

Barendrecht

Bedrijventerreinen Barendrecht Noordoost

nota inspraak en overleg

projectnummer:

0489.14060.00

opdrachtleader:

mr. S. Lamkadmi

datum:

02-11-2012

Inhoud

1. Inspraak en Overleg	blz. 3
1.1. Inleiding	3
1.2. Inspraak	4
1.3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	13

1. Inspraak en Overleg

1.1. Inleiding

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening zijn de ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen op het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Barendrecht Noordoost'.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Barendrecht Noordoost' heeft vanaf 20 juli gedurende vier weken ter inzage gelegen. Daarnaast is op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Barendrecht Noordoost' ten behoeve van het vooroverleg toegezonden aan diverse overleginstanties. De binnengekomen inspraakreacties en de reacties uit het vooroverleg zullen in de navolgende paragrafen worden samengevat en van een reactie worden voorzien.

De aanpassingen naar aanleiding van de inspraakprocedure en het vooroverleg worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Barendrecht Noordoost'.

1.2. Inspraak

Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Barendrecht Noordoost' heeft als gevolg van de inspraakverordening 4 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. De ingediende inspraakreacties worden hieronder samengevat weergegeven.

Inspraakreactie 1 (dhr. Gouw, Reijerwaardseweg 14)

Samenvatting inspraakreactie

In de inspraakreactie wordt aangegeven dat een deel de huidige achtertuinen (perceel D8680 en 9236) van Reijerwaardseweg 14 en 16 zijn wegbestemd in het nieuwe bestemmingsplan. Het verzoek is de percelen als woonbestemming op te nemen op de verbeelding.

Reactie gemeente

De betreffende percelen hebben inderdaad een onjuiste bestemming gekregen in het voorontwerp.

Actie: inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

Inspraakreactie 2 (Greenery)

Samenvatting inspraakreactie

Bebouwing

De inspraakreactie richt zich op de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse van de Greenery. De huidige bebouwing bevindt zich buiten het bouwvlak, terwijl gebouwen volgens de regels binnen het bouwvlak moeten worden opgericht. In de gebruiksregels is tevens opgenomen dat maximaal 50 procent van het bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 400 m² in gebruik mag worden genomen als kantoor. De Greenery heeft al een groter kantooroppervlak gerealiseerd.

Watercompensatie

Recente bouwplannen van de Greenery gaven aanleiding tot watercompensatie elders. Inspreker verzoekt de gemeente deze maatregel in het bestemmingsplan op te nemen.

Archeologie

Ter plaatse van het terrein van de Greenery is in 2006/2007 een archeologisch onderzoek uitgevoerd, hieruit is gebleken dat geen rekening hoeft te worden gehouden met aanwezige archeologische waarden. Inspreker wil dit uitgewerkt zien in de planologische regeling van het bestemmingsplan ten aanzien van de archeologische waarden.

Bedrijfsategorisering

In het bestemmingsplan mogen ter plaatse van de Greenery uitsluitend bedrijven uit de AGF-sector worden gevestigd. Volgens inspreker is deze aanduiding te beperkend, er worden tegenwoordig veel meer activiteiten ontplooid. Daarnaast wordt de aanduiding niet nader gespecificeerd in de regels van het bestemmingsplan.

De bedrijfsategorisering die is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan komt niet overeen met de huidige verkaveling en is daarom niet werkbaar. Daarnaast valt

het merendeel van de bedrijfsactiviteiten niet binnen de aangegeven categorieën, inspreker wil dit aangepast zien.

Verkeer

De ontwikkeling van de nog aan te leggen Spoorlaan is opgenomen in het bestemmingsplan, inspreker verwacht dat ten behoeve van de ontwikkeling in de ontwerpfase tevens een exploitatieplan wordt opgesteld.

De huidige ontsluiting betreft een perceelontsluitingsweg. Bij uitvoering van de plannen wordt een doorgaande, drukke infrastructurele voorziening gerealiseerd. Inspreker vraagt zich af of de gevolgen voor verkeersveiligheid en doorstroming voldoende zijn onderzocht en verzoekt de gemeente het verkeersadvies met profieltekeningen op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

De huidige kruising bij de opgang naar de A15 (IJsselmondse Knoop) wordt, zoals aangegeven in het bestemmingsplan, vervangen door een turbotonde. Inspreker geeft aan dat een rotonde niet loont bij vrachtverkeer in vergelijking tot andere kruispuntoplossingen. Vrachtverkeer accelereert niet voldoende om er tussen te piepen en kan dat door haar omvang ook niet eenvoudig. Daardoor zal het verkeer op de rotonde stagneren.

Inspreker vindt dat, gelet op het belang van de huidige kruising voor de bedrijvigheid van de Greenery, er een gedegen verkeerskundig onderzoek moet worden uitgevoerd naar de gevolgen van deze ontwikkeling.

