgt een tweede fase. Daarmee is de integrale bedrijfsontwikkeling compleet.

Algemeen

Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 19 juli 2023 bekend gemaakt (Gemeentebblad 2023, 313251) dat het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Parallelweg Schelluinen' (imro-codering: NL.IMRO.1978.BP BTParallelwegSCH-ON01) vanaf 21 juli 2023 voor zes weken ter inzage heeft gelegen.

Er zijn *drie* schriftelijke zienswijzen ingediend. In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de reclamanten van de zienswijzen in deze nota geanonimiseerd. De gemeenteraad en het college worden vertrouwelijk in kennis gesteld van de ingediende reacties.

Op woensdag 13 december 2023 heeft een overleg plaatsgevonden tussen het Waterschap Rivierenland, gemeente Molenlanden en de ontwikkelaar. Hierin zijn afspraken gemaakt over de realisatie van een robuust watersysteem. De exacte (civieltechnische) uitwerking van het bedrijventerrein, waaronder de breedte van de watergangen (om te komen tot een robuust watersysteem), zal nader worden afgestemd met het waterschap Rivierenland in het kader van de watervergunning.

Leeswijzer

In de voorliggende 'Nota van Zienswijzen' zijn de ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien (hoofdstuk 2).

De behandeling van een zienswijze ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en tenslotte zal worden aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit dan betreft.

2 Zienswijzen

2.1 Volgnummer 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Eigendom watercompensatie-locatie</u> De indiener geeft aan dat het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Giessenburg, sectie G, nummer 2848, ten onrecht ingezet wordt als water- en groencompensatie, omdat de projectontwikkelaar geen eigenaar is van de gronden.	De projectontwikkelaar heeft besloten de watercompensatie ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein binnen het plangebied van het integrale plan te realiseren. Het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Giessenburg, sectie G, nummer 2848 perceel, maakt geen onderdeel meer uit van dit bestemmingsplan.	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan: 1. De watercompensatielocatie is gewijzigd. 2. De verbeelding van het bestemmingsplan is gewijzigd (deelgebied 3 en 4 zijn komen te vervallen en vervangen door een nieuw deelgebied 3). 3. De regels van het bestemmingsplan zijn gewijzigd (bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 7 en 8' zijn komen te vervallen). 4. Hoofdstuk 4.2 Watertoets is geactualiseerd (gewijzigde verhardingsbalans en bijbehorende tekeningen). 5. Gewijzigde verhardingsbalans en bijbehorende tekeningen zijn toegevoegd in de bijlagen.

2.2 Waterschap Rivierenland

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Locatie watercompensatie</u> Het waterschap geeft aan dat het plan niet voldoet aan beleidsregel 5.16, toetsingscriteria 13, van de Keur. Het uitgangspunt van het waterschap is dat de waterberging in eerste instantie bij het lozingspunt moet worden gemaakt. Dat is op de plek waar het verhard oppervlak wordt gerealiseerd en waar het water wordt geloosd of afstroomt op het watersysteem. Het waterschap geeft aan dat de watercompensatie die op basis van de goedgekeurde plannen voor bedrijventerrein Schelluinen-West fase 2 niet voor bedrijventerrein Parallelweg kan worden ingezet.	De projectontwikkelaar heeft besloten de watercompensatie ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein binnen het plangebied van het integrale plan voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Parallelweg te Schelluinen. De gronden waar de watercompensatie voor fase 1 wordt gerealiseerd zijn kadastraal bekend als gemeente Giessenburg, sectie G, nummer 1646 (gedeeltelijk) en 2832 (gedeeltelijk). Door civieltechnisch bureau Adcim B.V. is een nieuwe verhardingsbalans met bijbehorende tekeningen opgesteld. De gewijzigde verhardingsbalans en bijbehorende tekeningen zijn toegevoegd in de bijlagen van het bestemmingsplan en verwerkt in hoofdstuk 4.2 Watertoets van de toelichting. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft Adcim B.V. op basis van expert judgement van het waterschap het watersysteem ter plaatse van de ontwikkeling nader beschouwd in relatie tot de wateropgave ten behoeve van de ontwikkeling. Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein (fase 1 en 2) aan de Parallelweg te Schelluinen uitvoerbaar is conform de bepalingen in de Keur van het Waterschap Rivierenland. De exacte (civieltechnische) uitwerking van het bedrijventerrein, waaronder de breedte van de watergangen (om te komen tot een robuust watersysteem), zal nader worden afgestemd met het waterschap Rivierenland in het kader van de watervergunning.	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan: 1. De watercompensatielocatie is gewijzigd. 2. De verbeelding van het bestemmingsplan is gewijzigd (deelgebied 3 en 4 zijn komen te vervallen en vervangen door een nieuw deelgebied 3). 3. De regels van het bestemmingsplan zijn gewijzigd (bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 7 en 8' zijn komen te vervallen). 4. Hoofdstuk 4.2 Watertoets van de toelichting is geactualiseerd (gewijzigde verhardingsbalans met bijbehorende tekeningen en het watersysteem op basis van expert judgement van het waterschap). 5. Gewijzigde verhardingsbalans met bijbehorende tekeningen en het watersysteem op basis van expert judgement van het waterschap zijn toegevoegd in de bijlagen.

