



Nota zienswijzen

**Bestemmingsplan ‘Scheepswerf Brickwave
Gelkenes’ (Groot-Ammers)**

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Scheepswerf Brickwave Gelkenes' (Groot-Ammers)

Datum

22 november 2023

Versie

5.0

Inhoud

1. Inleiding.....	4
2. Zienswijzen.....	5
2.1 Indiener van de zienswijze 1	5
2.2 Indiener van de zienswijze 2	12
2.3 Indiener van de zienswijze 3	14
3. Wijzigingen in het bestemmingsplan.....	16

1. Inleiding

Toelichting plan

Het bestemmingsplan 'Scheepswerf Brickwave Gelkenes' regelt de gewenste ontwikkelmogelijkheden van Scheepswerf Brickwave op het bedrijventerrein Gelkenes in Groot-Ammers, onderdeel van het gezonde industrieterrein 'Langs de Lek'

Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Deze nota bevat de (gemeentelijke) reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Scheepswerf Brickwave Gelkenes' met identificatienummer NL.IMRO.1978.BpscheepswerfAMS-ON01.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 mei 2022 tot en met 7 juli 2022. Tijdens de inzageperiode heeft een ieder het recht gehad een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. In deze Nota zienswijzen is ingegaan op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn in totaal 3 zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Eén van de zienswijzen is buiten de termijn ingediend en daarmee niet-ontvankelijk. Deze zienswijze hoeft daarom niet inhoudelijk te worden beoordeeld, al is gekozen om dat voor de volledigheid alsnog kort te doen. De overige twee zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en zijn inhoudelijk behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien. Daarbij is aangegeven of en in hoeverre de reactie tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan leidt.

Leeswijzer

De behandeling van de zienswijzen ziet er als volgt uit: In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en van beantwoording voorzien. Ook is in de beantwoording aangegeven of dit onderdeel aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen en op welke manier dat gebeurt. In hoofdstuk 3 zijn de wijzigingen in het bestemmingsplan weergegeven die naar aanleiding van een zienswijze of technische wijziging zijn doorgevoerd.

2. Zienswijzen

2.1 Indiener van de zienswijze (1)

Door indiener is op 29 juni 2022 een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk. In deze samenvatting en beantwoording is de indeling van de zienswijze gevolgd.

1. Termijn huurovereenkomst

Samenvatting stelling indiener

Uit een gesprek met de eigenaar van de scheepswerf is indiener van de zienswijze duidelijk geworden dat de huurovereenkomst met de andere gebruiker en huurder van het perceel (hierna Gpi Tanks), loopt tot eind 2024. Als de scheepswerf in de toekomst meer ruimte nodig heeft voor de eigen activiteiten, zal naar verwachting van indiener geen nieuwe huurtermijn worden overeengekomen met Gpi Tanks.

Beantwoording

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft inderdaad een gesprek plaatsgevonden tussen de eigenaar van de scheepswerf en indiener van de zienswijze met als doel om de omwonenden zo goed mogelijk te informeren over het bestemmingsplan. Het is op dit moment nog niet duidelijk of de eigenaar van het de scheepswerf in de toekomst meer ruimte nodig heeft voor haar eigen activiteiten, zodat in beginsel de huurovereenkomst met de Gpi Tanks zal worden voortgezet. De privaatrechtelijke huurovereenkomst tussen de eigenaar van het perceel/de scheepswerf en Gpi Tanks staat echter los van de planologische gebruiksmogelijkheden van het perceel. Op het perceel zijn zowel de activiteiten van de eigenaar van de scheepswerf als de Gpi Tanks toegestaan zolang deze activiteiten passen in het bestemmingsplan 'Scheepswerf Brickwave Gelkenes' en wordt voldaan aan de voorschriften uit de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Aanleiding voor aanpassing?

Nee.

2. Rechtspersoon aanvraag bestemmingswijziging en verzoek handhaving

Samenvatting stelling indiener

Gpi Tanks heeft verzocht om wijziging van het bestemmingsplan, niet de eigenaar van de scheepswerf. Gpi Tanks heeft de wijziging van het bestemmingsplan nodig om een omgevingsvergunning (milieudeel) aan te kunnen vragen voor zijn bedrijfsactiviteiten op het perceel. Indiener van de zienswijze heeft tevens een verzoek om handhaving ingediend tegen de activiteiten van Gpi Tanks die volgens hem zonder de vereiste vergunning wordt uitgevoerd.

