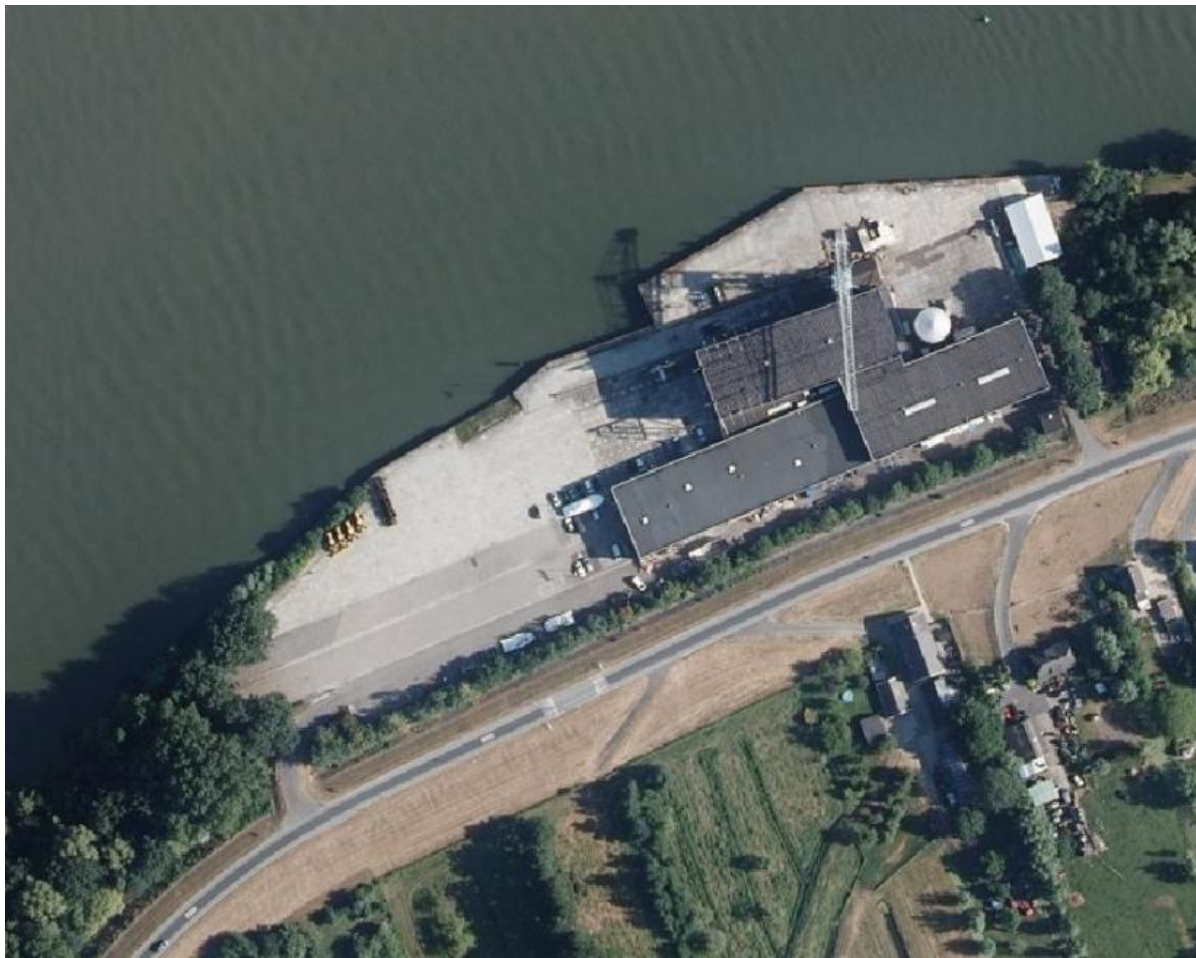


Nota inspraak en overleg

Bestemmingsplan 'Scheepswerf Brickwave Gelkenes'



Gemeente Molenlanden

Nota Inspraak en overleg

Bestemmingsplan ‘Scheepswerf Brickwave Gelkenes’

Datum:

11-01-2022

Projectnummer:

896736

Versie

1.0

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
2	INSPRAAKREACTIES	2
2.1	Volgnummer 1	2
2.2	Volgnummer 2	7
3	AANPASSINGEN IN ONTWERP-BESTEMMINGSPAN VANWEGE INSPRAAKREACTIES.....	12

