

Nota zienswijzen

Partiele herziening bestemmingsplan Citadelterrein, Hendrik-Ido-Ambacht

Oktober 2022

Inleiding

Het Citadelterrein biedt kansen aan watergebonden, of maritieme bedrijvigheden die elders niet mogelijk zijn. De gemeente wil deze schaarse mogelijkheden zo goed mogelijk benutten en wil op het Citadelterrein alleen maritieme of watergebonden bedrijven toestaan die tevens arbeidsintensief zijn. Het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Antoniapolder plus' wordt herzien voor het plangebied Citadelterrein. In dit document wordt de communicatie rondom het ontwerpbestemmingsplan toegelicht en de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien.

Gevoerde communicatie

Daar het een kleine aanpassing van het vigerende bestemmingsplan betreft, is niet gekozen voor het ter inzage leggen van een voorontwerp. In plaats daarvan is zijn de bedrijven rondom het Citadelterrein en ROM-D schriftelijk op de hoogte gesteld van de concept ontwerp partiele herziening en zijn zij in de gelegenheid gesteld om te reageren. Ook is de concept ontwerp partiele herziening gedeeld met de huidige grondeigenaar ABB.

Tevens heeft er vooroverleg gevoerd met Rijkswaterstaat, de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, en het Waterschap Waterschap Hollandse Delta.

De reacties op de concept ontwerp partiele herziening zijn, voor zover daar aanleiding toe was, verwerkt. Vervolgens is het ontwerp bestemmingsplan is opgesteld. Dit ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 20 september 2021 6 weken ter inzage gelegen.

Ontvangen reacties

Op het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ontvangen. Hieronder worden deze zienswijze samengevat en wordt aangegeven hoe deze wordt verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Samenvatting

1. Regels: artikel 3 onder artikel 1 begrippen:
 - a. De eis "meer dan 30 arbeidsplaatsen per ha" is zeer zwaar. Deze eis zal de verkoopbaarheid alsmede de waarde van het perceel negatief beïnvloeden. Het verzoek is om deze eis aan te passen naar 'meer dan 10 arbeidsplaatsen per hectare.
 - b. Aangegeven is dat de eis van arbeidsintensieve bedrijvigheid voortkomt uit de afspraak met de provincie in relatie tot de ontwikkeling van de Noordoever. Er zijn echter geen arbeidsintensieve bedrijven langs de Noordoever en als deze bedrijven willen verplaatsen komen ze niet in aanmerking.
 - c. Ook is de omschrijvingen van 'watergebonden bedrijvigheid' heel erg streng. In combinatie met de arbeidsintensiteit en de minimale bebouwingsverplichting vindt de indiener buiten proportioneel.
2. Regels: artikel 3 onder artikel 4 Lid 4.1.1 sub c:

- Aangegeven is dat dit heel streng is en dat deze extra voorwaarden als belemmerend wordt ervaren om bedrijven naar de Citadellocatie te verplaatsen
3. Regels: artikel 3 onder artikel 4 Lid 4.1.1 sub d:
Aangegeven is dat dit heel streng is en dat deze extra voorwaarden als belemmerend wordt ervaren om bedrijven naar de Citadellocatie te verplaatsen
 4. Regels: artikel 3 onder artikel 4 Lid 4.1.1 sub u:
Aangegeven is dat er de watergebonden bedrijven worden gewenst en dat de kade niet als opslag mag worden gebruikt. Dit is in tegenspraak met elkaar
 5. Regels: artikel 3 onder artikel 4.2 sub e:
 - a. Door het ontbreken van omschrijvingen op de verbeelding gaat inspreker ervan uit dat het bebouwingspercentage 100 % is binnen het plangebied. De inspreker is van mening dat dit een omissie is op de tekening en is van mening dat 70% een te hoog bebouwingspercentage is en verzoekt deze terug te brengen naar 60%.
 - b. De inspreker verzoekt tevens om ter plaatse van de kade (ook aan de zijde van de insteekhaven) en de parallelweg geen maximaal bebouwingspercentage op te nemen
 - c. De inspreker begrijpt het doel niet van de stippellijn op de kaart die op circa 15 meter van de insteekhaven loopt en verzoekt deze te verwijderen of op 15 meter te leggen (als kade)
 6. Regels: artikel 3 onder artikel 4.4 sub c:
Inspreker geeft aan 'regionaal belang' juridisch onduidelijk te vinden en verzoekt om de kaders of doelstelling duidelijk op te nemen.
 7. Regels: artikel 3 onder artikel 4.6 sub c
Inspreker geeft aan 'regionaal belang' juridisch onduidelijk te vinden en verzoekt om de kaders of doelstelling duidelijk op te nemen.
 8. Regels: artikel 3 onder artikel 16.5
Inspreker geeft aan dat door het ontbreken van de omschrijvingen op de verbeelding dit artikel onduidelijk is.
 9. De inspreker geeft aan dat het onduidelijk is of de TEO-installatie van HVC binnen dit bestemmingsplan past. De gemeente heeft dit toegezegd, ze zien dit echter niet terug in het bestemmingsplan
 10. Verbeelding:
De inspreker geeft aan dat door het ontbreken van omschrijvingen de tekening van de verbeelding erg onduidelijk is.