Beantwoording

In het algemeen kan Gpi Tanks niet zonder toestemming van de eigenaar/verhuurder een verzoek indienen om de bestemming van het gehuurde te wijzigen. Vanuit het publiekrecht is het niet relevant door wie het verzoek is ingediend, zolang diegene maar kan worden aangemerkt als belanghebbende zodat het verzoek door het bevoegd gezag in behandeling kan worden genomen. Het staat

vast dat beide bedrijven de behoefte hebben om uit te breiden zodat de realisatie van de tanks en schepen in de toekomst ook inpandig kan plaatsvinden. Dit komt door toenemende klandizie en de vraag naar grotere tanks en jachtschepen. Omdat beide bedrijven belang hebben bij de wijziging van het bestemmingsplan, is het publiekrechtelijk niet relevant door wie het verzoek is ingediend.

Het verzoek om handhaving dat de indiener van de zienswijze heeft ingediend tegen de activiteiten van Gpi Tanks wordt in het kader van deze zienswijze buiten beschouwing gelaten. In deze nota wordt wel ingegaan op deze activiteiten en beoordeeld of deze activiteiten passen in de herziening van het bestemmingsplan.

Aanleiding voor aanpassing?

Nee.

3. Aantasting van leefomgeving

Samenvatting stelling indiener

De wijziging van het bestemmingsplan omvat een aanzienlijke uitbreiding van zowel de bouwmassa als de milieuactiviteiten. De milieucategorie van het terrein gaat van milieucategorie 2 naar 5. Daarmee tast de wijziging van het bestemmingsplan het wooncomfort (uitzicht) en veiligheid en leefomstandigheden (milieubelasting vanuit de omgeving) aan volgens indiener, terwijl de aanwezigheid van Gpi Tanks slechts van tijdelijke aard is en de eigenaar van de scheepswerf hier niet om heeft gevraagd.

Beantwoording

Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Liesveld' zijn de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste milieucategorie 2 van de bij het bestemmingsplan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-scheepswerf' is tevens een scheepswerf toegestaan. Hoewel een 'scheepswerf' niet wordt gedefinieerd in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan, kan uit de bij het bestemmingsplan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein' (bijlage bij de planregels) worden afgeleid dat het hier gaat om activiteiten met SBI-code 351 en dat de activiteiten met deze code behoren tot (maximaal) milieucategorie 5.1.

Gpi Tanks kan op basis van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein' worden aangemerkt als tank- en reservoirbouwbedrijf met een milieucategorie 4.2 of milieucategorie 5.1 indien het productieoppervlak meer dan 2.000m² bedraagt (SBI-code 2821).

Met voorliggend bestemmingsplan worden, naast de scheepswerf, tank- en reservoirbouwbedrijven mogelijk gemaakt op het bedrijventerrein (ten hoogste milieucategorie 5.1). De scheepsbouw- en reparatiebedrijven die specifiek zijn opgenomen, gaan ook tot ten hoogste milieucategorie 5.1 en sluiten aan bij de activiteiten op de scheepswerf. Hierbij dient ook de relatie te worden gelegd met de zogenaamde 'Wgh-inrichtingen'.

Vanuit planologisch opzicht zijn 'Wgh-inrichtingen' toegestaan. Dit zijn bedrijven, zoals bedoeld in onderdeel D van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (Bor), die

in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (zie artikel 1.59 van de regels van het bestemmingsplan). Hiermee wordt aangesloten bij het paraplubestemmingsplan 'Geluidzone industrieterrein 'Langs de Lek', Groot-Ammers' dat reeds op 4 juli 2023 is vastgesteld en op 31 augustus 2023 onherroepelijk is geworden. Het gaat met het paraplubestemmingsplan om de planologische borging van een gezoneerd industrieterrein waarin dit type bedrijven zijn toegestaan. Het plangebied is met het Koninklijk Besluit van 14 augustus 1990 aangewezen als geluidgezoneerd industrieterrein.

