

Nota inspraak- en overlegreacties bestemmingsplan “Bedrijventerrein 't Oog”

Inhoud

1 Inleiding

2 Vooroverleg

2.1 Algemeen

2.2 Vooroverlegreacties

3 Inspraakreacties

4 Ambtshalve aanpassingen

1. INLEIDING

Voor u ligt de Nota inspraak- en vooroverlegreacties behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein 't Oog” van de gemeente Hardinxveld-Giessendam. Het voorontwerp heeft met ingang van donderdag 5 juli tot en met woensdag 29 augustus 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan verschillende instanties.

Er is 1 schriftelijke inspraakreactie ontvangen en 4 vooroverlegreacties met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein 't Oog”. De reacties zijn binnen de termijn ingediend en derhalve ontvankelijk. De vooroverlegreacties zijn in hoofdstuk 2 samengevat en de inspraakreacties in hoofdstuk 3, tezamen met de beantwoording daarvan.

De ingediende inspraak- en vooroverlegreacties worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De inspraak- en vooroverlegreacties zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

2. VOOROVERLEG

2.1 Algemeen

Over het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein 't Oog” zijn conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg geïnformeerd:

- Provincie Zuid-Holland
- Waterschap Rivierenland
- Rijkswaterstaat
- Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
- Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
- Gasunie
- Stedin
- Tennet
- Oasen
- ProRail
- Gemeente Sliedrecht

De volgende instantie hebben schriftelijk een reactie gegeven:

- Waterschap Rivierenland
- Provincie Zuid-Holland
- Rijkswaterstaat
- Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

De binnengekomen vooroverlegreacties zijn hierna samengevat weergegeven.

2.2 Vooroverlegreacties

Waterschap Rivierenland

Het waterschap Rivierenland heeft op 27 augustus 2018 een schriftelijke reactie ingediend. De reactie is binnen de indieningstermijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Reactie

Het waterschap adviseert positief over het voorontwerpbestemmingsplan, mits een aantal opmerkingen voldoende in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt worden. Het betreft de volgende punten:

- a. Het in par. 3.3 opgenomen waterschapsbeleid is verouderd. Deze paragraaf moet worden geactualiseerd of in zijn geheel weggelaten, omdat het opgenomen beleid in Hoofdstuk 5 wel actueel is.
- b. De vraag is om paragraaf 3.4 in overleg met het waterschap aan te vullen en te concretiseren, onder andere door op te nemen welke consequenties dit heeft voor het wegbeheer en de mogelijkheid tot het verleggen van de bebouwde kom.
- c. Paragraaf 7.8 over duurzaamheid is abstract en kan volgens het waterschap concreter uitgewerkt worden.
- d. In Hoofdstuk 5 (pag.22) staat dat het peilgebied een zomerpeil van -1,75 m heeft en een winterpeil van -1,85 m. Echter, het zomer- en winterpeil van de polder is respectievelijk -1.85 m en -1.95 m. Dit peil moet in de nieuwe situatie gehandhaafd blijven.
- e. De paragraaf over waterbergingscompensatie (pag. 23) moet op enkele punten worden aangepast of aangevuld.
 - 1) Er wordt in de tabel een resterende opgave genoemd van 210 m². De vraag is ook de restopgave al verder uit te werken, zodat er geen knelpunten ontstaan bij de inrichting van het plangebied later in het proces.
 - 2) In de tabel staan enkele posten die verder toegelicht kunnen worden, waaronder 'verhard' en 'groen'. Wordt er bijvoorbeeld gebruik gemaakt van halfverharding of groene daken in relatie tot de waterbergingsopgave?
 - 3) Tot slot is de vraag de berekening inzichtelijker te maken middels een inrichtingskaart met toelichting/legenda.
- f. Ten aanzien van de riolering (pag. 23-24) wordt opgemerkt dat er reeds contact is geweest met het waterschap over de aansluiting van het terrein op de riolering. Graag ziet het waterschap dit in het ontwerpbestemmingsplan al concreter uitgewerkt.
- g. Met betrekking tot de beschermingszones van watergangen (pag. 25) staat dat de A-watergang een beschermingszone heeft van 1 m. A-watergangen hebben echter een beschermingszone van 5 m en B-watergangen van 1 m (aan weerszijden). Hierop moet de toelichting worden aangepast. Er moet tevens rekening mee gehouden worden dat realisatie van open water, ten behoeve van bergingscompensatie, een B-status moet krijgen en daarmee een beschermingszone van 1 m.
- h. Het bedrijventerrein krijgt een eigen watersysteem. Hiervoor ziet het waterschap graag een waterhuishoudingsplan of aanvullende memo waardoor meer inzicht wordt gegeven in het beoogde systeem. Ondermeer de aan te leggen stuw kan verder toegelicht worden, want vanuit het waterschap is deze keus (nog) niet gemaakt. De conclusies kunnen vervolgens opgenomen worden in de waterparagraaf.
- i. De B/A-watergang in het noorden van het plangebied is onderdeel van de blusroute langs de Betuwelijn. De watergang moet goed bereikbaar en te onderhouden zijn voor het waterschap voor het geval dat een calamiteit zich voordoet. Daarom benadrukt het waterschap dat het onderhoud van de aan te leggen waterpartijen en de beschermingszones goed geborgd dienen te worden.
- j. Bij het aanleggen van een waterpartij in de westelijke punt van het plangebied is de stabiliteit van het spoortalud een aandachtspunt. Het waterschap adviseert vooronderzoek te doen naar de stabiliteit van het spoortalud in overleg met beheerder ProRail. Als de aanleg van de waterpartij te veel risico met zich meebrengt voor het talud, kan met het waterschap gezocht worden naar alternatieve waterbergingslocaties.

