

Nota van zienswijzen

**Samenvatting van de ingediende zienswijzen op het
ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogewaard**

(gewijzigd na behandeling in de Raadscommissie RED op 8 maart 2018)

Bijlage II bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van,
nr..... (raadsbesluitnr.....).

Hoofdstuk 1 Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogewaard

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 november tot en met 13 december 2017 ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan –met overige relevante stukken– is gedurende de periode van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om een mondelinge/schriftelijke zienswijze in te dienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn elf schriftelijke zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in deze Nota samengevat opgenomen en voorzien van een reactie. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de inhoud van de ingekomen zienswijzen.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

De zienswijzen zijn allen binnen de termijn van tervisielegging ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Hoofdstuk 2 Beantwoording zienswijzen

Nummer 1
Reclamant: VNO-NCW
Zaaknummer: 169105
Conclusie: ongegrond

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogewaard Koudekerk aan den Rijn voorziet in de herstructurering en uitbreiding van het bedrijventerrein. Bedrijventerrein Hoogewaard is met de komst van de Máximabrug een zeer goed bereikbaar, functioneel bedrijventerrein met ruimte voor bedrijvigheid in de hogere milieucategorieën. HMC-bedrijven, zoals betoncentrales, afval-/recyclingbedrijven en andere maakindustrie, maken een logisch onderdeel uit van de productiestructuur van Holland Rijnland. Dergelijke bedrijven zijn nodig om het stedelijk gebied van Holland Rijnland te laten functioneren en ontwikkelen.

Uit de provinciale behoefteraming voor de regio Holland Rijnland uit april 2017, uitgevoerd door Bureau Stec, blijkt dat de uitbreidingsvraag vanuit HMC naar hiervoor ingerichte locaties tot 2030 circa 4–8 hectare bedraagt. Bedrijventerrein Hoogewaard is nog één van de weinige terreinen in de regio Rijnland waar bedrijven uit hogere milieucategoriën zich kunnen vestigen en bovendien ligt het aan het water. Om die reden is het bedrijfsleven blij met dit ontwerpbestemmingsplan en vraagt u dan ook het bestemmingsplan vast te stellen.

Reactie

Deze positieve reactie wordt onder dank en voor kennisgeving aangenomen. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer 2
Reclamant: Wako exploitatie b.v.
Zaaknummer: 169740
Conclusie: Gegronnd

Zienswijze

Reclamant is eigenaar van het perceel met kadastrale aanduiding Koudekerk aan de Rijn, Sectie B nummer 3968. Dit perceel ligt in het plangebied van het bestemmingsplan. De zienswijze heeft betrekking op "Afbeelding 4.9 aandachtspunten bodem bedrijfsterrein Hoogewaard" van de toelichting van het bestemmingsplan. In deze afbeelding staat de tekst "Stortlocatie TAS-terrein Spanbeton" op het perceel van reclamant. Dat is niet juist. De bijbehorende tekst in hoofdstuk 4.7.2., onder het hoofd "Reeds in gebruik door bedrijven/industrie maar nog agrarisch", moet daarom worden aangepast.

Reactie

De zienswijze is terecht. De tekst op de afbeelding en het kadastrale nummer in de tekst zijn schrapt.

Nummer 3
Reclamant: Dorpsoverleg Koudekerk aan den Rijn
Zaaknummer: 170120
Conclusie: Gegronnd

Zienswijze

Zoals eerder via de toekomstvisie Koudekerk aan den Rijn bekend is geworden, heeft het dorpsoverleg Koudekerk aan den Rijn zich achter de conclusies en aanbevelingen van de klankbordgroep Bedrijventerrein Hoogewaard (KBG) uit 2013 geschaard. Deze KBG bestond onder leiding van de voormalige gemeente Rijnwoude en bestond uit vertegenwoordigers

van bedrijven en bewoners. Het Dorpsoverleg dan ook verheugd, dat het college in haar reactie op de toekomstvisie is ingegaan op de aanbevelingen en conclusies van de KBG en deze ook onderschrijft. Het betreft zaken als milieuzonering, geluid, licht, milieu, het hanteren van de SER-ladder, het voorkomen van hoge gebouwen aan de randen en de groene inpakking van het bedrijventerrein. De reden voor deze zienswijze zit niet in de uitgangspunten die de gemeente Alphen aan den Rijn hanteert bij het bestemmingsplan bedrijventerrein Hoogewaard, maar op de realisatie van het bedrijventerrein, eerder gemaakte afspraken, aansluiting bij het dorp en het toezien op de uitvoering van de wet en regelgeving. Hierbij gaat het om het volgende:

1. Het bestemmingsplan gaat ervan uit, dat voor dat er nieuwe kavels worden uitgegeven er een groene inpakking dient te worden gerealiseerd. Inmiddels zijn kavels uitgegeven, maar van een groene inpakking is nog geen sprake.
2. Vergelijken we het bestemmingsplan met de beeldtekeningen zoals die zijn getoond aan de KBG in 2013 dan lijkt er geen ruimte te zijn voor de eerder gemaakte afspraken; een watertje en een dijk met begroeiing als groene inpakking. De tekeningen komen niet overeen met de tekeningen in 2013 waardoor de KBG vreest dat de groene wal als buffer tussen de Landlustweg en het industrieterrein in gevaar komt. Daarnaast strookt de beantwoording in de nota (pagina 10) waar sprake is van 'een groengordel van minimaal 1 m hoog ten opzichte van het maaiveld' in zijn geheel niet met de tekeningen van destijds en die van mei dit jaar (zie bijlage 2 presentatie Gemeente Alphen aan den Rijn aan KBG Hoogewaard).
3. Het bedrijventerrein Hoogewaard zou met respect voor het cultuurhistorisch lint Landlustweg Lagewaard worden aangepakt. Inmiddels zijn er nieuwe lichtreclames geplaatst richting het cultuurhistorisch lint. Bewoners van de Landlustweg en de Lagewaard vragen zich af of in de vergunningverlening rekening gehouden is met het cultuurhistorisch lint. Daarnaast lijken lichtreclames richting de Hoogewaard bedrijfstechnisch meer effect te hebben.
4. Bewoners van de Landlustweg/ Lagewaard willen graag afspraken maken om in de avond de verlichting op het bedrijventerrein (zoveel mogelijk) te doven.
5. Ook hebben verschillende bewoners overlast van geur, geluid en milieuaspecten van een enkel bedrijf, maar inzake de klachten hierover wordt volgens hen niet voldoende handhavend opgetreden. De vraag is hoe dit probleem kan worden aangepakt.

6. Eerder is gecommuniceerd, dat de zware industrie zou worden afgezoomd met een lichte categorie industrie en groene omzoming. Het huidige bestemmingsplan lijkt hieraan niet te voldoen, waardoor uitbreiding van zware industrie aan de randen, dicht op woningen, opeens toch mogelijk lijkt. Dit lijkt de bewoners niet wenselijk.
7. Binnenkort start de gemeente met beginspraak van het bestemmingsplan Koudekerk aan den Rijn. Het lijkt een goed moment de Landlustweg nu gekenmerkt als "gemengd woongebied" als natuurlijk verlengde van de Lagewaard met als kenmerk "rustig woongebied" mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Koudekerk en de groene inpakking van het industrieterrein aan te laten sluiten bij zowel de Landlustweg als het Oog van Koudekerk.

