

Nota van Beantwoording zienswijzen

Doel van de nota

Met ingang van 27 december 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan Cornelis Douwesterrein II 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan.

Deze 'Nota van Beantwoording' inzake het bestemmingsplan Cornelis Douwesterrein II heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de zienswijzen en het standpunt daarover van de deelraad van stadsdeel Noord. In deze nota worden de zienswijzen in deel A samengevat en beantwoord. Per zienswijze wordt aangegeven of en in welke mate deze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan met een verwijzing naar deel B waar een overzicht van de aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is weergegeven. Tenslotte is in deel C een overzicht van de ambtshalve aanpassingen opgenomen.

A. Zienswijzen

Lijst van indieners van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Cornelis Douwesterrein II':

1. Centraal Nautisch Beheer Noordzeekanaalgebied (CNB) Postbus 19406, 1000 GK te Amsterdam;
2. Van Keulen Hout en Bouwmaterialen BV, tt Vasumweg 151, 1033 SG te Amsterdam;
3. Justion Advocaten, Postbus 132, 4330 AC te Middelweg namens Shipdock BV.

1. Centraal Nautisch Beheer Noordzeekanaalgebied (CNB)

Samenvatting

Adressant doet de volgende verzoeken om:

- a. in de toelichting op te nemen c.q. te wijzigen dat CNB de nautische beheerder is;
- b. zowel in de toelichting als de regels bij de bestemming Water op te nemen dat het bouwen van steigers, remmingswerken, afmeervoorzieningen en dergelijke niet is toegestaan als dit vanuit nautisch oogpunt onveilig is alsmede vooraf advies wordt ingewonnen bij de nautische beheerder;
- c. in de bouwregels van de bestemmingen Bedrijf – 1 en Groen op te nemen dat het bouwen van nieuwe gebouwen op een afstand van ten minste 20 meter uit de oever moeten worden gebouwd tenzij maatregelen worden getroffen die voor wat betreft de nautische veiligheid en effect op de walradarverstoring, naar het oordeel van CNB gelijkwaardig zijn;
- d. in de toelichting een passage op te nemen over Basisnet Water waar het IJ onder valt;
- e. de Regionale Havenverordening Noordzeekanaalgebied 2012 en Havenreglement Noordzeekanaalgebied 2012 in de toelichting op te nemen.

Reactie

- a. Het verzoek wordt gehonoreerd en de toelichting wordt hierop aangepast.
Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting en de regels van het bestemmingsplan (B-regels-a).
- b. Het verzoek wordt gehonoreerd. In de regels zal een binnenplanse regeling worden opgenomen. Overigens wordt adressant meegegeven dat de procedure tijd voor een reguliere vergunning 8 weken bedraagt waarmee gezegd wil worden dat de termijn voor het inwinnen c.q. geven van advies in dergelijke procedures kort is.
Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting en de regels van het bestemmingsplan (B-regels-a).
- c. Het verzoek wordt gehonoreerd in zoverre dat in de bestemmingen Bedrijf – 1 en Groen een nadere eisen-regeling wordt opgenomen voor het bouwen van bouwwerken binnen een afstand van 20 meter gemeten vanaf het IJ.
Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de regels van het bestemmingsplan (B-regels-a).
- d. Het verzoek wordt gehonoreerd en de toelichting wordt hierop aangepast conform het door adressant opgestelde passage.
Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan (B-toelichting-a).
- e. Het verzoek wordt gehonoreerd en de toelichting wordt hierop aangepast.
Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan (B-toelichting-a).

2. Van Keulen Hout en Bouwmaterialen BV

Samenvatting

Adressant doet de volgende verzoeken om:

- a. in het bestemmingsplan te verwijzen naar bepalingen uit het Barro;
- b. het begrip 'bedrijfswoning' niet te gebruiken maar het begrip 'wonen' omdat een bedrijfswoning geen bijzonder begrip is in de toepasselijke regelgeving op het gebied van milieu en geluid(hinder);
- c. duidelijkheid te geven omtrent de betekenis van de haakjes zoals opgenomen in artikel 3, onder a van de regels: (havengebonden) bedrijven alsmede inzicht te geven in het verschil tussen artikel 3 en artikel 5 indien de havengebondenheid in artikel 3 geen verplichting is;
- d. in een eerder bestemmingsplan was voorzien in een algemene c.q. openbare laad- en loskade langs de TT Vasumweg aan de kop van het restant van het Cornelis Douweskanaal. Deze voorziening is nimmer gerealiseerd en inmiddels kennelijk komen te vervallen. Adressant doet het verzoek om in de toelichting uiteen te zetten waarom deze voorzieningen niet in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen;
- e. te onderzoeken of een deel van het Cornelis Douwesterrein niet mede een (onderwater) tank kan bevatten die ten dienste staat van sprinklerinstallaties van nog te realiseren bebouwing tussen de TT Vasumweg en de Cornelis Douwesweg. Door hier een infrastructuur voor te realiseren, kan het bestemmingsplan bijdragen aan een grotere veiligheid voor het plangebied en daarbuiten.

Reactie

- a. Rijkswaterstaat heeft in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening formeel gereageerd waarbij zij onder meer heeft aangegeven de bepalingen voor de vrijwaringszone toe te voegen aan het bestemmingsplan en de vaarweg aan te geven op de verbeelding. Rijkswaterstaat is in deze reactie uitgegaan van een concept Barro waarin deze verplichting stond. Echter in de definitieve versie van het Barro is deze verplichting – die dus wel in het concept stond – niet overgenomen. Hiermee verzoekt Rijkswaterstaat dus in feite meer op te nemen in bestemmingsplannen dan de wet daartoe verplicht hetgeen niet op een wettelijke grondslag berust. In dit licht is het verzoek van Rijkswaterstaat dan ook niet gehonoreerd. Voor de goede orde is het voorgaande ook met Rijkswaterstaat besproken waarbij zij zelf aangaven dat met de definitieve versie van het Barro de basis voor hun verzoek is komen te vervallen.

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

- b. De stellingname van adressant kan niet worden gevolgd. Het begrip 'bedrijfswoning' heeft wel degelijk in de ruimtelijke ordening betekenis aangezien deze niet geluidsgevoelig is voor het geluid van het eigen bedrijf maar wel ten opzichte van bijvoorbeeld wegverkeerslawaai. Daarnaast wordt in de planregels als strijdig gebruik genoemd: 'bewoning inclusief het gebruik als bedrijfswoning', hetgeen ook in lijn is met wat adressant beoogd.

Overigens geven wij adressant mee dat de wet- en regelgeving per 1 juli 2012 is gewijzigd. Eén van de wijzigingen betreft het aanmerken van woonschepen als geluidsgevoelige terreinen in de zin van de wet. Voor 1 juli 2012 waren woonschepen ingevolge de wet niet geluidsgevoelig echter vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dienden deze wel akoestisch te worden beschouwd.

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

- c. De bestemmingsomschrijving van artikel 3 is zodanig opgebouwd – overigens zoals alle andere bedrijfsbestemmingen – dat de hoofdfunctie 'bedrijven' is. Ten aanzien welke bedrijfsactiviteiten binnen 'bedrijven' is toegestaan, is nader gereguleerd in de specifieke gebruiksregels (artikel 3.4.1 onder a). Voor de bestemming Bedrijf – 1 geldt dat binnen deze bestemming activiteiten zijn toegestaan die een vrij hoge milieucategorie hebben. Over het algemeen vallen activiteiten die havengebonden bedrijven verrichten in een hoge categorie die dan ook alleen binnen de bestemming Bedrijf – 1 zijn toegestaan. In het licht van het voorgaande hebben de haakjes dan ook geen verplichtend karakter hetgeen ook niet past binnen de systematiek van toelatingsplanologie. Het onderscheidend verschil tussen de bestemmingen Bedrijf – 1 en Bedrijf – 2 is onder meer de maximale categorie van bedrijfsactiviteiten wat is toegestaan.

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

- d. Het vigerende bestemmingsplan, hetgeen in 1999 is vastgesteld, is het uitgangspunt geweest voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan. In het in 1999 vastgestelde bestemmingsplan Cornelis

Douwesterrein wordt langs de TT Vasumweg aan de kop van het restant van het Cornelis Douweskanaal geen algemene c.q. openbare laad- en loskade mogelijk gemaakt c.q. toegestaan. Wel is in dit bestemmingsplan een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden een 'afbouwpier' te realiseren. Deze 'afbouwpier' is nader op de plankaart aangeduid en bevindt zich buiten het plangebied. Vanwege het feit dat deze locatie zich niet meer in het plangebied bevindt, kan deze ook niet opgenomen worden. Overigens wordt de adressant meegegeven dat in het kader van de toegestane (havengebonden) bedrijfsactiviteiten het laden en lossen van schepen is toegestaan.

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

- e. In de bestemmingsomschrijvingen van alle bedrijfsbestemmingen zijn onder- en bovengrondse nutsvoorzieningen toegestaan. Daarnaast is binnen alle enkelbestemmingen opgenomen dat voorzieningen die ten dienste staan van de bestemming zijn toegestaan. In dit licht zien wij niet in dat het in de toekomst realiseren van een ondergrondse tank – welke op dit moment de uitvoering dan wel locatie niet concreet is – binnen het plangebied niet mogelijk zou zijn en volgen adressant in zijn redenering dan ook niet.

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

3. Justion Advocaten, namens Shipdock BV

Samenvatting

Adressant doet de volgende verzoeken om:

- a. de plaatsing van vijf bouwvlakken met de bestemming Bedrijf – 3 op en aan de Melissapier niet op te nemen en in plaats hiervan te bestemmen wat het vigerende bestemmingsplan toestaat als ook de bestemming Verkeer op een deel van de Melissapier te wijzigen conform wat het vigerende bestemmingsplan toestaat en tot slotte het overnemen van definities uit het bestemmingsplan Herziening geluidszone Cornelis Douwesterrein;
- b. in de bestemming Water – ten westen van de Melissapier – een drijvend dok planologisch mogelijk te maken.

Reactie

- a. Het is juist dat het voorliggende bestemmingsplan ter plaatse van de Melissapier is gewijzigd ten aanzien van het vigerende bestemmingsplan. Dit is ook zo vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan. Het feit dat ter plaatse van de Melissapier een ontwikkeling is opgenomen – die overigens qua milieubelasting als ook grotendeels binnen de vigerende bouwregels valt – kan niet tot de conclusie leiden dat het voorliggende bestemmingsplan een ontwikkelingsplan betreft. Immers 90% - en zo niet meer – is conserverend van aard.

Voor zover daar bij adressant onduidelijkheid bestaat over dan wel vrees bestaat voor het gegeven dat met het voorliggende bestemmingsplan de bestaande bedrijfsvoering/bedrijfsactiviteiten niet meer kunnen worden uitgevoerd, geven wij de adressant mee dat dit geenszins de intentie is maar ook niet het geval is. Wij constateren namelijk dat de huidige activiteiten die adressant momenteel uitvoert passen binnen het voorliggende bestemmingsplan. Zoals adressant weet, althans zo blijkt uit de zienswijze, heeft het stadsdeel al lange tijd de wens om de Noordelijke IJever te ontwikkelen. Deze ontwikkelwens is niet van vandaag op morgen gerealiseerd. Dit is ook niet nodig, maar stappen in de richting ervan vervullen wel de bestuurlijke wens hiertoe. Daarbij mag niet onopgemerkt blijven dat de ontwikkeling van onder meer het Cornelis Douwesterrein maar ook het aangrenzende NDSM-terrein (zowel oost als west) zijn aangemerkt als transformatie/verkleuringsgebied op de – afhankelijk van het gebied – korte dan wel lange termijn. Dit is ook zo vastgelegd in de Structuurvisie die centraal stedelijk is vastgesteld en dus ook bindend is voor het stadsdeel. Dit betekent dat ontwikkelingen die richting een transformatie/verkleuring gaan, maar zich wel verdragen met het juridisch planologisch kader en dus de huidige functies in het gebied, niet alleen een bestuurlijke wens vervullen maar ook bestuurlijk draagvlak hebben.

Voorts wordt opgemerkt dat de gronden niet in eigendom zijn, dan wel in erfpacht zijn uitgegeven aan adressant. Daarnaast heeft adressant geen huurovereenkomst dan wel enig andere overeenkomst afgesloten met de erfpachter van het gebied inhoudende het gebruik van de gronden ter plaatse van de Melissapier. Bovendien zijn er door het stadsdeel dan wel door de erfpachter geen concrete toezeggingen gedaan waaruit adressant verwachtingen mocht dan wel kon ontleen aan het mogelijk in de toekomst mogen dan wel kunnen gebruiken van deze gronden in het kader van de eigen bedrijfsvoering. Nogmaals wordt benadrukt dat de huidige activiteiten van adressant met het voorliggende bestemmingsplan niet onmogelijk worden gemaakt.

