

Nota inspraak, vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en ambtshalve aanpassingen

Bestemmingsplan Mijlpolder





INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. INSPRAAKREACTIES	4
3. VOOROVERLEGREACTIES	9
4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN	16

1. INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Mijlpolder' heeft van 30 juli 2012 tot 10 september 2012 voor de inspraak ter inzage gelegen. Tevens is het plan aan een aantal (overheids)instanties voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ingediende inspraak- en vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. In de volgende hoofdstukken zijn de reacties samengevat en beoordeeld. Tevens is aangegeven wanneer de reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan. In deze nota is tevens een aantal ambtshalve aanpassingen beschreven.

2. INSPRAAKREACTIES

I1. De heer A.O. Mol, Molendijk 76, 3295 LE 's-Gravendeel

Reactie:

De heer Mol heeft op basis van een tekst op pagina 23 van het beeldkwaliteitplan geconcludeerd dat de gemeente Binnenmaas het niet wenselijk vindt om in de nabije omgeving van woningen een bouwhoogte van 12 meter toe te staan. De heer Mol is dan ook verbaasd dat op de hoekkavel direct voor zijn woning een bouwhoogte van 12 meter is toegestaan. De heer Mol vindt een gebouw van 12 meter gigantisch hoog en dit zal volgens hem – ook wanneer dit gebouw op vijftien á twintig meter van zijn perceel afstaat – als resultaat verlies van uitzicht, lichtinval, zonlicht, privacy en waardedaling van zijn woning hebben. Verder vindt de heer Mol het argument om op de hoekkavel een 'accent' van 12 meter toe te staan vaag en gelet op de bebouwing in de omgeving (appartementen Hiesveltstraat, Molendijk en Vlietstraat) ongewenst. De heer Mol geeft aan dat er zelfs een hotel gebouwd kan worden. Tenslotte heeft de heer Mol nog gereageerd op de naam 's-Gravenparck en aangegeven dat hij graag persoonlijk op de hoogte wordt gesteld wanneer het bestemmingsplan de ontwerpfase ingaat.

Beoordeling

Gelijktijdig met het voorontwerpbestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin nadrukkelijk is onderzocht welke bouwhoogten uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar/gewenst zijn. De hogere bouwhoogte van het hoekperceel wordt aanvaardbaar en zelfs wenselijk geacht gelet op de ligging bij het kruispunt (ruimere profilering) en de entree van het bedrijventerrein (markering van de entree). Overigens is de rooilijn van het hoekperceel enkele meters teruggelegd ten opzichte van de perceelgrens, waardoor de afstand tussen de nieuwe bebouwing met een maximale bouwhoogte van 12 meter en de woningen aan de andere zijde van de Molendijk meer dan 30 meter bedraagt.

De door de heer Mol aangehaalde tekst op pagina 23 van het beeldkwaliteitplan heeft betrekking op de bouwhoogte van bedrijfspercelen die direct grenzen aan percelen met burgerwoningen. Tot een afstand van circa 10 meter vanaf de perceelgrens is in die gevallen een bouwhoogte van maximaal 9 meter in plaats van 12 meter toegestaan. De woningen aan de Molendijk grenzen echter niet direct aan bedrijfspercelen. De afstand tussen de woningen aan de Molendijk en de bebouwing op het hoekperceel bedraagt zoals eerder gezegd meer dan 30 meter. De door de heer Mol aangehaalde tekst op pagina 23 van het beeldkwaliteitplan is dus niet van toepassing op de woningen aan de Molendijk.

Het is voorts correct dat op de entreekavel tevens een hotel gevestigd kan worden. Een hotel zal echter – ten opzichte van de vestiging van bedrijven - niet leiden tot een meer nadelige situatie voor de bewoners aan de Molendijk. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een hotel ingedeeld in categorie 1. Bij dergelijke bedrijven dient een richtafstand van 10 meter te worden aangehouden tot gevoelige functies. Voor bedrijfsactiviteiten in categorie 2 (die ter plaatse eveneens zijn toegestaan) is dat 30 meter.

De reactie op de naam 's-Gravenparck wordt voor kennisgeving aangenomen, aangezien die reactie niet de inhoud van het bestemmingsplan treft. Tot slot wordt opgemerkt dat indiener, zoals gevraagd en zoals gebruikelijk in de gemeente Binnenmaas, een reactie krijgt toegezonden op zijn inspraakreactie en op de hoogte wordt gesteld van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

I2. Krowinkel Vastgoed B.V., Mijlweg 8a, 3295 KH 's-Gravendeel

Reactie:

Namens Krowinkel Vastgoed B.V. heeft de heer Krowinkel aangegeven dat hij bezwaar maakt tegen het creëren van een ontsluiting aan de Mijlweg over het perceel van Krowinkel Vastgoed B.V. De heer Krowinkel geeft aan dat Krowinkel Vastgoed B.V. het gehele perceel voor onbepaalde tijd heeft verhuurd aan Caravanbouw 's-Gravendeel B.V., dat dit bedrijf de ruimte volledig nodig heeft voor de bedrijfsactiviteiten en dat het momenteel geen optie is om de frontbreedte te verkleinen.