Beantwoording

Er is over het voorontwerpbestemmingsplan overleg geweest over alle aspecten van dit plan met verschillende disciplines binnen het waterschap. Onderstaand wordt puntsgewijs een reactie gegeven op de opmerkingen van het waterschap.

- a. Dit is een terechte constatering. De toelichting zal worden aangepast.
- b. Deze opmerking van het waterschap heeft betrekking op het wegbeheer. Paragraaf 3.4 gaat over de gemeentelijke uitgangspunten die vastgelegd zijn in vastgesteld gemeentelijke beleid. Hoe wordt omgegaan met de Spoorweg betreft een concreet vraagstuk dat mede afhangt van de ontwikkelingen binnen het waterschap met betrekking tot het eigendom, beheer en onderhoud van waterschapswegen. De onderhavige bestemmingsplanprocedure is naar onze mening niet het platform om hierover detailafspraken te maken. De verwachting van de gemeente is dat door de ontwikkelingen in 't Oog de Spoorweg binnen de bebouwde kom komt te liggen. Dat betekent dat het beheer naar de gemeente komt en het eigendom waarschijnlijk ook (zie pagina 10 van de toelichting). Uiteraard gaat de gemeente graag het gesprek met het waterschap aan over de aanpassing en inrichting van de Spoorweg en de consequenties daarvan voor het wegbeheer.