Gelet op het feit dat het bedrijventerrein specifiek is bedoeld voor 'grote lawaaimakers', sluit de milieucategorie uit het ontwerpbestemmingsplan voor de scheepswerf (maximaal categorie 5.1) hier goed op aan. Dit is nader onderbouwd voor de relevante planologische aspecten in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Voor de bebouwingsmogelijkheden op het bedrijventerrein geldt het volgende: op grond van het geldende bestemmingsplan geldt voor het bouwvlak een maximum bebouwingspercentage van 70%. In de planherziening is geen maximaal bebouwingspercentage opgenomen maar is de vorm van het bouwvlak veranderd/verkleind, zodat de bouw mogelijkheden grotendeels overeenkomen met het percentage van 70% uit het geldende plan. De oppervlakte van het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan bedraagt circa 10.000m² zodat 7.000m² mag worden bebouwd. Feitelijk is er op dit moment 5.818m² bebouwd, waardoor de bebouwingsmogelijkheden niet volledig zijn benut.

Op grond van het nieuwe bestemmingsplan kan 7.675m² worden bebouwd. Dit is dus slechts een toename van circa 700m² (10%). Een dergelijke uitbreidingsmogelijkheid wordt normaal gesproken al bij recht in het bestemmingsplan toegestaan (zoals in artikel 34.1 onder a van het geldende bestemmingsplan). Op grond van de wijzigingsbevoegdheid kan vervolgens tot maximaal 10.809 m² worden bebouwd. Hiervoor moet echter eerst opnieuw een ruimtelijke procedure worden doorlopen, waarbij de voorwaarden in artikel 3.5 van de regels van het plan van toepassing zijn.

Daarnaast is, in tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan, waarin alleen een maximale goothoogte is opgenomen, in de planherziening een maximale bouwhoogte opgenomen. Op zichzelf betreft dit geen significante uitbreiding van de bestaande bebouwingsmogelijkheden omdat deze bouwhoogte, afhankelijk van de te realiseren (schuine) kap, ook op grond van het geldende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd.

Bovendien is op afbeelding 9 van de toelichting weergegeven dat het gaat om een geleidelijke opbouw in bouwhoogte gezien vanaf de oostkant (deels 9 meter, 14 meter, 20 meter en een klein deel 25 meter). Het uitzicht wordt hiermee niet verder ingeperkt.

Voor zover de indiener van de zienswijze van mening is dat door de planherziening zijn belangen (wooncomfort, uitzicht en veiligheid) onevenredig worden benadeeld, kan hij eventueel een verzoek indienen om een tegemoetkoming in de vergoeding van planschade. Dit verzoek staat op zichzelf echter niet de vaststelling van het

bestemmingsplan in de weg. Ten aanzien van de geluidshinder wordt verwezen naar de beantwoording onder 6.

Aanleiding voor aanpassing?

Nee.

4. Rechtmatige huurovereenkomst

Samenvatting stelling indiener

Indiener van de zienswijze vraagt zich af of de eigenaar van de scheepswerf wel gerechtigd was om een huurovereenkomst te sluiten met Gpi Tanks (huurder). Dit gelet op de (beperkte) gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan,

Beantwoording

Zie antwoord onder 1 en 3.

Aanleiding voor aanpassing?

Nee.

5. Verzoek voor het tijdelijk toestaan activiteiten

Samenvatting stelling indiener

Indiener van de zienswijze doet het voorstel om de activiteiten van Gpi Tanks slechts tijdelijk toe te staan in het bestemmingsplan. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de eigenaar van het perceel dient te worden vastgelegd dat binnen 3 maanden na het vertrek van de gebruiker/huurder, het bestemmingsplan wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke staat.

Beantwoording

Het staat niet vast hoelang Gpi Tanks gebruik zal blijven maken van het bedrijventerrein, maar het wel duidelijk is dat beide bedrijven daarom behoefte hebben aan uitbreiding van hun activiteiten. Hierdoor is het niet wenselijk om het bestemmingsplan slechts tijdelijk te herzien of door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning (op grond van artikel 4 onderdeel 11 bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor)) af te wijken van het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een (permanente) wijziging van de gebruiks- en bouwmogelijkheden. In de anterieure overeenkomst met de gemeente, die al ondertekend is, worden dan ook geen (aanvullende) voorwaarden opgenomen ten aanzien van de beëindiging van de activiteiten door de huurder.

Aanleiding voor aanpassing?

Nee.

6. Activiteiten vóór 07:00 en na 19:00 uur

Samenvatting stelling indiener

De activiteiten van Gpi Tanks dienen te worden beperkt tot de dagperiode (07:00-19:00 uur).

Beantwoording

Niet valt in te zien waarom de activiteiten van /Gpi Tanks beperkt dienen te worden tot de dagperiode (07:00-19:00 uur). Adromi Groep heeft een geluidrapport opgesteld (d.d. 22 november 2023, projectnummer S201821, versie 04c) naar aanleiding van het veranderen van de gebouwen en de terreinindeling (zie ook paragraaf 4.4. van de toelichting van het bestemmingsplan). Hieruit blijkt dat de bedrijvigheid op het terrein in de praktijk niet tot geluidhinder of overlast zal leiden voor met name de woningen in de omgeving. De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidsniveaus blijven binnen het toetsingskader van het ruimtelijk spoor en het milieuspoor. Hierbij zal in de praktijk de geluidsproductie van de huidige activiteiten afnemen door het inpandig werken. Voor het laden en lossen van tanks geldt dat dit incidenteel is.

Ook ten aanzien van de indirecte hinder als gevolg van de verkeersaantrekkende werking wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde en de maximale grenswaarde van 65 dB(A)-etmaalwaarde op gevels van woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen. De geluidbelasting van de planlocatie bedraagt op basis van het uitgevoerde geluidsonderzoek ten hoogste 50 dB(A)-etmaalwaarde.

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast zorgen de aspecten geur en stof, die eveneens door Adromi zijn onderzocht, niet voor onaanvaardbare hinder voor gevoelige bestemmingen in de omgeving. Nu uit de onderzoeken naar de diverse milieuaspecten niet blijkt dat het plan leidt tot onevenredige negatieve invloed op de omgeving, is er geen aanleiding om de activiteiten te beperken tot de dagperiode. Deze aspecten worden ook betrokken bij de aanvraag omgevingsvergunning milieu en melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Aanleiding voor aanpassing?

Nee.

7. Aanvraag omgevingsvergunning milieu

Samenvatting stelling indiener

Zodra het bestemmingplan in werking is getreden, dient de gebruiker Gpi Tanks een omgevingsvergunning (milieudeel) aan te vragen voor haar activiteiten op het perceel, zodat het bevoegd gezag in staat is om de activiteiten van het bedrijf te toetsen aan de geldende wet- en regelgeving en indiener van de zienswijze niet wordt blootgesteld aan grotere risico's dan die op grond van de wet zijn toegestaan.

Beantwoording

Gpi Tanks is in 2021 gestart met de aanvraag omgevingsvergunning milieu. Het is niet zo dat de aanvraag eerst wordt vergund alvorens de herziening van het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

De inrichting is overigens alleen (milieu) vergunningplichtig als daarbinnen activiteiten worden uitgeoefend, zoals bedoeld in artikel 12.3 onder a. t/m g juncto. Bijlage I onderdeel C Besluit omgevingsrecht (Bor). Indien het een inrichting betreft, zoals bedoeld in artikel 12.2 onderdeel a. t/m i. Bijlage I onderdeel C Besluit

omgevingsrecht (Bor), is de Omgevingsdienst namens de Gemeente Molenlanden bevoegd te beslissen op de vergunningaanvraag.

Het is aannemelijk dat de omgevingsvergunning milieu aan Gpi Tanks zal worden verleend, gezien de te vergunnen activiteiten. Aangezien uit onderzoek is gebleken dat de beoogde activiteiten van het bedrijf ruimtelijk inpasbaar zijn, kan na inwerkingtreding en op basis van dit bestemmingsplan een vergunning worden verleend. Dit betekent dat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

Aanleiding voor aanpassing?

Nee.

8. Hoogte van de hal

Samenvatting stelling indiener

De hoge hal zal in plaats van 25m, slechts 19m hoog worden.

Beantwoording

Er zal bij recht een nieuwe bedrijfshal geplaatst kunnen worden met een hoogte van 25 meter. Op de langere termijn (fase 2) kan naast een nieuwe 14 meter hoge loods, nog een 25 meter hoge loods aan de westzijde van de scheepswerf worden gerealiseerd. Tussen deze uitbreidingen kan eventueel nog een nieuw kantoorgebouw worden gerealiseerd. Er is geen sprake van een 19 meter hoge bedrijfshal.

Aanleiding voor aanpassing?

Nee.

9. Aan te leggen bladhoudende haag

Samenvatting stelling indiener

Indiener is van mening dat de (erf)grens van de 24 parkeerplaatsen met het perceel van indiener wordt voorzien van een hoge winter bladhoudende haag.

