

Barendrecht

Bedrijventerrein Barendrecht Noordoost

nota zienswijzen

projectnummer:

0489.14060.00

opdrachtleader:

mr. S. Lamkadmi

datum:

02-05-2013

Inhoud

| | |
|--|--------|
| 1. Zienswijzen | blz. 3 |
| 1.1. Inleiding | 3 |
| 1.2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen | 3 |
| 2. Ambtshalve wijzigingen | 10 |

1. Zienswijzen

1.1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Barendrecht Noordoost' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) doorlopen en is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Binnen de gestelde termijn zijn 9 zienswijzen ontvangen. De ingediende zienswijzen worden hieronder samengevat en voorzien van een reactie. Daarbij is tevens aangegeven of de zienswijzen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De aanpassingen naar aanleiding van de procedure zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Barendrecht Noordoost'.

Naast wijzigingen als gevolg van de zienswijzen zijn ook enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het plan. Ook deze komen in deze nota aan de orde.

1.2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Volgnummer 1 (Olympic Fruit)

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat de ontwikkeling van de Spoorlaan nog niet is gegarandeerd. Volgens de reclamant zijn namelijk nog niet alle gronden ter beschikking gesteld aan de gemeente. Zij trekt de ontwikkeling van de Spoorlaan derhalve in twijfel. Zij verzoekt de gemeente zorg te dragen voor de feitelijke, economische en financiële uitvoerbaarheid van het plan (de Spoorlaan) en dat dit in de toelichting op toereikende wijze wordt gemotiveerd.

Reactie gemeente

Over het al dan niet bestaan van afspraken tussen Gemeente Barendrecht en The Greenery over de levering van gronden (ten behoeve van de realisatie van de Spoorlaan) worden thans geen mededelingen gedaan. Vast staat dat gemeente op dit moment nog geen juridisch eigenaar is van een deel van het Spoorlaantracé. De gemeente Barendrecht spant zich in om deze gronden minnelijk te verwerven van The Greenery. Het is aannemelijk dat dit gaat lukken, omdat The Greenery een objectief belang heeft bij de realisatie van de Spoorlaan. Mocht gemeente tot de conclusie komen dat verwervingspogingen niet tot het gewenste resultaat leiden, dan kan overwogen worden het onteigeningsinstrument in te zetten.

Echter moet gesteld worden dat het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt en aantoonbaar maakt dat de ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Een bestemmingsplan geeft echter geen garantie tot het daadwerkelijk realiseren van een ontwikkeling.

In samenhang met deze zienswijze is op te merken dat een ambtshalve wijziging heeft plaatsgevonden in de breedte van de verkeersbestemming op het perceel van The Greenery. In het ontwerpbestemmingsplan lag het Spoorlaan tracé gedeeltelijk over het bedrijfsrestaurant van The Greenery. Gemeente is teruggekomen van het op deze wijze wegbestemmen van het

bedrijfsrestaurant en ziet goede mogelijkheden om de Spoorlaan al dan niet gefaseerd binnen de nieuwe planperiode te realiseren.

Voorts wordt in de zienswijze gewezen op een beding in de overeenkomst tussen gemeente en Dinance Beheer bv. Het is hier niet de plaats om op de onjuiste interpretatie daarvan in de zienswijze in te gaan.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 2 (Dinance Beheer)

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat de ontwikkeling van de Spoorlaan nog niet is gegarandeerd. Volgens de reclamant zijn namelijk nog niet alle gronden ter beschikking gesteld aan de gemeente. Zij trekt de ontwikkeling van de Spoorlaan derhalve in twijfel. Zij verzoekt de gemeente zorg te dragen voor de feitelijke, economische en financiële uitvoerbaarheid van het plan (de Spoorlaan) en dat dit in de toelichting op toereikende wijze wordt gemotiveerd.

Reactie gemeente

Over het al dan niet bestaan van afspraken tussen Gemeente Barendrecht en The Greenery over de levering van gronden (ten behoeve van de realisatie van de Spoorlaan) worden thans geen mededelingen gedaan. Vast staat dat gemeente op dit moment nog geen juridisch eigenaar is van een deel van het Spoorlaantracé. De gemeente Barendrecht spant zich in om deze gronden minnelijk te verwerven van The Greenery. Het is aannemelijk dat dit gaat lukken, omdat The Greenery een objectief belang heeft bij de realisatie van de Spoorlaan. Mocht gemeente tot de conclusie komen dat verwervingspogingen niet tot het gewenste resultaat leiden, dan kan overwogen worden het onteigeningsinstrument in te zetten.

Echter moet gesteld worden dat het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt en aantoonbaar maakt dat de ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Een bestemmingsplan geeft echter geen garantie tot het daadwerkelijk realiseren van een ontwikkeling.

In samenhang met deze zienswijze is op te merken dat een ambtshalve wijziging heeft plaatsgevonden in de breedte van de verkeersbestemming op het perceel van The Greenery. In het ontwerpbestemmingsplan lag het Spoorlaan tracé gedeeltelijk over het bedrijfsrestaurant van The Greenery. Gemeente is teruggekomen van het op deze wijze wegbestemmen van het bedrijfsrestaurant en ziet goede mogelijkheden om de Spoorlaan al dan niet gefaseerd binnen de nieuwe planperiode te realiseren.

Voorts wordt in de zienswijze gewezen op een beding in de overeenkomst tussen gemeente en Dinance Beheer bv. Het is hier niet de plaats om op de onjuiste interpretatie daarvan in de zienswijze in te gaan.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 3 (Emborion BV)

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat de ontwikkeling van de Spoorlaan nog niet is gegarandeerd. Volgens de reclamant zijn namelijk nog niet alle gronden ter beschikking gesteld aan de gemeente. Zij trekt de ontwikkeling van de Spoorlaan derhalve in twijfel. Zij verzoekt de gemeente zorg te dragen voor de feitelijke, economische en financiële uitvoerbaarheid van het plan (de Spoorlaan) en dat dit in de toelichting op toereikende wijze wordt gemotiveerd.

Reactie gemeente

Over het al dan niet bestaan van afspraken tussen Gemeente Barendrecht en The Greenery over de levering van gronden (ten behoeve van de realisatie van de Spoorlaan) worden thans geen mededelingen gedaan. Vast staat dat gemeente op dit moment nog geen juridisch eigenaar is van een deel van het Spoorlaantracé. De gemeente Barendrecht spant zich in om deze gronden minnelijk te verwerven van The Greenery. Het is aannemelijk dat dit gaat lukken, omdat The Greenery een objectief belang heeft bij de realisatie van de Spoorlaan. Mocht gemeente tot de conclusie komen dat verwervingspogingen niet tot het gewenste resultaat leiden, dan kan overwogen worden het onteigeningsinstrument in te zetten.

Echter moet gesteld worden dat het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt en aantoonbaar maakt dat de ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Een bestemmingsplan geeft echter geen garantie tot het daadwerkelijk realiseren van een ontwikkeling.

In samenhang met deze zienswijze is op te merken dat een ambtshalve wijziging heeft plaatsgevonden in de breedte van de verkeersbestemming op het perceel van The Greenery. In het ontwerpbestemmingsplan lag het Spoorlaan tracé gedeeltelijk over het bedrijfsrestaurant van The Greenery. Gemeente is teruggekomen van het op deze wijze wegbestemmen van het bedrijfsrestaurant en ziet goede mogelijkheden om de Spoorlaan al dan niet gefaseerd binnen de nieuwe planperiode te realiseren.

Voorts wordt in de zienswijze gewezen op een beding in de overeenkomst tussen gemeente en Dinance Beheer bv. Het is hier niet de plaats om op de onjuiste interpretatie daarvan in de zienswijze in te gaan.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 4 (Nieuw-Reijerwaard Comité)

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het gebrek aan herstructureringsmogelijkheden die er zijn op basis van het ontwerpbestemmingsplan. Zowel de maximale bouwhoogten als bebouwingspercentages zijn relatief laag. Zeker als deze cijfers worden vergeleken met hetgeen mogelijk wordt gemaakt in Nieuw-Reijerwaard. Terwijl Nieuw Reijerwaard volgens reclamant bedoeld is als uitbreiding op onderhavig bedrijventerrein. Daarbij geeft reclamant aan dat bij het bestaande bedrijventerrein geen woningen zijn gesitueerd waar dit bij Nieuw-Reijerwaard wel het geval is. Tot slot geeft reclamant aan het vreemd te vinden dat er binnen het gebied nog ruimte is voor groene en agrarische bestemmingen.