- c. Het thema duurzaamheid heeft zeker de aandacht van de gemeente. Ten aanzien van de belangen van het Waterschap Rivierenland krijgt dit een plaats bij uitwerking van het plan. Zo is bij het vooroverleg met het waterschap gesproken over de aanleg van natuurvriendelijke oevers, de doorstroming in het systeem, het voorkomen van belasting van het oppervlaktewater uit het riool door de aanleg van een verbeterd gescheiden rioolstelsel volgens de eisen van het waterschap. In paragraaf 7.8 zal deze info worden verwerkt, waarbij zal worden aangegeven dat deze maatregelen passen binnen het streven van het waterschap om te werken aan de thema's Duurzaamheid, Innovatie en Klimaat (DIK).
- d. Het zomer- en winterpeil van respectievelijk -1.85 m en -1.95 m zal worden gehandhaafd. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
- e. De berekening van de watercompensatie is indicatief en bepaald op basis van een eerste indicatieve verkavelingsschets van SpaceValue. Daaruit blijkt dat er voldoende compensatie van waterberging mogelijk is in het plangebied. Het bestemmingsplan zelf betreft een globaal plan. Het plan wordt samen met de bedrijven ontwikkeld. Bij de uitwerking wordt voldoende waterberging aangelegd in open water al dan niet in combinatie met voorzieningen bij de bedrijven op eigen terrein of in de openbare ruimte. Dit kunnen voorzieningen zijn in de vorm van groene daken, halfverharding, berging onder verharding van de wegen. Een definitieve berekening van de watercompensatie wordt gemaakt op het moment dat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de aanleg van de waterpartijen en de gemeente met de bedrijven overeenstemming heeft bereikt over de verkaveling van het terrein. Om een en ander ook planologisch te borgen zal in de toelichting van het bestemmingsplan de systematiek van een "waterbalans" worden opgenomen, die vervolgens in de begripsbepaling (artikel 1 van de planregels) en de planregel over de bestemming "Bedrijventerrein" (artikel 3) als volgt worden geborgd.
Artikel 1 "Waterbalans: *het instrument zoals omschreven in hoofdstuk 5 van de Toelichting van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein 't Oog".*
Artikel 3.7 Waterbalans
Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, alsmede een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, kan pas worden verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate aan de waterbalans is voldaan.
- f. Wat betreft het onderwerp riolering is rekening gehouden met het maken van een gemaal en persleiding naar de RWZI in Sliedrecht. Met het waterschap is hierover overleg geweest, waarbij de gemeente de toekomstplannen voor het Oog uit de gemeentelijke Structuurvisie heeft ingebracht. Daarbij is door het waterschap aangegeven te willen onderzoeken of het afvalwater naar Sliedrecht of naar Schelluinen gepompt moet gaan worden (op langere termijn). Van dat onderzoek heeft de gemeente nog geen resultaten gezien. De uitkomst hiervan is bepalend voor de te kiezen oplossing. Gemeente en waterschap zullen daarover in overleg treden voorafgaand aan de uitvoering van het bestemmingsplan.
- g. De door het waterschap aangedragen maatvoering met betrekking tot de beschermingszones van A- en B-watgangen, zal worden aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.
- h. Over het watersysteem van het bedrijventerrein 't Oog is overleg geweest met het waterschap. De wens is te kennen gegeven dat de gemeente een gefixeerd peil wil voor het te ontwikkelen gebied. Bij voorkeur op het huidige niveau. Evenals bij de riolering is door de gemeente ingebracht dat er in de toekomst mogelijk een vervolg komt op het bedrijventerrein met de vraag of voor het gebied 't Oog in zijn geheel een vast peil vastgesteld kan worden. Dan hoeft er alleen een voorziening gemaakt te worden op de grens met het landelijk gebied. Dit is echter pas aan de orde op het moment dat het peil van het landelijk gebied verlaagd wordt. Tot die tijd kan er sprake zijn van hetzelfde peil. Omdat de keus nog niet gemaakt is en zoals hierboven omschreven er nog geen definitief inrichtingsplan is, wordt dit later in samenspraak met het waterschap uitgewerkt.
- i. De gemeente is er mee bekend dat de watergang in het noorden van het plangebied onderdeel is van de blusroute langs de Betuwelijn. De aanbeveling van het waterschap zal bij het inrichtingsplan en uitvoering worden meegenomen.