Beantwoording

Indiener stelt dat het plan uitgaat is van het aanplanten van een hoge winter bladhoudende haag, hiervan is echter geen sprake. Langs de Gelkenes wordt het huidige groen gehandhaafd en aangevuld met nieuwe bomen, er komt geen winter bladhoudende haag. Op deze manier is het zicht vanaf het woonhuis van indiener van de zienswijze naar het bedrijventerrein (en andersom) beperkt. Hierbij geldt ook dat de afstand van de (zij)gevel van de woning tot de parkeerplaats circa 45 meter bedraagt. Mede gezien het reeds aanwezige groen heeft en het feit dat een 10 meter brede buffer wordt opgenomen heeft indiener van de zienswijze straks slechts beperkt zicht op het parkeerterrein.

Aanleiding voor aanpassing?

Nee.

10. Gebouw fase 2

Samenvatting stelling indiener

In tegenstelling tot hetgeen is opgenomen in het bestemmingsplan, wordt het kantoorgebouw gesitueerd in het midden van het bedrijventerrein. Hierdoor hoeft het gebouw voor fase 2, op de tekening opgenomen als afbeelding 11, niet meer in het bestemmingsplan te worden meegenomen omdat dit ongeveer op dezelfde plaats staat.

Beantwoording

Naar aanleiding van het gesprek met de eigenaar van de scheepswerf zijn voorstellen gedaan waar indiener van de zienswijze in de onderdelen 7 t/m 9 aan refereert. Deze voorstellen zijn echter gedaan om aan de zienswijze van indiener tegemoet te komen. Nu indiener van de zienswijze ervoor kiest om zijn zienswijze te handhaven, is de eigenaar van de scheepswerf niet aan deze voorstellen gebonden. De bouwplannen die planologisch worden vastgelegd, vormen dan ook nog steeds het uitgangspunt voor de (toekomstige) ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Op grond van deze plannen is het onder andere de bedoeling om de bestaande, verouderde kantoorgebouwen te verwijderen en te vervangen door nieuwe en duurzamere kantoorgebouwen. Het (hoofd)kantoor zal, gezien afbeelding 9 in de toelichting van het bestemmingsplan, worden gevestigd aan de oostzijde van het perceel. Voor eventuele verdere uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijfsbebouwing (fase 2) kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan (artikel 3.5) is opgenomen.

Aanleiding voor aanpassing?

Nee

11 Overleg zienswijze met Gpi Tanks

Samenvatting stelling indiener

Indiener verzoekt om in gesprek te gaan met de gemeente, de eigenaar van de scheepswerf en huurder Gpi Tanks om tot een oplossing te komen, in zo stelt indiener, een overbruggingstraject. Indiener spreekt de verwachting uit mogelijk in beroep te gaan.

Beantwoording

Uit bovenstaande beantwoording wordt duidelijk dat sprake is van een bestemmingswijziging voor langere en niet bepaalde tijd. Van een overbruggingstaject is geen sprake en dat op zichzelf is geen reden geweest om in gesprek te gaan met indiener.

Aanleiding voor aanpassing?

Nee.

12 Aanvullende gronden

In aanvulling op deze zienswijze heeft indiener op 31 maart 2023 een e-mail naar de gemeente gestuurd. Indiener verwijst in de brief bij deze e-mail naar het paraplubestemmingsplan 'Geluidzone industrieterrein Langs de Lek', de gronden hebben echter deels betrekking op het bestemmingsplan 'Scheepswerf Brickwave Gelkenes'. Het betreffen gronden aanvullend op de zienswijze die hiervoor beantwoord is.

De gemeente is bij het buiten de termijn indienen van zienswijzen of stukken niet verplicht deze te betrekken in de besluitvorming. Volledigheidshalve gaan wij hierna kort in op de aanvullende gronden en voorzien deze van een gemeentelijke reactie.

Samenvatting stelling indiener

1. Watergebonden: gesteld wordt dat het bedrijf niet aan het water gebonden is
2. Milieuneutraal: gesteld wordt dat het een 'milieuneutraal uitbreidingsplan' moet zijn
3. M.e.r.: gesteld wordt dat een m.e.r.-beoordelingsprocedure toegepast moet worden
4. Bestemmingsplan: het bestemmingsplan zou door 'onafhankelijke milieudeskundigen' uitgevoerd moeten worden.