Reactie

1. Nadat het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogewaard is vastgesteld en in werking is getreden, kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor nieuwbouw van bedrijfspanden kunnen. Gelijktijdig zal de gemeente starten met de aanleg van een groenstrook van zeven meter met gebiedseigen beplanting. Tijdens de raadscommissie RED op 8 maart 2018 is namens het college de toezegging gedaan om met omwonenden in overleg te gaan over de groene omzoming op basis van een concept-beplantingsplan. De groenstrook wordt zeven meter breed en aansluitend hierop is voorzien in water (sloot).
2. Zie reactie bij punt 1.
3. De afstand tussen het bedrijventerrein en de woningen van omwonenden is –op een enkele uitzondering na– tenminste circa 100 meter. Deze afstand wordt als voldoende geacht om lichthinder bij omwonenden te voorkomen. Daarbij zorgt de groene bufferzone voor een extra afscherming, ook van het licht dat van het bedrijventerrein afstraalt. Daarnaast is het niet aannemelijk dat bedrijven aan de zijde van de woningen reclame willen maken die op verre afstand zichtbaar moet zijn omdat aan deze zijde een gering aantal voorbijgangers wordt verwacht. Daar waar individuele bedrijven –tegen de hiervoor genoemde verwachtingen in– toch te veel licht produceren die als hinderlijk wordt ervaren bij omwonenden kan de gemeente door middel van maatwerk op grond van het Activiteitenbesluit (zorgplichtartikel, art. 2.1, lid 4) de lichtoverlast beperken. Hierbij wordt de richtlijn van de NSVV (Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde) gehanteerd als richtlijn voor de toegestane grenswaarden. In aanvulling hierop geldt dat tijdens de raadscommissie RED op 8 maart 2018 namens het college de toezegging is

gedaan om in overleg te gaan met de ondernemersvereniging SHB c.q. ondernemers om het voorkomen van overlast van lichtreclames te bespreken.

4. Het gaat hier om een uitvoeringsaspect dat niet in het bestemmingsplan wordt geregeld. Daarnaast geldt het gestelde onder bij punt 3.
5. Het behandelen van klachten en/of handhavend optreden, betreffen eveneens uitvoeringsaspecten die niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Bewoners kunnen milieuklachten die gerelateerd zijn aan bedrijven melden bij de Omgevingsdienst Midden-Holland, de milieuklachtenlijn is dagelijks 24 uur bereikbaar.
6. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen milieucategorie is 4.1 vanuit bedrijven en milieuzonering mogelijk. De Landlustweg is immers te beschouwen als gemengd gebied. Bij nader zien is dit echter niet conform de eerder gedane toezegging c.q. gemaakte afspraken. Ter plaatse wordt dan ook maximaal categorie 3.2 opgenomen.
7. Over de plangrenzen van de bestemmingsplannen van de kernen moet nog een standpunt worden ingenomen. Deze reactie wordt daarbij meegenomen. Dit staat echter los van onderhavig bestemmingsplan.

Nummer 4

Reclamant: P.A. Wildenberg e.a. (Hoogewaard 188, 192 en 194)

Zaaknummer: 170400

Conclusie: Gedeeltelijk gegrond

Zienswijze

1. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een verwijzing gemist naar een onderzoeksrapport waarin nut en noodzaak is aangetoond om industrieterrein Hoogewaard uit te breiden in de hoge milieucategorie.
2. Reclamant heeft geen bezwaar tegen aanleg van ontsluitingsweg Middenwaard. Aangezien conform de inrichtingsschets deze weg grenst aan Latexfalt, lijkt het haar logisch en noodzakelijk dat ook Latexfalt voor zijn vrachtverkeer verplicht gebruik gaat maken van deze ontsluitingsweg.
3. Er is een visiedocument Koudekerk ontwikkeld door stichting Dorpsoverleg Koudekerk (juni 2017). Reclamant vindt dat met het hernieuwde bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met aanbevelingen hierin. Specifiek; "De entree van Koudekerk komende vanaf de Maximabrug wordt verfraagd tot groene entree". Als voorbeeld;

bedrijven plaatsen hier nu permanent zeecontainers 2 hoog tot op straatniveau. Dit strookt niet met een fatsoenlijke entree van het dorp Koudekerk. Er zou een regel in het bestemmingsplan moeten staan, hoogte op voorterrein en afstand tot de weg.

4. Reclamant kan zich niet vinden in de door de gemeente geschetste milieuzonering in afbeelding 4.3 van de toelichting en geluidzonering in bijlage 2 bij de regels. Weliswaar behoort reclamant "maar" tot de acht woningen, waar een hogere geluidsbelasting voor is toegestaan. Reclamant vindt dat als het bedrijventerrein duurzaam word ingericht, hij in de toekomst niet geconfronteerd dienen te worden met een nog hogere milieu/geluidsbelasting dan reclamant nu reeds kent. De gemeente schets nu een 55-100 dba contour waarbinnen de woningen zich bevinden. Dat is ontoelaatbaar. Reclamant vindt dat een hernieuwd bestemmingsplan daar rekening mee dient te houden.
5. Luchtkwaliteit beoordeling. In het rapport wordt uitgegaan van het feit dat het gehele industrieterrein milieu categorie 4 wordt en dat bijvoorbeeld Spanbeton geen categorie 5 inrichting meer is. Volgens reclamant is dit een volledig theoretisch onderzoek die zeker de praktijk niet zal weerspiegelen. Daarnaast vindt reclamant, liggend op de rand van het plan Hoogewaard, dat er een gedegen afweging dient plaatst te vinden waarbij ook rekening dient te worden gehouden met bronnen direct naast Hoogewaard. Immers luchtkwaliteit is niet strak omkaderd in een projectgebied.
6. In de beantwoording van vragen "Nota van beantwoording inspraakreacties en vooroverleg (bijlage 7 van de plantoelichting) doet de gemeente de belofte dat er geen tweede ontsluiting komt ter hoogte van de woningen aan Hoogewaard 190 t/m 194. In de regels van het bestemmingsplan wordt het mogelijk om agrarisch gebied (het stukje land) ter hoogte van deze woningen zonder aanpassing van het bestemmingsplan te herbestemmen als bedrijf / weg. Reclamant vindt dat deze regel er niet in moet voor dit betreffende stukje agrarische grond. Dit conform de eerder gedane belofte.
7. Specifiek voor Hogewaard 188. Reclamant is verbaasd over het feit dat zij bij het bestemmingsplan Hoogewaard getrokken zijn en niet bij Rijnpark zouden behoren. Hogewaard 186 (als onze directe burenen) behoort wel tot Rijnpark. Tot voorkort was dit terrein ongesplitst huisnummer 186. Aangezien zij op de rand van het gebied zitten, en we meer geconfronteerd worden met de burenen 186 en Latexfalt, lijkt het zinnig om de percelen onder te brengen bij het bestemmingsplan Rijnpark.