- j. Voor het bouwrijpmaken van het plan zal door middel van berekeningen een ophoogplan worden gemaakt. Daarin zullen ontgravingen ook worden meegenomen. Zowel ophogingen als ontgravingen kunnen van invloed zijn op de stabiliteit van naastgelegen infrastructuur. Indien uit de berekening blijkt dat er een risico is voor de stabiliteit van aangrenzende infra, gebouwen, kabels, leidingen of andere zaken, dan zal het plan hierop aangepast worden of zullen aanvullende maatregelen worden genomen.

Aanpassing

De overlegreactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, zowel qua toelichting als planregels, zoals hiervoor in het kopje “beantwoording” is aangegeven.

Provincie Zuid-Holland

Op 28 augustus 2018 heeft de provincie Zuid-Holland schriftelijke gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De reactie is binnen de indieningstermijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Reactie

De provincie constateert dat het voorontwerpbestemmingsplan op een aantal punten onvoldoende rekening houdt met de provinciale belangen en vraagt om het bestemmingsplan daarop aan te passen. Het betreft de volgende punten:

- a. Geconstateerd wordt dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 2.2.1 lid 1 van de Verordening ruimte 2014. Wel wordt gevraagd om in het bestemmingsplan nader inzicht te bieden in de afstemming met de relevante gemeenten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied.
- b. Gevraagd wordt om in de toelichting van het bestemmingsplan in te gaan op eisen die in artikel 2.2.1 van de Verordening ruimte worden gesteld ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van het plan. Daarbij wijst de provincie specifiek op de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart ten aanzien van het veenweidelandschap.
- c. Met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit en de locatie van het bedrijventerrein vraagt de provincie om in de toelichting van het bestemmingsplan in te gaan op de overkoepelende visie op de gehele ontwikkellocatie 't Oog.
- d. Gevraagd wordt om in de toelichting van het bestemmingsplan een nadere aanvulling op de verantwoording van het groepsrisico op te nemen.
- e. Artikel 3.5.2. van de planregels bevat een afwijkingsbevoegdheid voor nieuwvestiging of verplaatsing van een elders in de gemeente gevestigd grootschalig detailhandelsbedrijf in brand- en explosiegevaarlijke goederen, tuincentra, bouwmarkten en meubelbedrijven. De randvoorwaarden bij deze planregel voldoen niet aan het provinciale beleid. Als de gemeente de afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan wil handhaven, wordt gevraagd om de randvoorwaarden in overeenstemming te brengen met de provinciale verordening.
- f. De randvoorwaarden in artikel 3.5.2, lid c, onder 3 en 4 van de planregels hebben door de nummering uitsluitend betrekking op het bepaalde in lid c. De randvoorwaarden voor een distributieplanologisch onderzoek en advies van adviescommissie detailhandel Zuid-Holland gelden echter voor alle nieuwe detailhandelsontwikkelingen en niet slechts voor detailhandel waarbij sprake is van nevenassortimenten. Gevraagd wordt om de opsomming en de nummering onder artikel 3.5.2 van de planregels aan te passen.
- g. De begripsbepaling “volumineuze goederen” in het bestemmingsplan wijkt af van de provinciale omschrijving van het begrip “detailhandel in volumineuze goederen”. Gevraagd wordt om deze planbepaling in overeenstemming te brengen met artikel 1.1 van de Verordening ruimte.
- h. Op grond van artikel 2.1.4, lid 3, onder a, sub iii van de Verordening Ruimte zijn meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, alsmede detailhandel in de volumineuze woongoederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's alleen toegestaan op PDV-locaties zoals aangeduid op kaart 2 van de Verordening ruimte. Omdat het bedrijventerrein 't Oog geen aangewezen PDV-locatie betreft is het bestemmingsplan op dit punt in strijd met het provinciale detailhandelsbeleid. Gevraagd wordt om de detailhandelsmogelijkheden voor meubelbedrijven, alsmede – voor zover nog aan de orde – de mogelijkheden voor volumineuze woongoederen zoals keukens en badkamers, te schrappen uit het plan.