Procedure

Inspreker verzoekt gemeente bedrijven in het gebied in de toekomst te betrekken bij alle verschillende fasen van de besluitvorming rondom de infrastructuur ter plaatse en het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Bebouwing

Het bouwvlak opgenomen ter plaatse richt zich op de toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Hierdoor kan het zijn dat de huidige bebouwing zich buiten het bouwvlak van het bestemmingsplan bevindt. De bestaande bebouwing komt hiermee onder het overgangsrecht te vallen, alleen bij nieuwe ontwikkelingen dient er rekening te worden gehouden met het 'nieuwe' bouwvlak.

Ten behoeve van kantoren geldt hetzelfde als voor het bouwvlak. Nieuwe kantoren mogen echter wel maximaal 400 m² bedragen. Hiervan kan echter tot 3.000 m² worden afgeweken met artikel 4.6.2 uit het bestemmingsplan. Dit alles is conform de Verordening Ruimte van de provincie.

Watercompensatie

Watercompensatie die heeft plaatsgevonden in het verleden hoeft niet in nieuwe bestemmingsplannen te worden meegenomen. Alleen indien er nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden waarbij sprake is van watercompensatie dient dit mee te worden genomen. Overigens is het wel zo dat de bestemmingen waarbinnen deze watercompensatie is gerealiseerd water ook mogelijk maken. Hiermee wordt deze watercompensatie dus ook niet wegbestemd.

Archeologie

De planologische regeling geeft een archeologische verwachtingswaarde aan een gebied. Hieraan is een aantal voorwaarden gekoppeld voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Eén van deze voorwaarden is het doen van archeologisch onderzoek die door het bevoegd gezag zal worden beoordeeld. Bij nieuwe ontwikkelingen voldoet u al

aan deze eis doordat reeds onderzoek is uitgevoerd. De gemeente acht het niet noodzakelijk deze regeling te schrappen omdat het gemeentelijke archeologische beleid dat is vastgesteld door de gemeenteraad een dergelijke regeling voorschrijft.

Bedrijfscategorisering

Het begrip AGF is inderdaad niet gedefinieerd in de begrippenlijst. Het begrip wordt alsnog opgenomen waarbij rekening wordt gehouden met de door u omschreven bedrijfsactiviteiten. Het gaat om een specifieke bedrijfsbestemming waarmee wordt beoogd dat de bestaande bedrijfsactiviteiten kunnen worden gecontinueerd, ook als deze niet binnen de algemene toelaatbaarheid passen. Deze specifieke bedrijfsbestemming geldt naast de categorieën bedrijfsactiviteiten die op grond van milieuzonering algemeen zijn toegestaan.

De zones met een verschillende maximale toelaatbaarheid (bedrijfscategorisering) doorkuisen inderdaad bestaande inrichtingen, zoals die van de Greenery. De reden daarvoor is dat in nieuwe situaties het ontstaan van hinder moet worden voorkomen. Omdat inrichtingsgrenzen kunnen worden aangepast, gronden van eigenaar/huurder kunnen wisselen en nieuwe activiteiten kunnen worden begonnen, wordt de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in zones weergegeven en is deze niet afgestemd op bestaande verkavelingen, eigendommen of inrichtingsgrenzen. Voor bestaande bedrijfsactiviteiten geldt dat een specifieke bedrijfsbestemming is opgenomen om de continuïteit van deze activiteiten zeker te stellen. Daarbij wordt aangenomen dat in het milieuspoor al afstemming met de omgeving heeft plaatsgevonden.

Indien de inschaling van de bedrijfsactiviteiten in categorie 7484.3 niet voor alle bedrijfsactiviteiten van de Greenery geldt, vernemen wij graag welke overige SBI-codes met een categorie hoger dan 4.1 op de bedrijfsactiviteiten van toepassing zijn. Wij nemen deze vervolgens op in de specifieke bedrijfsbestemming. In de milieuzonering wordt geen rekening gehouden met specifieke installaties, zoals de ammoniakkoelinstallaties, omdat de locatie van dergelijke installaties in het plan niet wordt begrensd. Beperking van de mogelijkheden binnen een bedrijfsbestemming is ongewenst. Ook hiervoor geldt dat afstemming met de omgeving plaatsvindt in het milieuspoor.

Wij delen uw conclusie niet dat de opgenomen bedrijfscategorisering geen recht doet aan de bestaande rechten en nodeloos beperkend is. De voortzetting van de huidige representatieve bedrijfssituatie wordt mogelijk gemaakt door middel van een specifieke bedrijfsbestemming (sb-1). De categorisering is niet beperkend, het stelt enkel grenzen aan nieuwe bedrijfsactiviteiten, die niet vallen onder de specifieke bedrijfsbestemmingen, teneinde het ontstaan van nieuwe hinder te voorkomen. Deze systematiek van milieuzonering is geheel in overeenstemming met de VNG-publicatie en de jurisprudentie. Het argument dat de toegepaste milieuzonering zou leiden tot onnodige administratieve lasten is niet onderbouwd. Niet duidelijk is waaruit deze lasten zouden ontstaan.