Tot slot wordt opgemerkt dat het op de verbeelding aangeduide gezoneerde industrieterrein met bijbehorende geluidszone is overgenomen van het in 2012 door de deelraad van stadsdeel Noord vastgestelde bestemmingsplan Herziening geluidszone Cornelis Douwesterrein. Tegen dit bestemmingsplan heeft adressant geen beroep ingesteld. Het gezoneerde industrieterrein (aangeduid als milieuzone) en de geluidszone zijn onverkort in dit bestemmingsplan opgenomen. Niet ingezien kan worden hoe de bedrijfsvoering van adressant voor wat betreft het aspect geluid, met dit bestemmingsplan wordt geschaad.

Deze zienswijze geeft voor wat betreft het overnemen van de definities in relatie tot geluidsbelasting vanwege een industrieterrein, geluidsgevoelige functie, geluidszone – industrie, hogere waarde en industrieterrein aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan (B-regels-b).

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- b. Adressant geeft in de zienswijze aan dat de huidige bedrijfsactiviteiten van adressant niet inhouden dat er gebruik gemaakt wordt van het water voor een drijvend dok, dit geldt voor zowel de west- als oostzijde van de Melissapier. Het kennelijke feit dat adressant plannen heeft om een drijvend dok te realiseren is in het kader van het wel/niet opnemen in het bestemmingsplan onvoldoende concreet daar ingevolge vaste jurisprudentie een concreet uitgewerkt plan noodzakelijk is voor directe opname in het bestemmingsplan. Nu adressant slechts een voornemen heeft en nog geen concreet uitgewerkt plan kan overleggen, kan deze ontwikkeling niet leiden tot een directe opname in het bestemmingsplan. In dit kader is ervoor gekozen om een drijvend dok indirect mogelijk te maken in dit bestemmingsplan door een wijzigingsbevoegdheid hiertoe op te nemen.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan (B-regels-c) & (B-verbeelding-a).

B. Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten aangevuld en verbeterd.

Regels

- a. Op verzoek van CNB zijn de artikelen 3, 7 en 9 gewijzigd en/of aangevuld;
- b. Op verzoek van Shipdock zijn de volgende definities opgenomen in hoofdstuk 1 van de regels, te weten: geluidsbelasting vanwege een industrieterrein, geluidsgevoelige functie, geluidszone – industrie, hogere waarde en industrieterrein.
- c. Op verzoek van Shipdock is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 15 ten behoeve van het realiseren van een drijvend dok.

Verbeelding

- a. Op verzoek van Shipdock is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die nader is aangeduid op de verbeelding.

Toelichting

- a. Op verzoek van CNB zijn de paragrafen 3.4, 3.5, 5.5.2 en 5.12.1 gewijzigd en/of aangevuld.

C. Ambtshalve aanpassingen

Op een aantal punten is ontwerpbestemmingsplan ambtshalve aangevuld en verbeterd.

Regels

- a. In hoofdstuk 1 is een definitie van windinstallatie opgenomen als ook bij de wijze van meten een definitie gegeven van de bouwhoogte van een windinstallatie;
- b. in artikel 13 is aangevuld met een bepaling dat de maximale bouwhoogte voor voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie tot een bepaalde hoogte mag worden overschreden;
- c. in alle bouwregels waar de maximum bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is opgenomen is aangevuld met een zinsnede dat dit geen betrekking heeft op bouwwerken, geen gebouwen zijn ten behoeve van het opwekken van duurzame energie;
- d. in artikel 3 en 4 is als de specifieke gebruiksregel toegevoegd dat showrooms en kantoren inclusief naar aard te vergelijken functies die bijdragen aan open visuele binnen-buitenrelatie, in de voorgevel worden gesitueerd, bij voorkeur in de plint en zijn integraal onderdeel van het bedrijfsgebouw.

Toelichting

- a. In paragraaf 4.3.3 is de actuele stand van zaken opgenomen;
- b. in paragraaf 5.12.2 zijn enkele tekstuele aanpassingen van niet inhoudelijke aard doorgevoerd.