Beantwoording

- a. In de toelichting op het bestemmingsplan is beschreven dat de behoefte aan nieuw bedrijventerrein is onderzocht door Ecorys in opdracht van de Provincie Zuid-Holland en beschreven in de Bedrijventerreinenstrategie Alblasserwaard/Vijfheerenlanden 2015. Vanwege de transitie van Hardinxveld-Giessendam naar de regio Drechtsteden per 1 januari 2018 is ook binnen de regio Drechtsteden, een kwantitatief en kwalitatief onderzoek gedaan naar de behoefte aan bedrijfsterrein. In beide processen hebben de gemeenten in de regio's zowel ambtelijk als bestuurlijk kennis genomen van de plannen voor een bedrijfsterrein in 't Oog en daarmee ingestemd. Van de

gemeenten in het verzorgingsgebied is geen reactie ontvangen op het voorontwerpbestemmingsplan.

- b. Hoewel het bestemmingsplan, zoals de provincie ook constateert, op diverse punten ingaat op de beoogde beeldkwaliteit, wordt in hoofdstuk 4 van de toelichting een paragraaf toegevoegd over beeldkwaliteit – gebaseerd op bijlage 2 van de regels – waarin explicieter wordt ingegaan op de eisen die worden gesteld in artikel 2.2.1 van de verordening en hoe daarmee in het voorliggende bestemmingsplan rekening wordt gehouden.
- c. 't Oog bestaat uit verschillende deelgebieden waar ontwikkelingen gaan plaatsvinden. Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te sturen heeft ook de gemeente behoefte aan een raamwerk voor de ontwikkeling van het geheel. De essentie van het raamwerk is benoemd in een aantal principes. Daarbij horen facetkaartjes, die samengevoegd een structuurschets vormen die dient als kader voor de (deel-)ontwikkelingen. De principes en facetkaartjes worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein 't Oog", waarbij wordt aangegeven hoe de relevante principes zijn vertaald naar het deelgebied waar het bedrijventerrein is geprojecteerd. Ruimtelijk-planologisch is door het college en gemeenteraad gekozen voor een ontwikkeling van een bedrijventerrein vanuit de westelijke hoek van het gebied 't Oog. Aan de zijde van de gemeente bevindt zich ten zuiden van de MerwedelingLijn het bedrijventerrein De Blauwe Zoom dat door het bedrijventerrein 't Oog in de westpunt een vervolg krijgt ten noorden van de MerwedelingLijn. De ontsluiting van het bedrijfsterrein op de Rijksweg A15 is vanuit de westzijde eenvoudig via de Zwijnskade, waarvan de brug over de MerwedelingLijn al is berekend op zwaar verkeer. Daarbij komt dat de westelijke punt van 't Oog ingeklemd ligt tussen de Betuweroute en de Spoorweg en aan de noordgrens een zogenaamde gerende zijde heeft. Hierdoor is een agrarische waarde van het perceel minder dan andere percelen in het gebied. De ligging van een bedrijventerrein in de westpunt van 't Oog biedt verder als bijkomend voordeel dat eenvoudig geopteerd kan worden voor een gefaseerde ontwikkeling in oostelijke richting.
- d. In bijlage 2 bij de toelichting ("Onderzoek externe veiligheid") is een QRA uitgevoerd voor alle wettelijk verplichte risicobronnen (Aardgasleiding W-528-01 en de Betuweroute). Het groepsrisico voor deze bronnen is berekend met de softwarepakketten CAROLA en RBMII. Vervolgens is hoofdstuk 6 van dit rapport een kwalitatieve verantwoording gegeven waarin nader in wordt gegaan op onder andere de aspecten zelfredzaamheid, hulpverlening/bestrijding van rampen en ruimtelijke mogelijkheden. In de toelichting op het bestemmingsplan (hoofdstuk 7.4) zal een uitgebreidere beschrijving van deze aspecten worden opgenomen. De VRZHZ heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven te kunnen instemmen met de paragraaf 7.4 van de toelichting Voorontwerp Bestemmingsplan "bedrijventerrein 't Oog" (5 juli 2018) en het Onderzoek aspect externe veiligheid Bestemmingsplan "bedrijventerrein 't Oog".
- e. In artikel 3.5.2 van de planregels ontbreken de voorwaarden uit artikel 2.1.4 lid 4 van de Verordening ruimte dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Deze randvoorwaarden worden toegevoegd in een nieuw lid d. van artikel 3.5.2 van de planregels: *"d. aangetoond is dat als gevolg van de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat"*.
De randvoorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig mag worden aangetast, wordt niet genoemd in artikel 2.1.4. lid 4 van de Verordening ruimte en is derhalve niet opgenomen in artikel 3.5.2 van de planregels. Dit neemt niet weg dat bij de eventuele toepassing van de afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van de genoemde detailhandel, zoals algemeen gebruikelijk, de ruimtelijke kwaliteit van initiatieven en beoogde locaties in ogenschouw worden en betrokken bij de ambtelijke en bestuurlijke afweging.
- f. Dit is een terechte constatering. In artikel 3.5.2 lid c. van de planregels zullen de randvoorwaarden genoemd bij de punten 3. en 4. worden gewijzigd in de leden e. en f. waardoor deze randvoorwaarden algemene werking verkrijgen hebben voor de afwijkingsbevoegdheid.
"e. uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontvricting van de detailhandelsstructuur;
"f. advies is uitgebracht door de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland"
- g. In de Verordening ruimte 2014 is detailhandel in volumineuze goederen omschreven als "detailhandel waarbij het hoofdassortiment bestaat uit omvangrijke goederen waarvoor een grote uitstallingsruimte nodig is, zoals auto's, boten en caravans". In het bestemmingsplan "Bedrijventerrein 't Oog zijn volumineuze goederen omschreven als goederen die vanwege hun omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen. Hieruit blijkt dat de

kern van de begripsbepalingen overeenkomt, namelijk omvangrijke goederen die qua stalling een fors ruimtebeslag hebben. De niet-limitatieve opsomming van de voorbeelden is in artikel 1 van de planregel ruimer dan in de begripsbepaling van de provinciale verordening. Op zich is dat naar de mening van de gemeente geen bezwaar omdat volgens de toelichting op de provinciale verordening niet alleen de zogenaamde ABC-branches (auto's, boten en caravans) als volumineus worden beschouwd, maar ook grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, motoren, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, orgels, surfplanken en tenten. Omdat in de gemeentelijke planregel echter volumineuze goederen als *keukens en badkamers* als voorbeelden worden genoemd waarvan detailhandel op grond van artikel 2.1.4. lid 3 van de Verordening ruimte alleen is toegestaan op PDV-locaties, zullen de voorbeelden "keukens en badkamers" worden geschrapt in artikel 1 van de planregels. Het bedrijventerrein 't Oog is, zoals de provincie terecht opmerkt, geen aangewezen PDV-locatie, zoals aangeduid op kaart 2 van de Verordening ruimte.

- h. In verband met de slotzin uit onder g wordt niet alleen uit de begripsbepaling van volumineuze goederen in de planregel de voorbeelden van keukens en badkamers verwijderd, maar wordt in artikel 3.5.2 van de planregels ook het woordje "meubelbedrijven" geschrapt. Om artikel 3.5.2 nog meer in overeenstemming te brengen met de Verordening ruimte worden ook het woordje "grootschalig" en de zin "Onder grootschalig wordt in dit lid verstaan een brutovloeroppervlakte van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlakte" geschrapt. Ook met betrekking tot detailhandelsbedrijven in brand- en explosiegevaarlijke goederen die kleiner zijn dan 1.000 m² kan het zo zijn dat het wenselijk is om deze bedrijven buiten de centra te realiseren. Voor zover nieuwe detailhandel die met de afwijkingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt een omvang heeft van meer dan 1.000 m² brutovloeroppervlak, wordt zoals gezegd in de randvoorwaarden van artikel 3.5.2 van de planregels geborgd dat advies wordt gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

Aanpassing

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting wordt aangepast zoals hiervoor in het kopje beantwoording is aangegeven. Vanwege het juridische karakter van de planregels wordt hieronder aangegeven hoe de gewijzigde bepalingen komen te luiden.