Reactie

1. In paragraaf 3.2.3 wordt de behoefte beschreven. Hierbij wordt verwezen naar de behoefteteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (Stec Groep, april 2017) en de

behoefteraming bedrijventerreinen Holland-Rijnland (Stec Groep, april 2017). In de toelichting ontbrak nog de naam van de opsteller en het jaartal van uitgifte van de betreffende rapporten. Dit is aangepast. Daarnaast zijn de rapporten als bijlagen opgenomen in het bestemmingsplan.

2. De nieuwe ontsluitingsweg wordt primair aangelegd voor de nieuwe bedrijven. Bestaande bedrijven kunnen hierop aansluiten maar dit is geen verplichting. Deze mogen dus rechtstreeks blijven ontsluiten op de Hoogewaard op de bestaande (interne) ontsluitingsstructuur van de betreffende bedrijven.
3. Het standpunt dat de entree van de Koningin Maximabrug kan worden verfraaid, wordt gedeeld. Deze verfraaiing kan de gemeente echter niet éézijdig realiseren. Dit dient te gebeuren in overleg met alle betrokken ondernemers. Bestaande rechten spelen daarbij ook een belangrijke rol. Ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan geldt dat het uitgangspunt niet is om bestaande rechten af te nemen.
4. Zoals aangegeven in paragraaf 4.3.2.3.1 van de plantoelichting geldt voor de woningen Hoogewaard 192 en 194 dat deze al een zware milieubelasting kennen vanwege de bestaande bedrijven. Voor het aspect geluid is voor deze woningen door het toenmalige Ministerie van VROM op 12 augustus 1998 een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (MTG) van 55 dB(A) vastgesteld. Uit de figuur in bijlage 2 bij de regels blijkt dat de geluidsbelasting bij de woningen de 55 dB(A) niet overschrijdt. De MTG mag ook na in werking treden van het bestemmingsplan niet worden overschreden, waarmee het bestemmingsplan geen verslechtering van de geluidssituatie mogelijk maakt. Voor de woning aan de Hoogewaard 188 is geen MTG vastgesteld omdat de woning op het gezoneerde industrieterrein ligt. De geluidsbelasting bij deze woning kan echter niet relevant afwijken van de geluidsbelasting bij de Hoogewaard 192 en 194 omdat de woningen dicht bij elkaar liggen. De geluidsbelasting bij de Hoogewaard 188 kan 1 á 2 dB(A) boven de 55 dB(A) liggen, maar zeker niet hoger worden. In de huidige situatie is dezelfde geluidsbelasting mogelijk, waarmee ook voor Hoogewaard 188 het bestemmingsplan geen verslechtering inhoudt.
5. In de berekeningen is voor de plansituatie inderdaad voor de verschillende kavels op het bedrijventerrein uitgegaan van de maximaal mogelijke milieucategorie. Hoe hoger de milieucategorie, hoe hoger de emissie. Dit is dan ook een worst case situatie. Dit zal in de praktijk waarschijnlijk niet voorkomen omdat ook bedrijven met een lagere milieucategorie zich op het terrein zullen vestigen. Dit zal de luchtkwaliteit rond het gebied alleen maar ten goede komen. In het onderzoek zijn de effecten van het plan inzichtelijk gemaakt. Ook is in het onderzoek gekeken naar de luchtkwaliteit in de huidige

en autonome situatie. Hierbij is uitgegaan van de aanwezige bedrijven en emissies. In het onderzoek dient onderzocht te worden of het bedrijventerrein op gebied van luchtkwaliteit voldoet aan de wet- en regelgeving. Hiervoor dienen de effecten van het plan inzichtelijk gemaakt te worden. De omliggende bedrijven behoren niet tot het plan. De berekeningen zijn gedaan met STACKS+. STACKS+ maakt steeds gebruik van de meest recente door het ministerie van I&M vrijgegeven achtergrondconcentraties, emissiefactoren van het wegverkeer, snelwegdubbeltellingcorrectie, terreinruwheid en zeezoutcorrectie. Dit betekent dat de concentraties in de omgeving zijn meegenomen in de berekeningen.

6. Het betreffende perceel heeft de bestemming Bedrijventerrein. Binnen deze bestemming is een bedrijf toegestaan met daarbij behorende bebouwing en ontsluitingswegen.
7. Deze bestuurlijke keuze is reeds jaren geleden gemaakt en wat betreft dit bestemmingsplan geen onderwerp van discussie meer.

Nummer 5

Reclamant: Reco Holding B.V. e.a. , Hoogewaard 187 (ingediend door La Gro Advocaten)

Zaaknummer: 170402

Conclusie: Gedeeltelijk gegrond

Zienswijze

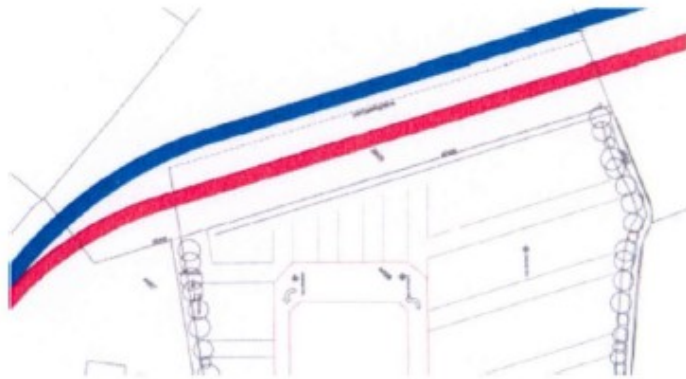
Reclamant is met haar bedrijven gevestigd aan de Hoogewaard 187 te Koudekerk aan den Rijn. De belangrijkste activiteit van reclamant is verhuur van tijdelijke huisvesting en materiaalverhuur in en ten behoeve van verschillende branches, te weten Civiel en maritiem, Bouw en renovatie, Industrie en installatie. Het hoofdkantoor van reclamant is gevestigd in Koudekerk aan den Rijn en heeft binnen Nederland en Europa nog acht vestigingen waar in totaal circa 270 personen werkzaam zijn. In Koudekerk aan den Rijn zijn ongeveer 120 personen werkzaam. Over de volgende onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan worden zienswijzen ingediend.

Ligging ontsluitingsweg

1. Aan de achterzijde van het perceel van reclamant is de gebiedsaanduiding “Wetgevingszone wijzigingsgebied-1” en “Wetgevingszone wijzigingsgebied-3” opgenomen. Op basis hiervan kan de agrarische bestemming worden gewijzigd naar de bestemming “Bedrijventerrein” en/of de bestemming “Verkeer”. Deze wijzigingsbevoegdheid is geschreven voor de uitbreiding van het bedrijventerrein en/of de aanleg van de op het bedrijventerrein geprojecteerde ontsluitingsweg van minimaal 7 meter breedte. Reclamant verzoekt primair om aan deze gronden die reeds voor hun

bedrijfsvoering in gebruik zijn de bestemming “Bedrijventerrein” te geven in plaats van een agrarische bestemming. In Afbeelding 2.3 in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is dit bestaande gebruik aangegeven.

2. Verzocht wordt om de geprojecteerde ontsluitingsweg niet op de gronden van reclamant te situeren, maar daar direct achter, zoals met blauwe lijn is aangegeven op de tekening.