1 INLEIDING

Toelichting plan

Dit is een inspraaknota inzake het voorontwerp bestemmingsplan 'Scheepswerf Brickwave Gelkenes' voor het perceel Gelkenes 44 a-e (per abuis Gelkenes a-d genoemd) te Groot-Ammers. Het bestemmingsplan ziet op het uitbreiden van de scheepswerfhal en productiehal voor een tank- en reservoirbouwer, waarbij in fase 1 twee nieuwe bedrijfshallen, een betonvloer in het terrein, en een nieuw kantoorgebouw worden gerealiseerd, en waarbij de sloop van een aantal opstallen zal plaatsvinden. Tevens voorziet het bestemmingsplan in een verdere uitbreiding van de bedrijfshallen met het oog op de verdere groei van de op de locatie aanwezige bedrijven.

Ter inzage legging voorontwerp-bestemmingsplan

Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 5 juni 2020 bekend gemaakt (Staatscourant 2020, 30685) dat het voorontwerp-bestemmingsplan (IMRO-codering: NL.IMRO.1978.BPscheepswerfAMS-VO01) vanaf maandag 8 juni 2020 voor zes weken ter inzage ligt (dus tot en met zondag 19 juli 2020). De Algemene termijnenwet schrijft voor dat een in een wet gestelde termijn die op zaterdag, zondag, of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of erkende feestdag is. De termijn voor het indienen van overleg- en inspraakreacties eindigde bij dit bestemmingsplan op een zondag, zodat op uiterlijk maandag 20 juli 2020 zienswijzen konden worden ingediend.

Binnen de ter inzagetermijn van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn twee inspraakreacties ingediend, te weten op 16 juli 2020 en 20 juli 2020. Deze inspraakreacties zijn op de juiste wijze en binnen de juiste termijn ingediend. Deze inspraakreacties zijn vanwege de daarin opgenomen persoonsgegevens genummerd. Beide inspraakreacties worden samengevat weergegeven en beantwoord. Daarnaast zijn door dezelfde sprekers inspraakreacties ingediend op 23 juli 2020 en 26 oktober 2020. Deze zijn buiten de termijn voor het indienen van inspraakreacties ingediend, derhalve niet-ontvankelijk verklaard en niet van een antwoord voorzien. In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 is het voorontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan de overlegpartners.

Leeswijzer

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

2 INSPRAAKREACTIES

2.1 Volgnummer 1

#	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Geen ruimtelijke ordeningsbelang, niet passend</u> Het voorontwerp bestemmingsplan is niet ingegeven door de belangen van een goede ruimtelijke ordening, maar slechts door economische belangen. Het plan voorziet in een megalomaan bouwplan, welke niet passend is in de kleinschalige bestaande omgeving.	De raad is gehouden te beslissen op een concreet verzoek tot herziening van een bestemmingsplan. Dat verzoek kan ook een verzoek voor een concreet plan zijn, zoals in dit geval. De raad dient vervolgens te bezien of het initiatief past binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken, het gemeentelijk en provinciaal beleid en de relevante regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening is geconstateerd dat het voorliggende initiatief hieraan voldoet. Daarbij is niet relevant of de initiatiefnemer een financieel of economisch belang heeft bij het verzoek, zoals het gestelde concurrentievoordeel. In het kader van de belangenafweging is bij de voorbereiding van het plan niet gebleken van belangen die dusdanig worden benadeeld dat die belangen zwaarder wegen dan het belang bij vaststelling van het plan (zie tevens beantwoording volgnummer 2, beantwoording a). Bovendien betreft het een bestaande bedrijfslocatie, waar op basis van het vigerende bestemmingsplan ook al uitbreiding van de bebouwing zou mogen plaatsvinden, en past de uitbreiding binnen de vastgestelde Geluidzone industrie Langs de Lek. Daarenboven voorziet de uitbreiding van de hallen op de locatie in meer productie binnen in plaats van buiten op het terrein waar nu ook al relatief hoge objecten worden gebouwd, en voorziet het plan is sloop van oudere, energetisch niet duurzame gebouwen welke weinig samenhang hebben met de rest van de bebouwing.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