- *In artikel 1 van de planregels komt "volumineuze goederen" als volgt te luiden als "goederen die vanwege hun omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals auto's, motoren, boten, caravans, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen".*
- *Artikel 3.5.2 komt als volgt te luiden*
Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en in sublid 3.4.3 onder b., ten behoeve van de nieuwvestiging of verplaatsing van een elders in de gemeente gevestigd detailhandelsbedrijf in brand- en explosiegevaarlijke goederen, tuincentra en bouwmarkten.
Bij de toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid gelden de volgende randvoorwaarden:
 - a. *er mag op het bedrijventerrein geen detailhandelsconcentratie ontstaan;*
 - b. *het aandeel van de toegestane detailhandelsbedrijven bedraagt niet meer dan 10% van het totale vloeroppervlak van het bedrijventerrein;*
 - c. *de oppervlakte van de detailhandelsvestiging mag voor een deel voor de verkoop van nevenassortimenten worden gebruikt, mits:*
 - 1. *het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;*
 - 2. *het nevenassortimentsdeel niet meer dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak in beslag neemt;*
 - d. *aangevoerd is dat als gevolg van de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;*
 - e. *uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur;*
 - f. *advies is uitgebracht door de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.*

Rijkswaterstaat

Op 3 augustus 2018 heeft Rijkswaterstaat per mail schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan en aangegeven dat zij geen aanleiding zien voor een inhoudelijke reactie op het plan.

Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

Op 30 augustus 2018 heeft de Veiligheidsregio per mail gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De reactie is tijdig ontvangen.

Reactie

De Veiligheidsregio stemt in met paragraaf 7.4 van de toelichting en het Onderzoek aspect externe veiligheid Bestemmingsplan "bedrijventerrein 't Oog" Hardinxveld Giessendam van 18 mei 2018. De Veiligheidsregio vraagt aandacht voor de borging van de maatregelen die worden genoemd in hoofdstuk 6 (Verantwoordingsplicht) van bovengenoemd onderzoek. Tot slot geeft de Veiligheidsregio aan graag betrokken te willen worden bij de uitwerkingsplannen van het plangebied, met name op het gebied van bouwplannen en het inrichtingsplan.

Beantwoording

Met instemming wordt kennis genomen van de reactie van de Veiligheidsregio. Bij de uitwerking van de plannen wordt de Veiligheidsregio betrokken. Ook zullen de maatregelen die worden genoemd in Hoofdstuk 6 van het Onderzoek aspect externe veiligheid Bestemmingsplan "bedrijventerrein 't Oog" worden betrokken bij gesprekken met geïnteresseerde bedrijven en bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunningen voor het oprichten van bedrijfsgebouwen. Planologisch is een en ander eveneens geborgd. Op grond van artikel 13 van de planregels kan het college van burgemeester en wethouders namelijk nadere eisen stellen op het gebied van externe veiligheid, beheersing van de uitpandige vluchtroutes en de bereikbaarheid voor de brandweer.

Aanpassing

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

3. INSpraakREACTIES

Het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein 't Oog" heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging is 1 inspraakreactie ontvangen. De binnengekomen inspraakreactie is hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

Inspreker 1

Reactie

Insprekers zijn het niet eens met de verdergaande verstedelijking die al is begonnen met de Betuweroute. De reden dat deze route verder van het dorp af is gelegd had te maken met het voorkomen van geluidsoverlast en mag nu geen reden zijn om het tussenliggende gebied verder te verstedelijken door een industrieterrein. Het gebied heeft een landschappelijk karakter en er is volgens insprekers voldoende bedrijfsruimte binnen de Drechtsteden en omliggende gemeenten.

Beantwoording

Zoals in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven, past de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling binnen het Rijksbeleid en de provinciaal en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Zo zijn de plannen voor een bedrijventerrein in het gebied tussen de sporen opgenomen op de provinciale 3 hectare kaart, de gemeentelijke economische visie en de gemeentelijke structuurvisie. Dit laatste zowel in de structuurvisie van 2005 als die van 2015. De invulling van (een deel van) het gebied 't Oog met andere functies dan agrarisch staat als beoogde ontwikkeling geldt derhalve al langer als beleidsuitgangspunt. De Betuweroute vormt daarbij qua transformatiegebied, ook ruimtelijk-planologisch, de begrenzing.

Wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt in samenspraak met de provincie Zuid-Holland bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein rekening gehouden met de landschapselementen. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangevuld.