De bewuste strook grond wordt thans door cliënten gebruikt als parkeer- en (afschermende) groenstrook. Zie ook paragraaf 2.4.1 van de toelichting waarin het doel is beschreven om de bereikbaarheid en ontsluiting van het bedrijventerrein te verbeteren; het voorgestane efficiënter inrichten van bedrijfsperven wordt niet bereikt door deze deels te benutten voor en doorsnijden met een ontsluitingsweg. Op diverse momenten is door de gemeente aangegeven dat zij niet tot onteigening van gronden wenst over te gaan. Daarin past het voorstel/de zienswijze van cliënten om de ontsluitingsweg direct achter haar gronden (blauwe lijn) te projecteren in plaats van deels op haar gronden.

Milieucategorie

3. In het ontwerpbestemmingsplan is een zonering opgenomen. Het perceel van cliënten valt in drie milieuzones en heeft te maken met drie maximale categorie aanduidingen, te weten tot en met categorie 3.2, 4.1 en 4.2. Die milieuzones lopen –voor de bedrijfsvoering– volstrekt willekeurig over het perceel van cliënten heen, terwijl de bedrijfsvoering van cliënten feitelijk op het hele perceel vrijwel identiek is. De bedrijfsactiviteiten van cliënten zijn te scharen onder milieucategorie 4.2 en niet onder milieucategorie 3.1 zoals in de toelichting bij het ontwerp wordt aangegeven. De milieucomponent die het meest relevant is voor/in de bedrijfsvoering van cliënten is geluid; cliënten hebben een bedrijf met veel opslag, transportbewegingen, overslag en testen van materieel en materialen op het terrein. De op- en overslag vindt plaats over

het hele terrein en veroorzaakt een relatief hoog equivalent geluidsniveau en gaat gepaard met geluidspieken (maximale geluidsniveaus). Reco is tevens een bedrijf dat pompen (ten behoeve van watercalamiteit en bronbemaling) en aggregaten (ten behoeve van bouwplaatsverlichting en bouwplaatsstroomvoorziening) verhuurt. Deze pompen en aggregaten draaien op dieselmotoren en worden op het terrein getest. Ook deze bestaande bedrijfsactiviteiten veroorzaken een hoog geluidniveau. De bedrijfsvoering van cliënten is daarom niet gelijk te stellen met een regulier bedrijf dat zich bezighoudt met de verhuur van transportmiddelen, machines en werktuigen, zoals in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de toelichting) met SBI-code 71 is aangegeven.

4. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (op basis van artikel 3.1 Wro) dient rekening gehouden te worden met de bestaande legale bedrijfsactiviteiten van cliënten. Cliënten willen al deze bedrijfsactiviteiten ter plaatse voortzetten en willen niet in hun bedrijfsvoering en hun geluidruimte beperkt worden. Door de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen milieuzonering worden cliënten, zoals hierboven is toegelicht, wel beperkt in hun bedrijfsvoering en in het toekomstperspectief van de bedrijfsvoering, gelet op de verschillende en te lage milieuzones die op de gronden van cliënten zijn opgenomen. Eisers menen dat zij onevenredig in hun belangen geschaad worden door deze milieuzonering, waardoor de bedrijfsvoering ter plaatse de facto bevroren wordt en de geluidruimte beperkt wordt.
5. In artikel 5.5.1 van de planregels is voorts een voorwaardelijke verplichting kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. Artikel 5.5.1 onder a lijkt ook te zien op bestaand gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving. Op grond van de huidige formulering van artikel 5.5.1 onder a dient ook voor het voortzetten van dat bestaande gebruik invulling te worden gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap conform de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Cliënten verzetten zich ertegen, als zij voor het bestaande gebruik aan deze (voorwaardelijke) verplichting kwaliteitsverbetering landschap zouden moeten voldoen. Dat is onevenredig en in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Reactie

1. Niet duidelijk is op welke gronden wordt gedoeld die bedrijfsmatig in gebruik zijn, maar agrarisch zijn bestemd. Reden waarom meerdere malen contact is opgenomen met de indiener. Hierop is geen reactie ontvangen.

2. De weg zoals aangegeven op afbeelding 2.4 van de plantoelichting is indicatief. In overleg met de grondeigenaren c.q. bedrijven zal de daadwerkelijke ligging worden bepaald.
3. Uit de eigen website van RECO en het bedrijvendossier van de ODMH blijkt dat RECO diverse materialen verhuurt ten behoeve van de bouw. In de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG is voor dergelijke bedrijven bepaald dat deze vallen onder de categorie 3.1 (Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen). Het bedrijf heeft derhalve een passende bestemming gekregen: het gehele terrein van het bedrijf heeft een bestemming voor bedrijven tot en met categorie 3.1 en deels hoger. Het bedrijf heeft zelfs –daar waar het op grond van de milieuzonering mogelijk was– de mogelijkheid om bedrijfsactiviteiten te ontplooiën die tot een hogere categorie behoren (maximaal 4.2).
4. Zie onder 3. Voor geluid geldt dat de inrichting valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer en aan de daarin opgenomen voorschriften moet voldoen. De vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan staat hier los van en heeft derhalve geen invloed op de geluidruimte van het bedrijf.
5. Deze opmerking is terecht. De voorwaardelijke verplichting geldt alleen bij uitbreiding van het bedrijventerrein. Deze moet dus zijn gekoppeld aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Artikel 5.5.1 is hierop aangepast.

Nummer 6
Reclamant: Provincie Zuid-Holland
Zaaknummer: 170492
Conclusie: Gedeeltelijk gegrond

Zienswijze

Detailhandel

De regeling voor detailhandel in artikel 1.18 'Bedrijf' is te ruim geformuleerd in relatie tot de detailhandelsregeling van de Verordening ruimte 2014. Verzocht wordt om de bestemmingsplanregeling in overeenstemming te brengen met de verordening.

Nieuwe weg

De provincie heeft een subsidie van € 4,7 miljoen toegekend voor de herstructurering van het bedrijventerrein Hoogewaard (UHB-subsidiebeschikking nr. PZH-2016-557024067.2).

Onderdeel hiervan vormt de realisatie van een nieuwe rondweg met een tweede ontsluiting van het bedrijventerrein op de Hoogewaard. Over de exacte situering van de weg en de fasering van de aanleg is nog overleg gaande. Het uiteindelijke wegtracé dient afdoende juridisch-planologisch geborgd te worden in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateert de provincie dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciale beoordelingskader en daarom verzocht het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te passen.

Aanvullende reactie provincie

Op 2 maart 2018 is een aanvullende reactie van de provincie ontvangen. Primair geldt dat deze na de zienswijzetermijn is ingediend. Ambtshalve is deze toch meegenomen in deze Nota van zienswijzen.

