

Ridderkerk

bestemmingsplan Cornelisland

nota van zienswijzen en wijzigingen

identificatie

projectnummer:

059700.16606.00

opdrachtleider:

L. Snel

auteur(s):

L. Snel

planstatus

datum:

30-05-2013

opdrachtgever:

Gemeente Ridderkerk

Inhoud

1. Inleiding en conclusies	3
1.1. Doel en opzet nota	3
Aanleiding en doel: beantwoording zienswijzen	3
Aanpassing bestemmingsplan	3
Leeswijzer	3
1.2. Overzicht zienswijzen	4
2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen	5
2.1. Rijkswaterstaat	5
2.2. PAS bv	6
2.3. Dôme Vastgoed Wassenaar B.V.	6
2.4. De heer J.S. Bouwman	7
2.5. Oasen Drinkwater	8
2.6. Juridisch Planologisch Adviesbureau R3, namens mevrouw E.C.J. van der Poel	8
3. Wijzigingen bestemmingsplan	9

1. Inleiding en conclusies

1.1. Doel en opzet nota

Aanleiding en doel: beantwoording zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Cornelisland heeft tezamen met het ontwerpexploitatieplan Cornelisland in de periode vanaf 7 december 2012 tot en met 17 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben verschillende betrokkenen en belanghebbenden zienswijzen tegen één of meer van deze ontwerpbesluiten ingebracht. Alle ten aanzien van het bestemmingsplan ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en zijn ontvankelijk.

In deze nota zijn de zienswijzen die zijn ingebracht op het bestemmingsplan samengevat en beantwoord. De zienswijzen ten aanzien van het exploitatieplan zijn in een afzonderlijke nota behandeld.

Aanpassing bestemmingsplan

Mede naar aanleiding van de zienswijzen is geconstateerd dat op onderdelen aanpassing van het bestemmingsplan wenselijk is.

Leeswijzer

In de navolgende paragraaf wordt eerst een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen.

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan samengevat en beantwoord. De onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn weergegeven in de samenvattingen, zijn wel in de beoordeling meegenomen. Tot slot volgt bij elke zienswijze een conclusie of en op welke onderdelen de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het bestemmingsplan.

Op enkele onderdelen is het bestemmingsplan aangepast of geactualiseerd. De ambtshalve aanpassingen en de aanpassingen vanwege de zienswijzen zijn weergegeven in hoofdstuk 3.

1.2. Overzicht zienswijzen

In totaal zijn van 7 instanties en particulieren zienswijzen ontvangen. De onderstaande tabel geeft een overzicht van deze zienswijzen waarbij tevens wordt aangegeven op welk van de plannen de zienswijze betrekking heeft. De provincie heeft een reactie gegeven, waarbij zij heeft aangegeven dat dit geen zienswijze betreft.

Tabel 1.1 Overzicht binnengekomen zienswijzen

Nr.	Indiener zienswijze	Bestemmingsplan	Exploitatieplan
1	Rijkswaterstaat	X	X
2	PAS bv, namens de heren A.F. van der Pol, F.W. van der Pol en L.J. van der Pol	X	X
3	Gijs Heutink Advocaten, namens Kooijman Beheer BV		X
4	Dôme Vastgoed Wassenaar BV, optredend onder de handelsnaam Louwman Group	X	X
5	De heer J.S. Bouwman	X	
6	Oasen Drinkwater	X	
7	Juridisch Planologisch Adviesbureau R3, namens mevrouw E.C.J. van der Poel	X	

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

2.1. Rijkswaterstaat

1-Zienswijze:

Rijkswaterstaat geeft aan dat de carpoolplek bij de Schaapherderweg moet worden behouden. Een bestemming 'Bedrijf' zoals nu aangegeven zou daar onvoldoende garanties voor bieden. Daarbij moet ook worden bedacht dat de realisering van bedrijven in de omgeving in ongewenst gebruik van de carpoolplaatsen kan resulteren.