b.	<u>Verplaatsing naar andere locatie</u> Door inspreker wordt gesteld dat de in het plangebied gevestigde bedrijven hun grondposities zouden moeten verkopen en hun bedrijfsactiviteiten elders – in een andere gemeente – dienen voort te zetten.	In dit geval is een concreet verzoek om herziening van het bestemmingsplan gedaan. Alternatievenafweging komt dan slechts aan de orde als aannemelijk is dat alternatieven aanwezig zijn waarmee een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren (Vzr. ABRvS 15 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1053). Ten eerste wordt vastgesteld dat indiener geen concrete alternatieven, zoals specifieke locaties, naar voren heeft gebracht. Enkel verwijzen naar andere gemeenten is onvoldoende. Ten tweede is zeer de vraag of aldaar een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt. De in het plangebied gevestigde bedrijven hebben baat bij uitbreiding op de bestaande locatie, omdat een verplaatsing gevolgen zal hebben voor de werknemers en toeleveranciers van die bedrijven en gemoeid gaat met aanmerkelijke kosten van verplaatsing. Ten derde geldt dat moet nog blijken of de alternatieven aanmerkelijk minder bezwaren met zich zouden meebrengen.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
c.	<u>Aantasting woonomgeving</u> Daadwerkelijke ontwikkeling van het voorontwerpbestemmingsplan zal volgens inspreker leiden tot negatieve gevolgen qua ernstige beperking van uitzicht, geluidsoverlast, stankoverlast en verhoogde verkeersbewegingen. De wijze van bebouwing volgens het voorontwerp bestemmingsplan is volgens inspreker een	<i>Beperking uitzicht</i> Ten eerste wordt erop gewezen dat uit de rechtspraak blijkt dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. Inspreker is woonachtig aan de andere zijde van Gelkenes. Tussen de woning van inspreker en plangebied is een dijklichaam gelegen. Bovendien zijn in het plangebied thans al bedrijfsgebouwen met een aanzienlijke hoogte aanwezig, en worden buiten de gebouwen objecten van aanzienlijke hoogte gebouwd, onder meer met een daar aanwezige kraan die zeker dezelfde hoogte kent als de uitbreiding. Daarmee moet worden vastgesteld dat ter plaatse al geen sprake is van vrij uitzicht. Het grootste deel van de nieuw op te richten	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	misbruik van eigenaarsbevoegdheden.	bebouwing zal niet hoger zijn dan de bestaande bebouwing en objecten welke thans al buiten worden gebouwd. Op het noordwestelijke deel is wel hogere bebouwing mogelijk. Die bebouwing is echter op meer dan 125 meter van de voorgevel van de woning van inspreker gelegen, achter een bestaande hal, en de bouwhoogte is – in vergelijking met de reeds toegestane bebouwingsmogelijkheden – ook niet van dien orde dat die bouwhoogte substantieel andere gevolgen heeft voor de omgeving. Voor zover er vanuit de woning van inspreker al sprake van zou zijn dat het uitzicht boven de bestaande bebouwing en naast/onder de bestaande kraan wordt beperkt, is die beperking niet van dien aard dat de belangenafweging ertoe zou nopen dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld. Wat betreft het gestelde misbruik van eigenaarsbevoegdheden en het beroep op boek 5 van Burgerlijk Wetboek wordt erop gewezen dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure slechts ruimte is voor civielrechtelijke belangen als sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Daar is geen sprake van. <i>Geluidsoverlast</i> Er is onderzoek gedaan naar de akoestische gevolgen ten behoeve van dit bestemmingsplan. Dat onderzoek is onderdeel van de ter inzage gelegde stukken. In het ‘Akoestisch onderzoek scheepswerf Brickwave Gelkenes aan de Gelkenes 44 a-e te Groot-Ammers’ is ook onderzoek gedaan naar de woning van inspreker. Uit dat onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de woning voldoet aan de streefwaarden als opgenomen in de VNG-brochure, ook tijdens de avond- en nachtperiode, en past binnen het kader van de Geluidzone industrie Langs de Lek. Daarmee is voldoende onderzocht en aangetoond dat het initiatief wat betreft geluid past binnen een goede ruimtelijke ordening.	
--	--	---	--