Verkeer

In uw zienswijze maakt u zich zorgen over verkeersveiligheid en verwijst u naar de Oversloot. Officieel bestaat deze straatnaam niet en bedoelt u het gedeelte ter hoogte van de Spoorlaan. Om de veiligheid voor fietsers te waarborgen, wordt langs de Spoorlaan een vrijliggend fietspad aangelegd. Van dit pad komen verbindingen naar de eigen bedrijventerreinen. Op dit terrein is het aan de werkgever om te zorgen voor voorzieningen die noodzakelijk zijn om de werknemers te beschermen. Op de openbare weg wordt dit door de gemeente gedaan bij deze gebiedsontsluitingsweg. Net zoals u adviseren wij om zoveel mogelijk het vrachtverkeer te scheiden van de zwakkere verkeersdeelnemer (fietsers-/voetgangers), omdat de kans op letsel en ongevallen groot is.

Medio 2012 is door het adviesbureau Oranjewoud een verkeersstudie gedaan voor Nieuw Reijerwaard. Uit het theoretisch onderzoek blijkt dat de verkeersafwikkeling voor (vracht)verkeer bij de IJsselmondse knoop het beste afgewikkeld kan worden door middel van een turbotronde. Deze oplossing zit in het inpassingsplan van de provincie voor Nieuw Reijerwaard. Bij de verdere uitwerking zult u onder andere benaderd worden door de provincie en/of de gemeenschappelijke regeling Nieuw Reijerwaard.

Procedure

Opmerking van inspreker wordt voor kennisgeving aangenomen. De gemeente tracht belanghebbenden te allen tijde te informeren over de verschillende fasen van besluitvorming.

Actie: Inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels en de verbeelding indien informatie wordt aangeleverd waaruit blijkt dat de bedrijfsactiviteiten van de Greenery in een hogere categorie dan categorie 4.1 moeten worden ingeschaald.

Inspraakreactie 3 (Berkman Beheer)

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker maakt bezwaar tegen de voorgenomen wijzigingen met betrekking tot de begrenzing, bouwregels en toekenning van bestemmingen en sub-bestemmingen ten aanzien van het perceel aan de Tuindersweg 34/36.

Begrenzing

Een gedeelte aan de noordwestzijde van het perceel aan de Tuindersweg wordt toebedeeld aan het naastgelegen perceel aan de Koopliedenweg. Verzoek van inspreker om de bestemmingsgrenzen correct weer te geven in de verbeelding en hier de subbestemming 'vml' aan toe te kennen.

Bouwregels

Het bouwvlak aan de Tuindersweg is te klein en niet conform de huidige bebouwing. Hierdoor wordt niet voldaan aan de bouwregel ten behoeve van bouwen binnen het bouwvlak. Inspreker verzoekt het bouwvlak te vergroten om zowel bestaande bebouwing als uitbreidingen in de toekomst mogelijk te maken.

De maximale bouwhoogte komt niet overeen met de huidige bebouwing. De maximale bouwhoogte moet naar 15 m.

De maximale bouwhoogte voor reclamezuilen bedraagt 3 m. Dit komt niet overeen met de hoogte van huidige reclamezuilen van 7 m, dit moet worden aangepast.

Bestemming en subbestemming

De bedrijfscategorisering, zoals opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan, komt niet overeen met de activiteiten aan de Tuindersweg. Verzoek van inspreker om de huidige activiteiten door middel van een juiste subbestemming op te nemen.

In de regeling van het bestemmingsplan is ter plaatse van de Tuindersweg maximaal 1.000 m³ lpg-jaardoorzet vergund. Momenteel loopt er een vergunningprocedure die meer dan 1.000 m³ lpg per jaar moet toestaan, verzoek van inspreker om dit door te voeren in het bestemmingsplan.

De bestemming 'lichte horeca' ontbreekt voor het perceel aan de Tuindersweg. Verzoek van inspreker dit, gezien de activiteiten ter plaatse, toe te voegen.

Reactie gemeente

Begrenzing

De aanduiding 'verkoop van motorbrandstoffen met lpg' wordt idealiter beperkt tot de huidige situatie, aangezien verplaatsing van deze activiteiten een verandering van de externe veiligheidsrisico's buiten de inrichting met zich meebrengt. Daarom worden de activiteiten beperkt tot de bestaande locatie en wordt op dat punt geen flexibiliteit geboden.

Bouwregels

De bouwvlakken zijn opgenomen conform de huidig aanwezige bebouwing en kadastrale ondergrond. De gemeente ziet hierin geen onvolkomenheden in relatie tot de bouwvlakken in het bestemmingsplan.

Bestemming en subbestemming

De toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten is tot stand gekomen op basis van richtafstanden tot de woningen aan de Gebroken Meeldijk. Op een afstand van 30 m zijn activiteiten tot en met categorie 2 mogelijk, op een afstand 50 m categorie 3.1 en op 100 m 3.2. Deze categorisering is van belang voor toetsing van nieuwe bedrijfsactiviteiten. De verschillende zones hebben dus geen nadelig gevolgen voor de huidige activiteiten van Berkman. De huidige activiteiten van Berkman, die geen 'bedrijfsactiviteit' vormen (zij komen niet voor in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in het bestemmingsplan, worden met een specifieke bestemming (subbestemming) mogelijk gemaakt: 'vml' en 'dhp'. Er zijn verder geen subbestemmingen opgenomen voor (bedrijfs)activiteiten.