Reclamant geeft aan dat de SER-ladder herstructurering de voorkeur geeft boven nieuwbouw en zij verzoekt de gemeente derhalve maximaal gebruik te maken van de bebouwingsmogelijkheden, vergelijkbaar met hetgeen in Nieuw-Reijerwaard is gerealiseerd.

Reactie gemeente

De gemeente wil benadrukken dat er in het bestemmingsplan wel degelijk mogelijkheid wordt geboden aan de door reclamant gewenste herstructurering. Zo krijgt het gehele gebied ten noorden en zuiden van de Spoorlaan een mogelijke bouwhoogte van 15 tot 30 meter waar de maximale hoogte in de huidige situatie op 10 tot 15 meter ligt. De bebouwingspercentages nemen ook iets toe in vergelijking met de bestaande percentages. Daarnaast is de geplande aanleg van de Spoorlaan een belangrijk onderdeel van de herstructureringsplannen. Er is bij het opstellen van het bestemmingsplan vooral gekeken naar de mogelijkheden die het gebied biedt. De bouwhoogten en -percentages zoals nu opgenomen sluiten goed aan op de huidige situatie en mogelijke inrichting in de toekomst.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Nee

Volgnummer 5 (Makro)

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat het wenselijk is haar bedrijfsactiviteiten wegens de bijzondere aard – om redenen van rechtszekerheid- zowel in de toelichting als de planregels van het bestemmingsplan apart te benoemen. Zij zou daarom graag zien dat er een specifieke aanduiding wordt toegevoegd aan bijvoorbeeld de planregels.

Naast deze toevoeging zou reclamant graag het bouwvlak van haar bedrijf aangepast zien. De huidige bebouwing komt volgens haar niet overeen met het bouwvlak zoals opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De gemeente neemt het punt van aanpassing van het bouwvlak mee in de vaststelling van het bestemmingsplan en zal hiertoe de nodige aanpassingen doorvoeren. Met betrekking tot de specifieke bedrijfsactiviteiten wordt in het bestemmingsplan voldoende rechtszekerheid en mogelijkheden gegeven. Een specifieke aanduiding geeft enkel beperkingen ten aanzien van het huidig en toekomstig gebruik van de locatie. Door het toekennen van een specifieke aanduiding wordt de locatie 'op slot' gezet en kan wijziging van gebruik enkel plaatsvinden na het doorlopen van een planologische procedure. Hierdoor wordt in het belang van zowel de reclamant als de gemeente afgezien van een specifieke aanduiding.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 6 (Greenery)

Samenvatting zienswijze

Juridisch bureau AKD heeft namens The Greenery en gelieerde bedrijven een zienswijze ingediend, waarin de stellingen zijn verwoord in 91 punten. De zienswijze is als volgt samen te vatten:

1 t/m 7: informatief, benoeming partijen en aanleiding zienswijze;

8 t/m 12: informatief, beschrijving huidige verkeerssituatie;

13 t/m 16: informatief, voornemen Spoorlaan en ontsluiting Greenery en Nieuw Reijerwaard;

17 t/m 56: bezwaren van Greenery tegen Spoorlaan en doorwerking eerder gemaakte afspraken;

57 t/m 70: bezwaren tegen wijze van bestemmen Greenery-terrein;

71 t/m 73: bezwaar tegen wegbestemmen bestaande bebouwing;

74 t/m 75: bezwaar tegen bebouwingspercentage;

76 t/m 79: bezwaar tegen beperkte bestemming zelfstandige kantoren;

- 80 t/m 82: bezwaar tegen beperkte maximale hoogte met oog op ontwikkelingsmogelijkheden;
83 t/m 88: bezwaar tegen dubbelbestemming Waarde-Archeologie-2;
89: bezwaar tegen grens bestemmingsplan;
90: The Greenery meent dat economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplan in het geding is;
91: Verzoek The Greenery om aan bezwaren tegemoet te komen.