Reactie:

Allereerst moet worden opgemerkt dat de carpoolplek eigendom is van Rijkswaterstaat en de regeling juist voorziet in de verplichting om het bestaande aantal carpoolplekken te behouden. Bebouwing zou de plek als entree van het terrein kunnen versterken, en is ook aan de orde gesteld in overleggen met Rijkswaterstaat. Aangezien Rijkswaterstaat nu aangeeft dat zij een gecombineerde herontwikkeling niet opportuun vindt zal het bestemmingsplan worden aangepast. Op de locatie zal uitsluitend carpool worden toegestaan. Deze aanpassing heeft ook gevolgen voor het bijbehorende exploitatieplan.

2-Zienswijze:

Rijkswaterstaat maakt bezwaar tegen de hogere waarden voor de nieuw te realiseren woningen. Rijkswaterstaat wil voorkomen dat er extra belemmeringen binnen de geluidszone van de Rijkswegen komen. Daarnaast is de realisering van de geluidwerende (gevel)maatregelen niet planeconomisch verzekerd.

Reactie:

Naar aanleiding van overleg met mevrouw H. Mattaar van Rijkswaterstaat, wordt als volgt gereageerd. De drie nieuwe woningen worden gerealiseerd in het bestaande lint op vergelijkbare en deels grotere afstand tot de rijkswegen dan nu al aanwezig. In twee gevallen is sprake van vervanging van bedrijfswoningen. Realisering van de woningen hangt nauw samen met de mogelijkheden om het bedrijventerrein te kunnen realiseren. Het bedrijventerrein zal in de toekomst juist ook een belangrijke en effectieve geluidsbuffer vormen tussen de bestaande en nieuwe woningen en de rijkswegen. Gelet daarop verbeterd de situatie voor de wegbeheerder, ook bij bestaande woningen. De drie nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd in de vrije sector, waardoor financiering van de relatief goedkope maatregelen geen belemmering zal zijn en onderdeel uitmaken van het bouwbudget. Daarnaast zal de realisering worden afgedwongen in het kader van de reguliere vergunningverlening.

Conclusie:

De zienswijze onder 1 leidt tot aanpassing/gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan.

2.2. PAS bv, namens de heren A.F. van der Pol, F.W. van der Pol en L.J. van der Pol

Zienswijze

Reclamant vindt de huidige indeling van, en het wegenverloop op het terrein niet optimaal. Een alternatieve indeling, die is meegezonden, zou tot efficiëntere percelen en meer uitgeefbare gronden leiden.

Reactie:

Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen in overleg met diverse partijen. Onder meer de aanwezigheid van diverse leidingen en daarbij behorende vrije zones en bereikbaarheid zijn daarbij meegenomen en deels ook sterk bepalend gebleken. Daarnaast is juist gekozen voor een dubbele ontsluitingsstructuur in oostwestrichting om goede doorstroming, ook bij calamiteiten, te kunnen garanderen. De door reclamant voorgestelde aanpassingen zijn wellicht voor enkele specifieke kavels positief, maar zorgen niet voor een beter totaalbeeld. Daarnaast gaan ze deels in tegen afspraken die met leidingbeheerders zijn gemaakt.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3. Dôme Vastgoed Wassenaar B.V., optredend onder de handelsnaam Louwman Group

1-Zienswijze:

Reclamant wil zich vestigen op het bedrijventerrein en vraagt in dat kader om bevestiging van de mogelijkheden om een compleet autobedrijf in de breedste zin van het woord te kunnen vestigen.

Reactie:

Het bestemmingsplan maakt de vestiging van autobedrijven mogelijk op een deel van het bedrijventerrein. Of reclamant voldoende uit de voeten kan met de daarbij behorende regeling is niet duidelijk uit de omschrijving 'in de breedste zin van het woord'. De in het bestemmingsplan opgenomen beschrijving is echter wat planologisch wordt beoogd door gemeente en provincie, en wat nadrukkelijk (ook) bedoeld is voor de vestiging van autobedrijven. Er is geen reden om aan te nemen dat reclamant hier niet onder zou kunnen vallen.