Nieuwe weg

In de zienswijze is gevraagd om de nieuwe weg afdoende juridisch-planologisch te borgen. Dat is thans afdoende gebeurd in de regels. In het gevoerd overleg met de gemeente zijn twee varianten aan de orde gekomen: een nieuwe weg met één of twee ontsluitingen op de Hoogewaard. In het kader van de revitalisering van het bedrijventerrein heeft de provincie een herstructureringsubsidie van circa € 4,7 miljoen verleend. Onderdeel van deze herstructurering is de aanleg van een nieuwe weg. Hierbij is in goed overleg met de gemeente uitgegaan van de variant met twee aansluitingen op de Hoogewaard: een aan de noordoostzijde nabij de nieuwe Maximabrug en een langs de zuidwestzijde van het bedrijfsterrein. De provincie hoopt dat de gezamenlijk ingezette herstructurering van het bedrijventerrein, met twee ontsluitingen op de Hoogewaard, tot een goed resultaat wordt gebracht.

Loswal

Het bestemmingsplan voorziet op de verbeelding in een nieuwe provinciale loswal aan de Oude Rijn, ter hoogte van Hoogewaard 231. Verzocht wordt om hiertoe ook passende bepalingen op te nemen in de regels. Het doel is om een openbare overslaggelegenheid te realiseren, die de mogelijkheid biedt voor het laden en lossen van schepen. Hiervoor hebben diverse omliggende bedrijven belangstelling getoond. De regels bieden echter niet de mogelijkheid om de bij de loswal behorende voorzieningen op te richten. Het gaat hierbij om een verplaatsbare kraan, twee trechters voor zand- en grindoverslag, tijdelijke opslag van

bouwmaterialen, nutsvoorzieningen (walstroom), personeelsvoorziening (bouwkeet met toiletruimte). Verzocht wordt om het volgende aan de regels toe te voegen:

aan artikel 8.1 een extra bepaling i toevoegen:

i loswal voor het laden- en lossen van schepen in de Oude Rijn,

– aan artikel 1 een begripsbepaling voor “loswal” opnemen, luidende: ruimte voor het laden- en lossen van schepen in de Oude Rijn,

– in combinatie met een aanduiding op de verbeelding V-Lw “Verkeer – Loswal toegestaan”,

– alsmede in artikel 8.2 “Bouwregels” bovenvermelde activiteiten met bijbehorende maten positief te bestemmen.

Reactie (inclusief een reactie op de aanvullende brief van de provincie)

Detailhandel

In de Verordening Ruimte 2014 is opgenomen dat detailhandel buiten een centrum is toegestaan, onder andere indien sprake is van ‘ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf’. Artikel 1.18 van de planregels is hierop aangepast.

Nieuwe weg

De zienswijze is besproken met de provincie. Aangegeven is dat binnen het plangebied een toegangsweg wordt aangelegd met één ontsluiting (door middel van een keerlus) en een calamiteitenontsluiting. Een tweede ontsluiting is plantechnisch niet mogelijk aangezien de grens van het plangebied is gelegen bij Latexfalt, dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan Rijnpark. Indien ooit wordt besloten dat er wel een tweede ontsluiting moet komen, zal dat planologisch moeten worden geregeld door middel van een herziening van het bestemmingsplan Rijnpark. De provincie kan zich in relatie tot de verleende subsidie vinden in deze reactie.

Subsidie

Met de beschikking van 17 juli 2016 is besloten een projectsubsidie te verlenen van maximaal € 4.687.767,00 voor de herstructurering van bedrijventerrein Hoogewaard. Het in de beschikking genoemde bedrag is gebaseerd op de volgende activiteiten uit de subsidieaanvraag, te weten:

1. Aanleg nieuwe interne ontsluitingsstructuur en verbeteren aansluiting Maximabrug;
2. Optimaliseren functionaliteit bedrijventerrein door circa 30 hectare netto (40 hectare bruto) te herstructureren en circa 6,5 hectare netto (8 hectare bruto) uitbreiding van het terrein planologisch mogelijk te maken;
3. Huidige HMC-activiteiten te handhaven, ruimte te creëren voor nieuwe HMC-bedrijven;
4. Realiseren van 10% ruimtewinst;

5. De landschappelijke inpassing van het terrein te optimaliseren.

De subsidie is dus niet gekoppeld aan de verplichting om een ontsluitingsweg aan te leggen met twee ontsluitingen op de Hogewaard.

Werkbezoek

Op 30 januari 2018 heeft de provincie een werkbezoek gebracht aan het bedrijventerrein Hoogewaard en is ook de zienswijze besproken (zie hiervoor). Tijdens dit bezoek is nogmaals benadrukt dat er vanuit planologie, kostenverhaalsmogelijkheden, eigendom en planning een fasering wordt aangebracht in de ontwikkeling. Dit is onder andere de reden voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de weg. Ook heeft de begrenzing van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoogewaard" een beperking in zich. Een tweede aantakking van de ontsluitingsweg aan de Hoogewaard aan de zuidwestzijde van het bedrijventerrein is nog onzeker. Deze ontsluiting kan alleen plaatsvinden met medewerking van de betreffende grondeigenaren en een planherziening. Wel wordt al voorzien in een calamiteitenontsluiting.

Laad- en loswal

De laad- en loswal is niet in het bestemmingsplan opgenomen. Binnen het bestemmingsplan wordt wel de ruimte gecreëerd voor het omleggen van de weg om zodoende de laad- en loswal op termijn mogelijk te maken. Over de loswal zijn principe-afspraken gemaakt met de provincie, maar de inrichting is nog niet zodanig concreet en bekend dat deze in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Hierover moet (nog) verdere afstemming plaatsvinden met provincie. Vervolgens zal het bestemmingsplan worden herzien en zullen alle vereiste (milieu)onderzoeken worden uitgevoerd. Wat betreft deze milieuonderzoeken heeft reeds overleg plaatsgevonden met de Omgevingsdienst. Deze heeft op 9 maart jl. een voorlopig advies uitgebracht. Samengevat betekent dit het volgende.

Milieu-effectrapportage

De ontwikkeling kan vallen onder de definitie van de wijziging of uitbreiding van een met het land verbonden en buiten een haven gelegen pier voor lossen en laden, met uitzondering van pieren voor veerboten. (Besluit m.e.r. D4 onderdeel d). Dat zou betekenen dat het een vormvrij m.e.r.-plichtige activiteit is omdat het minder dan 10 hectare betreft. Hiervoor is een motivatie (in de Toelichting van het bestemmingsplan) nodig dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

Bedrijven en milieuzonering

De laad- en loswal ligt op iets meer dan 50 meter van de gevel van een woning. De richtafstand op basis van de VNG Brochure Bedrijven & Milieuzonering van een laad en loswal

tot woningen is in gemengd gebied 50 meter. Een omgeving met lintbebouwing langs een waterweg, met verspreid liggende bedrijven, zal eerder voldoen aan de kenmerken van een gemengd gebied dan aan de kenmerken van een rustige woonwijk. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Milieuaspecten

Een laad- en loswal met daarbij storttrechters heeft een grote akoestische uitstraling. Met name grind heeft een grote akoestische uitstraling daardoor is deze activiteit bepalend is voor het wel of niet overschreden van de normering van een goede ruimtelijke ordening. Een akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk. De aspecten ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem vormen zullen naar verwachting geen belemmering vormen.