Reactie gemeente

De zienswijze zet in met de stelling dat "door de gemeente en provincie het sluiten van de hoofdinrit aan de Dierensteinweg wordt beoogd." Deze stelling is in de zienswijze van cruciaal belang, doch onjuist. Gemeente heeft kennis genomen van het Provinciaal ontwerp-inpassingsplan Nieuw-Reijerwaard, waarin het voortbestaan van de bedoelde hoofdinrit onzeker wordt, doch is in het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Noordoost uitgegaan van het voortbestaan van deze hoofdinrit.

Nut en noodzaak van de Spoorlaan zijn in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan beperkt aangetoond. In de toelichting bij het bestemmingsplan zal die onderbouwing worden aangevuld op basis van verkeersgegevens die verzameld zijn in 2011.

The Greenery verwijst naar de eerder gemaakte afspraken (overeenkomst december 2007). Echter deze overeenkomst is per 1 oktober 2008 verlopen en kan slechts dienen als een kenbron van de intenties van partijen toentertijd.

Gemeente acht het voorts momenteel bij nader inzien niet gewenst dat het bedrijfsrestaurant onder het overgangsrecht wordt gebracht. Daarom wordt een beperkte strook (fase 1 = 32 meter; fase 2 = 8 meter, totaal 40 meter) van de Spoorlaan in het bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid naar verkeersdoeleinden opgenomen.

De opmerkingen die in de zienswijze worden gemaakt ten aanzien van de bouwvlakken en bestaande bebouwing zijn nauwkeurig bezien en hebben op diverse plaatsen tot kleine aanpassingen geleid.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Fasering van Spoorlaan middels wijzigingsbevoegdheid op een strook van 8 meter, zodat het bedrijfsrestaurant intact kan blijven tijdens de eerste fase van de Spoorlaan. Tevens zijn de bouwvlakken op enkele plaatsen aangepast op basis van de bestaande bebouwing.

Zienswijzen van overlegpartners

Volgnummer 7 (TenneT TSO B.V.)

Samenvatting zienswijze

Ten behoeve van de hoogspanningsverbinding die door het noordelijke gedeelte van het plangebied loopt verzoekt reclamant een aanvulling in de regels op te nemen.

In artikel 15 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' is reeds opgenomen dat voor het aanbrengen van hoog opgaande beplanting en het aanleggen van andere kabels en leidingen een omgevingsvergunning noodzakelijk is, alsmede het inwinnen van schriftelijk advies bij reclamant. Reclamant verzoekt aan dit lid toe te voegen dat tevens een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd bij:

- Het aanleggen van watergangen- en partijen;
- Het aanleggen van oppervlakteverhardingen.

Door maaiveldwijzigingen en graafwerkzaamheden kunnen de funderingen van de hoogspanningsmasten worden beschadigd. Daarnaast kan wijziging van het maaiveld de norm voor afstand tussen de laagsthangende geleiders in gevaar brengen. Tevens kan het aanbrengen van waterpartijen een beletsel vormen voor het onderhoud aan bovengrondse

hoogspanningsverbindingen. Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen brengt vaak een ander gebruik met zich mee met mogelijke schade aan hoogspanningsverbindingen door bijvoorbeeld brand.

Reactie gemeente

De gemeente neemt bovenstaande punten van reclamant mee naar de vaststelling van het bestemmingsplan en zal hiertoe de nodige aanpassingen doen.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 8 (Provincie Zuid-Holland)

Samenvatting zienswijze

De provincie Zuid-Holland maakt onder andere bezwaar tegen de mogelijkheid om middels een afwijkingsbevoegdheid een tweede bedrijfswoning op te richten binnen de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3.3.1). De betreffende regel is niet in overeenstemming met artikel 8 (en kaart 6) van de Verordening Ruimte.

Daarnaast maakt de provincie bezwaar tegen het ontbreken van de verantwoording van het groepsrisico met het oog op de wijzigingsbevoegdheden (artikel 24.3 en 24.4 alsmede artikel 4.7). Voor de genoemde wijzigingsgebieden dient te worden bepaald wat de hoogte en ontwikkeling van het groepsrisico is ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Op basis daarvan zal een verantwoording moeten worden gemaakt waaruit blijkt dat op termijn wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde. Ook voor Lehnkering (Bevi-inrichting) is dit volgens de provincie nog niet voldoende inzichtelijk gemaakt.

