

Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties

Voorontwerpbestemmingsplan 'De Dijk' te Maasluis

10-04-2019

Gemeente Maasluis

Inleiding

Inhoud van het plan

Het bestemmingsplan 'De Dijk' kent primair het doel om bepaalde geconstateerde beperkingen in de huidige planologische regelingen op te heffen met het oog op gewenste ontwikkelingen op het gelijknamige bedrijventerrein. Het plangebied betreft het Bedrijventerrein De Dijk en het gebied Gemaal De Zaayer.

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Dijk' is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de overlegpartners. Dit heeft geresulteerd in een drietal overlegreacties.

Het (voorlopige) standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende reacties is verwoord in voorliggende Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties. De Nota van beantwoording wordt ter kennisname gebracht aan de gemeenteraad en onder de aandacht gebracht van de indieners van de reacties. Tegen de Nota van beantwoording kunnen geen bezwaren worden ingediend.

Vervolgprocedure

Het college van burgemeester en wethouders zal na de beantwoording van de ingekomen overlegreacties een ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen. In dat ontwerp zal het gemeentelijke standpunt naar aanleiding van de reacties zijn verwerkt, alsmede een aantal ambtshalve aanpassingen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen (bezwaren) worden ingebracht. Vervolgens zal de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen en daarbij de ingediende zienswijzen meewegen en beantwoorden. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan kunnen, kort gezegd, door hen die bezwaar hebben gemaakt, beroep ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze hoogste bestuursrechter zal de bezwaren in beroep wege en er een oordeel over geven.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de ingediende reacties behandeld. Aan het eind van deze notitie wordt in een staat van wijzigingen beschreven wat de belangrijkste ambtshalve en overige wijzigingen zijn die in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan aangebracht zullen worden.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de voorliggende nota een voorlopig standpunt inhoudt en dat het aan de gemeenteraad is om het bestemmingsplan uiteindelijk vast te stellen.

Overlegreacties

1.	Provincie Zuid-Holland Postbus 90602 2509 LP Den Haag
----	---

Reactie

Windenergie

Graag wijzen wij u er op dat het bedrijventerrein De Dijk in de verordening voor een deel is aangewezen als windenergielocatie. In de toelichting van het bestemmingsplan zou dit in ieder geval aangegeven moeten worden ook al zijn hier op dit moment nog geen initiatieven voor. Verder dient het bestemmingsplan de ontwikkeling van windturbines niet onmogelijk te maken. Aan de zijde van de Nieuwe Waterweg moeten hoogteaccenten worden gerealiseerd van 20 tot 30 meter. Gezien de trend in windenergie dat de rotordiameter van de turbines steeds groter worden, kan hoogtebebouwing van 20-30 meter al invloed hebben op de windvang van de turbines. Dit zou dus een beperking kunnen opleveren voor de windturbines.

Externe veiligheid

Het bestemmingsplan gebied is gelegen binnen de veiligheidszone langs de Nieuwe Waterweg. In het gebied tot 25 meter vanaf de kade is nieuwe bebouwing of functiewijziging van bestaande bebouwing niet toegestaan.

In het gebied tussen de 25 en 40 meter vanaf de kade wordt nieuwe bebouwing of functiewijziging van bestaande bebouwing slechts toegelaten als sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang, de veiligheid voldoende wordt gegarandeerd en met het oog hierop advies is uitgebracht door de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

In de toelichting wordt alleen aangegeven dat in principe tot 25 meter afstand van het water gebouwd mag worden en dat een deel van deze ruimte nu wordt benut, zodat een groter oppervlak aan uit te geven kavels ontstaat.

De motivering in de toelichting van het bestemmingsplan toont niet aan dat hier sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang. Het plan is zonder aanvullende motivering in strijd met de verordening.

Beantwoording:

Windenergie

Van hetgeen de Provincie opmerkt ten aanzien van windenergie wordt kennisgenomen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal nadrukkelijk aandacht besteed worden aan de aanwijzing als windenergielocatie (Verordening Ruimte kaart 10).

Ten aanzien van de hoogte accenten op het bedrijventerrein merken wij op dat het geringe aantal van drie accenten en de grote afstanden tussen de hoogteaccenten meer dan voldoende ruimte laat voor de ontwikkeling van de windenergielocatie. Het bestemmingsplan bevat bepalingen om de afstand tot de verschillende accenten zo groot mogelijk te laten. Hiermee wordt voorkomen dat er een dichte wand ontstaat die een belemmering kan zijn voor de windturbines.

Externe Veiligheid

Zoals in de Structuurvisie 2012-2025 is omschreven ligt De Dijk aan de buitenrand van Maassluis direct aan de oever van de Nieuwe Waterweg. De rivier biedt ook op deze locatie ruimte en uitzicht. Dit is een kwaliteit die potentie biedt bij herontwikkeling van De Dijk. De ambitie is het creëren van een unieke identiteit van de locatie in de regio en het benutten van het waterfront van de Nieuwe Waterweg als ruimtelijke kwaliteit. De Dijk is in beeld om plek te bieden aan bedrijvigheid / werkgelegenheid functies en een begraafplaats aan de oostkant. Het werkgelegenheidsprogramma kan ook een maatschappelijke en/of recreatief karakter hebben.

In het coalitieakkoord 2018-2022 streeft Maassluis op het behouden en waar mogelijk uitbreiding van de werkgelegenheid. Dit betekent onder meer dat veel waarde wordt gehecht aan de vestiging van bedrijven die deze werkgelegenheid kunnen bieden. Naast hun rol als werkgevers, vervullen ondernemers een belangrijke maatschappelijke rol. Zij kunnen kansen bieden aan mensen met een arbeidsbeperking of investeren in duurzaamheid. Zij hebben mensen al jaren in dienst en kennen de gezinnen van hun werknemers. Ondernemers zijn de sponsors van onze verenigingen. Bedrijven zijn voor evenementen en kleinschalige activiteiten die de inwoners van Maassluis binden, van belang: soms financieel, soms in de organisatie.

Maassluis zet in op een groeiende werkgelegenheid en het terugdringen van de uitgaande pendelbalans in de gemeente. Daarbij loop de gemeente tegen het feit aan dat het op korte termijn geen aanbod van bedrijventerreinen meer binnen de gemeentegrenzen beschikbaar heeft. De Dijk is een locatie in de gemeente waar nieuwe bedrijvigheid is beoogd, zodat in de behoefte aan nieuwe ruimte voor bedrijvigheid kan worden voorzien.

Door de gemeente Maassluis wordt onderhavig plangebied De Dijk geschikt geacht als lokaal bedrijventerrein. Dit komt enerzijds door de eigenschappen van het terrein, zoals een goede verbinding met de A20, en anderzijds doordat De Dijk geschikt wordt bevonden voor te verplaatsen bedrijvigheid vanaf Kapelpolder of elders uit de gemeente. Er zijn bovendien verschillende concrete verzoeken van bedrijven die zich op De Dijk willen vestigen. Echter blijkt dat de huidige bebouwingsmogelijkheden de geïnteresseerden beperken om zich definitief te vestigen op het bedrijventerrein. Van vele geïnteresseerden is de wens om dichter richting de Nieuwe Waterweg te kunnen bouwen. De uitbreiding van het bouwvlak is weliswaar qua oppervlakte aanzienlijk, maar zorgt niet voor een wezenlijke verandering in de ruimtelijke opzet van het plan.

2.	Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond Postbus 9154 3007 AD Rotterdam
----	--

Reactie:

Zowel de Wet ruimtelijke ordening als de Wet veiligheidsregio's bieden mogelijkheden om maatregelen ten behoeve van de verbetering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid te borgen. Bij de Wet ruimtelijke ordening gaat het daarbij voornamelijk om voorwaarden die kunnen worden gesteld aan (het gebruik van) bestemmingen. Ook bouwkundige maatregelen kunnen in het bestemmingsplan geborgd worden. De Wet veiligheidsregio's biedt mogelijkheden op het gebied van organisatorische maatregelen en voorlichting. Voor dit plan geldt het volgende advies:

1. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand". Doorgaans is schuilen in een gebouw de beste optie; sluit ramen en deuren, schakel het ventilatiesysteem af, blijf weg bij ramen en schuil bij voorkeur in dat deel van het gebouw dat zo ver mogelijk van het incident af is gelegen. Op de website 'www.rijnmondveilig.nl' vind u meer informatie over wat te doen in geval van een incident.

Beantwoording:

Van hetgeen de Veiligheidsregio opmerkt ten aanzien van de zelfredzaamheid wordt kennis genomen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal aandacht besteed worden aan de organisatorische maatregelen en voorlichting.

3.	Hoogheemraadschap van Delfland Postbus 3061 2601 DB Delft
----	---

Reactie:

Wij geven u graag advies ten aanzien van de wateraspecten in het plan. Specifiek hebben wij opmerkingen over onderstaande punten:

Verbeelding

Delflandsedijk

De ligging van de primaire waterkering (de Delflandsedijk) is onjuist op de verbeelding weergegeven. Conform titel 2.11 en 2.3 van het Barro moeten de zones als volgt op de verbeelding worden weergegeven:

- het waterstaatswerk, de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering";
- de beschermingszone, de gebiedsaanduidingen "Vrijwaringszone-Dijk".

Wij verwijzen u voor de juiste ligging van deze zones naar de legger, zie www.hhdelfland.nl/leggers.

Regels

Rioolpersleiding

In artikel 14.4.2 is de volgende tekst ten aanzien van de rioolpersleiding van Delfland opgenomen:

"Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen."

Wij vinden dit artikel onduidelijk en verzoeken u deze duidelijker te verwoorden.

Waterstaat-Waterkering

In artikel 17.3 is de volgende tekst opgenomen:

"De adviesverplichting hoeft niet te worden aangevraagd wanneer er aantoonbaar een keurvergunning overlegd kan worden."

Wij verzoeken u "keurvergunning" te vervangen door "watervergunning".

Toelichting

Waterveiligheid in buitendijks gebied

Het bestemmingsplan maakt bebouwing in buitendijks gebied mogelijk. Dit buitendijks gebied wordt niet beschermd door een primaire waterkering. Het is voor bedrijven en hun medewerkers van belang inzicht te hebben in de bescherming, die zij krijgen tegen hoge waterstanden op de Nieuwe Waterweg. Conform artikel 2.4.3 van de provinciale verordening ruimte dient in de toelichting een inschatting van het slachtoffer risico van een eventuele overstroming te worden geven alsook een beschrijving, hoe daarmee is omgegaan. Bij deze beschrijving kunt u gebruik maken van de Risico Applicatie Buitendijks (RAB) van de provincie Zuid-Holland.

Toelichting paragraaf 3.1.2

In deze paragraaf beschrijft u, welke regels vanuit het Barro voor het plangebied gelden. Primaire waterkeringen zijn ook als nationaal belang aangemerkt en in het Barro zijn regels over de bescherming van primaire waterkeringen in bestemmingsplannen opgenomen. Wij verzoeken u dit aan de tekst toe te voegen.

Waterparagraaf

In het bestemmingsplan is geen waterparagraaf opgenomen, maar is een verwijzing gemaakt naar een waterhuishoudkundig onderzoek uit 2010. Dit onderzoek is voor het overgrote deel nog goed bruikbaar, maar op een aantal punten achterhaald. Wij verzoeken u alsnog een waterparagraaf voor dit bestemmingsplan op te stellen. De conclusies uit het waterhuishoudkundig onderzoek kunnen hierbij als leidraad worden gebruikt.

Paragraaf 1.2.2

In deze paragraaf is de volgende tekst opgenomen:

"De boezem is dat deel van het oppervlaktewater binnen een waterschap dat geen vast peil heeft."

Dit is onjuist. De boezem heeft een vast peil van NAP -0,43 m. Wij verzoeken u dit aan te passen.

Beantwoording:

Delflandsedijk

Wij hebben kennis genomen van de verkeerde ligging van de primaire waterkering. Dit zal in het ontwerpbestemmingsplan aangepast worden.

Rioolpersleiding

Naar aanleiding van de opmerking over het artikel hebben wij het gehele artikel tegen het licht gehouden en aangepast naar de gemeentelijke standaard. Hiermee is het onduidelijke sublid komen te vervallen.

Waterstaat-Waterkering

Wij hebben kennisgenomen van de aanpassing en zullen dit aanpassen.

Waterveiligheid in buitendijks gebied

De gemeente heeft kennisgenomen van de gewenste aanvulling op de toelichting ten aanzien van waterveiligheid in buitendijks gebied. Wij zullen in de toelichting ingaan op het slachtoffer risico.

Paragraaf 3.1.2

Wij zullen de tekst over de bescherming van primaire waterkeringen opnemen bij de tekst over het Barro.

Waterparagraaf

In het ontwerpbestemmingsplan zal een waterparagraaf opgenomen worden.

Paragraaf 1.2.2

Wij zullen het peil aanpassen naar het vaste peil zoals dit door u genoemd wordt.

Staat van wijzigingen

Betreft	Wijziging	Wijziging is gebaseerd op
Toelichting		
Algemeen	Kleine tekstuele aanpassingen	Ambtshalve aanpassing
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.0556.88BPDeDijk-ON01	Ambtshalve aanpassing
Windenergie	In de toelichting zal ingegaan worden op het plangebied als windenergielocatie.	Overlegreactie 1
Externe Veiligheid	In de toelichting zal ingegaan worden op de externe veiligheid en de belangen bij het bebouwen van de zone van 25 tot 40 meter	Overlegreactie 1
Zelfredzaamheid	In de toelichting zal aandacht besteed worden aan de organisatorische maatregelen en voorlichting	Overlegreactie 2
Waterveiligheid buitendijks	In de toelichting zal aandacht besteed worden aan het buitendijks bouwen	Overlegreactie 3
Paragraaf 3.1.2	Primaire waterkeringen worden toegevoegd	Overlegreactie 3
Waterparagraaf	De waterparagraaf zal worden opgenomen	Overlegreactie 3
Paragraaf 1.2.2.	Het waterpeil zal worden aangepast	Overlegreactie 3
Regels		
Algemeen	Kleine tekstuele aanpassingen	Ambtshalve aanpassing
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.0556.88BPDeDijk-ON01	Ambtshalve aanpassing
Rioolpersleiding	Artikel 14.4 zal worden aangepast	Overlegreactie 3
Waterstaat – Waterkering	Het woord keurvergunning zal vervangen worden door watervergunning	Overlegreactie 3
Verbeelding		
Algemeen	Kleine aanpassingen	Ambtshalve aanpassing
Planidentificatie	De planidentificatie wordt gewijzigd in: NL.IMRO.0556.88BPDeDijk-ON01	Ambtshalve aanpassing
Bouwplannen	De verbeelding wordt aangepast aan de nieuwe bouwplannen	Ambtshalve aanpassing
Delflandsedijk	Ligging primaire waterkering zal worden aangepast.	Overlegreactie 3
Delftlandsedijk	De beschermingszone zal worden opgenomen	Overlegreactie 3