

Voorontwerp bestemmingsplan
“Bedrijventerreinen en Stationsomgeving”
Commentaarnota “Inspraak en wettelijk vooroverleg”

- Definitief -

November 2013

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3.
2. Inspraakreacties.....	5.
3. Vooroverlegreacties.....	15.
4. Ambtshalve wijzigingen.....	24.
5. Algemene conclusie.....	25.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Gorinchem werkt aan de actualisatie van een aantal bestemmingsplannen. Directe aanleiding hiertoe vormt de verouderde status van de geldende bestemmingsplannen, alsmede vele mutaties die sinds de totstandkoming van deze bestemmingsplannen hebben plaatsgevonden. De actualisatie moet leiden tot een actuele en uniforme opzet en systematiek. Hierdoor ontstaat meer rechtszekerheid voor de burger, omdat na voltooiing van de actualisatie voor Gorinchem grotendeels dezelfde regeling geldt. Tevens wordt met de actualisatie voldaan aan de verplichting en gemeentelijke wens tot digitalisering en digitaal gebruik van de bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen zijn hiermee geheel in lijn met de (nieuwe) Wro, die in juli 2008 in werking is getreden, en de digitalisatievereisten, die gelden sinds 1 januari 2010.

1.2 Voorontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerreinen en Stationsomgeving”

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuw bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen “Papland”, “Oost I”, “Tussen de Lingedijken” en de “Handelskade”. Tevens is de kantorenlocatie “Stationsomgeving” opgenomen in dit bestemmingsplan. De bedrijventerreinen en de stationsomgeving liggen ten noorden van de binnenstad van Gorinchem. Het bestemmingsplan voorziet in de wettelijk verplichte actualisatie en heeft dan ook grotendeels een beheersfunctie en daarmee een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie voorop staat. Kleinschalige ontwikkelingen zijn binnen de bestaande functies en op perceelsniveau mogelijk, waaronder het beperkt uitbreiden van bestaande bebouwing. Nieuwe, perceelsoverschrijdende ontwikkelingen worden in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Mochten deze zich de komende jaren alsnog voordoen, dan wordt hiervoor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het bestemmingsplan voorziet in een actueel bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen voor de komende planperiode van 10 jaar.

1.3 Inspraak

Op basis van de Inspraakverordening 2011 heeft het voorontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerreinen en Stationsomgeving” met bijbehorende stukken met ingang van woensdag 6 februari 2013 tot en met dinsdag 5 maart 2013 ter visie gelegen. Het voorontwerp bestemmingsplan met bijlagen hebben ook gedurende de genoemde periode ook op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl gestaan. Omdat het hier gaat om een conserverend bestemmingsplan zonder (grootschalige) ontwikkelingen, is ervoor gekozen een afwijkende en verkorte inspraaktermijn van vier weken te hanteren (in plaats van een termijn van zes weken).

Het was voor iedereen mogelijk binnen de genoemde periode een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie tegen het voorontwerp bestemmingsplan in te dienen. Er zijn uiteindelijk 9 schriftelijke inspraakreacties ingediend (hoofdstuk 2.).

1.4 Inloopbijeenkomst

Op dinsdag 12 februari 2013, van 17.00 uur tot 20.00 uur, is een inloopbijeenkomst gehouden, Deze vond plaats in het stadhuis, Stadhuisplein 1 in Gorinchem. Geïnteresseerden konden tijdens deze inloopbijeenkomst het voorontwerp bestemmingsplan bekijken en er waren medewerkers van de gemeente aanwezig om vragen te beantwoorden. Het was ook mogelijk om ter plaatse, via een formulier, een inspraakreactie in te dienen. De ingediende formulieren worden in deze commentaarnota aangemerkt als schriftelijke inspraakreactie.

1.5 Wettelijk vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is (voor)overleg gevoerd met het waterschap, gemeenten, en diensten van provincie en het rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het overlegtraject heeft parallel aan de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan plaatsgevonden. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de indiening van 7 schriftelijke vooroverlegreacties (hoofdstuk 3.).

1.6 Doel commentaarnota

In deze nota worden de inspraak- en vooroverlegreacties in samenvattende vorm weergegeven en wordt per reactie aangegeven in hoeverre deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Uit deze notitie komt duidelijk naar voren op welke onderdelen eventuele aanpassing van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Daarnaast wordt in deze nota aangegeven of het bestemmingsplan op onderliggende onderdelen ambtshalve is aangepast (hoofdstuk 4.).

1.7 Vaststelling ontwerp bestemmingsplan met commentaarnota

Deze notitie wordt – behorende bij de ontwerp bestemmingsplan – ter vaststelling aan het college van b. en w. voorgelegd. De besluitvorming hierover staat gepland voor het eerste kwartaal 2014. Het is mogelijk tegen het uiteindelijke ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad een zienswijze in te dienen.

1.8 het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen en Stationsomgeving”, thematische herziening”

De industrieterreinen “Tussen de Lingedijken”, met de formele benaming “Langs de Linge”, en “Handelskade” zijn gezoneerde industrieterreinen. De vestiging van “grote lawaaimakers” als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder (Wgh) is hier toegestaan. In het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen en stationsomgeving” wordt de begrenzing van het gezoneerde industrieterrein “Langs de Linge” gewijzigd. Het zuidelijke deel van dit industrieterrein wordt gedezoneerd, waardoor het gezoneerde industrieterrein wordt verkleind. Hiermee samenhangend dient de geluidszone aan de zuidzijde van het industrieterrein te worden aangepast en verkleind. De begrenzing van het gezoneerde industrieterrein “Handelskade” verandert niet, maar de geluidszone rond het terrein wordt op een aantal punten geactualiseerd. Er is akoestisch onderzoek verricht om de nieuwe ligging van de zones vast te kunnen stellen. Door middel van het aparte (voorontwerp) bestemmingsplan “Zone industrielawaai als gevolg van het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen en Stationsomgeving”, thematische herziening” (hierna te noemen: thematische herziening) worden de nieuwe zones vastgelegd. Voor de thematische herziening is inmiddels het wettelijke vooroverleg gevoerd, van inspraak is om redenen afgezien. De thematische herziening wordt op dit moment in ontwerp voorbereid. Zodra deze gereed is wordt de thematische herziening gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerreinen en Stationsomgeving” vastgesteld en in procedure gebracht. Dit geldt overigens ook voor de vaststelling van beide plannen door de gemeenteraad.

2. Inspraakreacties

Van de volgende personen en bedrijven zijn inspraakreacties ontvangen:

1. NSI n.v., postbus 30344, 2130 KA HOOFDORP, mede namens haar dochtervennootschap NSI Bedrijfsgebouwen B.V, eigenaar van het perceel Technieweg 11 in Gorinchem (kadastraal bekend gemeente Gorinchem sectie F nummer 3021), ingekomen op 5 maart 2013;
2. de heer ing. E van den Heuvel van Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V., Lekdijk 44, 2967 GB LANGERAK, optredend namens de firma H. Verwater & Zonen Onroerend Goed Maatschappij B.V., ingekomen op 5 maart 2013;
3. de heer R. Nebbeling, Arkelse Onderweg 147, 4206 AG GORINCHEM, ingekomen op 5 maart 2013;
4. de heer C.J. van den Bergh en mevrouw G.L. van den Bergh-Verhoeven, Merwedekanaal 102, 4206 BC GORINCHEM, ingekomen op 4 maart 2013;
5. mevrouw T. Zondag-Boer, Stationsweg 2, 4205 AA GORINCHEM, ingekomen op 12 februari 2013;
6. mevrouw M.E. Lind, Stationsweg 42, 4205 AA GORINCHEM, en de familie Damhuis, Stationsweg 34 , 46 en 46a, 4205 AA GORINCHEM, ingekomen op 12 februari 2013;
7. de heer S.J. de Waard, Pinaskade 49, 2725 EN ZOETERMEER, ingekomen op 12 februari 2013;
8. mevrouw M.F.A. van Veen-Roverts, Stationsweg 8, 4205 AA GORINCHEM, ingekomen op 12 februari 2013;
9. de heer B. van Veen, Merwedekanaal 104, 4206 BC GORINCHEM, ingekomen op 4 maart 2013.