Erkend wordt dat het gebied 't Oog uit verschillende deelgebieden bestaat waar op korte en lange termijn ontwikkelingen gaan plaatsvinden. Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te sturen heeft ook de gemeente behoefte aan een raamwerk voor de ontwikkeling van het geheel. De essentie van het raamwerk is benoemd in een aantal principes. Daarbij horen facetkaartjes, die samengevoegd een structuurschets vormen die dient als kader voor de (deel-)ontwikkelingen. De principes en facetkaartjes worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein 't Oog".

Met betrekking tot de behoefte aan bedrijfsruimte wordt opgemerkt dat er in Hardinxveld-Giessendam heeft geen uitgeefbaar bedrijventerrein meer. De behoefte aan nieuw bedrijventerreinen is zeer groot. Tot 2020 is er een vraag van circa 5 hectare netto aan bedrijventerrein. Deze behoefte is onderzocht door Ecorys in opdracht van de Provincie Zuid-Holland en beschreven in de Bedrijventerreinenstrategie Alblasserwaard/Vijfheerenlanden 2015. Hierin wordt geconcludeerd dat er in de regio behoefte is aan bedrijventerreinen in de periode tot 2020 en in de perioden daarna. Op de bedrijfsruimtemarkt is sprake van een krapte, er zijn meer vragers dan aanbieders. Deze behoefte is tevens vastgelegd in het provinciale programma ruimte uit 2014. Hiermee kan voldoende worden vastgesteld dat er een regionale behoefte is aan bedrijventerreinen. De ontwikkeling van bedrijventerrein 't Oog is bovendien opgenomen in de zachte planvoorraad bedrijventerreinen in het Programma Ruimte (in totaal 10 ha bruto). Binnen de regio Drechtsteden, waarbij Hardinxveld-Giessendam sinds 1 januari 2018 is aangesloten, is door Stec Groep een kwantitatief en kwalitatief onderzoek gedaan naar de behoefte aan bedrijfsterrein. Bedrijventerrein 't Oog wordt in dit onderzoek benoemd als bedrijfsterrein. Recent heeft Ecorys een aanvullend advies uitgebracht omtrent de ruimtebehoefte. Dit advies is in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland, die met de rapportage van Ecorys hebben ingestemd. Het rapport zal als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Aanpassing

Behoudens de bij de beantwoording beschreven aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan en het toevoegen van het rapport van Ecorys, leidt de inspraakreactie niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Het bestemmingsplan heeft nog enkele ambtshalve aanpassingen. Het betreft zowel de toelichting als de planregels van het bestemmingsplan.

Toelichting

- In de inhoudsopgave wordt de paragraafindeling op de juiste wijze vernummerd (2 x paragraaf 7.6).
- Op bladzijde 3 wordt het woordje "begrenst" gewijzigd in "begrensd" en "Spoorstraat" gewijzigd in "Spoorweg".
- In paragraaf 3.2 (bladzijde 5 onderaan) wordt verwezen naar de gemeentelijke economische visie 2013-2017. Hieraan wordt toegevoegd dat deze visie momenteel wordt geactualiseerd, waarbij het bedrijventerrein 't Oog nog steeds als noodzakelijk ontwikkeling in het kader van de behoefte wordt genoemd.
- In paragraaf 3.2 (bladzijde 6 3^e alinea) wordt verwezen naar het gevraagde rapport van Ecorys. Deze zinsnede zal worden gewijzigd omdat het rapport van Ecorys als bijlage bij het bestemmingsplan wordt gevoegd en de provincie in het kader van het vooroverleg inmiddels een reactie daarop heeft gegeven. Ook wordt het rapport toegevoegd aan de conclusie van paragraaf 3.2 (bladzijde 7).
- In paragraaf 3.2 (bladzijde 6 4^e alinea) wordt genoemd dat er concrete behoefte bestaat aan ruim 3 hectare. Inmiddels is dat tezamen met de aanvullende verzoeken van bedrijven opgelopen tot ruim 5 hectare, hetgeen aantoont dat er voldoende animo is. Deze informatie wordt in de toelichting verwerkt.
- In de eerste zin onder afbeelding 3.5 ontbreekt het woordje "dat" na "blijkt".
- In paragraaf 4.2 wordt de proefverkaveling aangepast. Dit naar aanleiding van gesprekken met verschillende geïnteresseerde bedrijven voor de aankoop van een bedrijfskavel. De verwijzing naar de proefverkaveling in Hoofdstuk 2 eerste alinea wordt ook gewijzigd omdat de eerste proefverkaveling van SpaceValue is aangepast. De verbeelding van het bestemmingsplan blijft ongewijzigd.
- In paragraaf 4.3 (verkeersstructuur) wordt in de eerste alinea aangegeven dat de ontsluiting wordt gevormd door twee toegangswegen. In de opgenomen proefverkaveling in de toelichting van het bestemmingsplan zijn dat er echter drie. Verder is in de regels/verbeelding het aantal ontsluitingen flexibel opgenomen. Zolang er nog geen definitieve verkaveling is, wordt de toelichting aangepast in die zin dat wordt vermeld dat er 2 tot 3 aansluitingen komen en de opgenomen verkaveling slechts indicatief is. In verband hiermede wordt ook Bijlage 2 van de planregels aangepast.