Verder geeft de heer Krowinkel aan dat de verkeersintensiteiten een verhoging geven van de verkeersdruk en van het verkeerslawaaï. Ook spelen er volgens de heer Krowinkel andere milieuaspecten mee om de bedrijfsactiviteiten op Mijlpolder niet verder uit te breiden. De heer Krowinkel geeft aan dat volgens hem het achterliggende gebied een agrarische bestemming heeft en dat door de voorgenomen plannen voor het verder ontwikkelen c.q. uitbreiden van het bedrijventerrein de bescherming van archeologische waarden, waterschapsbeleid en flora en fauna niet voldoende waarborgt. De heer Krowinkel verzoekt dan ook om van de voorgenomen plannen af te zien.

Beoordeling:

De ontsluiting die is opgenomen ter plaatse van een deel van het perceel van indiener, was ook reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Er is dan ook geen sprake van een planologisch nadeligere situatie.

Voorts wordt aangenomen dat indiener bij zijn opmerkingen over een verdere uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten in het achterliggende gebied, doelt op de gronden grenzend aan zijn bedrijfsp perceel. Opgemerkt wordt dat dit gebied ook in het vigerende bestemmingsplan reeds een bedrijfsbestemming had, ook al zijn deze gronden niet bebouwd. Voor delen van dit gebied is sprake van een uit te werken bedrijfsbestemming, dat wil zeggen dat alvorens gebouwd wordt het bestemmingsplan moet worden uitgewerkt. Van een agrarische bestemming is geen sprake ondanks het feit dat het gebied momenteel wel als zodanig wordt gebruikt.

Als gevolg van het bestemmingsplan nemen de verkeersintensiteiten en als gevolg daarvan de geluidsbelasting inderdaad toe. In het bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen, is echter uitvoerig onderbouwd dat de toename van verkeersintensiteiten goed kan worden afgewikkeld en dat de toename van de geluidsbelasting op gevels van woningen acceptabel is. Voorts zijn alle andere relevante omgevingsaspecten onderzocht en verantwoord in de toelichting (met bijbehorende bijlagen) van het bestemmingsplan. Hieruit vloeit voort dat er geen belemmeringen zijn die de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

I3. Maasdam Vastgoed B.V., Mijlweg 9b, 3295 KG 's-Gravendeel

Reactie:

De heer Maasdam geeft namens Maasdam Vastgoed B.V. aan dat in het verleden een vrijstelling aan Maasdam Vastgoed B.V. is verleend om het gebouw Mijlweg 23a t/m 23e naast een normaal bedrijfsgebruik ook als sport- en gezondheidscentrum te kunnen gebruiken. Naar de mening van de heer Maasdam is de aanduiding die nu in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen voor het gebouw/perceel (sport) niet ruim genoeg en verkraapt deze aanduiding de mogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan in combinatie met de vrijstelling die dit gebouw/perceel heeft. De heer Maasdam geeft verder aan dat in het vigerende bestemmingsplan op het perceel bedrijven tot en met categorie 3.1. zijn toegestaan. In het voorontwerpbestemmingsplan is een grens aangebracht die door het gebouw loopt. Westelijk van deze grens zijn maximaal categorie 2 bedrijven toegestaan en oostelijk hiervan maximaal categorie 3.1 bedrijven. De heer Maasdam verzoekt ons om de huidige bestemming en gebruik op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan en om voor het perceel Mijlweg 23a t/m 23e de volgende aanduidingen op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan:

1. sport- en gezondheidscentrum;
2. tevens zijn toegestaan bedrijven of instellingen zoals opgenomen in de categorieën 1 tot en met 3.1. van de staat van bedrijfsactiviteiten alsmede bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de staat van bedrijfsactiviteiten.

De heer Maasdam geeft hierbij aan dat het voor Maasdam Vastgoed B.V. van belang is dat bovenstaande mogelijkheden blijven bestaan. Wanneer deze mogelijkheden zouden vervallen beperkt dit de mogelijkheden voor Maasdam Vastgoed B.V., waarbij ook sprake is van een waardedaling van de bedrijfsgebouwen in verband met de functiebeperking.

Verder geeft de heer Maasdam aan dat uit de plankaart blijkt dat het bouwvlak wordt verlegd. In het vigerende bestemmingsplan geldt de rooilijn van het huidige gebouw als grens van de bouwkaai. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt deze grens naar achteren verlegd. De heer Maasdam vraagt ons de huidige grens te handhaven. Deze verlegging kan namelijk bij nieuwbouw van het gebouw nadelig zijn voor Maasdam Vastgoed B.V. Daarbij geeft de heer Maasdam aan dat een deel van de bebouwing onder het overgangsrecht wordt gebracht, hetgeen ook de waarde van het perceel nadelig beïnvloedt. Daarnaast zijn er volgens de heer Maasdam geen overwegende planologische c.q. stedenbouwkundige belangen die ervoor pleiten om deze situatie aan te passen.

Met betrekking tot het perceel Mijlweg 9b tot en met 13 verzoekt de heer Maasdam om een nieuw gebouw op dit perceel (adressen Mijlweg 9b tot en met 9l) op te nemen op de plankaart. Daarnaast geeft de heer Maasdam aan dat in het voorontwerpbestemmingsplan een grens is aangebracht over het perceel. Ten zuiden van deze grens zijn maximaal categorie 2 bedrijven toegestaan en ten noorden maximaal categorie 3.1 bedrijven. De heer Maasdam verzoekt de gemeente om voor het totale perceel Mijlweg 9b tot en met 13 categorie 3.1. bedrijven toe te staan, zoals dit volgens hem nu ook al het geval is.

Beoordeling:

Ten aanzien van de verleende vrijstelling om het gebouw aan de Mijlweg 23 te gebruiken voor een sport- en gezondheidscentrum, wordt opgemerkt dat in de destijds verleende vrijstelling staat omschreven dat de vrijstelling een health centre omvat. Deze vrijstelling omvat inderdaad meer dan alleen een fitnesscentrum. In het voorontwerpbestemmingsplan is in artikel 4.1. sub j ter plaatse van de opgenomen

aanduiding 'sport' een fitnesscentrum toegestaan. Uitgangspunt is om aan te sluiten bij de eerder verleende vrijstelling. De formulering in artikel 4.1. sub j wordt daarom aangepast door 'een fitnesscentrum' te vervangen door 'een sport- en gezondheidscentrum'. Omdat het nadrukkelijk de bedoeling is om dit sport- en gezondheidscentrum toe te staan naast/bovenop de reguliere bedrijfsbestemming, wordt de formulering in artikel 4.1. sub j aangepast in die zin dat aangegeven wordt dat ter plaatse van de aanduiding 'sport' *tevens* een sport- en gezondheidscentrum is toegestaan.

Ten aanzien van de toegestane milieucategorieën wordt opgemerkt dat gemeenten bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan alle actuele omstandigheden, wet- en regelgeving, beleid etc. dienen te betrekken. Bij het bepalen van de maximaal toegestane milieucategorie is rekening gehouden met woningen en (bedrijfs)woningen in de omgeving. Op basis van de algemeen in Nederland geaccepteerde en toegepaste VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' waarin richtafstanden tussen bedrijven en woningen zijn opgenomen, zijn de maximaal toegestane categorieën in het bestemmingsplan opgenomen. Op basis van deze richtafstanden loopt de grens tussen het gebied waar bedrijven in maximaal categorie 3.1. en het gebied waar bedrijven in maximaal categorie 2 zijn toegestaan, over het perceel van indiener. Indien voor het samenhangende perceel uitsluitend 1 maximale milieucategorie wordt opgenomen, zou dit de laagste moeten zijn, zodat voldaan wordt aan de richtafstanden. Om te voorkomen dat op het gehele perceel uitsluitend bedrijven in maximaal categorie 2 zijn toegestaan, is er toch voor gekozen de grens tussen de categorieën over het perceel te laten lopen. Voor wat betreft de rooilijn/bebouwingsgrenzen wordt opgemerkt dat ook in het vigerende bestemmingsplan sprake is van een bebouwingsvrije zone aan de wegzijde. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het voor een eenduidige rooilijn langs de Mijlweg wenselijk om de rooilijn ter plaatse van het gebouw Mijlweg 23a t/m 23e in het nieuwe bestemmingsplan naar achteren te leggen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse van de bebouwing op het perceel Mijlweg 23a t/m 23e zijn de bouwgrenzen in het vigerende bestemmingsplan aangepast aan het aanwezige gebouw, welke uitsteekt ten opzichte van de algemeen aangehouden bouwgrens. In het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan is deze uitzondering niet op de verbeelding/plankaart gemaakt, maar in de bouwregels. In artikel 4.2.1. onder b is aangegeven dat gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van bestaande gebouwen. Dit betekent dat de bestaande bebouwing, voor zover deze ligt buiten het bouwvlak, niet onder het overgangsrecht is geplaatst, maar positief is bestemd. Bij volledige nieuwbouw moet het gebouw ten opzichte van het huidige gebouw wel naar achteren worden gerealiseerd, maar er blijven voldoende bebouwingmogelijkheden op het betreffende perceel. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Tot slot verzoekt inspreker om een nieuw gebouw in te tekenen. Dit is echter niet nodig nu de ondergrond (de zogenaamde Grootschalige Basiskaart Nederland) geen juridische betekenis heeft. Uitsluitend de bestemmingslegging in combinatie met de planregels hebben juridische betekenis. Het gebouw waar inspreker aan refereert is toegestaan op grond van de bestemmingslegging in het voorontwerp. Het bestemmingsplan behoeft dan ook geen aanpassing.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

In artikel 4.1. sub j wordt aangepast in die zin dat het ter plaatse van de aanduiding sport *tevens* een sport- en gezondheidscentrum is toegestaan.

3. VOOROVERLEGREACTIES

V1. Waterschap Hollandse Delta, postbus 4103, 2980 GC Ridderkerk

Reactie:

Het waterschap geeft aan dat de benodigde watercompensatie voor toename van verharding in het plangebied wordt gevonden. Daarnaast stelt het waterschap dat aanpassingen aan het watersysteem onder de reikwijdte van de Keur vallen en dat voor deze werkzaamheden een vergunning moet worden aangevraagd bij het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan verder voldoet aan de uitgangspunten van het waterschap voor waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en zuiveringbeheer.

In een later stadium heeft het waterschap in een overleg met de gemeente nog aangegeven dat men ten aanzien van de primaire waterkering niet alleen de kernzone, maar ook de beschermingszone in het bestemmingsplan opgenomen wenst te zien. Daarnaast heeft het waterschap verzocht om in het kader van haar voornemen om een deel van de Gorsdijk te versterken het mogelijk te maken de ligging van haar rioolleiding te wijzigen. Als gevolg van de dijkversterking dient deze leiding namelijk te worden verlegd.

Beoordeling:

Er bestaat geen bezwaar tegen het opnemen van de beschermingszone van de primaire waterkering in het bestemmingsplan een en ander conform het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Binnenmaas. In verband met de mogelijke verlegging van de rioolleiding wordt een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen teneinde de dubbelbestemming Leiding-Riool te kunnen verleggen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De beschermingszone van de primaire waterkering, wordt middels de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering op de verbeelding opgenomen. Verder wordt in het plan een wijzigingsbevoegdheid (in de algemene wijzigingsregels) opgenomen om de ligging van de dubbelbestemming 'Leiding-Riool' te kunnen wijzigen.

V2. Kamer van Koophandel Rotterdam, postbus 450, 3000 AL Rotterdam

Reactie:

De kamer merkt op dat in het voorontwerpbestemmingsplan voor zeven bedrijven een specifieke gebruiksaanduiding is opgenomen. De kamer vindt dat specifieke gebruiksaanduidingen de ontwikkelmogelijkheden van bedrijven beperken en dat juist flexibiliteit nodig is om in te kunnen spelen op economische veranderingen. Ook is het volgens de kamer door specifieke gebruiksaanduidingen bij bedrijfsbeëindiging moeilijker om een nieuwe gebruiker te vinden voor een bedrijfspand of de bedrijfsgrond. Hierdoor treedt een vergroot risico op leegstand en een daling van de vastgoedwaarde op. De kamer adviseert ons om in overleg te gaan over flexibelere bouwblokken, bouwhoogtes en milieuregels met de bedrijven waarvoor maatbestemmingen zijn opgenomen.

De kamer constateert dat een goede ruimtelijke onderbouwing om de algemene toelaatbaarheid te beperken tot maximaal categorie 4.2 ontbreekt. De kamer verzoekt ons daarom om in het noordelijk deel van de Mijlpolder een zo hoog mogelijke milieucategorie (5.1) toe te staan aangezien dit de flexibiliteit van het bestemmingsplan

vergroot en daarmee een aantrekkelijk vestigingsklimaat wordt geboden voor bedrijven die elders niet terecht kunnen.

De kamer stelt dat bij een aantal ondernemers op Mijlpolder een nadrukkelijke wens bestaat voor een hogere bouwhoogte dan de in het voorontwerp opgenomen maximale bouwhoogte. Om hun bedrijfsproces te optimaliseren, concurrentie voor te blijven en ruimte duurzaam te gebruiken vindt de kamer een afwijkende bouwhoogte voor deze ondernemers noodzakelijk. De kamer verzoekt ons daarom in artikelen 4 en 5 van het bestemmingsplan een mogelijkheid op te nemen tot het afwijken van de bouwregels waardoor het voor een aantal ondernemers – onder voorwaarden - mogelijk is hun maximale bouwhoogte te verhogen.

De kamer is een groot voorstander van de mogelijkheid om een beroep of kleinschalig bedrijf aan huis uit te oefenen. De kamer vindt echter dat dit niet beperkt dient te worden tot bedrijvigheid in categorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten. De kamer adviseert ons daarom om het uitoefenen van kleinschalige bedrijvigheid aan huis te verruimen tot bedrijvigheid in categorie 1 en met binnenplanse ontheffing in categorie 2. Dit vergroot de flexibiliteit van het bestemmingsplan. Volgens de kamer is de kans dat deze vormen van bedrijvigheid overlast veroorzaken beperkt nu slechts een klein deel van het vloeroppervlak gebruikt mag worden en wij overlast gevende situaties kunnen voorkomen door specifieke gebruiksregels op te nemen in artikel 12.4.

Beoordeling:

Allereerst wordt opgemerkt dat het voorontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan in overleg met de ondernemers op het bedrijventerrein tot stand zijn gekomen. Hetzelfde geldt voor de hieraan voorafgaande Toekomstvisie & Uitvoeringsprogramma Mijlpolder. De gemeente is dan ook van mening dat er sprake is van een zorgvuldig en uitgebreid voorbereidingsproces, waarbij alle voor de ondernemers relevante aspecten zoals de bouwhoogten, maar ook de toegestane milieucategorieën aan de orde zijn geweest.

De maatbestemmingen zijn opgenomen om te voorkomen dat aanwezige bedrijven, die niet passen binnen de algemeen toelaatbare milieucategorieën, niet langer zijn toegestaan. Bij het bepalen van de algemeen toelaatbare milieucategorieën is rekening gehouden met woningen en (bedrijfs)woningen in de omgeving. Op basis van de algemeen in Nederland geaccepteerde en toegepaste VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' waarin richtafstanden tussen bedrijven en woningen zijn opgenomen, zijn de maximaal toegestane categorieën in het bestemmingsplan tot stand gekomen. Deze milieuzonering wordt toegepast om milieuhinder in nieuwe situaties (ontwikkeling van nieuwe bedrijfsactiviteiten, ontwikkeling van nieuwe milieugevoelige bestemmingen) te voorkomen. Bedrijven die niet passen binnen de algemene toelaatbaarheid zijn specifiek mogelijk gemaakt middels een aanduiding op de verbeelding.

Indien de systematiek van milieuzonering wordt toegepast, zoals hierboven beschreven, zou een gedeelte van het bedrijventerrein in aanmerking komen voor vestiging van bedrijven in categorie 5.1. van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Het betreft hier echter zeer zware bedrijvigheid die de gemeente in algemene zin niet vindt passen op een lokaal bedrijventerrein waar veelal bedrijven uit categorie 3 en 4 aanwezig zijn. Derhalve is de maximaal toegestane milieucategorie bepaald op 4.2.

Ten aanzien van de toegestane bouwhoogten wordt opgemerkt dat de bouwhoogten in het voorontwerpbestemmingsplan reeds fors hoger zijn dan in het vigerende bestemmingsplan. Bovendien is er een algemene afwijkingsbevoegdheid in het

bestemmingsplan opgenomen van 10%. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien voor specifieke afwijkingsmogelijkheden in artikel 4 en 5.

Tot slot kan de gemeente zich vinden in het voorstel van de Kamer om bij een beroep of bedrijf aan huis bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toe te staan. Het betreft immers een bedrijventerrein, waar overlast voor de omgeving niet of nauwelijks aan de orde is.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

In artikel 12 (Wonen) lid 1 van de planregels wordt in sub b categorie 1 gewijzigd in categorie 2.

V3. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, Postbus 350, 3300 AJ Dordrecht

Reactie:

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VZHZ) concludeert dat het plangebied is gelegen binnen de invloedsgebieden van de inrichting, de vaarweg en een hogedruk aardgastransportleiding. In het plangebied zijn geen kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour gelegen. Het groepsrisico van de risicovolle inrichting moet worden verantwoord. Bij een incident bij de inrichting, op het water en met de gasleiding zullen er in het effectgebied mogelijk slachtoffers vallen. De bereikbaarheid en de bluswatervoorziening van het plangebied zijn voldoende.

De VZHZ beveelt aan om geen functies specifiek voor minder zelfredzame personen toe te staan in de veiligheidszone. Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied moet de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid worden afgestemd met de lokale brandweer. De VZHZ beveelt aan in het kader van de verantwoording van het groepsrisico binnen de aangegeven veiligheidszone in het plangebied enkele maatregelen ter creëren.

Beoordeling:

De overlegreactie van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid bevat een advies in de zin van artikel 13, lid 3, van het Bevi en artikel 4.3 van de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit het advies blijkt dat alle relevante risicobronnen zijn benoemd en dat het beleid en de regelgeving over externe veiligheid juist zijn toegepast. In het bestemmingsplan ontbreekt alleen een verantwoording van het groepsrisico. Deze wordt in de ontwerpfasen toegevoegd omdat op dat moment het advies van de VZHZ is ontvangen, zodat daar in de verantwoording rekening mee kan worden gehouden. In deze verantwoording wordt de informatie verwerkt, zoals VZHZ die heeft opgenomen in de 'toelichting advies bestemmingsplan Mijlpolder Binnenmaas'.

De aanbeveling van VZHZ om geen functies mogelijk te maken waar minder zelfredzame personen aanwezig te zijn wordt overgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

In de verantwoording wordt ingegaan op de maatregelen die door VZHZ in het kader van de zelfredzaamheid binnen de in het bestemmingsplan opgenomen veiligheidszone zijn voorgesteld. De uitvoering van deze maatregelen kan niet altijd worden zeker gesteld door middel van regels in het bestemmingsplan omdat het grotendeels bouwkundige maatregelen betreft. Deze maatregelen worden wel beschreven in de verantwoording van het bestemmingsplan en worden bij ontwikkelingen binnen de veiligheidszone voorgelegd aan de initiatiefnemer. In de vergunningfase kunnen de maatregelen vervolgens worden geconcretiseerd.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De overlegreactie van de VZHZ leidt ertoe dat de toelichting wordt uitgebreid met een verantwoording van het groepsrisico, waarin het advies van de VZHZ wordt verwerkt. Verder leidt de overlegreactie niet tot aanpassingen.

V4. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

Reactie:

Waterschap Hollandse Delta is voornemens een deel van de Gorsdijk te versterken. Als gevolg hiervan dient Gasunie haar gastransportleiding ter plaatse van de Gorsdijk te verleggen, in zuidelijke richting ter plaatse van de enkelbestemming 'BT-U'. Gezien het bedoelde perceel deels benodigd is voor de nieuwe ligging van de leiding en de ontwikkelingen die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt, lijkt het Gasunie raadzaam tot overleg te komen.

Een aantal bouwpercelen is over de gasleiding geprojecteerd. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding, is het niet toegestaan enig bouwwerk op te richten boven de leiding of binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding (= belemmeringenstrook). Verzocht wordt hiermee rekening te houden in het bestemmingsplan door de bouwgrenzen aan te passen.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (of Bevb) is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leiding en de daarbij behorende belemmeringenstrook weergeeft. Een adequaat artikel "Leiding-Gas" maakt hier onderdeel van uit. Gasunie heeft daarom verzocht om het artikel "Leiding-Gas" zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming "Leiding-Gas" bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met een andere (dubbel)bestemming voorrang krijgt. De Gasunie heeft aangegeven dat hiervoor gebruik kan worden gemaakt van onderstaand voorbeeld.

"In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming "Leiding - Gas" voorrang krijgt."

Het gasontvangstation (GOS) is in het bestemmingsplan opgenomen als "Bedrijf" met de aanduiding 'nutsvoorziening'. Het beleid van Gasunie is om binnen bestemmingsplannen gasontvangstations op een eenduidige en uniforme wijze te bestemmen. Gelet hierop en op de veiligheidsaspecten (veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, bedrijfszeker gastransport en veiligheid van personen, goederen en milieu in de directe omgeving) die gelden voor dit GOS, wordt verzocht om het GOS en de daarbij behorende gronden afzonderlijk te bestemmen als "Bedrijf - Gasontvangstation" (verbeelding en regels). Voor de regels kan gebruik worden gemaakt van het door Gasunie aan haar reactie bijgevoegde tekstvoorstel.

In artikel 14.4.3 "Leiding-Gas" wordt bepaald dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning af kan wijken van lid 14.4.1., indien het belang van de leiding door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Voornoemde bepaling maakt het mogelijk om binnen de dubbelbestemming, mits het belang van de leiding niet wordt geschaad, een omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van werken, geen

bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Op basis van de huidige bepalingen wordt nu een afweging gemaakt zonder Gasunie bij de besluitvorming te betrekken. Gasunie is van mening dat het bevoegd gezag alleen een zorgvuldige afweging omtrent het niet onevenredig schaden van de leiding kan maken, indien gebruik is gemaakt van de kennis en expertise van Gasunie betreffende de leiding. Zie in dit verband tevens de artikelsgewijze toelichting bij artikel 14 Bevb, waarin staat dat uit oogpunt van zorgvuldige besluitvorming de mening van de leidingexploitant betrokken moet worden bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Verzocht wordt om artikel 14.4.3 aan te vullen met de volgende zinsnede:

"Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 14.4.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding."

Beoordeling:

In verband met de mogelijke verlegging van de gasleiding wordt een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen teneinde de dubbelbestemming Leiding-Gas te kunnen verleggen.

Met betrekking tot de wijze van regelen van de dubbelbestemming geldt dat zowel de regeling als de aanduiding op de verbeelding voldoen aan de voorwaarden uit het Bevb.

Voor elke dubbelbestemming geldt een eigen afwegingskader gericht op het belang waarvoor de dubbelbestemming is opgenomen. Op het moment dat er meer dan één dubbelbestemming is opgenomen, moet een voorgenomen activiteit aan beide belangen worden getoetst. Hierbij worden de belangen niet tegen elkaar afgewogen, maar wordt per belang getoetst of de betreffende activiteit aanvaardbaar is. Indien ingevolge de ene dubbelbestemming de activiteit wel toelaatbaar is, maar volgens de andere activiteit niet, kan de activiteit geen doorgang vinden. Het aanbrengen van een rangorde in de dubbelbestemmingen is dan ook niet nodig om de betrokken belangen te beschermen.

Ten aanzien van het GOS wordt gesteld dat er geen bezwaar bestaat om het gasontvangstation te voorzien van een specifieke bestemming of aanduiding in plaats van de algemene aanduiding 'nutsvoorziening'.

De verplichting voor het inwinnen van schriftelijk advies bij Gasunie bij gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid, conform artikel 14 Bevb, is ten onrechte nog niet opgenomen in artikel 14.4.3 van de regels van het bestemmingsplan. De regels worden op dat punt aangepast.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

In het plan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de ligging van de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' te kunnen wijzigen. Daarnaast wordt het voorstel van Gasunie voor een regeling voor het GOS overgenomen. Verder wordt artikel 14.4.3 aangevuld met een verplichting voor het inwinnen van schriftelijk advies bij de leidingbeheerder. Voor het overige geldt dat de overlegreactie niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

V5. Vereniging Hoekschevaards Landschap, postbus 1080, 3260 AB Oud-Beijerland

Reactie:

Hoekschevaards Landschap (HWL) vraagt zich af of er wel behoefte is aan nieuw bedrijfsterrein in de Hoeksche waard, gelet op de andere bedrijventerreinen waar nog invulling voor wat gezocht. Er zal volgens HWL altijd sprake zijn van een negatieve invloed op de omgeving.

Meer specifiek merkt men op dat de opgenomen bouwhoogten geen onoverkomelijk probleem zijn, mits alleen toegepast in het middendeel en niet in de rooilijnen zoals nu in het voorontwerp opgenomen. Er zouden ook normen gesteld moeten worden aan het maximaal bebouwd oppervlak mede in relatie tot het naastgelegen natuurgebied Groot Koninkrijk. Aangeraden worden de bouwhoogten te toetsen aan de hand van visualisaties vanuit gezichtspunten rond Groot Koninkrijk.

Voorts acht HWL een bouwhoogte van 12 meter op de entreekavel langs de Molendijk ongewenst. Het zou beter zijn om langs de hele Molendijk een hoogte van 9 meter aan te houden.

In het noordelijk deel van Mijlpolder zijn er volgens HWL te weinig mogelijkheden voor een biodiverse inrichting van de oevers en waterberging. Het vergroten van het nu als natuur aangewezen gebied zou daar aan bij kunnen dragen. Meer openheid van het nu door HWL beheerde gebiedje zou ook kunnen bijdragen aan een grotere visuele kwaliteit. Overigens staat dit gebiedje nu niet op de kaart aangegeven.

In het onderdeel gebiedbescherming (paragraaf 4.11.2) wordt het natuurgebied Groot Koninkrijk niet genoemd. Dit grasgorsgebied is in hoge mate kwetsbaar. Zo kan een hoge lichtuitstraling gevolgen hebben voor broedvogels. Gevraagd wordt nadrukkelijk aandacht te besteden aan dit gebied.

Tot slot wordt verzocht om HWL in het vervolg vroegtijdig te betrekken bij een dergelijk planproces.

Beoordeling:

Allereerst wordt opgemerkt dat het nu onbebouwde middengebied reeds een bedrijfsbestemming had, waarvan het deels een uit te werken bestemming betreft. De eigenaren van de gronden wensen de bedrijfsbestemming nu te benutten. In het provinciale en regionale beleid is Mijlpolder, inclusief de voorziene uitbreiding, aangewezen voor bedrijventerrein. Met dit bestemmingsplan wordt dan ook gehandeld conform het beleid. Ook wordt de SER ladder gevolgd door eerst intensiever gebruik van de bestaande bedrijfskavels mogelijk te maken (hogere bouwhoogten) en het nog niet bebouwde middengebied te ontwikkelen. Pas daarna is eventueel uitbreiding mogelijk. Eén van de voorwaarden voor de nadere uitwerking van het als BT-U aangeduide gebied is een aangetoonde behoefte aan bedrijfskavels.

Slechts op een beperkt gedeelte (binnen de primaire infrastructuur) van het bedrijventerrein is een maximale bouwhoogte van 14 meter toegestaan. De rooilijn ligt 5 meter terug ten opzichte van de perceelgrens. De maximale bouwhoogte van 14 meter is vervolgens pas toegestaan op 10 meter afstand van de perceelgrens. In het tegelijkertijd met dit bestemmingsplan opgestelde beeldkwaliteitplan zijn de toegestane bouwhoogten met een bouwhoogtestudie nadrukkelijk onderzocht, mede in relatie tot de omgeving. Dat is ook de reden dat de hogere bouwhoogte van 14 meter niet is toegestaan grenzend aan het landelijk gebied. Voor een zorgvuldige overgang tussen het bedrijventerrein en het landelijk gebied is gekozen voor een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Tevens

worden er aanvullende beeldkwaliteitseisen gesteld voor bebouwing aan de randen van het bedrijventerrein. Voorts mogen de bouwkavels niet volledig worden bebouwd, er geldt een maximaal bebouwingspercentage van 70%.

De hogere bouwhoogte van het perceel op de hoek Molendijk - Maasdamseweg wordt vanuit de bouwhoogtestudie, die is uitgevoerd voor het beeldkwaliteitplan, aanvaardbaar en zelfs wenselijk geacht gelet op de ligging bij het kruispunt (ruimere profilering) en de entree van het bedrijventerrein (markering van de entree). Overigens is de rooilijn van het hoekperceel enkele meters teruggelegd ten opzichte van de perceelgrens, waardoor er een ruime afstand tussen de bebouwing op het hoekperceel met een maximale bouwhoogte van 12 meter en de Molendijk.

De groenrand in het noorden van het gebied is niet vergroot, omdat er ter plaatse sprake is van bestaand bedrijventerrein dat ook reeds als zodanig in het vigerende bestemmingsplan was bestemd. Dit geldt ook voor het gebiedje dat nu door HWL wordt beheerd. Dit biedt flexibiliteit om de bedrijfsbestemming wellicht in de toekomst te benutten.

In paragraaf 4.11.2 zal het gebied Groot Koninkrijk dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur specifiek worden benoemd.

HWL is aangemerkt als overlegpartner en heeft dan ook de gelegenheid gekregen in deze voorfase te reageren op het bestemmingsplan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast, in die zin dat Groot Koninkrijk wordt benoemd.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is - naast de aanpassingen als gevolg van de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties - ook een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan. Hieronder een overzicht.

- De molenbiotoop van molen 't Vliegend Hert wordt op de verbeelding en in de planregels opgenomen middels de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-Molenbiotoop'. De molenbiotoop heeft geen consequenties voor de in het plan toegestane bouwhoogten.
- Langs de Molendijk wordt de rooilijn/de bebouwingsgrens aan de zijde van dijk verlegd richting de dijk. In het voorontwerpbestemmingsplan is een bebouwingsvrije zone van 5 meter opgenomen. Om te voorkomen dat deze zone wordt gebruikt voor bijvoorbeeld opslag wat afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit, wordt de rooilijn/bebouwingsgrens verlegd tot op 1 meter vanaf de dubbelbestemming Leiding-Riool. Conform het beeldkwaliteitplan is er dan nog ruimte voor het plaatsen van een heg. Voor het hoekperceel geldt de verlegging van de rooilijn niet. Daar waar de leiding afbuigt, zal de rooilijn/bebouwingsgrens zodanig worden aangepast dat deze ook op 1 meter afstand van de dubbelbestemming Leiding-Riool ligt.
- Gebleken is dat de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -7' ten onrechte op het gehele terrein van de inrichting aan de Mijlweg 86 is gelegen. De aanduiding wordt in het ontwerpbestemmingsplan alleen op het zuidelijke deel van de bedrijfslocatie gelegd waarvoor een algemene toelaatbaarheid tot en met categorie 3.1 geldt. Ook voor de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf -2' geldt dat deze alleen van toepassing is op het deel van de bedrijfslocatie waar de bedrijfsactiviteiten niet passen binnen de algemene toelaatbaarheid, de aanduiding wordt verkleind. Overige aanduidingen zijn voor de juiste (delen van) bedrijfslocaties weergegeven.
- Inmiddels is er nader akoestisch onderzoek vanwege wegverkeerslawaaai uitgevoerd middels de onderzoeksmethode SRM-II. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
- In het voorontwerpbestemmingsplan is een veiligheidszone opgenomen rond de inrichting Dasic Holland BV. In tegenstelling tot de beschrijving in de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor Dasic Holland BV in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan geen QRA uitgevoerd omdat op dit moment een wijziging van de milieuvergunning voorbereidt. Omdat het uitvoeren van een nieuwe risicoberekening op dit moment daarom niet doelmatig is (er is geen bestaande QRA voorhanden) en de nieuwe milieuvergunning nog niet geheel duidelijk is kan in de fase van het ontwerpbestemmingsplan geen QRA worden uitgevoerd. De bestemmingsregeling blijft daarom gebaseerd op de huidige vergunde milieusituatie rond Dasic Holland BV waarbij generieke risicoafstanden worden gehanteerd. Zoals aangekondigd in het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het ontwerpbestemmingsplan een verantwoording van het groepsrisico opgenomen.
- de uitkomsten van het nader uitgevoerde onderzoek naar archeologie en ecologie wordt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Van aanpassing van de regeling (verbeelding en regels) is geen sprake.

- in artikel 1 van de planregels wordt een begripsbepaling 'bedrijf' toegevoegd.
- In de planregels is reguliere detailhandel uitgesloten. Het begrip detailhandel was zo geformuleerd dat ook alle vormen van internetverkoop zijn uitgesloten. Er bestaat echter geen bezwaar tegen internetverkoop waarbij geen sprake is van het halen/betalen van goederen ter plaatse door particulieren. Bedrijven waarbij goederen via internet worden besteld/betaald en die vervolgens worden bezorgd, zijn ruimtelijk wel aanvaardbaar. De verkeersaantrekkende werking van dergelijke bedrijven is immers beperkt en vergelijkbaar met reguliere (groothandels)bedrijven. Het begrip detailhandel wordt daartoe aangepast in die zin dat uitsluitend het *ter plaatse* leveren van goederen aan particulieren niet is toegestaan.
- om meer flexibiliteit bij de inrichting te verkrijgen wordt de bestemming Groen langs hoofdstructuur vervangen door de bestemming Verkeer. De bestemming verkeer is immers mede bestemd voor groenvoorzieningen.
- binnen de bestemming Bedrijventerrein-1 wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bij nieuwbouw gebouwen niet in de voorgevelrooilijn te hoeven plaatsen. In bepaalde bestaande situaties kan de eis om dit wel te doen namelijk leiden tot onbedoelde situaties. Indien er bijvoorbeeld een bedrijfswoning aanwezig is aan de voorzijde van het perceel, ligt het niet voor de hand om bij de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw deze in de voorgevelrooilijn te plaatsen.