b.	Berekening watercompensatie Het waterschap geeft aan dat zone aan de noordzijde van het plangebied ten onrechte als verharding zijn opgenomen in de verhardingsbalans, omdat deze in het vigerend bestemmingsplan zijn bestemd als ‘Groen’. Het waterschap geeft aan dat in de voetnoot van de verhardingsbalans ten onrechte is opgenomen dat de compensatie van de nog aan te leggen ontsluitingsweg reeds is meegenomen in bestemmingsplan Schelluinen-West fase 2 (vastgesteld 8 maart 2022). De watercompensatie voor de ontsluitingsweg moet nog worden gerealiseerd. Hierover dienen nadere afspraken te worden gemaakt tussen de gemeente Molenlanden en het waterschap Rivierenland.	Zie beantwoording a. Het waterschap geeft correct aan dat de gronden in het bestemmingsplan ‘Schelluinen-West’ (vastgesteld 23 februari 2017) zijn bestemd als ‘Groen’. Deze gronden worden al jarenlang bedrijfsmatig gebruikt (zijn verhard). De gronden worden meegenomen in dit bestemmingsplan, omdat de groene omzoming niet meer nodig is wanneer de gronden ten zuiden ervan worden ontwikkeld en zo ontstaat een efficiënt aaneengesloten bedrijventerrein. De toename aan verharding als gevolg van de ingebruikname van de groenstrook als bedrijventerrein is meegenomen in de verhardingsbalans voor dit bestemmingsplan. Het waterschap geeft tevens correct aan dat er nog watercompensatie dient te worden gegraven voor de nog aan te leggen ontsluitingsweg. De voetnoot onder de verhardingsbalans is verwijderd. De toename aan verharding als gevolg van de aan te leggen ontsluitingsweg is meegenomen in de verhardingsbalans voor dit bestemmingsplan.	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan: 1. Hoofdstuk 4.2 Watertoets van de toelichting is geactualiseerd (gewijzigde verhardingsbalans met bijbehorende tekeningen van het watersysteem op basis van expert judgement van het waterschap). 2. Gewijzigde verhardingsbalans met bijbehorende tekeningen van het watersysteem op basis van expert judgement van het waterschap zijn toegevoegd in de bijlagen.
----	---	---	---

c.	<u>Onderhoud A-watergangen</u> Het waterschap geeft aan, zoals afgesproken, dat het onderhoud van A-watergangen door het waterschap varend zal worden uitgevoerd. Het waterschap gaat niet akkoord met de demping van de A-watergang.	Zie beantwoording a. Op woensdag 13 december 2023 heeft een overleg plaatsgevonden tussen het Waterschap Rivierenland, gemeente Molenlanden en de ontwikkelaar. Hierin zijn afspraken gemaakt over het (deels) dempen van de A-watergang en het verleggen van de A-watergang. De A-watergang zal voldoende breedte krijgen, zodat het onderhoud van de A-watergang varend door het waterschap kan worden uitgevoerd.	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan: 1. De A-watergangen zijn op de verbeelding bestemd met 'Water' en verbreed naar 6 meter op de waterlijn i.v.m. varend onderhoud.
d.	<u>Rioleringsplan</u> Het waterschap verwijst naar een zinsnede dat er nog een rioleringsplan wordt opgesteld dat wordt afgestemd met het waterschap Rivierenland. Het waterschap geeft aan hier graag bij betrokken te worden.	Het klopt dat er nog een rioleringsplan wordt opgesteld (in het kader van de aanvraag watervergunning). Hiervoor dient eerst de exacte verkaveling van het bedrijventerrein bekend te zijn. De gemeente betreft het waterschap Rivierenland bij het rioleringsplan voor uitbreiding van het bedrijventerrein in Schelluinen.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
e.	<u>Klimaatadaptatie</u> Het waterschap roept op om de gemeentelijke ambities ten aanzien van klimaatadaptatie door te voeren in de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein.	Zoals in hoofdstuk 4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie van de toelichting staat beschreven is het plan om een kwalitatief hoogwaardig bedrijven-terrein te ontwikkelen met een robuust groen-blauw-raamwerk. De exacte verkaveling van het bedrijventerrein en grootten van de bedrijfsgebouwen dient nog nader te worden uitgewerkt (afhankelijk van de behoefte). Daarmee is het op dit moment nog niet mogelijk om de klimaatadaptatie exact uit te rekenen.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan. In het totale watersysteem voor fase 1 is wel een aanpassing gekomen, wat verder uitgewerkt zal worden in de aanvraag watervergunning: In het plangebied wordt naast open water ook plasbermen aangelegd. Bijvoorbeeld ter plaatse van de Landscheiding. Plasbermen zijn goed

		Wel zijn er kaders gesteld voor een klimaat-adaptieve inrichting van het bedrijventerrein, waardoor er binnen het bedrijventerrein voldoende ruimte is voor het realiseren van water(compensatie) en groen. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin is vastgelegd langs de zuidrand van het bedrijventerrein een zorgvuldige groen-blauwe zone moet worden gecreëerd. Daarnaast zijn percentages opgenomen voor het realiseren van groene- en glazen gevels. De watercompensatie is integraal bekeken voor fase 1 met een doorkijk naar fase 2 van de planontwikkeling (waarvoor een aparte procedure wordt doorlopen).	voor de biodiversiteit en het voorkomen van hittestress.
--	--	---	---

2.3 Provincie Zuid-Holland

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Grote buitenstedelijke bouwlocatie (3 hectare kaart) De provincie geeft aan dat het plangebied is gelegen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en heeft een omvang van meer dan drie hectare. Op grond van artikel 6.10, lid 1 onder b van de verordening betreft het hier daarom een grote buitenstedelijke bouwlocatie en dient deze te zijn opgenomen op kaart 19 in bijlage II van diezelfde verordening. Nu dit nog niet het geval is, is het ontwerp-bestemmingsplan in strijd met het provinciale beleid. De provincie verzoekt om de vaststelling van het bestemmingsplan aan te houden tot Provinciale Staten de herziening met bovengenoemd voorstel hebben vastgesteld.	De provincie geeft correct aan dat het bedrijventerrein Parallelweg Schelluinen op kaart 19 (bijlage II) van de Omgevingsverordening (grote buitenstedelijke bouwlocaties / 3-ha kaart) moet wordt geplaatst. Het ontwerpbesluit (lees: de Ontwerp Herziening Omgevingsbeleid Wonen, Werken en Werelderfgoed) heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op de zogenoemde de 3-hectare stippen, waaronder dit plan. De planning van de provincie is om de Herziening Omgevingsbeleid Wonen, Werken en Werelderfgoed eind januari 2024 vast te stellen. In verband met de aankomende nieuwe Omgevingswet (treed 1 januari 2024 in werking) is besloten om dit bestemmingsplan vooruitlopend op de vaststelling van de Herziening Omgevingsbeleid Wonen, Werken en Werelderfgoed vast te stellen. Op dit onderdeel (grote buitenstedelijke bouwlocaties) van de provinciale herziening zijn geen zienswijzen ingediend bij de provincie. Om die reden laat de gemeente de bestemmingsplanprocedure parallel lopen aan de herziening van de provinciale verordening.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