Conclusie

In deze fase van de bestemmingsplanprocedure is het opnemen van een laad- en loswal op de verbeelding al dan niet inclusief trechters en een vaste verrijdbare hijskraan, zonder aanvullende regels en zonder gedegen (akoestisch) onderzoek in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Nummer 7
Reclamant: Gasunie Transport Services B.V.
Zaaknummer: 170509
Conclusie: Gegrond

Zienswijze

In het plangebied ligt een gastransportleiding van reclamant. Tevens is in het plangebied een gasontvangststation aanwezig dat door reclamant wordt beheerd.

Ligging aardgastransportleiding niet/ niet correct weergegeven

De in het plangebied aanwezige leiding is niet geheel bestemd. Verzocht wordt de ontbrekende leidingdelen alsnog in het plan op te nemen en te voorzien van een belemmeringstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Tevens is de ligging van de in het plangebied aanwezige gastransportleiding niet correct weergegeven. Verzocht wordt de ligging correct weer te geven.

Wijzigingsbevoegdheden

Wijzigingsgebieden 1, 3, 4 en 5 vallen samen met de dubbelbestemming "Leiding-Gas" Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheden in artikelen 3, 8, 9 en 11 uit te breiden met de volgende bepalingen:

- voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar de te wijzigen bestemming samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- de wijziging vormt geen belemmering uit oogpunt van externe veiligheid;

De wijzigingsbevoegdheden liggen binnen de invloedssfeer (= 1% letaliteitsgrens) van een aardgastransportleiding. Daarmee zijn de bepalingen uit het Bevb van toepassing. Zo is op grond van artikel 14, 2^o lid Bevb het niet toegestaan om nieuwe bestemmingen binnen de belemmeringsstrook te creëren die het oprichten van bouwwerken toestaan. Op grond van het derde lid zijn er geen kwetsbare objecten toegestaan binnen de belemmeringsstrook. Daarnaast zijn de bepalingen uit artikel 11 (PR) en artikel 12 (GR) van toepassing. Op dit moment wordt onvoldoende rekening gehouden met de aanwezigheid van de aardgastransportleiding.

Planregels – aanvullen werkzaamheden

De nu opgenomen werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden zijn onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding te beperken.

Verzocht wordt om artikel 13.4 aan te vullen met de volgende werkzaamheden:

- het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

Voordat wordt overgegaan tot vaststelling van het onderhavige plan, wordt verzocht ons de beoogde wijziging(en) voor te leggen aan de Gasunie.

Reactie

Alle genoemde opmerkingen zijn verwerkt op de verbeelding en/of in de planregels.

Nummer 8

Reclamant: A.M. de Vogel-Hogenes e.a. Hoogewaard 210, Koudekerk aan den Rijn

Zaaknummer: 170720

Conclusie: Gedeeltelijk gegrond

Zienswijze

Bouwhoogte

Van een meer gematigde opbouw in hoogte met daarnaast ruimere afstanden vanaf de huidige bewoning waarop helemaal niet gebouwd mag worden is nog niet veel gebleken. Op

de grens van bestemming verkeer en bestemming bedrijventerrein wordt al direct gestart met een mogelijke bouwhoogte van maximaal 12 meter, terwijl deze zou starten op 30 meter vanaf de bestemming verkeer met op vervolgens 50 meter afstand van die bestemming verkeer een mogelijke bouwhoogte van maximaal 20 meter. Van enige ruimte naar het noorden blijkt al helemaal geen sprake te zijn. Verzocht wordt om in alle genoemde richtingen een meer gematigde opbouw in hoogte te hanteren met een ruimere afstand vanaf de bewoning waarop niet meer gebouwd mag worden, zoals ook toegepast aan de andere randen van het ontwerpbestemmingsplan.

Afwijkingsbevoegdheid

Daarbij wordt tevens verzocht de afwijkingsregeling, welke het mogelijk maakt om op de grens van bestemming verkeer en bestemming bedrijventerrein al direct te kunnen starten met een bouw hoogte van maximaal 20 meter, te schrappen.

Wijzigingsbevoegdheid

Daarnaast zouden alle wijzigingsbevoegdheden er uit worden gehaald, waaronder de wijzigingsbevoegdheid welke een transformatie mogelijk maakt van bestemming wonen naar bedrijventerrein en de wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om deze woningen na sloop weg te bestemmen.

Reactie

Bouwhoogte

Voor het bepalen van de bouwhoogte is een belangenafweging gemaakt tussen een hogere bouwhoogte in het kader van intensief ruimtegebruik en een passende bouwhoogte in relatie tot de omgeving. Aan de oost- en noordrand is gekozen voor een lagere bouwhoogte in aansluiting op de omgeving. Voor het binnengebied is gekozen voor een hogere bouwhoogte die bedrijven meer bebouwingsmogelijkheden geven. Dit betekent in het binnengebied een maximale bouwhoogte van 20 meter. Een bedrijfsgebouw van 20 meter biedt voldoende ruimte om bijvoorbeeld opslag op meerdere verdiepingen te realiseren. Aan de oost- en noordrand in een zone van 50 meter is gekozen voor een maximale bouwhoogte van 12 meter, dit in aansluiting op de bestaande woningen aan het lint die variëren van 1 en 2 lagen met een kap (ca. 6–9 meter). Langs de Oude Rijn Zone is de maximale bouwhoogte van 20 meter toegestaan. Dit in verband met de watergebonden bedrijvigheid langs de Oude Rijn.

Afwijkingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten einde een hogere bouwhoogte toe te staan tot een maximum van 20 meter. Hierbij gelden de voorwaarden dat

dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Met deze voorwaarden is geborgd dat er gelet op de situatie geen onaanvaardbare situaties ontstaan.

Wijzigingsbevoegdheid

Het is niet de verwachting dat binnen de planperiode toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid. Reden waarom artikel 11.4 is geschrapt.

Nummer 9
Reclamant: M.A. Kraan
Zaaknummer: 170762
Conclusie: Gedeeltelijk gegrond

Zienswijze

Bezwaar wordt gemaakt tegen de uitwerking van de ambities in het bestemmingsplan voor herstructurering van het bedrijventerrein Hoogewaard. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in verschillende onderwerpen.

Ruimtelijke inpassing

1. De opgenomen groene bufferzone in het ontwerpbestemmingsplan komt niet overeen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden bedrijventerrein Hoogewaard d.d. juli 2013. De nu opgenomen bufferzone van tenminste 5 meter inclusief water is een te minimale uitwerking qua maatvoering voor een bufferzone bestaande uit een watergang, grondwal en groene singel zoals deze is afgesproken in de klankbordgroep en uitgewerkt in de stedenbouwkundige randvoorwaarden. In de klankbordgroep is afgesproken dat de watergang gehandhaafd blijft en dat de inpassing met een groene bufferzone op grondgebied van het bedrijventerrein plaatsvindt. Dempen van water is bovendien niet zo maar mogelijk, want water dient voor 100% te worden gecompenseerd en heeft als functie de drooglegging van het agrarisch perceel. Verzocht wordt een bredere groene bufferzone bestaande uit een grondwal, groensingel en sloot op te nemen in het bestemmingsplan, dit conform de gemaakte afspraken in de klankbordgroep en zoals uitgewerkt in visie herstructurering. Deze aanpassingen dienen te worden doorgevoerd voordat het plan naar de raad gaat.
2. In paragraaf 2.4.1 wordt gesproken over een bufferzone waardoor het terrein minder zichtbaar is vanuit de omgeving. Het is niet mogelijk de beoogde hoogte van de grondwal uit te voeren zoals in het profiel weergegeven. Omdat het groen volgens de planregels ook water kan zijn, wordt in dat geval in het geheel niet voldaan aan de beoogde

landschappelijke inpassing. Een dergelijke smalle groenzone voldoet niet aan de eisen om het bedrijventerrein aan het zicht te onttrekken.