Provincie maakt tevens bezwaar tegen artikel 4.1 onder o met het oog op het toestaan van zelfstandige kantoren binnen de functie 'Bedrijventerrein'. Provincie geeft aan dat zij hiervoor een verzoek tot ontheffing van de verordening Ruimte van de gemeente heeft ontvangen. Zij geeft echter aan dat hierop door de provincie reeds negatief is geantwoord en verzoekt de gemeente derhalve de aanduiding 'kantoor' te schrappen. Genoemde aanduiding is niet in overeenstemming met artikel 7, lid 1 van de Verordening Ruimte.

Tot slot geeft de provincie aan dat artikel 1.77 (begripsomschrijving 'perifere detailhandel') niet in overeenstemming is met de Verordening Ruimte 2012 (artikel 9, lid 2). De provincie verzoekt de gemeente artikel 1.77 hierop aan te passen.

Reactie gemeente

Artikel 3.3.1 van het bestemmingsplan zal worden geschrapt conform de verordening Ruimte van de provincie.

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico inzake artikel 24.3, 24.4 en 4.7 benadrukt de gemeente dat, naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie, reeds een aanvullende verantwoording is opgenomen in bijlage 4 van het ontwerpbestemmingsplan. Naast de toelichting in paragraaf 4.8 van het bestemmingsplan is hiermee voor de wijzigingsbevoegdheden in de artikelen 24.3 en 24.4 aannemelijk gemaakt dat op termijn wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. In artikel 4.7 onder b is opgenomen dat, ten behoeve van het wijzigingsbesluit, een verantwoording dient te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de risicovolle inrichting. Deze regel zal worden aangevuld met verzoek om advies bij de veiligheidsregio. De verantwoording van het groepsrisico van Lehnkering is opgenomen onder paragraaf 4.8 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De aanduiding 'kantoor' is opgenomen voor die locaties waar in het verleden reeds de mogelijkheid is geweest om een kantoor met een vloeroppervlak van meer dan 1.000 m² te vestigen. Dit verkregen recht kan de gemeente niet zonder meer 'wegbestemmen', dit zou in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Wel is door de gemeente nogmaals kritisch

gekeken naar de betreffende locaties en de bestaande rechten. Er worden in het bestemmingsplan geen nieuwe kantorenlocaties van meer dan 1.000 m² mogelijk gemaakt. Het verzoek tot ontheffing heeft betrekking op de bestemming 'Gemengd' welke direct aan het station is gelegen. Gemeente is van mening dat ontwikkeling van een kantorenlocatie ter plaatse goed past binnen de kaders van het Programma Hoogfrequent Spoor (PHS), het Stedenbaan-programma, de herstructurering van Bedrijventerrein Oost (Barendrecht) en de ontwikkeling van bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard (Ridderkerk). Het bestemmingsplan is nu echter conform de Verordening Ruimte aangepast. De gemeente wacht nog op een officiële reactie aangaande het ontheffingsverzoek.

Tot slot is artikel 1.77 (begripsomschrijving 'perifere detailhandel') eveneens conform de verordening Ruimte 2012 (artikel 9, lid 2) gemaakt.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 9 (Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond)

Samenvatting zienswijze

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) geeft in haar zienswijze aan dat zij een vooroverlegreactie heeft gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. De VRR geeft aan dat zij zich kan vinden in de wijze waarop haar reactie is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

De zienswijze wordt ter kennisneming aangenomen.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Nee

2. Ambtshalve wijzigingen

Hieronder zijn de ambtelijke wijzigingen die in de juridische regeling en de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Barendrecht Noordoost zijn aangebracht opgesomd. Het gaat hierbij om de aanpassingen die hebben plaatsgevonden in de toelichting, regels en de plankaart (verbeelding).

Toelichting:

Als gevolg van de zienswijze van The Greenery is in de toelichting een uitgebreidere onderbouwing opgenomen over het nut en de noodzaak van de Spoorlaan.

Ten behoeve van de ontwikkeling van een accuwisselstation naast de bestaande Shell-locatie is een extra passage in paragraaf 3.4 'ontwikkelingen' opgenomen. Hierin wordt een toelichting over de toekomstige locatie gegeven.

Regels:

Er zijn aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en enkele ambtshalve wijzigingen. Onderstaand is per artikel aangegeven welke leden zijn toegevoegd, gewijzigd danwel verwijderd. Hierbij geldt dat de doorgehaalde passages zijn verwijderd en de cursief en onderstreept gedrukte passages toegevoegd danwel aangepast.

- Artikel 1: Begrippen

Accuwisselstation:

Station voor het automatisch wisselen van accu's ten behoeve van het autoverkeer.

Perifere detailhandel

Bedrijven die door de aard en/of omvang van de aangeboden artikelen niet of nauwelijks in traditionele winkelgebieden zijn in te passen. Het gaat daarbij om:

- a. ~~detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;~~
- b. ~~detailhandel in zeer volumineuze goederen: zoals auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;~~
- c. ~~tuincentra;~~
- d. ~~bouwmarkten of grootschalige meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate: woninginrichting/stoffering, met een brutovloeroppervlakte van minimaal 1.000 m².~~
 - a. detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - b. tuincentra;
 - c. bouwmarkten;
 - d. grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m² en detailhandel in: keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's; mits de gronden op kaart 7 van de provinciale Verordening Ruimte zijn aangewezen als opvanglocatie voor perifere detailhandel;
 - e. nevenassortimenten van onder a t/m d genoemde detailhandel, met dien verstande dat:
 - 1. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;

2. het nevenassortimentsdeel niet meer dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak in beslag neemt;
3. uit het distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

• Artikel 3: Agrarisch

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde aangaande:

3.3.1 Afwijken ten behoeve van aantal bedrijfswoningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 teneinde een tweede bedrijfswoning mogelijk te maken, indien dit noodzakelijk is voor een volwaardig agrarisch bedrijf;

3.4 Specifieke gebruiksregels

a. ~~'bedrijfsvoering is uitsluitend toegestaan binnen categorie 1 en 2 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit (Ivb) van de Wet milieubeheer';~~

• Artikel 4: Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- g. ~~agro-logistieke bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agf', *tevens agro-logistieke bedrijven*;~~
- u. een accuwisselstation, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - accuwisselstation';
- v. een zendmast, ter plaatse van de aanduiding 'zendmast- en ontvanginstallatie';

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 aangaande:
 1. de situering van de gebouwen;
 2. de vorm van de bouwmassa;
 3. de situering en uitvoering van lichtmasten en lichtreclames.
- b. de omvang van nieuwe detailhandel, waarbij geldt dat:
 1. de (bruto)vloeroppervlakte van detailhandelsbedrijven (niet zijnde bouwmarkten en meubelbedrijven) minimaal 200 m² bedraagt. Hierbij geldt dat er geen sprake mag zijn van een verstoring van de detailhandelsstructuur. Dit dient te worden aangetoond door een distributieplanologisch onderzoek;
 2. uit advies van de werkeenheden Verkeer en Wegen blijkt dat er ter plaatse voldoende parkeergelegenheid is en dat de vestiging van de detailhandel niet leidt tot problemen in de verkeersafwikkeling.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn de volgende specifieke gebruiksregels van toepassing:

h. de ontwikkeling van perifere detailhandel als bedoeld in lid 4.1 onder k, gaat bij detailhandelsontwikkelingen groter dan 1.000 m² (bruto vloeroppervlak) vergezeld van een

distributieplanologisch onderzoek waaruit blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Tevens is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO).

4.6.2 Afwijken van de kantoorvloeroppervlakte

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 4.5 onder *ε b*, voor een kantoorvloeroppervlakte van ten hoogste 3.000 m², mits het kantoortaandeel niet meer bedraagt dan 50% van de bruto vloeroppervlakte.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd voor de gronden (voorzover ten zuiden van de Rijksweg A15 gelegen), met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zodanig te wijzigen dat risicovolle inrichtingen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de 10-6-contour voor het plaatsgebonden risico of - indien van toepassing - de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Bevi jo artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
 1. binnen het perceel van de risicovolle inrichting en/of;
 2. op gronden met de bestemming 'Verkeer', 'Groen' of 'Water';
- b. in de toelichting bij het wijzigingsbesluit dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting met een advies van de veiligheidsregio;

- Artikel 5: Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. ~~*zelfstandige kantoren met een totale bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 6.000 m²; met dien verstande dat per vestiging een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² is toegestaan;*~~
- d. horeca-activiteiten van categorie 1a of ten hoogste 1b zoals opgenomen in de bijlage Staat van Horeca-activiteiten;
- e. bedrijfsactiviteiten van categorie 2 zoals opgenomen in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten;

- Artikel 15: Leiding – Hoogspanningsverbinding

15.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag op de in lid 15.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- c. *het aanleggen van watergangen en -partijen;*
- d. *het aanleggen van oppervlakteverhardingen.*

- Artikel 24: Algemene wijzigingsregels

24.5 Wijzigingsgebied – 3

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied - 3' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer', teneinde de Spoorlaan met een breedte van 40 meter te realiseren.

Plankaart (verbeelding):

De plankaart (verbeelding) is aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen:

- Het bouwvlak van de Makro (Zeemanstraat 2) is in overeenstemming gebracht met de bestaande bebouwing.
- Het bouwvlak van The Greenery is aangepast naar de huidige bebouwing. Dit betekent dat de bestemming 'Verkeer' ten behoeve van de Spoorlaan een minder breed profiel krijgt (32 meter), de bestemming 'Groen' aan de zuidzijde van de Spoorlaan komt hierdoor te vervallen. Ten noorden van de Spoorlaan zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen die de bestemming 'Verkeer' mogelijk maakt.
- Naar aanleiding van de zienswijze van de Provincie is de aanduiding 'kantoor' nog maar op een beperkt aantal locaties opgenomen, te weten:
 - Kantoorvilla's aan de 1^e Barendrechtseweg;
 - Kantoren boven winkel aan de Pesetaweg;
 - Kantoorlocatie J.P. van Eesteren aan Zweth 2;
 - Kantoren aan het Zuideinde op bedrijventerrein Dierenstein;
 - Kantoorlocatie Drechtstate aan Gebroken Meeldijk 66;
 - Kantoorlocatie Greenery aan de Gebroken Meeldijk.

Ambtshalve aanpassingen:

- De bouwhoogte van de bedrijfspanden aan de Veilingweg, aan weerszijden van het oostelijk deel van de Spoorlaan en het terrein in het uiterste zuidwesten van het plangebied krijgen een bouwhoogte van 18 meter. Ten noord- en zuidoosten van de Spoorlaan wordt een wijzigingsbevoegdheid voor een bouwhoogte van 30 meter opgenomen;
- Het bestemmings- en bouwvlak van Naturelle wordt in oostelijke richting met 2.000 m² vergroot als gevolg van afspraken met de Greenery.
- Het vlak ten zuidwesten van de hoek Koopliedenweg/Tuindersweg krijgt een bebouwingspercentage van 70 procent overeenkomstig de bestaande bebouwing;
- Ten behoeve van het accuwisselstation wordt het bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein' tussen de Dierensteinweg en de A15 vergroot en wordt er een extra bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - accuwisselstation' aan toegevoegd. Hierdoor vervalt een deel van bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen' ter plaatse.
- Als gevolg van de wijziging van het plangebied van het Inpassingsplan Nieuw-Reijerwaard wordt het plangebied van bestemmingsplan Bedrijventerrein Barendrecht Noordoost aangepast. Aan de noordzijde van het Greenery-terrein, ter hoogte van de Dierensteinweg komt hierdoor een deel van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Bedrijventerrein' met daarin een viertal bedrijfswoningen buiten het plangebied te liggen. Hierdoor is tevens artikel 4.2.1 onder e komen te vervallen.
- De zendmast naast de spoortunnel is voorzien van een nadere aanduiding 'zendmast-/ontvanginstallatie'.

- De watergangen en bijbehorende dubbelbestemming ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' zijn aangepast naar de vergunde situatie.
- Aan de noordzijde van de Spoorlaan is de aanduiding 'wro – zone – wijzigingsgebied 1' ter plaatse van de Greenery komen te vervallen. Hiervoor zijn voor binnen twee vlakken een directe bouwhoogte van 30 meter opgenomen.