In dit hoofdstuk worden de ingediende inspraakreacties samenvattend weergegeven en wordt het gemeentelijk antwoord daarop vermeld. Indien de inspraakreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan is dat aangegeven.

1. NSI n.v. en NSI Bedrijfsgebouwen B.V.

1. In het gebouw Technieweg 11 is een kantoorruimte met ondergeschikte opslag/magazijnruimte gevestigd. Het perceel wordt in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijventerrein'. Hierdoor wordt de kantoorfunctie positief bestemd. De kantoorfunctie neemt namelijk meer in dan 30% van het vloeroppervlak en ter plaatse is niet de aanduiding 'Kantoor' opgenomen.

Reactie:

De inspraakreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het feitelijke gebruik als kantoor en de ondergeschikte opslag/magazijn worden in het nieuwe bestemmingsplan positief opgenomen. Het perceel wordt in het bestemmingsplan voorzien van de algemene bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'Kantoor' (k) ter plaatse van het aanwezige kantoorgebouw.

Ondergeschikte kantoren zijn op grond van de regels van het nieuwe bestemmingsplan, binnen de bestemming 'Bedrijventerrein', toegestaan. Op de bedrijventerreinen 'Papland' en 'Oost I' zijn in de feitelijke situatie kantoren aanwezig, die door de grootte en/of functie niet meer zijn aan te merken als ondergeschikt. Deze (zelfstandige) kantoren worden in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijventerrein', met een aanduiding 'Kantoor' (k).

2. In het nieuwe bestemmingsplan is voor de bebouwing de maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen, terwijl de huidige bouwhoogte op deze locatie 12,9 meter bedraagt (exclusief apparatuur).

Reactie:

De inspraakreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. De hoogte van de feitelijk aanwezige bebouwing wordt als maximale hoogte in het bestemmingsplan opgenomen en in dit geval afgerond tot maximaal 13 m.

De in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestaande hoogten van de gebouwen komen voort uit het geldende bestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan en 1^o uitwerkingsplan "Bedrijventerrein Oost" is namelijk een binnenplanse vrijstelling opgenomen om onder voorwaarden een maximale hoogte van 9 naar 15 meter mogelijk te maken. Bij realisatie van diverse bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein "Oost I" is deze vrijstellingsbevoegdheid toegepast. Deze vergunde en inmiddels gerealiseerde bebouwing, hoger dan 9 meter, zal dan ook conform de bestaande situatie in het bestemmingsplan worden opgenomen.

3. In tegenstelling tot het gestelde in de toelichting van het bestemmingsplan (onder 2.4.1 'Algemeen'), wordt voor het gebouw wel afgeweken van de feitelijke situatie. Deze afwijking wordt ten onrechte niet toegelicht, waardoor sprake is van strijdigheid met het motiverings-, zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel.

Reactie:

De inspraakreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hier wordt verwezen naar de reacties behorende bij de onderdelen 1. en 2. van deze inspraakreactie.

2. De heer ing. E van den Heuvel van Van den Heuvel Ontwikkeling

1. Het bedrijfsperceel van indiener kent een bedrijfsbestemming voor bedrijven met een maximale milieucategorie van 3.1 en 3.2. Het daar gevestigde bedrijf, Tank- en Reservoirbouw, wordt op basis van de Staat van bedrijfsactiviteiten aangemerkt als een milieucategorie 5.1. Dit betekent dat indiener op basis van het nieuwe bestemmingsplan zijn activiteiten niet meer kan uitoefenen. Daarom verzoekt indiener voor zijn perceel één milieucategorie van 5.1 aan te houden.

Reactie:

De inspraakreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De Handelskade is in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als "Bedrijventerrein". Hierdoor is de bestaande bedrijvigheid niet specifiek bestemd, waardoor enige uitwisseling van bedrijvigheid mogelijk is. Vanwege potentiële milieuhinder is de bedrijvigheid wel begrensd tot de op de verbeelding aangegeven milieucategorieën. In de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen bij de regels, is aangegeven welke bedrijven passen in welke milieucategorie. De (bestaande) bedrijven die niet binnen de zoneringspassen, zijn specifiek op de verbeelding aangeduid. Deze bedrijven hebben een specifieke aanduiding gekregen, naast de algemene bestemming "Bedrijventerrein".

Het voor de Handelskade nu nog geldende bestemmingsplan "Haarwijk" kent aan de daar aanwezige bedrijfspercelen geen maximale milieucategorie toe. Daarom is voor het voorliggende bestemmingsplan voor dit gebied maximaal toe te stane milieucategorieën bepaald. Maatgevend voor het bepalen van de milieucategorie zijn de in de omgeving van het plangebied gelegen woningen en woonwijken. De in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen maximale milieucategorieën van 3.1 en 3.2 zijn hierop gebaseerd. In het deelgebied Handelskade zijn twee bedrijven gevestigd, waaronder het bedrijf van indiener, die een hogere milieucategorie hebben dan die zijn opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan wordt zodanig aangepast, dat - naast de algemene bestemming "Bedrijventerrein" - voor het bestaande bedrijf een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – tank- en reservoirbouw' wordt opgenomen. Dit heeft tot gevolg, dat wanneer de specifiek aangeduide bedrijven verdwijnen er alleen een zelfde bedrijf of een bedrijf voor mag terugkomen welke past in de betreffende toegestane categorie.

2. Het voorterrein van de locatie van indiener is niet voorzien van een bouwvlak. In 2011 is hiervoor wel een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, afgegeven, voor de bouw van een overkapping met kraanbaan. Het is nog steeds de wens van indiener deze overkapping te kunnen realiseren. Daarom verzoekt hij voor dit deel van het perceel een bouwvlak op te nemen.

Reactie:

De inspraakreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op 19 april 2011, projectnummer: Wabo-110135, heeft het college van b. en w. een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, afgegeven voor de bouw van een kraanbaan met overkapping op het perceel Handelskade 15. Het bestemmingsplan zal conform de vergunde situatie worden aangepast. Voor de locatie van de te realiseren overkapping met kraanbaan zal een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' worden opgenomen. Een extra bouwvlak zal niet worden opgenomen.

3. Voor bijna de gehele Handelskade is een maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen, behoudens ter plaatse van de huidige (hoofd)fabriekshal. Hier is zonder motivering een maximale hoogte opgenomen van 10 meter. Voor de uniformiteit wordt gevraagd een maximale bouwhoogte van 12 meter te hanteren.

Reactie:

De inspraakreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De Handelskade kent grotendeels een maximale bouwhoogte van 12 meter. Slechts voor het betreffende deel van het perceel Handelskade 15 wordt hierop een uitzondering gemaakt (maximale bouwhoogte van 10 meter). In het kader van uniformiteit en het ontbreken van (stedenbouwkundige) bezwaren wordt het bestemmingsplan conform de inhoud van deze zienswijze aangepast, inhoudende het opnemen van een maximale bouwhoogte van 12 meter.

4. Het maximale bebouwingspercentage van 55%, geldend voor een deel van het perceel van indiener, komt niet overeen met de werkelijke situatie. In de huidige situatie bedraagt het bebouwingspercentage al circa 65%. Indiener vraagt voor het hele terrein een maximale bebouwingspercentage van 70% op te nemen. Verder vraagt hij, verwijzend naar onderdeel 2 van de inspraakreactie, een correct bebouwingspercentage op te nemen voor het toe te voegen bouwvlak (zie onderdeel 2 van deze inspraakreactie).

Reactie:

De inspraakreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gezien de feitelijke aanwezige bebouwing, de wens tot het hanteren van een uniforme regeling (de Handelskade kent grotendeels een bebouwingspercentage van 70%) en het ontbreken van (stedenbouwkundige) bezwaren, wordt het bestemmingsplan conform de inhoud van deze zienswijze aangepast (inhoudende het opnemen van een maximale bebouwingspercentage van 70%). Voor de aanpassing van het toe te voegen bouwvlak wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op onderdeel 2 van deze zienswijze. Hierin wordt aangegeven, dat voor de overkapping met kraanbaan een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' wordt opgenomen. Van het toevoegen van een extra bouwvlak is geen sprake.

3. De heer R. Nebbeling

1. Heeft het nieuwe bestemmingsplan gevolgen voor de specifieke woon- en werksituatie op het perceel Arkelse Onderweg 147?

Reactie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan is vooral beheersgericht. M.a.w.: de aanwezige functies en bebouwing worden bestemd.

Aan de bestaande woningen in het plangebied is dan ook de bestemming "Wonen" toegekend. Dit geldt dus ook voor het woonperceel Arkelse Onderweg 147 (bestemming "Wonen", met de aanduiding "Vrijstaand"). In het nu nog geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Papland 1998" is immers ook aan het genoemde perceel een woonbestemming toegekend.

De rondom de woning gelegen gronden, met daarop de in de inspraakreactie genoemde schuur, is in het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Papland 1998" bestemd voor tuinen en erven zonder gebouwen (behoudens erkers in de voorgevel). In het nieuwe bestemmingsplan is de schuur opgenomen binnen de bestemming "Wonen", buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw. Op basis van de regels van het bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Wonen', onder voorwaarden, de realisatie van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zowel binnen als buiten het bouwvlak mogelijk. De woning dient binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. De goot- (3 m.) en maximale bouwhoogte (7 m.) zijn op de verbeelding aangegeven. De bestaande woning kan hiermee worden herbouwd.

De voor de bestemming "Wonen" aangewezen gronden zijn ook bestemd voor aan huis verbonden beroepen. De bestemming "Wonen" kent ook een afwijkingsbevoegdheid voor aan huis verbonden bedrijven. In de regels van het bestemmingsplan zijn voor beide activiteiten wel voorwaarden verbonden.

2. In het pand is nu een eigen bedrijf gevestigd. Welke gevolgen heeft de planherziening voor de bedrijfsvoering?

Reactie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zie de reactie van de gemeente onder onderdeel 1. van deze inspraakreactie, vooral met betrekking tot de mogelijkheden voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven (onder voorwaarden).

3. Wat is de reden waarom op de verbeelding van het bestemmingsplan de schuur niet is ingetekend en/of is vermeld?

Reactie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zie de reactie van de gemeente onder onderdeel 1. van deze inspraakreactie. Daaruit blijkt dat de schuur valt binnen de bestemming 'Wonen' (buiten het bouwvlak), waar onder voorwaarden de realisatie van aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen is toegestaan.

4. In het bestemmingsplan staan diverse hoogten en afmetingen/afstanden vermeld. Volgens indiener voldoet de bestaande situatie op een aantal punten niet aan de in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen afmetingen en afstanden. Hij wil niet in de situatie komen, dat na de planherziening de bestaande situatie niet voldoet aan het nieuwe bestemmingsplan en daarom kosten moet maken om één en ander aan te passen.

Reactie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zoals in onze reactie onder onderdeel 1. is van deze inspraakreactie is aangegeven, is het nieuwe bestemmingsplan beheersgericht. Het bestemmingsplan is dan ook gericht op het bestemmen van de aanwezige functies en bebouwing. Naar onze mening zijn deze op een correcte wijze opgenomen. Indiener geeft niet concreet aan op welke onderdelen het nieuwe bestemmingsplan niet overeenkomt met de bestaande situatie.

6. De heer C.J. van den Bergh en mevrouw G.L. van den Bergh-Verhoeven

1. In het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Papland 1998" is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het vestigen van een praktijk- of kantoorruimte. In het nieuwe bestemmingsplan is deze mogelijkheid niet meer opgenomen. Verzocht wordt deze mogelijkheid te handhaven.

Reactie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Papland 1998" is inderdaad een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor het onder voorwaarden vestigen van praktijk- of kantoorruimte met de aanduiding mg1 en mg2. Het is geen verplichting een dergelijke vrijstellingsbevoegdheid opnieuw in het voorliggende bestemmingsplan op te nemen. Een nieuw bestemmingsplan geeft voor het gemeentebestuur de mogelijkheid nieuw beleid te formuleren. Daarnaast wordt met het nieuwe bestemmingsplan beoogd het feitelijke gebruik te bestemmen. Voorts kent het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid voor het onder voorwaarden uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en de afwijkingsbevoegdheid voor het onder voorwaarden toestaan van een aan huis verbonden bedrijf. Daarnaast is bij het bedrijf horende kantoorruimte, mits ondergeschikt aan de woonfunctie, binnen de (woon)gebouwen toegestaan. De regeling is daardoor grotendeels vergelijkbaar met die in het geldende bestemmingsplan. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op inspraakreactie 3, onderdeel 1.

2. Bij herbouw willen indieners dezelfde grootte en hoogte aan woonoppervlakte en bijbehorende bijgebouwen terugbouwen als de nu bestaande situatie. Verzocht wordt in het nieuwe bestemmingsplan deze mogelijkheid te bieden. In het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Papland 1998" wordt gesproken over 250 m² (onder 6. e). Er wordt verzocht tenminste deze oppervlakte te handhaven, e.e.a. ook in verband met de levensloop bestendigheid.

Reactie:

De inspraakreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aan het perceel kent het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "Wonen" toe. De bestaande woning (hoofdgebouw) is daarbij opgenomen in het bouwvlak, met daaraan gekoppeld een goot- (4 m.) en een maximale bouwhoogte (8 m.). De bestaande woning (hoofdgebouw) kan daardoor worden herbouwd. De feitelijk aanwezige aan- en bijgebouwen komen niet overeen met de hiervoor in het bestemmingsplan opgenomen regeling. Dit geldt ook voor de op het perceel aanwezige paardenbak en tredmolen. Als de aan- en bijgebouwen - incl. de aanwezige paardenbak en tredmolen - vergund zijn, dan worden deze via een afwijkingsbevoegdheid in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Illegale situaties worden niet in het bestemmingsplan gelegaliseerd.

3. In het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Papland 1998" is de agrarische bestemming gewijzigd in de bestemming "Wonen". Daarbij is op het perceel een overgangsregeling naar agrarische bestemming van toepassing verklaard. Indiener vraagt in het nieuwe bestemmingsplan ervoor te zorgen, dat agrarische activiteiten op het perceel mogelijk blijft.

Reactie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Papland 1998" kent al aan het betreffende perceel de bestemming "Wonen" toe. Deze bestemming is in het nieuwe bestemmingsplan, beheersmatig van aard, overgenomen. Dit betekent dat bedrijfsmatig agrarisch gebruik vanaf het perceel niet is toegestaan.

4. In verband met levensloopbestendigheid willen indieners graag zien, dat in het voorliggende bestemmingsplan op het kadastrale perceel, bekend gemeente Gorinchem, sectie H nummer 374, aan de zijde van het Merwedekanaal en ongeveer in het midden van het perceel, een mogelijkheid tot het bouwen van een woning wordt gegeven.

Reactie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Gezien het beheersmatige karakter van het voorliggende bestemmingsplan wordt het verzoek van indiener, tot het realiseren van een tweede woning, niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit kan ook niet, omdat de effecten van een tweede woning op de omgeving en de nabij gelegen infrastructuur nog niet inzichtelijk zijn en daarom nog moeten worden onderzocht. In het bestemmingsplan wordt dan ook de huidige planologische regeling voor dit perceel, zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerreinen en Stationsomgeving", gehandhaafd. Daarnaast is een bedrijf aan huis toegestaan. Gezien de grootte en ligging van het huidige perceel is er wel de ruimtelijke mogelijkheid en bereidheid om op basis van een concreet (principe) plan de (on)mogelijkheden van een tweede woning te onderzoeken. Als na een zorgvuldige afweging blijkt dat een tweede woning met maatwerk mogelijk is, dan kan na besluitvorming van het verantwoordelijke beslisorgaan onder voorwaarden hiervoor een aparte planologische procedure worden

5. Mevrouw T. Zondag-Boer

Indienster wil graag op de hoogte worden gehouden van het verdere verloop van het bestemmingsplan.

Reactie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het betreft geen inhoudelijke inspraakreactie. Indienster wordt in het kader van de besluitvorming omtrent het ontwerp bestemmingsplan, met als onderdeel deze commentaarnota, inhoudelijk en procedureel geïnformeerd.

6. Mevrouw M.E. Lind en de familie Damhuis

Indieners willen graag op de hoogte worden gehouden van het verdere verloop van het bestemmingsplan.

Reactie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het betreft geen inhoudelijke inspraakreactie. Indieners worden in het kader van de besluitvorming omtrent het ontwerp bestemmingsplan, met als onderdeel deze commentaarnota, inhoudelijk en procedureel geïnformeerd.

7. De heer S.J. de Waard

1. Indiener mist in het voorontwerp bestemmingsplan een nadere invulling van de bestemming "Woonboot". Hij heeft een varend schip, die ook elders dan op de locatie Stationsweg 24a ligt aangemeerd. Hij wil niet dat het juridisch mogelijk wordt gemaakt, dat iemand zonder zijn instemming gebruik kan maken van de door hem gehuurde ligplaats.

Reactie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het al dan niet duurzaam verankerd zijn van een woonark, -boot of -schip is planologisch van belang. Als een boot duurzaam is verankerd, dan moet in het bestemmingsplan iets geregeld worden voor gebruik en voor het bouwwerk. Is een boot niet duurzaam verankerd of vaart het af en toe, dan moet alleen het gebruik worden geregeld. Daarom is in het nieuwe bestemmingsplan voor het woonschip een aanduiding opgenomen. Het feitelijke innamen van de ligplaats van een woonschip - o.a. door derden - is overigens planologisch niet relevant.

2. Volgens indiener ontbreekt in het bestemmingsplan de mogelijkheid voor het realiseren van een berging.

Reactie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op de kade van de Stationsweg zijn bergingen feitelijk aanwezig. Daarom is in het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerreinen en Stationsomgeving" voor de kade de bestemming "Groen" opgenomen, met de aanduiding "Bijgebouwen" (bg). Ter plaatse van deze aanduiding is het mogelijk bergingen met een bouwhoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 12 m² te realiseren. De stelling van indiener dat een mogelijkheid tot realiseren van een berging in het voorontwerp bestemmingsplan ontbreekt, is dan ook onjuist.

De in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen regeling sluit echter niet goed aan bij de feitelijke situatie aan de Stationsweg. Daarom wordt in het nieuwe (ontwerp) bestemmingsplan een specifiek op de Stationsweg toegespitste planologische regeling opgenomen, die wel de benodigde maatwerk biedt. De regeling luidt samengevat als volgt: Binnen de bestemming Water zijn woonschepen toegestaan, waarbij het aantal woonschepen gemaximeerd is op de verbeelding. Tevens is een voorstel voor de lengte, breedte en hoogte van woonschepen in de regels opgenomen. Hierbij wordt de bestaande maatvoering, voor zover deze afwijkt, gerespecteerd. De betrokken gronden binnen de bestemming Groen (mogen mede) worden gebruikt voor erven ten behoeve van woonschepen. De maatvoering van bebouwing is gebaseerd op de feitelijk aanwezige bebouwing in die zin dat de grootste betrokken maat is gehanteerd als maximum.

3. Volgens indiener is het dubbel gebruik van water met wonen niet in het nieuwe bestemmingsplan geregeld.

Reactie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De stelling van indiener is onjuist. Het Kanaal van Steenenhoek is bestemd als "Water" met de aanduiding "Woonschepenligplaats" (wl).

Ter plaatse van deze aanduiding zijn woonschepen, in de regels en op de verbeelding begrensd met een maximaal aantal, toegestaan.

8. Mevrouw M.F.A. van Veen-Roverts

1. Indienster ervaart problemen rondom het parkeren aan de Stationsweg. Automobilisten zien haar gehuurde parkeerplek aan voor een openbare parkeerplaats en/of blokkeren de toegang tot haar parkeerplek.

Reactie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Deze ingebrachte inspraakreactie is voor het bestemmingsplan niet relevant. Het bestemmingsplan regelt geen eigendomsverhoudingen; uitsluitend het toegestane gebruik wordt geregeld. Er zullen fysieke maatregelen worden genomen, bestaande uit het aanpassen van de bestaande bebording, om zodoende de door indienster ervaren parkeeroverlast beter tegen te kunnen gaan. Voor vragen hierover, kan zij contact opnemen met de heer D. van Roest, teamleider Vergunningen.

2. Kunnen de op de kade geplaatste gele borden, die aangeven welke kabels en leidingen ter plaatse zijn gelegen, worden verwijderd?

Reactie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Deze inspraakreactie is voor het bestemmingsplan niet relevant. Indienster doelt in haar inspraakreactie op de op de kade aanwezige zinkerborden. Dit zijn borden die boven de ter plaatse aanwezige leidingen en kabels in de waterkant zijn geplaatst. Het is wellicht mogelijk dat de borden worden verwijderd. Bij ieder mechanisch grondroerende werkzaamheden - graven, baggeren, heien e.d. – is het immers wettelijk verplicht een KLIC-melding te doen (artikel 2 WION). Aan indienster wordt geadviseerd contact op te nemen met de waterbeheerder en/of de kabel- en leidingbeheerder. Zij kunnen aangeven in hoeverre deze borden kunnen worden verwijderd en zijn hiertoe beslissingsbevoegd.

9. De heer B. van Veen

1. Indiener constateert dat ten aanzien van zijn perceel voor hem nadelige wijzigingen in het voorontwerp zijn opgenomen. Hij ziet graag de geldende bestemmingscontouren en de bestemmingsdoeleinde “W” (wonen), “zg” (tuinen erven zonder gebouwen) en “mg1” (erven met aan-, uit- en bijgebouwen) ongewijzigd terug in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan is beheersgericht; de aanwezige functies en bebouwing worden daarom bestemd. Aan de bestaande woonpercelen in het plangebied, waaronder het woonperceel van indiener, is dan ook de bestemming “Wonen” toegekend. Deze bestemming maakt de herbouw van de bestaande woning mogelijk, inclusief het onder voorwaarden realiseren van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Er zijn ook regelingen opgenomen voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven. In deze commentaarnota hebben wij hierover al uitgebreide toelichtende reacties gegeven. Gemakshalve verwijzen wij hiernaar. Indiener heeft overigens in zijn inspraakreactie niet gemotiveerd aangegeven waarom hij de planologische regeling voor zijn perceel ongewijzigd wil laten.

2. Indiener stelt dat hij op basis van het nieuwe bestemmingsplan zijn huidige woning niet conform de feitelijke situatie kan herbouwen. De feitelijke goot- en nokhoogte komen niet overeen met de in de regels opgenomen hoogten in het bestemmingsplan.