3. Hinderlijke verlichting van koplampen en gevelverlichting zijn aandachtspunten. Verzocht wordt afspraken te maken met de bedrijven om de in avond de verlichting op het bedrijventerrein (zoveel mogelijk) te doven. Dit is ook vriendelijker voor vleermuizen, zie de natuurtoets. Verder wordt verzocht om dergelijke grote felle neonverlichting voor aanduiding van de bedrijven richting het lint niet toe te staan omdat dit het lint aantast en niet aansluit bij de ambities om het bedrijventerrein goed in de omgeving in te passen.
4. De in het bestemmingsplan opgenomen visiekaart (afbeelding 3.6) wijkt af van de actuele visie Herstructurering Hoogwaard van 7 mei 2012 (gewijzigd september 2012). In de actuele visie loopt de groene bufferzone rondom het industrieterrein door aan de zijde van de Landlustweg. Verzocht wordt de juiste visiekaart op te nemen.
5. Het bedrijventerrein wordt uitgebreid richting het lint Landlustweg, dat door de provincie is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol lint. Het bedrijventerrein moet met respect voor dit lint worden geherstructureerd. Een goede landschappelijke inpassing is cruciaal om aantasting van het lint te voorkomen. Agevraagd wordt of in het bestemmingsplan en bij de vergunningverlening wel voldoende rekening wordt gehouden met de status van cultuurhistorisch lint. De beoogde kwaliteitsimpuls (doel van de herstructurering) komt niet uit de verf.
6. Uitgangspunt is om voor de uitgifte van de nieuwe kavels de groene bufferzone te realiseren. Inmiddels zijn kavels uitgegeven, maar van een groene bufferzone is geen sprake. Verzocht wordt zo spoedig mogelijk te starten met de uitvoering van de totale groene bufferzone, vooruitlopend op de verdere uitgifte van de nieuwe kavels, zoals afgesproken in de klankbordgroep. Hierbij wordt tevens verzocht om grote bomen op het grondlichaam in combinatie met groenblijvende beplanting op te nemen in de uitwerking van de groene bufferzone.

Uitbreiding en categorisering industriegebied in relatie tot omgeving

7. Vraagtekens worden gezet bij de keuze voor het koesteren en uitbreiden van zware industrie op het bedrijventerrein nabij het cultuurhistorisch lint Landlustweg/Lagewaard en op korte afstand van de voormalige boerderij Landlustweg 7. De hinderzones gaan ver over de grenzen van het bestemmingsplan en zetten de omgeving voor toekomstige ontwikkelingen op slot. Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de omgeving en andere functies behalve industrie. Een heldere afweging van belangen ontbreekt, zodoende is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

8. De in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde categorie 4.1 bedrijvigheid bevindt zich op 100 meter van het lint en nog dichter bij de woning Landlustweg 7. De hogere categorie bedrijvigheid in de tijd van Agrifirm is geen juiste reden om dit gebied opnieuw met deze categorie te bestemmen. Dit voldoet niet aan de beoogde beeldkwaliteit op het cultuurhistorische lint. In de klankbordgroep is afgesproken dat de hoge categorie bedrijvigheid zou worden ingepakt door een lagere categorie aan de rand. Verzocht wordt deze lagere categorie alsnog op te nemen.
9. De Landlustweg zou conform de Lagewaard als 'rustig woongebied' moeten worden aangeduid en ook de afstand tot industrie zou conform VNG-richtlijnen hierop moeten worden afgestemd. Reclamant heeft zorgen over de hoge categorie bedrijvigheid op minder dan 100 meter van de woning behorende bij Landlustweg 7. Dit voldoet niet aan de VNG-richtlijnen en zet de omgeving op slot door de hindercirkels. Dit maakt het vinden van een passende nieuwe bestemming van agrarisch erfgoed en leegstaande opstallen van de boerderij juridisch ingewikkeld of zelfs onmogelijk. De gemeente heeft hier ook geen onderzoek naar gedaan. Verzocht wordt om dit onderzoek alsnog uit te voeren. Indien dit leidt tot bouw- en gebruiksbeperkingen aan bestaande woningen en opstallen dient het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogewaard te worden aangepast.

Reactie

1. Zie de reactie bij punt 1 van zienswijze 3. Op grond van de gemeente (lees: het bedrijventerrein) wordt een groenstrook van zeven meter aangelegd. Tot deze groenstrook behoort geen water. Indien de aanleg van de groenstrook ten koste van water gaat, zal dat worden gecompenseerd.
2. Zie reactie bij punt 1.
3. Buitenverlichting bij bedrijven dient te voldoen aan de richtlijn van de NSVV (Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde), daarmee wordt voorkomen dat er overlast ontstaat voor de omgeving. Bij ingrepen in het plangebied die effect kunnen hebben op vleermuizen dient vervolgonderzoek naar het voorkomen van vleermuizen plaats te vinden.
4. Deze opmerking is terecht. De juiste afbeelding is opgenomen.
5. Het standpunt dat het bedrijventerrein met respect voor het cultuurhistorische lint moet worden geherstructureerd, wordt gedeeld. Gelet op de afstand tussen het bedrijventerrein en het lint van ca. 100 meter of meer bestaat geen aanleiding om te veronderstellen dat geen dan wel onvoldoende rekening is gehouden met de ligging nabij het lint. Daarnaast

geldt dat rondom het bedrijventerrein nog een groenstrook wordt aangelegd. Deze moet zo veel als mogelijk het zicht op het bedrijventerrein ontnemen dan wel beperken.

6. Zie reactie bij punt 1 van zienswijze 3.
7. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen milieucategorie is 4.1 vanuit bedrijven en milieuzonering mogelijk en zet de omgeving niet op slot. De Landlustweg is immers te beschouwen als gemengd gebied. Bij nader zien is dit echter niet conform de eerder gedane toezegging c.q. gemaakte afspraken. Ter plaatse wordt dan ook maximaal categorie 3.2 opgenomen.
8. Zie reactie bij punt 7.
9. De Landlustweg ligt binnen de geluidzone van het industrieterrein Oude Rijn. Er is op grond van de Wet Geluidhinder een hoger geluidsniveau toegestaan (MTG woningen) aan de Landlustweg dan bij de Lagewaard. Reden waarom de Landlustweg gemengd gebied is. De Lagewaard wordt aangemerkt als rustig woongebied. Hierbij wordt nog opgemerkt dat als sprake zou zijn van een 'rustige woonwijk' aan de richtlijnen zoals opgenomen in de handreiking van de VNG wordt voldaan. **In aanvulling hierop geldt dat de gemeente met betrokken partij in gesprek is om te komen tot aankoop van hun grond voor de ontsluitingsweg en een mogelijke passende invulling voor het perceel Landlustweg 7.**