b.	<u>Milieucategorie bedrijven</u> De provincie geeft aan dat op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Omgevingsverordening het bedrijventerrein de vestiging van bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie mogelijk dient te maken. Gelet op het belang van ruimte voor hogere milieucategorieën verzoekt de provincie te onderzoeken in hoeverre milieucategorie 4.1 direct mogelijk kan worden gemaakt. Indien dit niet het geval blijkt verzoeken we u dit te motiveren in de toelichting van het bestemmingsplan.	Voor een groot deel van het bedrijventerrein is de milieucategorie verhoogd naar milieucategorie 4.1. Voor het westelijke deel van het bedrijventerrein is dat niet mogelijk in verband met de woning Parallelweg 3 Giessenburg (die valt binnen het gebied van fase 2 van de integrale bedrijventerreinontwikkeling). Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 4.5 Bedrijven en milieuhinder van de toelichting.	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan: 1. Hoofdstuk 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland van de toelichting is aangevuld met een toelichting op het thema Milieucategorie bedrijven. 2. Hoofdstuk 4.5 Bedrijven en milieuhinder is geactualiseerd. 3. Artikel 3.1 lid c is toegevoegd (functie-aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1').
c.	<u>Huisvesting arbeidsmigranten</u> De provincie verzoekt, op grond van artikel 6.10g, lid 2 van de verordening, om de mogelijkheden van de Wet goed verhuurderschap mee te nemen in het bestemmingsplan. De provincie betwijfelt of dat de huisvesting van arbeidsmigranten (op basis van de functie wonen) in het kader van uitvoerbaarheid wel	De gemeente is bekend met de Wet goed verhuurderschap die geldt vanaf 1 juli 2023. Bij de toetsing van de omgevingsvergunningsaanvraag voor de huisvesting van de arbeidsmigranten zal naast het gemeentelijk beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten worden getoetst aan de Wet goed verhuurderschap. De gemeente ziet geen noodzaak om dit expliciet vast te leggen in het bestemmingsplan. Het plan is om een toekomstbestendig en goed functionerend bedrijventerrein te ontwikkelen. In het kader hiervan is in de regels van dit bestemmingsplan een regeling opgenomen, (gekoppeld aan het perceel Parallelweg 4 Schelluinen), die, onder bepaalde voorwaarden, de mogelijkheid tot huisvesting van	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	verenigbaar is met omliggende bedrijven en de bijbehorende richtafstanden. De provincie wijst erop dat de huisvesting geen beperkingen mag opleveren voor aangrenzende bedrijvenbestemmingen. De provincie verzoekt na te gaan of artikel 4.6.2 (Huisvesting arbeidsmigranten) van de planregels in combinatie met de functie-aanduiding “specifieke vorm van wonen – huisvesting arbeidsmigranten” uitvoerbaar is. Indien dit niet het geval is adviseren de provincie na te gaan of het huisvesten op basis van een logiesfunctie kansen biedt.	arbeidsmigranten biedt (artikel 4.6.2). Voorafgaand hieraan is onderzoek gedaan of dat dit beperkingen kan hebben voor de omliggende bedrijven. Hieruit is geconcludeerd dat dat niet het geval is. De huisvesting van arbeidsmigranten wordt mogelijk gemaakt op basis van logiesfunctie. Een logiesgebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt niet op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder aangemerkt als een ander geluidsgevoelig gebouw. Dit betekent dat het geen gevoelig gebouw in de zin van artikel 1.1, eerste lid, van het Activiteitenbesluit milieubeheer is én de huisvesting geen belemmering vormt voor voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.	
--	--	---	--

3 (Ambtshalve) wijzigingen

De zienswijzen en het overleg met het waterschap Rivierenland hebben geleid tot onderstaande ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan:

Algemeen:

1. De watercompensatielocatie is gewijzigd (watercompensatielocatie 1 en 2 (lees: deelgebied 3 en 4) zijn komen te vervallen en vervangen door een nieuw deelgebied 3).

Verbeelding

2. De verbeelding van het bestemmingsplan is gewijzigd (deelgebied 3 en 4 zijn komen te vervallen en vervangen door een nieuw deelgebied 3). Het nieuwe deelgebied 3 is bestemd als 'Water' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - extensief recreatief medegebruik'.
3. De waterplas aan de noordwestkant van deelgebied 1 is buiten het bestemmingsplan gelaten (wijziging plangrenzen deelgebied 1).
4. In deelgebied 1 is uitsluitend de A-watergang bestemd als 'Water' (ten behoeve van de gewenste flexibiliteit in het bestemmingsplan ingeval de B-watergangen in deelgebied 1 minder breed mogen zijn). De A-watergangen zijn op de verbeelding verbreed naar 6 meter op de waterlijn i.v.m. varend onderhoud.
5. De gebiedsaanduiding 'overige zone - groenblauw raamwerk' is aangepast.

Regels:

6. De regels van het bestemmingsplan zijn gewijzigd (bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 7 en 8' zijn komen te vervallen).
7. Artikel 3.3.2 (Groenblauw-raamwerk) is aangepast. Er is een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd ingeval watergangen minder breed mogen zijn.
8. Artikel 3.3.1 en artikel 3.3.2 inzake de toetsing van toekomstige vergunningsaanvragen aan het beeldkwaliteitsplan zijn aangescherpt.
9. Artikel 3.1 lid c is toegevoegd (functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1').
10. Artikel 6.1 is aangevuld met lid e (ten behoeve van het toestaan van extensief recreatief medegebruik).

Toelichting:

11. Hoofdstuk 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland van de toelichting is aangevuld met een toelichting op het thema Milieucategorie bedrijven.

- 12. Hoofdstuk 4.2 Watertoets is geactualiseerd (gewijzigde verhardingsbalans, bijbehorende tekeningen en het watersysteem op basis van expert judgement).
- 13. Hoofdstuk 4.5 Bedrijven en milieuhinder is geactualiseerd.
- 14. Hoofdstuk 4.7 Kabels en leidingen is geactualiseerd.

Bijlagen:

- 15. Gewijzigde verhardingsbalans (incl. bijbehorende tekeningen en het watersysteem op basis van expert judgement) zijn toegevoegd in de bijlagen.