- In de eerste zin van paragraaf 4.5 wordt het woordje "een" geschrapt. Verder in deze alinea wordt een recreatieve groenvoorziening genoemd. Om te voorkomen dat verkeerde verwachtingen worden gewekt wordt toegelicht dat het gaat om extensief recreatief medegebruik als wandelroute.
- In paragraaf 7.1.3 (Vormvrije MER-beoordeling) wordt de conclusie aangepast omdat het nadere onderzoek op het gebied van Flora- en Fauna en bodemkwaliteit is uitgevoerd.
- Op pagina 43 (paragraaf Externe Veiligheid) wordt het woordje "berekend" gewijzigd in "berekent".
- In paragraaf 7.5.3 (paragraaf Milieuhinder bedrijven) staat bij de conclusie dat de agrarische bedrijven aan de oostzijde van het plangebied zich op ruime afstand bevinden. In de toelichting wordt nader gemotiveerd waarom deze bedrijven geen beperking opleveren voor het bedrijventerrein, onder andere door het opnemen van concrete afstanden.
- Paragraaf 7.6 wordt aangevuld met de resultaten van het vervolgonderzoek flora & fauna vanwege de mogelijke aanwezigheid van de beschermde soorten rugstreeppad, grote modderkruiper en platte schijfhoren. Het rapport van het vervolgonderzoek door bureau Mertens wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.
- 7.6 Bodem wordt gewijzigd in 7.7 Bodem. Paragraaf 7.7.2 (Onderzoek) en 7.7.3 (Conclusie) worden de resultaten verwerkt van het uitgevoerde bodemonderzoek. De rapportage van het onderzoeksbureau wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
- In paragraaf 7.8 (Duurzaamheid) wordt met betrekking tot de wet VET opgenomen dat de voornoemde wet vanaf 1 juli 2018 is ingegaan.
- In de paragrafen 9.2 en 9.3 worden de resultaten van de inspraak- en overlegprocedure verwerkt.

Planregels

- In artikel 1 (begripsbepalingen) worden de begrippen "industrieterrein", "zonebeheerplan" en "zonebewakingsmodel" geschrapt, omdat het bedrijventerrein 't Oog geen gezoneerd industrieterrein is als bedoeld in de Wet geluidhinder.
- In artikel 10 (algemene aanduidingsregels) wordt artikel 10.2 "Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen" geschrapt omdat er geen sprake is van een dergelijke zone, zoals blijkt uit paragraaf 7.4 van de toelichting van het bestemmingsplan en het Onderzoek aspect externe veiligheid Bestemmingsplan "bedrijventerrein 't Oog" Hardinxveld Giessendam van 18 mei 2018.
- In Bijlage 2 wordt bij het kopje "Verkeer en parkeren" het uitgangspunt over de ontsluitingen op de Spoorweg als volgt aangepast: *"Het uitgangspunt is om binnen het plangebied maximaal drie ontsluitingen op de Spoorweg te realiseren waaraan de toegangswegen tot de bedrijven zijn gelegen"*. Omdat de verkaveling nog niet vaststaat, staat ook niet vast dat de gebiedsontsluitingen per definitie doodlopend zijn. Dit uitgangspunt wordt daarom geschrapt. Ook het laatste kopje van de bijlage wordt geschrapt omdat dit ambtelijke aandachtspunten betreft die bij de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied worden betrokken.

Verbeelding

- Op de verbeelding wordt in het meest westelijke deel van het plangebied de aanduiding "opslag uitgesloten" opgenomen. Dit in verband met het bij de planregels behorende Beeldkwaliteitskader bedrijventerrein 't Oog. Daarin is bepaald dat bebouwing een alzijdige oriëntatie dient te krijgen vanwege de situering als representatief herkenningspunt van het bedrijventerrein. Buitenopslag in dit deel van het bedrijventerrein is onwenselijk. Dit wordt nu op de verbeelding geborgd.

In het definitieve ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein 't Oog' zullen de wijzigingen worden doorgevoerd, waarna het bestemmingsplan in de vaststellingsprocedure zal worden gebracht. Hiervan zal in de gemeentelijke voorlichtingsrubriek en de Staatscourant melding worden gemaakt onder verwijzing naar de vindplaats van het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl.