

### Notitie zienswijzen 'de Geer'

---

Het ontwerp-bestemmingsplan 'de Geer' heeft van 8 september 2011 t/m 19 oktober 2011 (6 weken) ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is niet binnen de termijn ontvangen en derhalve niet-ontvankelijk, echter de zienswijze is wel meegenomen bij de gemeentelijke beoordeling van de zienswijzen. In onderstaande notitie worden de zienswijzen samengevat. De gemeentelijke beantwoording is cursief weergegeven.

#### 1.

##### Samenvatting zienswijze:

De Gasunie verzoekt de gemeente om het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- a. In het plangebied ligt een gasontvangstation (GOS) van de Gasunie dat niet als zodanig is bestemd. Gelet op de veiligheidsaspecten (veilige ligging, bedrijfszeker gastransport en veiligheid van personen, goederen en milieu in de directe omgeving) die gelden voor dit GOS, verzoekt de Gasunie het GOS en de daarbij horende gronden afzonderlijk te bestemmen als 'Bedrijf – Gasontvangstation'.
- b. aanpassing van het artikel 'Leiding-Gas' zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met andere dubbelbestemmingen voorrang krijgt.
- c. Aanvulling van de regels, zodat ook het rooien van diepwortelende en hoogopgaande beplanting en bomen onder de omgevingsvergunningsplicht komen te vallen.
- d. Aanvulling van de regels dat wanneer omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, er hiervoor eerst schriftelijk advies ingewonnen dient te worden bij de leidingbeheerder.

##### *Gemeentelijk standpunt:*

- a. Gelet op de systematiek van het bestemmingsplan, wordt er geen aparte bestemming voor het gasontvangstation opgenomen. Om de veiligheidsaspecten voor het gasontvangstation te garanderen wordt er wel een specifieke aanduiding voor het gasontvangstation opgenomen binnen de bestemming bedrijf.*
- b. Als er voor een perceel meerdere dubbelbestemmingen gelden, dan dienen alle belangen van de verschillende dubbelbestemmingen afgewogen te worden. De ene dubbelbestemming kan geen voorrang boven de ander dubbelbestemming krijgen.*
- c en d De regels worden hierop aangepast.*

## 2.

### Samenvatting zienswijze:

Indiener van zienswijze is het niet eens met de hoeveelheid m<sup>2</sup> zelfstandige kantoren die zijn toegekend voor zijn perceel. In het ontwerp-bestemmingsplan is 125 m<sup>2</sup> zelfstandige kantoren toegekend. Indiener van de zienswijze wil graag 750 m<sup>2</sup> zelfstandige kantoren hebben, aangezien het pand al jarenlang en ook op dit moment voor 750 m<sup>2</sup> gebruikt wordt als zelfstandig kantoor of het voor dat doel te huur staat.

Tevens ziet hij graag dat de aanduiding voor zelfstandige kantoren aangepast zal worden voor het gehele pand en niet een deel, zodat het pand tot 750 m<sup>2</sup> als zelfstandig kantoren kan worden verhuurd.

Er wordt aangegeven dat het niet toestaan van zelfstandige kantoren een ingrijpende beleidswijziging is met het verleden. Indiener van zienswijze geeft aan de gemeente bij herhaling medewerking en toestemming heeft verleend om het pand te gebruiken als zelfstandige kantooruimte en refereert hierbij aan een aantal verleende vergunningen. Tevens beroept reclamant zich op het overgangsrecht aangezien het gebruik als zelfstandig kantoor volgens hem in het vigerende bestemmingsplan onder het overgangsrecht is komen te vallen en in het nieuwe bestemmingsplan volgens vaste jurisprudentie positief bestemd dient te worden. Indiener van de zienswijze geeft ook aan dat hij vindt dat er rechtsongelijkheid is ontstaan door elders op het bedrijventerrein wel zelfstandige kantoren toe te staan.

Tot slot wordt gevraagd om in de regels een ontheffingsmogelijkheid op te nemen voor het toestaan van zelfstandige kantoren tot 1000 m<sup>2</sup>, omdat op bedrijventerrein de Geer feitelijk meer kantoren zijn gevestigd of grote borden aan de weg staan waarop 'zelfstandig kantoor ruimte te huur' borden aangeboden op percelen die deze bestemming blijkens het ontwerp-bestemmingsplan niet hebben.

### *Gemeentelijk standpunt:*

*Nieuwe zelfstandige kantoren worden in het ontwerp-bestemmingsplan, maar ook in het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan op bedrijventerrein de Geer. Er zijn drie percelen op bedrijventerrein de Geer waar zelfstandige kantoren wel zijn toegestaan. Dit zijn percelen waarvoor in het verleden een vergunning is verleend voor het gebruik van zelfstandige kantoren, deze zijn dus positief bestemd in het bestemmingsplan. Indiener van de zienswijze geeft aan dat er op bedrijventerrein de Geer meer panden als zelfstandig kantoor worden gebruikt of dat er ruimten voor zelfstandige kantoren te huur/ te koop worden aangeboden die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Als deze situatie zich inderdaad voordoet, dan is het de verantwoordelijkheid van de eigenaar van het pand die de pand gebruikt in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente kan op basis van het vigerende en nieuwe (nog vast te stellen) bestemmingsplan hier op handhaven.*