		Voorts wordt opgemerkt dat de groei van de activiteiten thans gepaard gaat met meer productie buiten op het industrieterrein. De uitbreiding van de bedrijfshallen faciliteert meer productie binnen. <i>Stankoverlast</i> De afstand tussen de woning van inspreker is groter dan de richtafstand die geldt op basis van de VNG-brochure. In die zin is er reeds geen aanleiding om te moeten vrezen voor geurhinder. Verder geldt dat de voor geurhinder relevante werkzaamheden binnen zullen plaatsvinden. Met de huidige stand van de techniek van afzuiging/luchtventilatie hoeft niet te worden gevreesd voor geurhinder. <i>Verhoogde verkeersbewegingen</i> In het akoestisch onderzoek zijn de akoestische gevolgen van de verkeersaantrekkende werking betrokken. Als gezegd blijkt uit dat onderzoek dat de akoestische gevolgen voldoen aan de streefwaarden. Wat betreft geluidsbelasting is er geen reden om aan te nemen dat de verkeersaantrekkende werking niet past binnen een goede ruimtelijke ordening. De verkeersaantrekkende werking is bovendien onderzocht in het kader van stikstof en luchtkwaliteit. Wat betreft stikstofdepositie is gebleken dat geen sprake is van stikstofdepositie op relevante Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van de luchtkwaliteit is geoordeeld dat nader onderzoek niet nodig is, omdat de verkeersbewegingen niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.	
d.	<u>Gebrek aan overlast beperkende en compenserende maatregelen</u>	Er is uitvoerig onderzoek gedaan naar de ruimtelijke gevolgen van voorliggend plan. Uit die onderzoeken blijkt dat ook zonder compenserende maatregelen ten opzichte van de woning van	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van

	Er is geen compensatie beschikbaar voor de nadelige gevolgen voor de omgeving die ontstaan bij het realiseren van het voorontwerpbestemmingsplan.	inspreker sprake zal zijn van een ruimtelijk aanvaardbare situatie. Daarmee zijn er ook geen redenen om van initiatiefnemer compenserende maatregelen te verlangen.	het bestemmingsplan.
e.	<u>Schade</u> Realisering van het voorontwerp bestemmingsplan leidt tot waardedaling van woning en opstallen van inspreker, waar geen van de ontwikkelende partijen adequate voorzieningen in hebben getroffen. Inspreker is van mening dat planschade op geen enkele wijze integraal de te lijden schade zal vergoeden.	Het is niet uitgesloten dat door inspreker planschade zal worden geleden. Het college zal – als daartoe een verzoek wordt ingediend – de hoogte van de planschade vaststellen op basis van een rapport van een onafhankelijk deskundige. Het college heeft met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin is geregeld dat die planschade door initiatiefnemer dient te worden vergoed. Planschade voorziet inderdaad niet een integrale schadevergoeding. Dat is vanwege de ratio dat omwonenden een bepaalde mate van normaal maatschappelijk risico dragen dat ontwikkelingen plaatsvinden die enige waardedaling tot gevolg hebben. Dat een deel van de mogelijke planschade voor eigen rekening blijft, maakt echter niet dat geen medewerking kan worden verleend aan dit plan. De verwachte mogelijke planschade is niet zodanig dat dit op zichzelf reden is het bestemmingsplan in het kader van de belangenafweging niet vast te stellen. Als al sprake is van waardevermindering, zal de omvang daarvan gezien de reeds bestaande planologische mogelijkheden naar verwachting beperkt zijn.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Volgnummer 2

#	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Zeer vergaande planologische verslechtering/strijd met goed ruimtelijke ordening</u> Het voorontwerp-bestedingsplan voorziet in een verzwaring van de toe te laten bedrijven die vallen in hogere categorieën. Ook is er sprake van een intensivering van de bebouwing omdat het voorontwerp toelaat dat het volledige bouwvlak wordt volgebouwd. Daarnaast biedt het voorontwerp meer mogelijkheden voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak.	<i>Vergaande planologische verslechtering</i> De mening van inspreker dat sprake zou zijn van vergaande planologische verslechtering wordt niet gedeeld. Ten behoeve van dit voorontwerpbestemmingsplan zijn verschillende sectorale onderzoeken uitgevoerd. Die onderzoeken zijn op zorgvuldige wijze uitgevoerd. Uit die onderzoeken blijkt dat de gevolgen voor het woon- en leefklimaat aanvaardbaar zijn. Het valt te verwachten dat de intensiteit van de bedrijfsvoering aldaar ten opzichte van de huidige situatie wellicht toeneemt, maar vanuit het perspectief van ruimtelijke ordening zijn de gevolgen aanvaardbaar. In het kader van de belangenafweging is bij de voorbereiding van het plan niet gebleken van belangen die dusdanig worden benadeeld dat die belangen zwaarder wegen dan het belang bij vaststelling van het plan. <i>Intensivering bebouwing</i> Inspreker wijst er terecht op dat in afwijking van het geldende plan het volledige bouwvlak mag worden bebouwd. Inspreker wordt door die ontwikkeling echter niet benadeeld. Met voorliggend voorontwerp verandert het thans reeds toegestane bouwvlak van vorm en wordt de afstand tussen het bouwvlak en de woning van insprekers vergroot. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn de mogelijk gemaakte bebouwingsmogelijkheden beschouwd en aanvaardbaar geacht. De bebouwingsmogelijkheden zijn ook in relatie tot de omgeving passend geacht. Dit onder meer in relatie tot de bestaande bebouwing, de sloop van bestaande bebouwing aan de oostzijde, en omdat de nieuwe bebouwing zich vooral manifesteert aan de westzijde.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