Reactie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zoals al is aangegeven in onze reactie op onderdeel 1. van deze inspraakreactie, kan op basis van de regels van het nieuwe bestemmingsplan de nu feitelijk aanwezige woning worden teruggebouwd.

3. Het bouwvlak van het hoofdgebouw wijkt af van het nu geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Papland 1998". In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak kleiner geworden. Indiener ziet graag de oude begrenzing van het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd blijven.

Reactie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vanwege het beheersmatige karakter van het nieuwe bestemmingsplan, zijn de contouren van het bouwvlak afgestemd op de feitelijk aanwezige woning (hoofdgebouw). Op basis van de regels van het nieuwe bestemmingsplan is binnen de bestemming "Wonen", zowel binnen als buiten het bouwvlak, de realisatie van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen onder voorwaarden mogelijk.

4. Op mg 1/mg 2 gronden in het nu geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Papland 1998" bestaat de mogelijkheid om een kantoor- en praktijkruimte te realiseren. Indiener ziet graag deze mogelijkheid ook opgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Er is geen verplichting om de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid opnieuw in het bestemmingsplan op te nemen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op onderdeel 1. van de inspraakreactie 4. Het daarin verwoorde standpunt is ook hier van toepassing. Voor de volledigheid wordt tevens gewezen naar de in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden betreffende aan huis verbonden beroepen en bedrijven (zie ook de reactie van de gemeente op de inspraakreactie 3., onderdeel 1.).

5. Indiener wil op de in onderdeel 4. van deze inspraakreactie genoemde gronden ook de mogelijkheid tot het realiseren van een extra woning voor mantelzorg.

Reactie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan is beheersmatig van karakter. Daarom kan het verzoek van indiener, tot het realiseren van een tweede woning, niet worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit kan ook niet, omdat de effecten van een tweede woning op de omgeving en de nabij gelegen infrastructuur nog niet inzichtelijk zijn en daarom nog moeten worden onderzocht. In het bestemmingsplan wordt dan ook de planologische regeling voor dit perceel, zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerreinen en Stationsomgeving", gehandhaafd.

Gezien de grootte en ligging van het perceel, gelegen tussen de diverse andere (woon)percelen waardoor het perceel ook moeilijker te ontsluiten is, staat het college van b. en w. overigens niet positief tegenover de realisatie van een tweede woning op het betreffende perceel.

6. Indiener ziet graag dat in het bestemmingsplan aandacht wordt besteed aan de mogelijkheden tot het levensloopbestendig maken van de woningen.

Reactie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het aspect mantelzorg speelt ook bij andere bestemmingsplannen, maar is nog niet in deze plannen meegenomen. De gemeente heeft hierin ook nog geen standpunt ingenomen.

Daarom zal voor de uitwerking van dit aspect een apart voorstel worden voorbereid. Op basis van dit voorstel zal het gemeentebestuur uiteindelijk een definitief standpunt over het aspect mantelzorg kunnen indienen. Daarna zal voor de planologische-juridische inbedding een thematische herziening in procedure worden gebracht. De te nemen besluitvorming en de te starten procedure maken overigens geen onderdeel uit van de nu lopende procedure voor en besluitvorming over het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen en Stationsomgeving".

3. Vooroverlegreacties

Van de volgende instanties zijn vooroverlegreacties ontvangen:

1. waterschap "Rivierenland", postbus 599, 4000 AN TIEL, ingekomen op 28 februari 2013;
2. Oasen N.V., postbus 122, 2800 AC GOUDA, ingekomen op 5 maart 2013;
3. Rijkswaterstaat Zuid-Holland, postbus 556, 3000 AN ROTTERDAM, ingekomen op 4 maart 2013;
4. N.V. Nederlandse Gasunie, Legal Affairs Asset Management, Postbus 19, 9700 MA GRONINGEN, ingekomen op 5 maart 2013;
5. Kamer van Koophandel Midden-Nederland, postbus 48, 3500 AA UTRECHT, ingekomen op 27 februari 2013;
6. Provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit, Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem, postbus 90602, 2509 LP DEN HAAG, ingekomen op 18 maart 2013;
7. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, Directie Brandweer, postbus 350, 3300 AJ DORDRECHT, ingekomen op 3 april 2013.

In dit hoofdstuk wordt de ingediende vooroverlegreactie samenvattend weergegeven en wordt het gemeentelijk antwoord daarop vermeld. Als de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan is dat aangegeven.

1. Waterschap "Rivierenland"

1. De rioolwatertransportleiding aan de zuidzijde van het bedrijventerrein "Oost I" wordt ruimtelijk beschermd. De breedte van de beschermingszone is vier meter (aan beide zijden twee meter uit het hart van de leiding). Het tracé van de leiding wordt digitaal aan de gemeente toegestuurd, met het verzoek deze leiding met de beschermingszone op de verbeelding weer te geven.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De rioolwatertransportleiding wordt conform de door indiener toegestuurde digitale tekeningen in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

2. De zone van de primaire waterkering is bij de Spijksedijk niet goed opgenomen. Er is voor deze waterkering nog geen legger vastgesteld en op basis van de (huidige) keurvoorschriften zouden de kern- en beschermingszone tezamen een breedte hebben van 32 meter, gemeten uit de referentielijn van de waterkering, aan beide zijden. De kernzone is 12 meter breed. Vervolgens is de beschermingszone 20 meter breed. De buitenbeschermingszone is 100 meter breed. De referentielijn van de waterkering wordt aan de gemeente toegestuurd.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De kernzone krijgt in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "Waterstaat - Waterkering". De beschermingszone krijgt de aanduiding "Vrijwaringszone 'Dijk - 1'". De buitenbeschermingszone hoeft formeel niet geregeld te worden en krijgt daarom geen aanduiding. Deze wijze van bestemmen is in lijn met eerdere bestemmingsplannen, bijvoorbeeld het bestemmingsplan "Parallelweg naast nr. 61, realisatie van een woning".

3. De zone van de regionale waterkering bij de Arkelsedijk is niet goed opgenomen. De kern- en beschermingszone tezamen hebben een breedte van 25 meter, gemeten uit de referentielijn van de waterkering. De kernzone is 18 meter en de beschermingszone is 7 meter breed. Er is hier geen sprake van een buitenbeschermingszone. Deze zonering ligt aan beide zijden van de waterkering en stopt niet bij de Lingbrug, maar loopt door richting de binnenstad. De referentielijn van de waterkering wordt aan de gemeente toegestuurd.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hier wordt gemakshalve verwezen naar onze reactie op onderdeel 2. van deze vooroverlegreactie. Hierin wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Ook op dit onderdeel wordt deze wijze van bestemmen gehanteerd.

4. De primaire waterkering langs de binnenstad heeft effect op het voorliggende plangebied in het zuidelijkste puntje bij de stationsomgeving. Deze beschermingszone (en buitenbeschermingszone) dienen op de verbeelding te worden weergegeven.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de hand van de door indiener toegestuurde tekening zullen de genoemde zones in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. Het gaat hier overigens om de bestemming "Waterstaat - Waterkering".

5. Op basis van nieuwe regelgeving dient alleen de kernzone de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" te krijgen. De beschermingszone kan worden voorzien van de aanduiding "Vrijwaringszone - dijk - 1" en de buitenbeschermingszone, welke tot voorheen niet werd bestemd, kan de aanduiding "Vrijwaringszone - dijk - 2" krijgen.

Reactie:

De vooroverlegreactie wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. De onder onderdeel 2. van deze vooroverlegreactie beschreven wijze van bestemmen wordt ook op dit onderdeel toegepast. De "Vrijwaringszone - dijk - 2" wordt niet voorzien van een aanduiding. Hiertoe bestaat geen formele verplichting.

6. A-watgangen hebben de bestemming "Water" gekregen. Aan de noordzijde van de Handelskade ontbreekt echter de A-watgang, ter hoogte van de Kennelweg, waarmee water in kan worden gelaten uit het Merwedekanaal en waarop de afwatering van de Lingewijk zit.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. De A-watgang wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

7. Het is gebruikelijk om inliggende lange duikers in het watersysteem van een aanduiding te voorzien. Dit is (nog) niet gebeurd. Het gaat om de lange duiker die vanaf de binnenstad langs het stadhuis loopt en uitkomt in het water aan beide zijden van de Banneweg. Indiener vraagt om deze duiker d.m.v. een aanduiding (o.i.d.) op de verbeelding op te nemen.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. De duiker wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

8. Binnen de bestemming "Water" (artikel 13) worden (c) paden, wegen en parkeervoorzieningen en (d) groen- en speelvoorzieningen mogelijk gemaakt. Aangezien alleen de watgang de bestemming water heeft gekregen van insteek tot insteek, ziet indiener graag dat deze bestemmingsomschrijvingen in de regels weg worden gelaten.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan wordt conform het voorstel van indiener op dit onderdeel aangepast.

9. Indiener ziet graag dat binnen de bestemming “Wonen” (artikel 14) ook de bestemmingsomschrijving “water” of “waterhuishoudkundige voorzieningen” wordt opgenomen. Indiener vraagt dit, zodat bij eventuele toekomstige uitbreiding van het verhard oppervlak, waarbij watercompensatie aan de orde kan zijn, dit binnen het plangebied mogelijk is en hiervoor geen nieuwe bestemmingsplanwijziging hoeft te worden doorlopen. Ook als er initiatieven zouden zijn om meer water(berging) te realiseren, is dit binnen de bestemming mogelijk.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan wordt conform het voorstel van indiener op dit onderdeel aangepast.

10. Indiener vraagt ook passende regels op te nemen voor de dubbelbestemming “Leiding – Riool”.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Als er riolering aanwezig is, zal het nieuwe bestemmingsplan op dit onderdeel worden aangepast.

11. In paragraaf 2.4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan (waterparagraaf) staat, dat voor de A-watgangen ook een beschermingszone is opgenomen in de bestemming “Water”. Het is niet gebruikelijk om deze beschermingszone te bestemmen en op de verbeelding blijkt dat dit ook niet is gedaan. Alleen de A-watgang, van insteek tot insteek, heeft de bestemming “Water” gekregen en dat is correct

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting wordt conform de vooroverlegreactie aangepast.

2. Oasen N.V.

1. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan liggen drinkwatertransportleidingen met doorsneden van 400 mm. Deze zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen. Op basis van de Drinkwaterwet (DWW) is de bescherming van de drinkwaterbelangen echter een belangrijke eis. Indiener mist een expliciete bestemming voor de functie van de drinkwatervoorziening. Hij verzoekt de functies voor de waterwinning expliciet op te nemen en te bestemmen, zowel in de regels als in de verbeelding en de toelichting.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. De drinkwatervoorziening zal worden opgenomen in de verbeelding, regels en toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

2. Bij leidingen met een doorsnede van 400 mm bedraagt de totale strookbreedte 5 m (2,5 meter aan weerszijden van de leiding). Deze strookbreedte dient expliciet bestemd te worden als “Drinkwatervoorzieningen”. Binnen deze strookbreedte dient bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de leidingen. Tevens mogen er op deze strook geen bebouwing of belemmeringen uit andere hoofde aanwezig zijn.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naast de drinkwatervoorziening zal ook de bijbehorende belemmeringsstrook van 2,5 meter aan weerszijden van de leiding worden opgenomen in de verbeelding, regels en toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. De te hanteren bestemming luidt echter “Leiding - Water”.

3. Rijkswaterstaat Zuid-Holland

In de toelichting wordt gesteld dat in de toekomst meer detailhandel komt op de bedrijventerreinen "Oost I" en "Spijksepoort". De toename van detailhandel op deze locaties kan extra verkeer aantrekken. De vraag is welke effecten dat heeft op de doorstroming op de nabij gelegen aansluiting van de A15 en de A15 zelf.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Daarom maakt dit plan de grootschalige detailhandel op de locatie Spijksepoort bij recht mogelijk, via een specifieke aanduiding. Op het bedrijventerrein "Oost I" worden aanvullende mogelijkheden geboden. Op Oost I wordt daarom de bestaande autobedrijven bij recht toegestaan, andere (grootschalige) detailhandel kan uitsluitend mogelijk worden gemaakt via een afwijkingsbevoegdheid van het college van b. en w. (onder voorwaarden). Uiteraard moet e.e.a. voldoen aan de kaders van het geldende (detailhandels)beleid, zoals opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

4. N.V. Nederlandse Gasunie

1. Op de verbeelding is de ligging van de gastransportleidingen niet juist weergegeven. Bij de vooroverlegreactie is de digitale leidinginformatie gevoegd, met daarop de juiste ligging van de leidingen en het gasontvangstation. Indien er verzoekt de verbeelding hierop aan te passen.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. De gastransportleidingen worden conform de digitale bestanden van indiener opgenomen op de verbeelding met de dubbelbestemming "Leiding – Gas".

2. Indiener vindt dat de binnen de bestemming "Leiding - Gas" liggende afsluiterschema's en de bijbehorende belemmeringstroken van vier meter niet goed zijn opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. De afsluiterschema's met de bijbehorende belemmeringstroken worden conform de vooroverlegreactie van indiener en de daarbij gevoegde digitale bestanden opgenomen op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan.

3. Aan de Stephensonweg is een bouwvlak over de leidingen geprojecteerd. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen, is het niet toegestaan enig bouwwerk op te richten boven de leidingen of binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding (= belemmeringstrook). De Gasunie verzoekt de betreffende bouwpercelen zodanig aan te passen, dat de afstand tussen de leiding en de grens van het bouwvlak minimaal 4 meter bedraagt.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het betreffende bouwvlak wordt zodanig aangepast, waardoor de leiding met aan weerszijde de belemmeringstroken buiten dit vlak komen te liggen.

4. Het gasontvangstation is in het bestemmingsplan opgenomen als "Bedrijf" met de aanduiding "Nutsbedrijf". De Gasunie wil deze bestemming wijzigen in "Bedrijf - Gasontvangstation". De Gasunie vraagt om het gasontvangstation en de daarbij behorende gronden afzonderlijk te bestemmen als "Bedrijf - Gasontvangstation" (verbeelding en regels). Voor de regels is in de vooroverlegreactie een tekstvoorstel opgenomen. Voor de Gasunie is het ook een optie om binnen de huidige bestemming "Bedrijf" het gasontvangstation te bestemmen met aanduiding "Gasontvangstation" of "Specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation".

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ter plaatse wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan een aanduiding opgenomen “specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation”.

5. Een gasontvangstation valt onder milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijven (SBI-2008, 35, nummer D5). De huidige bestemming laat bedrijven toe met een milieucategorie ten hoogste van 2. Dit betekent dat het gasontvangstation binnen de huidige bestemming niet is toegestaan. De Gasunie verzoekt de regels hierop aan te passen.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor het gasontvangstation is in het ontwerpbestemmingsplan een specifieke aanduiding opgenomen op de verbeelding. In de regels is bepaald dat daar waar geen aanduiding is opgenomen maximaal milieucategorie 1 en 2 geldt. Dat is dus niet van toepassing op het gasontvangstation.

6. De Gasunie verzoekt het artikel “Leiding-Gas” zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming “Leiding-Gas” bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met andere dubbelbestemmingen voorrang krijgt. In de vooroverlegreactie is hiervoor een tekstvoorstel opgenomen.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Beide bestemmingen komen naast elkaar voor. De ene functie is niet belangrijker dan de andere. Wel blijkt uit het betreffende artikel dat geen activiteiten mogen plaatsvinden waardoor de bescherming van de gasleiding in het geding komt.

7. In artikel 15.2 van de regels van het bestemmingsplan wordt er gesproken over “Bebouwingsvrije zone”. In het huidige beleid is hier geen sprake meer van. Voor aanpassingen heeft de Gasunie een tekstvoorstel “Artikel Leiding-Gas” in de vooroverlegreactie opgenomen.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de reactie onder 6.

8. In artikel 15 “Leiding-Gas” van de regels van het bestemmingsplan is bepaald, dat de op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden bestemd zijn voor een ondergrondse gastransportleiding(en). Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren. Naar de mening van de Gasunie zijn de nu opgenomen werken of werkzaamheden onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en) te beperken. Zie in dit verband het bepaalde in artikel 14, tweede lid, sub b van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De Gasunie verzoekt daarom artikel 15.4.1 van de regels zodanig uit te breiden dat tevens de onderstaande werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden, uitgevoerd binnen een zone van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding(en) (belemmeringenstrook), behoudens een omgevingsvergunning voor de activiteit “Aanleg” zijn verboden:
- het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander
 - straatmeubilair;
 - het permanent opslaan van goederen.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt conform de reactie van de Gasunie op dit onderdeel aangepast.

5. Kamer van Koophandel Midden-Nederland

1. In artikel 1 ("Begrippen") van de regels is het begrip "Volumineuze detailhandel" niet opgenomen. Indiener vraagt dit begrip in de begrippenlijst op te nemen.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt conform vooroverlegreactie aangepast.

2. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een deel van de locatie "Spijksepoort" niet voorzien van de bestemming "Detailhandel volumineus". Er zijn hier echter wel bouwmarkten gevestigd. Indiener vraagt een specifieke aanduiding alsnog aan te brengen op de locaties waar deze functie nu al wordt uitgeoefend.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt conform de vooroverlegreactie aangepast.

3. Het gestelde onder onderdeel 2 van deze vooroverlegreactie geldt ook voor het bedrijventerrein "Oost I". Daar zijn al autobedrijven gevestigd en bijvoorbeeld een bedrijf voor de verkoop van piano's. Indiener vraagt dit naar feitelijk gebruik te bestemmen.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt conform de inspraakreactie aangepast.

4. Voor bedrijventerrein "Oost I" wordt ook nieuwe vestigingen van detailhandel in volumineuze goederen mogelijk gemaakt. Indiener wijst erop dat in het voorontwerp bestemmingsplan een ruimer begrip wordt gehanteerd dan gebruikelijk is (b.v. inclusief bruin- en witgoed en scooters).

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt conform het provinciale detailhandelsbeleid, zoals opgenomen in de Verordening Ruimte, aangepast.

5. Binnen het Regionaal Economisch Overleg Zuid-Holland Zuid is het afgelopen jaar uitgebreid gediscussieerd over de nieuwe structuurvisie Perifere Detailhandel Zuid-Holland Zuid. Eind december 2012 is de visie vastgesteld. De locatie "Spijksepoort" is daarin aangewezen als concentratiegebied voor perifere detailhandel. Door ook op het bedrijventerrein "Oost I" volumineuze detailhandel toe te staan, wordt de concentratiegedachte wellicht teniet gedaan. Indiener vraagt zich af of hiermee wordt voldaan aan de regionale afspraken, zo niet, dan wordt gevraagd waarom hiervan wordt afgeweken.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Daarom maakt dit plan de grootschalige detailhandel op de locatie "Spijksepoort" bij recht mogelijk, via een specifieke aanduiding. Op het bedrijventerrein "Oost I" worden aanvullende mogelijkheden geboden. Op "Oost I" wordt daarom de bestaande autobedrijven bij recht toegestaan, andere (grootschalige) detailhandel kan uitsluitend mogelijk worden gemaakt via een afwijkingsbevoegdheid van het college van b. en w. (onder voorwaarden). Uiteraard moet e.e.a. voldoen aan de kaders van het geldende (detailhandels)beleid, zoals opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

6. Door een steeds grotere vlucht van de detailhandelsverkoop via internet (webwinkels), stelt indiener de vraag of en hoe het voorliggende bestemmingsplan ruimte biedt voor het vestigen van afhaalpunten van webwinkels. In het plan is hierover niets terug te vinden, terwijl het fenomeen steeds vaker voorkomt.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De internethandel is een opkomend fenomeen. Dit fenomeen speelt echter ook bij andere bestemmingsplannen, maar is nog niet in deze plannen meegenomen. De gemeente heeft over internethandel nog geen standpunt ingenomen. Daarom wordt voor de uitwerking van dit fenomeen een apart voorstel voorbereid. Op basis van dit voorstel zal het gemeentebestuur uiteindelijk een definitief standpunt over het internethandel kunnen indienen. Daarna zal voor de planologische-juridische inbedding een thematische herziening in procedure worden gebracht. De te nemen besluitvorming en de te starten procedure maken overigens geen onderdeel uit van de nu lopende procedure voor en besluitvorming over het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen en Stationsomgeving”.

7. In artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan staat het begrip “Bedrijf aan huis” omschreven. Indiener vraagt het onderdeel van deze omschrijving “dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is” uit het begrip te schrappen. De vestiging van een bedrijf wordt dan nagenoeg onmogelijk gemaakt.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het is niet zo dat door deze regel iedere vorm van bedrijvigheid wordt uitgesloten. De categoriebedrijven B en C. bedrijven zijn respectievelijk melding- en vergunningplichtig. Dit geldt echter niet voor de categoriebedrijven A. De regeling is juist bedoeld, dat bedrijven aan huis alleen met een afwijking mogelijk is en beroep aan huis (zonder milieucomponent) rechtstreeks mogelijk is.

6. Provincie Zuid-Holland

1. Het is van groot belang dat, gelet op het provinciale economische beleid voor topsectoren, het bedrijf Purac op de huidige locatie gehuisvest blijft en planologisch de ruimte krijgt.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener heeft deze inspraakgrond ingetrokken.

2. In de regels van het bestemmingsplan, artikel 1, worden alle vormen van volumineuze detailhandel onder volumineuze goederen gebracht. In het genoemde artikel moeten echter de volumineuze goederen worden onderscheiden in de vier categorieën van de provincie. Verder moet de lijst limitatief worden gemaakt. De categorie “Bruin- en witgoed” moet ook worden geschrapt. Tevens moet daaraan een regeling voor nevenassortimenten conform de Verordening Ruimte worden toegevoegd.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt conform de vooroverlegreactie aangepast door met de begripsomschrijving aan te sluiten bij de provinciale Verordening Ruimte.

3. Bestaande bedrijven in het plangebied in de provinciale categorie 1, respectievelijk 2, 3 of 4 mogen de bijbehorende aanduiding 1, respectievelijk 2, 3 of 4 op de verbeelding hebben (of een garagebedrijf mag ook een detailhandel in bijvoorbeeld piano's worden, maar niet een detailhandel in de provinciale categorie 2, 3 of 4).

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan is conform artikel 9 van de Verordening Ruimte als volgt aangepast:

- ***voor Oost I via een afwijkingsbevoegdheid wordt detailhandel conform artikel 9 lid 2 onder a, behoudens brand- en explosiegevaarlijke stoffen, limitatief mogelijk gemaakt;***
- ***op Papland en Oost I zijn autobedrijven bij recht toegestaan;***
- ***tuincentra worden niet toegestaan (artikel 9 lid 2 onder b.);***
- ***de twee bouwmarkten in het plangebied worden aangeduid als “specifieke vorm van ‘detailhandel- bouwmarkt’;***
- ***De in artikel 9 lid 2 onder d. genoemde grootschalige detailhandel worden alleen toestaan op Spijksepoort, voorzien van de aanduiding “Detailhandel, volumineus”;***

4. De Provinciale Structuurvisie bevat de opgave om tot vermindering van het aantal perifere locaties en van het vloeroppervlak aan perifere detailhandel te komen. De woonboulevard “Spijksepoort” is als opvanglocatie voor perifere detailhandel aangewezen (kaart 7 van de Verordening Ruimte). Daar mogen bedrijven in de provinciale categorie 4 gevestigd worden, maar niet meer dan er nu gevestigd zijn. De bestaande bouwmarkten moeten als zodanig bestemd worden. Aan artikel 3.4. (strijdig gebruik) van de regels toevoegen “e”: detailhandel. Artikel 4.5.2 van de planregels moet worden geschrapt of zodanig aangepast worden dat er een DPO en een REO-advies noodzakelijk is.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De locatie Spijksepoort is aangewezen voor grootschalige detailhandel (categorie 4) en wordt dan ook als zodanig aangeduid met de aanduiding ‘detailhandel grootschalig’. De bestaande bouwmarkten zijn als zodanig bestemd en lid e is toegevoegd Een afwijkingsbevoegdheid afhankelijk stellen van een advies is ons inziens juridisch gezien niet wenselijk, omdat in het bestemmingsplan niet objectief begrensd is in welke gevallen wel en in welke gevallen niet zal worden meegewerkt. Wij hebben hierover contact opgenomen met de provincie Zuid-Holland, maar tot nu toe geen reactie mogen ontvangen. In het nieuwe bestemmingsplan is dit onderdeel dan ook niet aangepast.

7, Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, directie Brandweer

Indiener doet in haar advies voorstellen om de veiligheidssituatie in het plangebied te optimaliseren. Het advies geeft geen antwoord op de vraag of het groepsrisico wel of niet aanvaardbaar is. Het gaat namelijk hierbij om een bestuurlijke afweging van de risico's tegen de maatschappelijke baten.

In haar advies trekt Indiener de volgende conclusies:

- in het plangebied liggen PR 10-6 contouren en/of veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden van de diverse risicobronnen;
- het plangebied ligt binnen de invloedsgebieden van de diverse risicobronnen;
- het groepsrisico neemt niet toe door het vaststellen van het bestemmingsplan;
- het groepsrisico moet beperkt worden verantwoord;
- de bereikbaarheid en bluswatervoorziening in het plangebied moet voldoen aan de eerder gestelde eisen.

Zelfredzaamheid

Indiener doet de aanbeveling bij ontwikkelingen binnen de aangegeven veiligheidszone in het plangebied de volgende maatregelen te creëren:

- de gebouwen zodanig inrichten dat de vluchtwegen van de risicobronnen aflopen;
- ventilatie die centraal buiten werking kan worden gezet;
- het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde;

- de gebouwen dusdanig ontwerpen zodat niet-verblijf ruimten als bergingen, keukens, wc's en trappenhuizen aan de gevarenszijde zijn geplaatst;
- het gebouw loodrecht projecteren ten opzichte van de risicobronnen.

Risicocommunicatie

Om de effectiviteit van deze maatregelen te garanderen, vindt indiener dat diverse organisatorische maatregelen noodzakelijk. De omwonenden, gebruikers en andere betrokkenen moeten worden geïnformeerd over: (1.) de plannen/bestemmingen in hun directe omgeving en de mogelijke risico's daarvan als gevolg, (2.) de maatregelen die de overheid treft om de risico's te beperken en (3.) de handelingsperspectieven voor de burger zelf om zich zo goed mogelijk voor te bereiden op een eventueel incident. Dit kan door middel van publicaties op de website of in de gemeenterubriek. Maar hiertoe kunnen ook andere communicatiemiddelen worden ingezet. De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor risicocommunicatie.

Reactie:

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zelfredzaamheid

Het bestemmingsplan kent een beheersmatig karakter en legt voornamelijk de bestaande situatie vast. Het bestemmingsplan maakt alleen kleinschalige uitbreidingen mogelijk. Een grootschalige (her)ontwikkeling van het plangebied is op dit moment niet aan de orde. Daarnaast hebben de voorgestelde maatregelen vooral betrekking op de concrete uitwerking van plannen en op het gebruik van gronden en gebouwen. Afgezien van het feit dat deze maatregelen niet of maar beperkt in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld, zijn er op dit moment geen nieuwbouwplannen. Mocht er in de toekomst sprake zijn van een grootschalige (her)ontwikkeling of nieuwbouwplannen, dan zal de gemeente rekening houden met deze aanbevelingen en ontwikkelende partijen informeren over de externe veiligheidsrisico's en de door de Veiligheidsregio aanbevolen maatregelen.

Risicocommunicatie

De gemeentelijke website kent een verwijzing naar de provinciale risicokaart, waarop de betreffende risicobronnen staan weergegeven. De aanbevelingen van indiener neemt de gemeente verder mee in haar algemene risicocommunicatiebeleid.

4. Ambtshalve wijzigingen

Ten aanzien van bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen en Stationsomgeving’ zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

Algemeen

- Sinds 1 juli 2013 geldt Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Deze standaardiserings/digitaliseringsvereisten zijn doorgevoerd in de regels en op de verbeelding;
- De IMRO-code van het bestemmingsplan is aangepast.

Toelichting

- De regels met betrekking tot archeologie zijn geactualiseerd.
- De paragraaf “Externe Veiligheid” is aangepast op basis van het advies Omgevingsdienst ZHZ.
- Enkele tekstuele aanpassingen, mede als gevolg van de wijziging van regels en verbeelding.

Verbeelding en regels

- In het ontwerp-bestemmingsplan zijn alle aanwezige (zelfstandige) kantoorfuncties in plangebied van een aanduiding ‘kantoren’ voorzien.
- In het ontwerp-bestemmingsplan zijn alle aanwezige bedrijfswoningen in het plangebied (Papland en Oost I) geïnventariseerd en van een aanduiding ‘bedrijfswoning’ voorzien.
- De maximale bouwhoogtes in het plangebied ter plaatse van Oost I en Papland zijn geïnventariseerd en op enkele plekken bijgesteld.
- De bestemmingsregeling van de percelen Merwedekanaal 102 – 106 is bijgesteld en afgestemd op het feitelijke (en vergunde) gebruik.
- In het ontwerp-bestemmingsplan is een nieuwe regeling opgenomen voor het gebruik en bebouwing van de kade en de bijbehorende ligplaatsen voor woonschepen en waterwoningen aan de Stationsweg.
- Voorts zijn enkele aanpassingen doorgevoerd, zoals het schrappen van de aanduiding “Bedrijfswoning” op het perceel Spijksedijk 56, het correct opnemen van het terrein van de reinigingsdienst “Waardlanden” en het alsnog opnemen van de bestemming “Bedrijventerrein” voor groenpercelen op bedrijventerrein “Papland”.

5. Algemene conclusie

De inspraak- en vooroverlegreacties zijn veelal inhoudelijk van aard en zijn dus relevant voor de voorgenomen planherziening. De reacties geven dan ook aanleiding het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen en Stationsomgeving” aan te passen. Daarnaast is er ook aanleiding om ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren. In het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen en Stationsomgeving” zijn dan ook wijzigingen, naar aanleiding van de inspraak, het wettelijk vooroverleg en ambtshalve doorgevoerd. Dit betekent dat het bestemmingsplan van voorontwerp naar ontwerp inhoudelijk niet identiek blijft. Aan het college van b. en w. wordt gevraagd in te stemmen met de analoge en digitale verbeelding, regels en toelichting van het ontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerreinen en Stationsomgeving”. Deze commentaarnota maakt hiervan onderdeel uit.