Wel zal reclamant zelf moeten zorgen voor de aankoop van een perceel op het betreffende deel van het bedrijventerrein. De gemeente kan hierin geen (bijzondere) rol spelen. Het feit dat de bestemming vestiging van autobedrijven toelaat is dus geen garantie dat reclamant hier ook daadwerkelijk tot vestiging komt.

2-Zienswijze:

Reclamant vindt de huidige indeling van, en het wegenverloop op het terrein niet optimaal. Een alternatieve indeling zou tot efficiëntere percelen en meer uitgeefbare gronden leiden.

Reactie:

Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen in overleg met diverse partijen. Onder meer de aanwezigheid van diverse leidingen en daarbij behorende vrije zones en bereikbaarheid zijn daarbij meegenomen en deels ook sterk bepalend gebleken. Daarnaast is juist gekozen voor een dubbele ontsluitingsstructuur in oostwestrichting om goede

doorstroming, ook bij calamiteiten, te kunnen garanderen. De door reclamant voorgestelde aanpassingen zijn wellicht voor enkele specifieke kavels positief, maar zorgen niet voor een beter totaalbeeld. Daarnaast gaan ze deels in tegen afspraken die met leidingbeheerders zijn gemaakt.

3-Zienswijze:

Reclamant geeft aan zich zorgen te maken over de wijze waarop de verwerving van gronden en contractvorming plaatsvindt. Economische uitvoerbaarheid van het plan zou in het geding zijn en risico's zouden ontstaan door verschillen tussen oplossingen in diverse situaties.

Reactie:

Zoals reclamant zelf stelt is hij geen partij in de grondtransacties. De gemeente herkent zich overigens niet in de kritiek en is juist al lange tijd doende om zoveel mogelijk zaken via overeenkomsten/overeenstemming te laten lopen.

4-Zienswijze:

Reclamant verzoekt om binnen de bestemming 'Bedrijf' het exploiteren van een volwaardig autobedrijf onvoorwaardelijk mogelijk te maken.

Reactie:

Zoals hiervoor onder 1 ook al gesteld, is op een specifiek aangegeven deel van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' vestiging van een autobedrijf mogelijk. Daarbij zullen overigens altijd specifieke wettelijke- en bestemmingsplanvoorwaarden gelden.

Conclusie:

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4. De heer J.S. Bouwman

1-Zienswijze:

Als eigenaren van het perceel Zevenbergsedijkje 60B vragen reclamanten om een goede beschoeiing van het geplande water om afkavelen van hun gronden te voorkomen. Zij hebben geen bezwaar tegen de aanleg van het water.

Reactie:

De gemeente zal in overleg met alle aangrenzende eigenaren zorgdragen voor een deugdelijke beschoeiing van het geplande water. Uitgangspunt is dat er geen overlast of schade voor hen ontstaat.

2-Zienswijze:

Reclamanten vragen om een goede afbakening tussen bedrijfsbebouwing en hun woning door bijvoorbeeld groen en heuvels.

Reactie:

De voor groenvoorziening bestemde zone tussen de woningen en de bedrijven is in combinatie met het water bedoeld voor een goede overgang en afscherming tussen de woningen en de bedrijven. Exacte plannen voor de inrichting zijn nog niet gemaakt. Suggesties van bewoners zullen zo mogelijk worden meegenomen. Daarnaast zullen wij de inrichtingsplannen ook bespreken met direct aanwonenden.

Conclusie:

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5. Oasen Drinkwater

Zienswijze:

Oasen geeft aan dat het nieuwe bedrijventerrein aangelegd wordt op gronden die vallen binnen het milieubeschermingsgebied voor grondwater. Daarom worden specifieke eisen en restricties gesteld aan bouwen en inrichten. Oasen vraagt op de hoogte te worden gehouden.

Reactie:

Zoals Oasen ook aangeeft is de bescherming van het grondwater geregeld in de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland. Dit is aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan, waar de verschillende zones ook zijn toegelicht. In het kader van aanvragen om omgevingsvergunningen zal toetsing aan de verordening en zo nodig overleg met Oasen plaatsvinden. Verder zullen de contacten tussen gemeente en Oasen zoals gebruikelijk worden gecontinueerd.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6. Juridisch Planologisch Adviesbureau R3, namens mevrouw E.C.J. van der Poel

Zienswijze:

Namens reclamante wordt verzocht een extra woning toe te laten op het deel van haar perceel dat nu in gebruik is als paardenweitje. Verwezen wordt naar nieuwe woningen elders aan het Zevenbergsedijkje en de stedenbouwkundige mogelijkheden op het perceel. Tevens wordt aangegeven dat de huidige tuinbestemming uitgaande van het huidige gebruik akkoord is.

Reactie:

Het bestemmingsplan Cornelisland is opgesteld om de aanleg van nieuw bedrijventerrein mogelijk te maken en is voor het overige consoliderend van aard. Dit betekent dat wij de huidige bestemming en het huidige gebruik vastleggen. Gelet op het huidige gebruik als paardenweitje ligt een tuinbestemming het meest voor de hand. Er is geen aanleiding om een extra woning mogelijk te maken. Dit ligt ook niet voor de hand uitgaande van bedrijfsontwikkeling in het gebied.

De drie nieuwe woningen die wij wel mogelijk maken, hangen direct samen met de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Het betreft de herbouw van twee bedrijfswoningen bij het voormalige tuincentrum. En een extra woning die samenhangt met een omvangrijke grondtransactie, die aanleg van het bedrijventerrein mogelijk maakt. Bij het nu voorliggende verzoek is een dergelijke samenhang niet aan de orde.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Wijzigingen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve zal het bestemmingsplan op onderstaande punten worden aangepast:

1. De bedrijfsbestemming ter plaatse van de carpoolplek zal worden gewijzigd naar een verkeersbestemming, teneinde te garanderen dat hier uitsluitend carpool wordt toegestaan;
Hierdoor wordt:
 - op de plankaart de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – carpoolplaats' gewijzigd naar de bestemming 'Verkeer' met een specifieke aanduiding voor de carpoolplaats;
 - In de regels komt artikel 3.1 onder f te vervallen;
 - Aan artikel 6.1 wordt het volgende lid toegevoegd: *"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - carpoolplaats'; tevens een carpoolplaats";*
 - De passage over de ontwikkeling van de carpoolplaats uit de toelichting verwijderd.
2. Het definitieve onderzoek naar de flora en fauna wordt aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd;
3. Naar aanleiding van opmerkingen van de provincie is het beleidskader geactualiseerd aan de hand van de laatste actualisering van het provinciale beleid per januari 2013;
Hierdoor wordt aan paragraaf 2.3 de volgende alinea toegevoegd:
"Actualisering Provinciale structuurvisie en Verordening Ruimte (januari 2013)
Deze actualisering hebben geen betrekking op of gevolgen voor dit bestemmingsplan."
4. In de definitiebepaling van 'detailhandel in volumineuze goederen' is in plaats van een komma na '... voor de uitstraling' een dubbele punt opgenomen.
Hierdoor luidt de aangepaste definitiebepaling onder artikel 1.26:
"1.26 detailhandel in volumineuze goederen
detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling: de verkoop van auto's, motoren, boten, caravans, landbouwwerktuigen, grove bouwmaterialen, keukens en badkamers; bouwmarkten, tuincentra en meubelcentra worden hiertoe niet gerekend."
5. Op verzoek van Kooijman Beheer BV is de plankaart aangepast voor een gedeelte van het perceel Schaapherderweg 15. Het betreft de noordwestelijke hoek van het gedeelte dat Kooijman Beheer BV begin 2013 heeft verkocht aan PostNL. PostNL wil op dit gedeelte een nieuw postsorteer- en distributiecentrum bouwen. Deze gronden hadden in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'groen'. Dit wordt gewijzigd naar de bestemming 'bedrijf'.