		<i>Bebouwingsmogelijkheden buiten bouwvlak</i> Het bestemmingsplan staat de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak toe. De bouwwerken zijn beperkt tot een hoogte van 5 meter, uitgezonderd de boatlift en mobiele torenkraan, die als zodanig zijn bestemd. Die bebouwingsmogelijkheden worden naar aard en omvang passend geacht	
b.	<u>Bouwhoogte leidt tot privacy en woongenot</u> De bouwhoogte van 13,1 meter voor de bouw van een kantoor aan de zijde van de perceelgrens van inspreker levert een vergaande inbreuk op, onder meer, het uitzicht en privacy en woongenot van inspreker. In het voorontwerp is geen maximale bouwhoogte opgenomen.	Inspreker wijst er terecht op dat in het voorontwerpbestemmingsplan geen bouwhoogte is aangeduid op de plankaart. Dat was ook niet het geval in het vigerende bestemmingsplan en is een omissie. De bouwhoogten zullen alsnog worden aangegeven op de plankaart. Met art. 3.2.1, sub b is dan geborgd dat bedrijfsgebouwen die bouwhoogten niet mogen overschrijden. Wat betreft de voorziene bouwhoogte van de bedrijfshallen wordt erop gewezen dat het overgrote deel van de bedrijfsgebouwen dezelfde hoogte zal krijgen als reeds aanwezige bedrijfshallen. De op de situatieschets (bijlage 1 bij de toelichting) weergegeven gebouwen met aanduiding M, N en P krijgen dezelfde bouwhoogte als de direct aangrenzende bestaande bedrijfshallen. Bedrijfsgebouw O zal een bouwhoogte tot 25 meter krijgen. Dat is hoger dan de bestaande bebouwing, maar dit staat in verhouding tot de bouwhoogte van 19,1 meter die thans aanwezig is, en de hoogte van de reeds aanwezige kraan, alsmede de thans buiten gebouwde objecten. Bovendien ligt dat bedrijfsgebouw op grote afstand van insprekers – achter de andere hallen, waardoor niet hoeft te worden gevreesd dat zij daarmee in hun belangen worden geschaad. De bouwhoogten van die bedrijfsgebouwen worden daarom ook passend geacht. Verder wordt in het voorontwerp de mogelijkheid gecreëerd om middels een wijzigingsplan de bouw van een extra bedrijfshal met een bouwhoogte van 13,1 meter toe te staan. Gezien de hoogte van de	Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Maatvoerings-aanduidingen voor de bouwhoogten van de bedrijfsloodsen zijn in de verbeelding toegevoegd.

		bestaande bebouwing, is ook die bouwhoogte in overeenstemming met de omgeving. Overigens heeft initiatiefnemer geconstateerd dat de fasering bij de 25 m hoge hal niet goed op tekening is verwerkt. Voor zover deze het huidige bouwvlak overschrijdt betreft dit ook een wijzigingsmogelijkheid in het kader van toekomstige uitbreiding. In eerste instantie komt hier (naast het huidige bouwvlak) alleen een gefundeerde betonplaat. Wat betreft het kantoor (gebouw N) en de daarin te realiseren ramen wordt erop gewezen dat de exacte uitvoering van het bouwplan (wel of geen ramen) hier niet voorligt. Dat is onderdeel van de omgevingsvergunning. In het bestemmingsplan dient wel te worden beschouwd wat de effecten van realisatie conform bestemmingsplan zouden kunnen zijn. Voor het kantoor geldt dat dit op grotere afstand komt te liggen dan op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk zou zijn, en op grotere afstand dan de thans aan de oostzijde van het terrein aanwezige bebouwing. Verder bevat het vigerende bestemmingsplan geen maximering van de bouwhoogte binnen het bouwvlak. Een dergelijk kantoor zou dus ook op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk zijn. Overigens, los van dit bestemmingsplan waarin het bouwvlak veel verder weg ligt, geldt dat het Burgerlijk wetboek alleen (zonder toestemming van de burens) geen doorzichtige ramen toe staat binnen 2 meter van de perceelsgrens. Ook los van de bestaande planologische mogelijkheden zijn de bebouwingsmogelijkheden in dit voorontwerp beoordeeld en aanvaardbaar geacht. Gezien de hoogte van de bestaande bebouwing en de afstand tot het perceel van inspreker is geen sprake van een dusdanige benadeling van de belangen van inspreker dat dit ertoe zou moeten leiden dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.	
--	--	---	--

c.	<u>Parkeerplaatsen leiden tot aantasting leefomgeving</u> Realisering van het voorontwerp-bestemmingsplan leidt tot aantasting van de leefomgeving van inspreker. Het voorontwerp-bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er parkeerplaatsen tot aan de perceelgrenzen van inspreker worden gerealiseerd, waardoor er een aantasting van de leefomgeving zal zijn. Het dempen van uiterwaarden zou in strijd zijn met daarvoor geldende beleid en regelgeving.	Met het bestemmingsplan zoals voorgelegd in het voorontwerp is het inderdaad mogelijk om tot op de erfgrans te parkeren. Dit was ook al mogelijk in het vigerend bestemmingsplan. In het voorontwerp bestemmingsplan was het mogelijk om binnen de bestemming 'Groen' parkeervoorzieningen aan te leggen. Dat is echter niet beoogd. Het is beoogd om te parkeren binnen de bestemming 'Bedrijf'. De bestemming 'Groen' zal worden gewijzigd in die zin dat geen parkeervoorzieningen en autoverkeer zijn toegestaan. De bestemming 'Groen', welke aansluit op het perceel van inspreker, zal wel tot op de perceelgrens aan de zijde van de Lek gaan gelden. Het parkeren op de erfgrans van inspreker is daarmee juridisch-planologisch uitgesloten. Dat is voor inspreker een verbetering ten opzichte van de thans planologisch mogelijke situatie. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de parkeerplaatsen binnen de bestemming 'Bedrijf'. Uit dat akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van deze ontwikkeling, inclusief verkeersbewegingen en parkeren, tot een aanvaardbaar geluidsniveau leiden. Wat betreft de overige effecten wordt opgemerkt dat als gevolg van het opnemen van de bestemming 'Groen' geen bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden op de perceelsgrens van inspreker. Dat is voor inspreker een verbetering ten opzichte van de thans planologisch mogelijke situatie waarbij de bestemming Bedrijf tot aan de naastgelegen bestemming Tuin van inspreker ligt. Het is de bedoeling om binnen de groenbestemming een groenstrook te realiseren. Met de nu gehanteerde afstand tussen het perceel van inspreker en de bestemming Bedrijf alsmede de tussenliggende groenbestemming is de kans op hinder van bijvoorbeeld koplampen van auto's in de tuin van inspreker aanmerkelijk beperkt ten opzichte van de bedoeling en mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan.	Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming 'Groen' is gewijzigd in die zin dat geen parkeervoorzieningen en autoverkeer zijn toegestaan. In de verbeelding is de bestemming 'Groen' doorgetrokken tot aan de rivier de Lek.
----	--	--	--

		Door inspreker wordt niet geconcretiseerd waarom het dempen van uiterwaarden in strijd zou zijn met regelgeving en beleid. Het is ook de vraag in hoeverre dat een rol speelt in de bestemmingsplan-procedure. Het bestemmingsplan schrijft immers niet voor dat de uiterwaarden worden gedempt. Verder is er specifieke regelgeving van toepassing waarmee dergelijke werkzaamheden aan een toets worden onderworpen.	
--	--	---	--

3 CONCLUSIE

De inspraakreacties leiden tot enkele aanpassingen.

Naar aanleiding van de reactie van inspreker 1 worden geen wijzigingen doorgevoerd.

Naar aanleiding van de reactie van inspreker 2 wordt de bestemming 'Groen' gewijzigd in die zin dat in de regels wordt geregeld dat parkeren en autoverkeer aldaar niet is toegestaan. In de verbeelding wordt de bestemming 'Groen' doorgetrokken tot aan de waterlijn van de rivier de Lek. De maatvoeringsaanduidingen voor de bouwhoogten zullen alsnog als zodanig worden opgenomen op de plankaart.

Het ontwerpbestemmingsplan is op enkele onderdelen gewijzigd als gevolg van ontwerpaanpassingen.