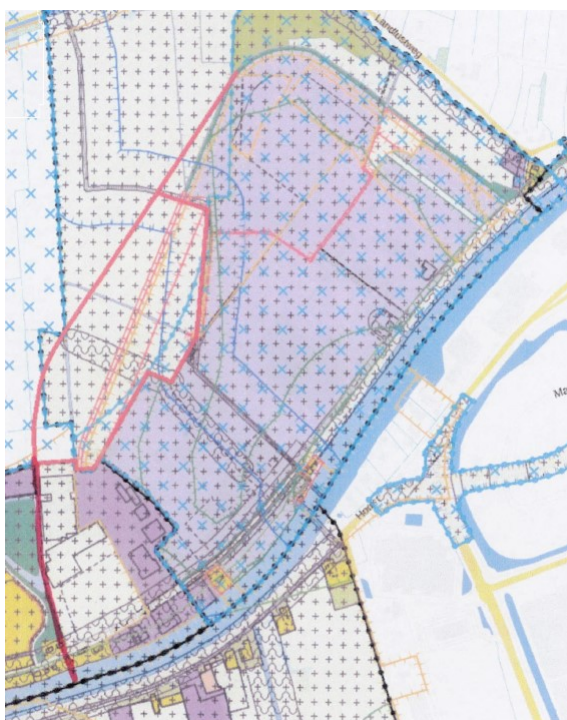
Nummer 10
Reclamant: Dorrepaal Beheer B.V., Hogewaard 151
Zaaknummer: 170758
Conclusie: Ongegrond

Zienswijze

1. Opgemerkt wordt dat met het opstellen van het bestemmingsplan niet integraal wordt gedacht. Dit zou juist versnippering van belangen kunnen voorkomen. In verband hiermee wordt afgevraagd of voor de verhuizing van Medoclean een derde bestemmingsplan (naast de bestemmingsplannen Rijnpark en Bedrijventerrein Hoogewaard) wordt opgesteld of dat nu wel integraal wordt gedacht.
2. Eerder is verzocht om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de in eigendom zijn gronden in en naast het plangebied een bedrijfsbestemming krijgen zonder wijzigingsbevoegdheid. Dit voorstel om Agrarisch te wijzigen ten behoeve van een uitbreiding van het bedrijventerrein staat het college niet voor omdat een dergelijke uitbreiding inbreuk maakt op het stedenbouwkundig plan voor de Hoogewaard. Dit

stedenbouwkundig plan heeft echter niet ter inzage gelegen. In de reactie op een vraag van het Hoogheemraadschap over de wateraspecten (in het kader van het vooroverleg 3.1.1 Bro) wordt geantwoord dat de ontwikkeling niet is vastgelegd in een concreet stedenbouwkundig plan. Hieruit concludeert reclamant dat er geen sprake is van een stedenbouwkundig plan.

3. Het vorenstaande is aanleiding voor reclamant om, gedeeltelijk, een nieuwe plangrens op te nemen op de verbeelding, zie afbeelding. In beginsel kunnen op deze manier veel goede ontwikkelingen integraal worden ontwikkeld.



Reactie

1. Het gebied wordt integraal bekeken en beoordeeld. Dat het gebied, planmatig gezien, uit meerdere bestemmingsplannen bestaat, vormt in deze geen belemmering. Voor de verplaatsing van MedoClean wordt gebruik gemaakt van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Rijnpark. Voor de vestiging op de nieuwe locaties is inmiddels een omgevingsvergunning verleend.
2. Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is een aantal jaren geleden een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit is ook vastgesteld door de raad van Rijnwoude. Uitgangspunten hiervan zijn vertaald naar het bestemmingsplan, zoals bouwhoogtes en de groene omzoming. Het stedenbouwkundig plan is geen onderdeel van het bestemmingsplan en vormt ook geen toetsingskader.

3. De plangrenzen van het bestemmingsplan liggen vast en worden niet gewijzigd. Dit is binnen de fase waarin het bestemmingsplan zich bevindt ook niet meer mogelijk. Daarnaast geldt dat de voorgestelde grens over het eind 2016 vastgestelde bestemmingsplan Rijnpark ligt. Dit bestemmingsplan ligt momenteel bij de Raad van State ligt.

Nummer 11

Reclamant: L.A. Bosveld, Landlustweg 9

Zaaknummer:

Conclusie: Ongegrond

Zienswijze

1. Het bestemmingsplan gaat ervan uit, dat voor dat er nieuwe kavels worden uitgegeven er een groene inpakking dient te worden gerealiseerd. Inmiddels zijn kavels uitgegeven, maar van een groene inpakking is nog geen sprake.
2. Bij vergelijking van het bestemmingsplan met de beeldtekeningen zoals die zijn getoond aan de KBG in 2013 blijken grote afwijkingen: werd eerder een breedte van 10 meter en een hoogte van 4 meter getekend, nu wordt in het ontwerpplan rekening gehouden met een breedte van 5 meter en een hoogte van 1 meter. Tevens is de sloot geen 5 maar 3 meter breed. Hiermee komt de gemeente niet tegemoet aan gemaakt afspraken over groene inpakking van het bedrijventerrein.
3. Het bedrijventerrein Hoogewaard zou met respect voor het cultuurhistorisch lint Landlustweg Lagewaard worden aangepakt. Inmiddels zijn er nieuwe lichtreclames geplaatst richting het cultuurhistorisch lint. Afgevraagd wordt in hoeverre in de vergunningverlening bij Straalbedrijf Colijn B.V. rekening is gehouden met het cultuurhistorisch lint en de gemaakt afspraken dat er geen licht hinder richting de omgeving (Landlustweg) zou zijn.
4. Graag wordt afspraken gemaakt om in de avond de verlichting op het bedrijventerrein (zoveel mogelijk) te doven. Dit geldt ok het gebruik van de Middenweg door verkeer tussen 23.00 en 6.00 uur.
5. Afgevraagd wordt hoe de overlast van geur, geluid en milieuaspecten van Straalbedrijf Colijn BV kan worden aangepakt. Klachten hierover hebben nog niet tot zichtbare/merkbare verandering geleid.
6. Eerder is gecommuniceerd, dat de zware industrie zou worden afgezoomd met

een lichte categorie industrie en groene omzoming. Het huidige bestemmingsplan lijkt hieraan niet te voldoen. De milieucategorie 4.1 van Agrifirm wordt doorgezet langs het hele gebied dat aansluit op de Landlustweg (zie 4.3.2.3.1) en niet het verworven terrein.

7. Binnenkort start de gemeente met beginspraak van het bestemmingsplan Koudekerk aan den Rijn. Het lijkt een goed moment de Landlustweg nu gekenmerkt als "gemengd woongebied" als natuurlijk verlengde van de Lagewaard met als kenmerk "rustig woongebied" mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Koudekerk en de groene inpakking van het industrieterrein aan te laten sluiten bij zowel de Landlustweg als het Oog van Koudekerk.

Reactie

Deze zienswijze is grotendeels gelijk aan zienswijze nummer 3. Voor de beantwoording wordt dan ook verwezen naar onze reactie bij zienswijze nummer 3.