*De genoemde vergunningen waaraan gerefereerd worden in de zienswijze zijn bekeken. Aan de hand van de laatste verleende vergunning (2001- B149) is gebleken dat er voor het pand Gildenweg 16 door de gemeente toestemming is verleend voor het gebruik van zelfstandige kantoren. Ook gelet op de overgangsbepalingen uit het vigerende*

*bestemmingsplan is er gekozen om 750 m<sup>2</sup> zelfstandige kantoren positief te bestemmen voor het perceel Gildenweg 16. De aanduiding zal voor het gehele pand gaan gelden, zodat door de eigenaar van het pand zelf gekeken kan worden hoe hij de 750 m<sup>2</sup> gaat gebruiken. Het verzoek om een algemene ontheffingsmogelijkheid op te nemen voor het gebruik van zelfstandige kantoren op de Geer tot 1000 m<sup>2</sup>, zal niet meegenomen worden in het bestemmingsplan. Het beleidsuitgangspunt van de gemeente Zwijndrecht en de provincie Zuid-Holland is dat zelfstandige kantoren op een bedrijventerrein in feite niet zijn toegestaan. Andere locaties binnen de gemeente Zwijndrecht worden geschikter geacht voor de vestiging van zelfstandige kantoren dan op bedrijventerrein de Geer.*

### 3.

#### Samenvatting zienswijze:

In het ontwerpbestemmingsplan wordt geen aandacht besteed aan Railverkeerlawaaï, terwijl de spoorbaan HSL-Zuid nabij het plangebied ligt. De trein komt uit een tunnel ter hoogte van het ontwikkelgebied. Er wordt verzocht om in een volgende fase van het plan aandacht te besteden aan Railverkeerslawaaï. Indien de voorkeurgrenswaarden voor Railverkeerslawaaï worden overschreden, wordt verzocht aan te geven hoe hiermee zal worden omgegaan.

Tevens wordt aandacht gevraagd voor de opstelplaatsen voor overheidshulpdiensten (calamiteitenplaform) bij de tunnelingang Tunnel Oude Maas. Deze opstelplaatsen mogen niet belemmerd worden (door bijvoorbeeld geparkeerde auto's) en dienen te allen tijde bereikbaar te zijn in geval van een calamiteit. Er wordt verzocht hier zorg voor te dragen.

#### *Gemeentelijk standpunt:*

*Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk. Bedrijven zijn geen geluidsgevoelige bestemmingen in het kader van de Wet geluidhinder, onderzoek naar railverkeerslawaaï kan daarom achterwege blijven. In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit worden opgenomen. De opstelplaatsen voor overheidshulpdiensten vallen buiten het plangebied van het bestemmingsplan. Echter het aandachtspunt is bij ons bekend en er wordt zorg voor gedragen dat de opstelplaatsen te allen tijde goed bereikbaar zijn in het geval van een calamiteit.*

#### 4.

Indiener van de zienswijze is het niet eens met de hoeveelheid m<sup>2</sup> zelfstandige kantoren die zijn toegekend voor zijn perceel. In het ontwerp-bestemmingsplan is 1000 m<sup>2</sup> toegekend. Indiener van zienswijze wil graag 1500 m<sup>2</sup> zelfstandige kantoren hebben. Tevens geeft indiener van de zienswijze aan dat voor andere belanghebbenden een maatwerkoplossing is gevonden.

##### *Gemeentelijk standpunt:*

*Vanuit provinciaal beleid kan maximaal 1000 m<sup>2</sup> zelfstandige kantoren toegekend worden. Aan het verzoek van indiener van de zienswijze kan dus geen medewerking worden verleend. Het klopt dat er voor zelfstandige kantoren maatwerk is gebruikt op de Geer, omdat zelfstandige kantoren in beginsel niet zijn toegestaan op de Geer. Er zijn drie percelen op bedrijventerrein de Geer waar zelfstandige kantoren wel zijn toegestaan. Dit zijn percelen waarvoor in het verleden een vergunning is voor verleend voor het gebruik van zelfstandige kantoren, deze zijn dus positief bestemd in het bestemmingsplan. Echter er is nooit meer dan 1000 m<sup>2</sup> zelfstandige kantoren toegekend.*

#### **Conclusie**

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het ontwerp-bestemmingsplan:

- Het gasontvangstation wordt binnen de bestemming Bedrijf met een aanduiding opgenomen.
- Het artikel leiding 'Leiding – Gas' wordt aangepast op de volgende onderdelen:
  - Het rooien van diepwortelende en hoopopgaande beplanting en bomen komt ook onder de omgevingsvergunningsplicht te vallen
  - wanneer omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, wordt er hiervoor eerst schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.
- Voor het perceel Gildenweg 16 wordt een aanduiding 'specifieke vorm van kantoor'opgenomen, waarbij 750 m<sup>2</sup> aan zelfstandige kantoren zijn toegestaan.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een stuk opgenomen over railverkeerlawaaï.