Voor de bedrijfslocatie van Berkman geldt dat er slechts een smalle strook langs de Gebroken Meeldijk is gelegen waar de toelaatbaarheid is beperkt tot en met categorie 2. Er zou voor gekozen kunnen worden om de toelaatbaarheid 'af te ronden' en in deze strook ook categorie 3.1 toe te staan, maar dat zorgt voor ongelijkheid met het naastgelegen perceel waar de strook met een beperking tot categorie 2 veel groter is en waar afronding niet goed te onderbouwen is. Er is daarom gekozen voor een eenduidige toepassing van de systematiek van milieuzonering.

Het stallen van vrachtwagens is beschouwd als een bijbehorende activiteit bij de verkoop van motorbrandstoffen. Indien dit als een zelfstandige bedrijfsactiviteit moet worden beschouwd, moet deze activiteit worden ingeschaald in een categorie en moet worden nagegaan of deze past binnen de algemene toelaatbaarheid (B<2, B<3.1 of B<3.2). De activiteit 'stallen van vrachtwagens zonder koelinstallaties' zonder dat er sprake is van koelinstallaties komt niet voor in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze activiteiten komen qua aard en omvang overeen met activiteiten uit categorie 2 zodat deze overal op het terrein van Berkman zijn toegestaan.

Ten aanzien van de zienswijze ingediend door Berkman kan worden opgemerkt dat in het voorontwerpbestemmingsplan de huidige situatie ter plaatse van het lpg-tankstation wordt beschreven. In het bestemmingsplan kan geen rekening worden gehouden met in behandeling zijnde vergunningaanvragen. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een beperking vormen voor een toekomstige uitbreiding van de doorzet van lpg.

De activiteiten die door Berkman worden omschreven als lichte horeca-activiteiten vormen in werkelijkheid geen horeca-activiteit. De verkoop van drank en voedsel in het tankstation valt onder de bestemming detailhandel, voor deze activiteiten hoeft daarom geen aparte aanduiding 'horeca' te worden opgenomen.

Actie: Inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Inspraakreactie 4 (Bewonersgroep Clements)

Samenvatting inspraakreactie:

In de inspraakreactie wordt in het geheel bezwaar gemaakt tegen de regeling opgenomen onder 'WRO-zone - wijzigingsgebied - 1. Deze regeling maakt het mogelijk de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in een bedrijfsbestemming.

Het gebied is volgens inspreker reeds gefragmenteerd en dit zal door deze mogelijke ontwikkeling alleen nog maar toenemen. Er zal volgens inspreker een nadere overdenking plaats moeten vinden ten behoeve van de invulling.

Ten aanzien van water geeft inspreker aan dat de aangegeven verharding, zoals opgenomen in de toelichting, niet overeenkomt met de mogelijk te realiseren verharding.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ter plaatse van de ontwikkeling gesproken van een rustige woonwijk. Inspreker wenst dit graag zo te houden en vindt een bedrijventerrein absoluut niet passen binnen het gebied. Bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein moeten de huidige waarden een duidelijke rol spelen.

Ten aanzien van de archeologie zal voor deze ontwikkeling een duidelijk kader moeten worden geschept, deze ontbreekt op dit moment.

De economische uitvoerbaarheid van WRO-zone 1 wordt volgens inspreker nauwelijks uitgewerkt in het bestemmingsplan. Het zou van visie getuigen om vooraf alle kosten mee te nemen en dit openbaar te maken.

Reactie gemeente

De opgenomen regeling 'Wro-zone – wijzigingsgebied - 1' ten behoeve van de ontwikkeling van een bedrijventerrein ter plaatse van de bestemming agrarisch heeft als doel richting te geven aan het gebied rondom de Dordtsestraatweg. Gezien de huidige economische ontwikkelingen en het feit dat deze ontwikkeling (vooralsnog) niet gedragen wordt door haar omgeving, heeft de gemeente besloten de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan te schrappen. Hiermee is de ontwikkeling van het gebied tot bedrijventerrein in de toekomst zeker niet uitgesloten, ontwikkeling van het gebied past binnen de gemeentelijke en provinciale structuurvisie.

Actie: inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en regels.

Inspraakreactie 5 (Bakker Barendrecht Holland, Handelsweg 20)

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker geeft aan vooral bezwaar te maken tegen de verkeers- en parkeeraspecten die zijn opgenomen in paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Als gevolg van veranderde bedrijfsactiviteiten (avonduren en pieken) valt er volgens inspreker een verandering in de verkeersgeneratie te verwachten. Zo valt er toename te verwachten door een verandering in de activiteiten bij de Greenery (fustwasserij).

Daarnaast vraagt inspreker zich af hoe de gemeente rekening heeft gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling van de gemengde doeleinden (congrescentrum/kantoor) nabij het station en of het mogelijk is de gebruikers daarvan te verplichten met het openbaar vervoer te komen. Inspreker verwacht mede hierdoor een toename van het verkeer op de rotonde bij het tankstation Berkman met alle gevolgen voor de logistiek van het bedrijf van inspreker.

Parkeren dient volgens het bestemmingsplan op eigen terrein te worden opgelost. Voor een groot deel van de vrachtwagens geldt dat het geen eigen verkeer is. Inspreker vraagt zich af hoe daar dan mee om wordt gegaan.

Reactie gemeente

Een van de redenen waarvoor bedrijven voor een 24-uurs economie kiezen is om de verkeersdrukke overdag en vooral tijdens de spitsperiode te vermijden. Door deze verschuiving veranderen de verkeersstromen alleen in de tijd en treden er niet meer verkeersbewegingen op. Naar verwachting zullen hierdoor geen grote wijzigingen in de verkeersgeneratie plaatsvinden.

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van bestaande bedrijven. De verkeersproductie wordt gebaseerd op de CROW verkeersgenerator. Bij het bepalen van de hoeveelheid verkeer wordt gekeken naar het type bedrijventerrein en de bijbehorende bedrijven. De verkeersgenerator gaat uit van een gemiddelde verkeersproductie. Een generator is een hulpmiddel en is geen absoluut getal. De toename van honderden verkeersbewegingen valt binnen de marge van dit type bedrijventerrein.

Bij voorzieningen wordt contractueel geregeld dat parkeren op eigen terrein plaats moet vinden volgens een bepaalde parkeernorm. Dit houdt indirect in dat er afspraken gemaakt worden over het gebruik van openbaar vervoer. Komt er teveel publiek met de auto dan heeft het bedrijf een (economisch) bereikbaarheidsprobleem en daarmee negatieve publiciteit. Een bedrijf zal dit willen voorkomen en hierop willen sturen door het openbaar vervoer en de fiets te promoten.

Het bedrijventerrein "Veren Ambacht" ligt voor het merendeel op Ridderkerks grondgebied. Het bestemmingplan gaat over het bedrijventerrein op Barendrechts grondgebied. Bij het bepalen van de verkeersgeneratie is gekeken naar de getelde verkeersproductie op de belangrijkste wegen. Het totaal van de gemeten verkeersproductie komt overeen met de verkeersgeneratie. Dit houdt in dat de Verenambachtseweg valt binnen de marge van de verkeersgenerator. Op basis van tellingen is gekeken of de rotonde de hoeveelheid verkeer kan verwerken. Op basis van CROW-normen is berekend dat de rotonde het verkeer in de toekomst kan verwerken. U schrijft dat het voor u bijna onmogelijk is om de rotonde op te komen. Wij kunnen ons dit niet voorstellen omdat deze rotonde Spoorlaan nog aangelegd moet worden. Maar mocht in de toekomst hier een doorstromingsprobleem gaan ontstaan dan heeft dat onze aandacht.

Volgens de wet is eigen terrein duidelijk geregeld. Hierover mag geen misverstand plaatsvinden. De woorden "in principe" zullen in de tekst van het bestemmingsplan aangepast worden. Verder zullen wij net zoals nu kritisch blijven kijken naar verkeer en parkeren.

Actie: inspraakreactie geeft, naast het verwijderen van de woorden 'in principe' geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 6 (Vaandrager)

Samenvatting inspraakreactie:

WRO-wijzigingsgebied 1

Inspreker is woonachtig nabij WRO-wijzigingsgebied 1. Dit gebied kan in het bestemmingsplan worden gewijzigd van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. Inspreker geeft aan dat er hierdoor voor zijn perceel veel verandert ten opzichte van de huidige rustige situatie. Daarnaast verhoogt de aanwezigheid van bedrijven, zonder bedrijfswoning, de kans op inbraak in de naaste omgeving. Inspreker vraagt zich af welke maatregelen de gemeente neemt om inspreker hierin tegemoet te komen.

Ontwikkeling bedrijventerreinen

Inspreker maakt tevens bezwaar tegen alle overige ontwikkelingen in het bestemmingsplan. Gezien het aantal al bestaande onderbezette bedrijventerreinen en de aanleg van een nieuw

bedrijventerrein in de naastgelegen gemeente Ridderkerk, is het volgens inspreker niet gerechtvaardigd nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen in dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De opgenomen regeling 'Wro-zone – wijzigingsgebied - 1' ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerrein ter plaatse van de bestemming Agrarisch, heeft als doel richting te geven aan het gebied rondom de Dordtsestraatweg. Gezien de huidige economische ontwikkelingen en het feit dat deze ontwikkeling (vooralsnog) niet gedragen wordt door haar omgeving heeft de gemeente besloten de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan te schrappen. Hiermee is de ontwikkeling van het gebied tot bedrijventerrein in de toekomst zeker niet uitgesloten, ontwikkeling van het gebied past binnen de gemeentelijke en provinciale structuurvisie.

Actie: inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en regels.

Inspraakreactie 7 (Bewonersgroep WHREDO)

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker maakt bezwaar tegen WRO-wijzigingsgebied - 1 zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Inspreker geeft hierbij een aantal argumenten.

Noodzaak

Er bestaat geen dwingende noodzaak voor het mogelijk maken van een bedrijventerrein ter plaatse. De komende 10 jaar is er nog geen behoefte vanuit de markt te voorzien en is er nog voldoende ruimte op andere, in ontwikkeling zijnde bedrijventerreinen en de leegstand op bestaande bedrijventerreinen in de regio. Met het opnemen van een WRO-wijzigingsgebied wordt tevens de suggestie gewekt dat de ontwikkeling van het gebied eenvoudig kan worden geregeld.

Belangen bewoners

De voorwaarden waaronder B&W van de wijzigingsbevoegdheid gebruik zou mogen maken bieden geen garantie ten aanzien van de belangen van omwonenden. Zo ontbreekt in de opgestelde voorwaarden het recht op hoor- en wederhoor evenals het recht op bezwaar van belanghebbenden.

Financiële uitvoerbaarheid

Er worden eveneens geen voorwaarden gesteld ten aanzien van voldoende financiële/economische onderbouwing

Woonfunctie

Bij de mogelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein ter plaatse is volgens inspreker te weinig rekening gehouden met de bestaande woonfunctie ter plaatse. Het zou volgens inspreker veel logischer zijn om de bestaande woonfunctie zoveel mogelijk te beschermen en liefst te versterken. Het bestemmingsplan stelt dat het woongebied nu al gelegen is nabij een bedrijventerrein en dat daardoor geen bezwaar tegen ontwikkeling van een nieuwe. De aanleg van een nieuw bedrijventerrein zou echter een onevenredig grote aantasting van het woongenot betekenen. Er zouden daarom meer compensatiemaatregelen moeten worden getroffen, zoals bredere bufferzones tussen woningen en bedrijfsgebouwen, lagere nokhoogten in relatie tot omliggende bedrijfsbebouwing en uitsluiting van verkeersaantrekkende activiteiten. Daarnaast zou er ruimte moeten zijn voor voetpaden, groen en water.

Cultuurhistorie

In het bestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van de dijkstructuur. Deze moet herkenbaar blijven en mag niet nog verder worden aangetast. Verzoek is om het aantal huizen aan weerszijden van de Dordtsestraatweg, Reijerwaardseweg en Wester Hordijk waar mogelijk te vergroten. Tussen de bedrijfsgebouwen en het hart van de Wester Hordijk dient eenzelfde bufferzone te worden aangehouden als tussen bedrijfsgebouwen en de huidige woningen. Ontsluiting van het gebied via of kruisend met de Dordtsestraatweg (tussen Lorentzweg en Reijerwaardseweg), de Reijerwaardseweg en Wester Hordijk moet niet worden toegestaan. Daarbij zouden de woningen, om de parkeerdruk te verminderen, van de achterzijde bereikbaar moeten worden.

Reactie gemeente

De opgenomen regeling 'Wro-zone – wijzigingsgebied - 1' ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerrein ter plaatse van de bestemming Agrarisch heeft als doel richting te geven aan het gebied rondom de Dordtsestraatweg. Gezien de huidige economische ontwikkelingen en het feit dat deze ontwikkeling (vooralsnog) niet gedragen wordt door haar omgeving, heeft de gemeente besloten de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan te schrappen. Hiermee is de ontwikkeling van het gebied tot bedrijventerrein in de toekomst zeker niet uitgesloten, ontwikkeling van het gebied past binnen de gemeentelijke en provinciale structuurvisie.

Actie: inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en regels.

1.3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Noordoost is in het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro aan verschillende overleginstanties toegezonden.

Van onderstaande overleginstanties is een reactie ontvangen:

1. Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag;
2. Waterschap Hollandse Delta, Postbus 4103, 2980 GC Ridderkerk;
3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, Postbus 9154, 3007 AD Rotterdam;
4. Rijkswaterstaat Zuid-Holland, Postbus 556, 3011 XD Rotterdam;
5. Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam, Postbus 6633, 3002 AP Rotterdam.

De ontvangen vooroverlegreacties worden hieronder samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Volgnummer: 1

Samenvatting

Kantoren

De provincie maakt bezwaar tegen de ontwikkeling van nieuwe kantoren naast het station. Het gebied rondom het station van Barendrecht maakt geen onderdeel uit van belangrijke knooppunten van openbaar vervoer en is hierdoor niet als ontwikkellocatie voor kantoren opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie. Ontwikkeling van kantoren bij het station is daarom niet mogelijk.

Wro-zone – wijzigingsgebied - 2 maakt het mogelijk de bouwhoogte van gebouwen te wijzigen naar maximaal 30 m. Hierbij wordt het mogelijk gemaakt om zelfstandige kantoren met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.000 m² te realiseren. Dit is in strijd met het provinciaal beleid.

Ser-ladder

Wro-zone – wijzigingsgebied - 1 maakt het mogelijk een agrarische bestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming met een grootte van circa 8 ha. Dit is in strijd met provinciaal beleid. Een dergelijke ontwikkeling moet worden voorzien van een verantwoording waarbij de behoefte aan nieuw bedrijventerrein als gevolg van de vervangings- en uitbreidingsvraag wordt onderbouwd. Daarnaast moet worden onderbouwd waarom de behoefte niet kan worden ondervangen door herstructurering of intensivering van bestaande terreinen.

Overig

Het begrip 'detailhandel in volumineuze goederen' moet in overeenstemming worden gebracht met de Verordening Ruimte.

In het plan ontbreekt bij het onderdeel Externe Veiligheid de groepsrisicoverantwoording voor de spoorverbinding tussen Rotterdam en Breda. Het provinciaal belang stelt dat er op termijn aan de oriënterende waarde dient te worden voldaan, hoe de gemeente dit wil bewerkstelligen wordt niet vermeld. Daarnaast dient er advies te worden gevraagd aan de VRR.

Reactie gemeente

Kantoren

De gemeente acht ontwikkeling van kantoren ter plaatse van bestemming Gemengd passend binnen gemeentelijke, regionaal en provinciaal beleid. De herstructurering van het bedrijven-

en veilingterrein aan de oostzijde van Barendrecht, de ontwikkeling van Nieuw-Reijerwaard en de geplande verbinding in die richting (Sporlaan) evenals de visie vanuit de Stedenbaan, maakt het station Barendrecht tot een zeer geschikte ontwikkellocatie voor kantoren. De Verordening Ruimte van de provincie staat echter, sinds zij in 2011 is geactualiseerd, maar op een beperkt aantal plaatsen ontwikkeling van kantoren toe. Het station Barendrecht is er daar niet één van.

Omdat de gemeente Barendrecht binnen het regionale kantorenprogramma van de Stadsregio nog 6.000 m² aan kantooroppervlak op bedrijventerrein Vaanpark op de groslijst heeft staan, wil zij deze graag inzetten als ontwikkeling aan de oostzijde van station Barendrecht. Dit verzoek zal, middels een ontheffing, bij de provincie worden neergelegd en in de toelichting en regels van het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

Voor de ontwikkeling van kantoren middels de wijzigingsbevoegdheid worden, naast de genoemde 6000 m², de regels uit de Verordening Ruimte toegepast.

Ser-ladder

De opgenomen regeling 'Wro-zone – wijzigingsgebied - 1' ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerrein ter plaatse van de bestemming Agrarisch heeft als doel richting te geven aan het gebied rondom de Dordtsestraatweg. Gezien de huidige economische ontwikkelingen en het feit dat deze ontwikkeling (vooralsnog) niet gedragen wordt door haar omgeving, heeft de gemeente besloten de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan te schrappen. Hiermee is de ontwikkeling van het gebied tot bedrijventerrein in de toekomst zeker niet uitgesloten, ontwikkeling van het gebied past binnen de gemeentelijke en provinciale structuurvisie.

Overig

Het begrip 'detailhandel in volumineuze goederen' wordt in overeenstemming gebracht met de Verordening Ruimte.

De groepsrisicoverantwoording is opgesteld naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze is meegenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Actie: vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnummer: 2

Samenvatting

Naast wat tekstuele aanpassingen, wil het waterschap de hoofdwatgangen bij de ontwikkellocaties bij de Spoorlaan en de Tuinders- en Ebweg terugzien op de verbeelding. Tevens wordt de gemeente verzocht de waterberging ten noorden van de Noordstraat als 'Water' te bestemmen.

Tot slot wenst het waterschap de beschermingszone van de hoofdwatgangen terug te zien op de verbeelding opdat zo tevens de verduikerde hoofdwatgangen zichtbaar worden.

Reactie gemeente

De gemeente gaat akkoord met de gevraagde aanpassingen van het waterschap.

Actie: vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnummer: 3*Samenvatting**Veiligheidszone toxische wolk*

Met betrekking tot eventuele nieuwe ontwikkelingen (binnen een zone van 120 m vanaf de rijksweg A15 of één van de spoortrajecten), geldt dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen verbeterd kunnen worden door gebouwen geschikt te maken om enkele uren in te schuilen. Hiervoor dienen deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar te zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld te kunnen worden.

Letaliteitcontour

(Her)ontwikkelingen binnen de 1% letaliteitcontour van de spoortrajecten (30 m) of de hogedruk aardgastransportleiding A-559 en A-517 (15 m) zodanig te construeren dat aanwezigen bij een dreigende plasbrand of fakkelbrand meer tijd en gelegenheid hebben om te vluchten. Voor het ontvluchten van de voorziene objecten is het wenselijk minimaal één (nood)uitgang van de risicobron af te richten en alle (nood)uitgangen in voldoende mate aan te laten sluiten op de infrastructuur van de omgeving.

Veiligheidszone plas- en fakkelbrand

(Her)ontwikkelingen binnen 30 m van de spoortrajecten of 15 m van de hogedruk aardgastransportleidingen A-559 en A-517 zodanig te construeren dat het bouwwerk beschermd is tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) als gevolg van een plasbrand of fakkelbrand. Hierbij kan voor de gevels, gericht naar de risicobron, gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels en/of het glasoppervlak die gericht zijn naar de risicobron behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux > 15 kW/m². Bij de omgevingsvergunning dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand of fakkelbrand op de gevel.

Bereikbaarheid, ontsluiting en blusvoorzieningen

Het plangebied laten voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR). Dit behoort ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling OI&P van de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District zuid.

Voorlichting

Draag zorg voor goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

*Reactie gemeente**Veiligheidszone toxische wolk*

De aangegeven zone wordt voor kennisgeving aangenomen. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor ontwikkeling binnen de aangegeven 120 m zullen de genoemde aandachtspunten worden opgenomen.

1% Letaliteitcontour

Binnen 30 m van het spoor zijn vanuit de risicobenadering geen ontwikkelingen mogelijk. Bij de aardgasleidingen is binnen 5 m van de leiding geen ontwikkeling mogelijk (bebouwingsvrije afstand). Voor de zone tussen 5 en 15 m zal bij het verlenen van een omgevingsvergunning advies bij de VRR worden opgevraagd.

Veiligheidszone plas- en fakkelbrand

Idem de opmerkingen bij het punt '1% letaliteitcontour'.

Bereikbaarheid, ontsluiting en blusvoorzieningen

Bij navraag bij de VRR geeft zij te kennen dat de bereikbaarheid er op het eerste oog goed uitziet, maar dit verder uit de omgevingsvergunning zal moeten blijken. De bluswatervoorziening lijkt overal in het algemeen ook goed, maar hiervoor gelden de standardeisen vanuit de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR). Ook dit zal, indien geëist, meegenomen worden in de omgevingsvergunning.

Voorlichting

De punten met betrekking tot voorlichting worden voor kennisgeving aangenomen.

Actie: vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnummer: 4*Samenvatting*

Rijkswaterstaat maakt bezwaar tegen een aantal verkeersaspecten in het voorontwerpbestemmingsplan.

Mobiliteit

Rijkswaterstaat mist in de toelichting van het bestemmingsplan de directe (extra) belasting op de op- en afritten van het hoofdwegennet. Dit als gevolg van de ontwikkelingen in het zuiden van het plangebied en een mogelijke uitbreiding van bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein Reijerwaard.

Rotonde Zuidzijde IJsselmondse Knoop

De mogelijke aanleg van een rotonde ter plaatse van de IJsselmondse Knoop, ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerrein Nieuw-Reijerwaard, is allerm minst zeker. Rijkswaterstaat verzoekt de gemeente een alternatief op te nemen als de rotonde er niet komt. Daarnaast wenst RWS inzichtelijkheid te krijgen of bij de capaciteitsberekening van deze rotonde ook rekening is gehouden met de mogelijke extra verkeersbewegingen, inclusief extra vrachtwagenverkeer vanuit het plangebied.

Effect gestapelde ontwikkelingen

Rijkswaterstaat acht het noodzakelijk dat er een verkeersonderzoek komt voor het onderhavige plangebied in samenhang met andere plangebieden zoals Vaanpark, Cornelisland en Nieuw-Reijerwaard. Zodoende kan inzicht worden verkregen in de haalbaarheid van alle ontwikkelingen in relatie tot de aansluitingen op het hoofdwegennet.

*Reactie gemeente**Mobiliteit*

In het 4e kwartaal van 2012 wordt het inpassingsplan Nieuw Reijerwaard door de provincie vastgesteld. In dit plan staat exact aangegeven hoeveel extra verkeer er op het hoofdwegennet komt. De hoeveelheid verkeer is afhankelijk van andere ontsluitingsmogelijkheden voor Nieuw Reijerwaard. Omdat bij het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Barendrecht Oost dit nog niet officieel bepaald is, kunnen deze gegevens niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan.

Rotonde Zuidzijde IJsselmondse Knoop

Het inpassingsplan Nieuw Reijerwaard moet nog worden vastgesteld en is nog niet onherroepelijk geworden. De kans is inderdaad aanwezig dat de rotonde er niet komt.

Zolang geen vaststelling heeft plaatsgevonden over de IJsselmondse Knoop, wordt uitgegaan van de uitwerking volgens de Commissie Dronkers. Dit is de kruispuntoplossing. In het bestemmingsplan zal de tekst hierop worden aangepast.

Effect gestapelde ontwikkelingen

De komende jaren vinden er in de stadsregio nog een aantal ruimtelijke ontwikkelingen plaatst, die voor extra verkeersdruk zorgen op het weggennet. In het kader van het RUVV van de stadsregio, wordt in 2012 in BAR-verband verkeersonderzoek gedaan naar de afwikkeling op het weggennet. Begin 2013 is deze BAR-wegenstudie afgerond en zullen de resultaten aan uw omgevingsmanager bekend gemaakt worden.

Actie: vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnummer: 5 (BOOR)

Samenvatting

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) verzoekt artikel 17, Waarde – Archeologie - 2 aan te passen. Onder 17.3.1 is in de vierde regel 'die dieper reiken dan 1,6 m beneden maaiveld' opgenomen, dit moet zijn: 'die dieper reiken dan 80 cm beneden maaiveld', een en ander conform de dieptemaat op pagina 60 van de toelichting.

Reactie gemeente

De gemeente gaat akkoord met de gevraagde aanpassingen van het BOOR.

Actie: inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.