Beantwoording

1. Watergebonden: Gpi Tanks bouwt grotere tanks die via het water in zijn geheel makkelijk te vervoeren zijn met transportschepen. Het feit dat diepladers tanks of onderdelen van tanks aanvoeren in het plangebied, betekent niet dat er geen sprake is van een watergebonden bedrijf.
2. Milieuneutraal: niet duidelijk is wat bedoeld wordt met milieuneutraal, zie de beantwoording voor het aspect milieu onder '3'.
3. M.e.r.: er is geen milieueffectrapport (m.e.r.) opgesteld of een m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen, omdat geen onevenredige gevolgen voor het milieu verwacht worden voor dit bestemmingsplan.
4. Bestemmingsplan: het bestemmingsplan is beoordeeld door de gemeente. Het milieuaspect wordt standaard toegezonden aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid en op dit onderdeel getoetst, daarmee is sprake is een objectieve en onafhankelijke toetsing.

Aanleiding voor aanpassing?

Nee.

2.2 Indiener van de zienswijze 2

Door indiener is op 7 juli 2022 een schriftelijke zienswijze ingediend, deze is ook per e-mail ontvangen. Deze zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk. In deze samenvatting en beantwoording is de indeling van de zienswijze gevolgd.

1. Continuïteit van bedrijfsactiviteiten (algemeen)

Samenvatting stelling indiener

Indiener van de zienswijze stelt voorop dat zij zich kan vinden in het bestemmingsplan omdat daarmee de continuïteit van haar activiteiten op het perceel wordt geborgd. De zienswijze is slechts gericht tegen één onderdeel van het bestemmingsplan waarin indiener van de zienswijze zich niet kan vinden.

Beantwoording

Indiener van de zienswijze is al geruime tijd op deze locatie gevestigd. De (bedrijfs-) activiteiten passen binnen het vast te stellen bestemmingsplan zodat deze onverminderd kunnen worden voortgezet.

Aanleiding voor aanpassing?

Nee.

2. Aanpassing gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone-dijk-1’

Samenvatting stelling indiener

Binnen de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone-dijk-1’ is de bestaande bebouwing ten onrechte niet geborgd. In de planregels is opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding niet mag worden gebouwd. Indiener van de zienswijze verzoekt om deze planregel aan te passen.

Beantwoording

Door middel van de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone-dijk-1’ is de ter plaatse aanwezige bestaande bebouwing onbedoeld binnen het (bouw-) overgangsrecht gebracht. Op grond van dit overgangsrecht (artikel 16.1 planregels) mag bestaande bebouwing gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd en mag de inhoud eenmalig met maximaal 10% worden vergroot (door middel van een binnenplanse afwijking). Het overgangsrecht bevat echter geen regeling voor nieuwbouw, tenzij sprake is van een calamiteit. Dit terwijl de gebiedsaanduiding (ten dele) samenvalt met het bouwvlak en binnen het bouwvlak nieuwbouw is toegestaan.

Dit passen we aan door - conform wat is bepaald in artikel 7.2, 2e zin van de planregels ten behoeve van de bestemming ‘Waterstaat-Stroomvoerend rivierbed’ - in de planregels (artikel 12.1 onder b.) op te nemen:

“Ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone-dijk-1’ mag slechts worden gebouwd voor zover de bestaande bebouwde oppervlakte en/of inhoud van de bestaande gebouwen en (andere) bouwwerken niet wordt overschreden en het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad. Hierover wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.”

Aanleiding voor aanpassing?

Ja, in artikel 12 van de regels.

2.3 Indiener van de zienswijze 3

Door indiener is op 9 juli 2022 een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is buiten de gestelde termijn ingediend en daarmee niet ontvankelijk.

Indiener stelt dat het woongenot wordt verminderd en het plan vanuit milieuaspect niet past en verwijst hiervoor naar zienswijze 1.

Voor de samenvatting en een reactie op de zienswijze wordt verwezen naar zienswijze 1. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

In dit hoofdstuk zijn de door te voeren wijzigingen weergegeven. Deze wijzigingen zijn tot stand gekomen op basis van technische wijzigingen die doorgevoerd moeten worden of naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Naast aanpassingen in de toelichting (beschrijvende deel) zijn ook aanpassingen in de regels en verbeelding (juridisch bindende deel) weergegeven.

De volgende wijzigingen worden doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan:

Toelichting:

De toelichting van het bestemmingsplan naar aanleiding van afstemming met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid geactualiseerd en gewijzigd:

- a) in paragraaf '1.6 Maatschappelijk draagvlak' is aangevuld dat VR ZHZ betrokken wil blijven bij het inrichtingsplan om de bereikbaarheid van de gebouwen en rivier te waarborgen.
- b) In paragraaf '1.6 Maatschappelijk draagvlak' is een toelichting gegeven op de ingediende zienswijzen.
- c) In paragraaf '4.1 Milieueffectrapportage' is de tekst onder 'Kenmerken en potentiële effecten van het plan' aangevuld
- c) in paragraaf '4.2 Watertoets' is na afstemming met Rijkswaterstaat de onderbouwing voor de nodige watercompensatie gewijzigd en zijn enkele tekstuele wijzigingen doorgevoerd.
- d) In paragraaf '4.3 Luchtkwaliteit' is de rekenmethode voor de toets aan luchtkwaliteit geactualiseerd en is hiervoor een onderbouwing gegeven.
- e) In paragraaf '4.4 Bedrijven- en milieuzonering' zijn de richtafstanden in tabel 3 aangepast voor het onderdeel 'gevaar' en is de onderbouwing aangevuld.
- f) In paragraaf '4.5 Geluid' is als gevolg van de actualisatie van het akoestisch onderzoek (bijlage 5) is aangepast. De conclusie dat het plan voldoet aan het milieuaspect geluid is niet gewijzigd.
- g) In paragraaf '4.8 Ecologie' is de onderbouwing voor 'Gebiedsbescherming' nader gemotiveerd.
- h) In paragraaf '4.9 Bodem' is als conclusie opgenomen dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de bestemmingsplanwijziging omdat deze naar verwachting door sanering geschikt is te maken voor toekomstig gebruik. Hiervoor is nader onderzoek nodig in de vergunningenfase.

De bijlagen van de toelichting zijn als volgt gewijzigd en aangevuld:

- a) Bijlage 5 'Akoestisch onderzoek' is geactualiseerd
- b) Bijlage 6 'Stikstofdepositieonderzoek' is geactualiseerd op basis van de actuele Aerius-calculator 2023.
- c) Bijlage 15 'Nota zienswijzen' is naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

Regels en verbeelding

1. Ter plaatse van het werkgebied van de beoogde bootlift (bestemming Water) is slechts 50% van de gebiedsaanduiding 'geluidzone-gezoneerd industrieterrein' opgenomen. Voor het noordelijk deel is deze gebiedsaanduiding gezien de beoogde activiteit ook opgenomen;
2. De noordwestelijke oever heeft de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' terwijl dit deel van het plangebied, deels beplant met bomen, onderdeel uitmaakt van het industrieterrein. Dit deel van het plangebied krijgt de gebiedsaanduiding 'geluidzone-gezoneerd industrieterrein';
3. Het begrip 'geluidzone-industrie' (artikel 1.33 regels) is als volgt gewijzigd en daarmee verduidelijkt: 'geluidzone rondom het industrieterrein, zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder, tevens grenzend aan de zonegrens, waar beperkingen gelden voor geluidgevoelige bestemmingen';
4. Het begrip 'geluidzone - gezoneerd industrieterrein' is toegevoegd met een definitie: 'Geluidzone rondom het industrieterrein, zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder, tevens grenzend aan de zonegrens, waar beperkingen gelden voor geluidgevoelige bestemmingen'. Dit sluit aan bij het omschrijven van de gebiedsaanduiding in de begripsbepaling, zoals in paraplubestemmingsplan 'Geluidzone industrieterrein Langs de Lek';
5. Artikel 12.1 lid b 'Vrijwaringszone-dijk-1' wordt als volgt gewijzigd: 'Ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag slechts worden gebouwd voor zover de bestaande bebouwde oppervlakte en/of inhoud van de bestaande gebouwen en (andere) bouwwerken niet wordt overschreden en het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad. Hierover wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder';
6. Het proefdraaien van scheepsmotoren in artikel 5.1 wordt ter verduidelijking begrensd met een aanduiding 'proefdraaien scheepsmotoren' welke op de verbeelding wordt verwerkt;
7. Artikel 3.3. 'Specifieke gebruiksregels' wordt aangevuld met lid d: het gebruik van bedrijfsgebonden kantoren als zelfstandige en niet aan de bedrijfsvoering gelieerde kantoren is niet toegestaan'
8. In artikel 6 is geborgd dat bij graafwerkzaamheden dieper dan twee meter archeologisch vervolgonderzoek nodig is.