Beantwoording

1. Regels:
 - a. Door haar ligging biedt het Citadelterrein kansen aan watergebonden, watergerelateerde of maritieme bedrijvigheden die elders niet mogelijk zijn, mede door de hoge milieucategorie die hier is toegestaan. De gemeente wil deze schaarse mogelijkheden zo goed mogelijk benutten. Het versterken van de economische positie van de regio door het trekken van nieuwe hoogwaardige bedrijven in de maritieme sector is een belangrijk speerpunt in het beleid van de gemeente

Hendrik-Ido-Ambacht.

Daarnaast speelt dat de gemeente volgens de provinciale verordening verplicht is om het bedrijventerrein met een hoge milieucategorie dat verdwijnt als gevolg van de transformatie van de Noordoevers te compenseren. Een kwantitatieve compensatie binnen de gemeente is in niet mogelijk. De provincie is akkoord gegaan met een kwalitatieve compensatie op het Citadelterrein.

De doelgroep hoogwaardig bedrijven is vertaald in de eis "*meer dan 30 arbeidsplaatsen per ha*". Dit sluit bedrijven met veel opslag en overslag uit, en maakt juist bedrijven mogelijk die watergebonden of maritiem zijn met veel arbeidsplaatsen. Voor het vestigen van bedrijven die niet arbeidsintensief zijn voor zover het van regionaal belang is of het voor de efficiëntie voor de bedrijfsvoering van belang is, is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

De definitie van 30 arbeidsplaatsen per ha is afgestemd op de functie, namelijk maritieme of water gebonden bedrijvigheid en gaat uit van een veel lager aantal arbeidsplaatsen dan gebruikelijk bij arbeidsintensieve bedrijven.

Zo hanteert de VNG voor arbeidsintensief de definitie: arbeidsintensief is een manier van produceren waarbij veel arbeid wordt gebruikt voor een arbeidsintensief bedrijf wordt uitgegaan van 25-35 m² voor 1 arbeidsplaats.

Een verlaging van het aantal arbeidsplaatsen per ha betekent dat het een regulier watergebonden of maritiem bedrijventerrein wordt en daarmee voldoet het niet aan het beleid van de gemeente en de verplichte compensatie volgens de provinciale verordening.

- b. De gemeente is volgens de provinciale verordening verplicht om het bedrijventerrein met een hoge milieucategorie dat verdwijnt als gevolg van de transformatie van de Noordoevers te compenseren. Een kwantitatieve compensatie van binnen de gemeente is in niet mogelijk, wel een kwalitatieve compensatie. Dit heeft als gevolg dat bedrijven langs de Noordoevers die niet voldoen aan de vereiste arbeidsintensiviteit niet kunnen verhuizen naar het Citadelterrein. Voor bedrijven die van regionaal belang zijn is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.
- c. De gemeente wil op het Citadelterrein alleen hoogwaardige maritieme/ watergebonden bedrijven om de relatie van Hendrik-Ido-Ambacht met het water te versterken en de nodige kwalitatieve compensatie. Het is niet de bedoeling dat reguliere watergebonden bedrijven met veel opslag en overslag zich hier vestigen. Om deze reden is in de herziening het begrip watergebonden bedrijvigheid gewijzigd van:

Bedrijventerrein Antoniapolder plus:

watergebonden bedrijvigheid: bedrijven die voor de aan- en/of afvoer van grondstoffen, halffabricaten en/of producten in belangrijke mate gebruik maken van het transport over water dan wel rivierwater toepassen in productieprocessen, waaronder scheepswerven (definitie Bedrijventerrein Antoniapolder plus)

naar:

*Partiële herziening Bedrijventerrein Antoniapolder plus:
watergebonden bedrijvigheid: havengebonden, kadegebonden en watergebonden
bedrijven en/ of bedrijfsactiviteiten, havengerelateerde bedrijven die gericht zijn op
dienstverlening aan kade- of havengebonden bedrijven.*

2. Regels: artikel 3 onder artikel 4 Lid 4.1.1 sub c:
Zie antwoord onder 1
3. Regels: artikel 3 onder artikel 4 Lid 4.1.1 sub d:
Zie antwoord onder 1
4. Regels: artikel 3 onder artikel 4 Lid 4.1.1 sub u:
De kade dient toegankelijk te zijn voor alle bedrijven in het Citadelterrein voor laden en lossen. Op deze manier kunnen watergebonden bedrijven ook niet direct aan het water worden gesitueerd. Opslag op de kade beperkt de toegankelijkheid en dient derhalve buiten het gedeelte dat is aangeduid is als kade plaats te vinden.
5. Regels: artikel 4.2 sub e:
 - a. De maatvoering is op de juiste manier opgenomen op de verbeelding. Door op ruimtelijkeplannen.nl in het plangebied te klikken wordt aan de rechterzijde getoond wat er ter plaatse geldt.
Het bebouwingpercentage van 70 % geldt voor het hele plangebied van de herziening. Het bebouwingpercentage wordt berekend over het bouwperceel. Dit is een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. De kade is uitsluitend bedoeld voor laden en lossen en hier zijn geen bouwwerken toegestaan. De kade valt daarom buiten het bouwperceel waarover het bebouwingpercentage wordt gerekend. Overige ontsluitingswegen binnen het plangebied worden wel tot het bouwperceel gerekend.
Het uitgangspunt is dat bedrijven op eigen terrein parkeren. Bij een bebouwingpercentage van 70% is er weinig ruimte voor parkeren op eigen terrein en is ook de ruimte voor laden en lossen beperkt. Dit betekent dan bedrijven met veel arbeidsplaatsen dan het parkeren alleen op eigen terrein kunnen oplossen indien dit (deels) onder het gebouw gebeurt. Het is ook mogelijk om in de openbare ruimte te parkeren. Vanwege de gewenste uitstraling van een hoogwaardig bedrijventerrein is het wenselijk om het parkeren en het laden en lossen zoveel mogelijk uit het zicht te houden en niet te veel in de openbare ruimte te situeren. Door het bebouwingpercentage te verlagen naar 60% is er meer ruimte om parkeren en laden en lossen op het eigen terrein te organiseren.
 - b. De kade is uitsluitend bedoeld voor laden en lossen en valt buiten het bouwperceel waarover het bebouwingpercentage wordt gerekend. De parallelweg valt buiten het plangebied van deze herziening.
 - c. De stippellijn is de grens van de specifieke bouwaanduiding – markante bebouwing. Hier gelden tevens de regels van artikel 4.2 en 4.3 van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Antoniapolder +.
6. Regels: artikel 3 onder artikel 4.4 sub c:
Onder regionaal belang kan worden verstaan datgene dat voor regio wenselijk, nodig

of nuttig is. Voorbeelden hiervan zijn binding met de regionale economische en werkgelegenheidsstructuur.

7. Regels: artikel 3 onder artikel 4.6 sub c
Zie antwoord onder punt 6
8. Regels: artikel 3 onder artikel 16.5
De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kade' is op de juiste manier opgenomen op de verbeelding. Door op ruimtelijkeplannen.nl in het plangebied te klikken wordt aan de rechterzijde getoond wat er ter plaatse geldt.
9. De TEO-installatie van HVC gaat zorgen voor warmte in De Volgerlanden. Het water van de Rietbaan wordt gebruikt als duurzame warmtebron voor het warmtenet. De TEO-installatie is watergebonden bedrijvigheid. De TEO-installatie is van regionaal belang en er kan vrijstelling worden verleend voor de ontwikkeling van deze installatie binnen het Citadelterrein.
10. Verbeelding:
De aanduidingen zijn op de juiste manier opgenomen op de verbeelding. Door op ruimtelijkeplannen.nl in het plangebied te klikken wordt aan de rechterzijde getoond wat er ter plaatse geldt.

Wijzigingen

Deze reactie leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

Toelichting:

In de toelichting wordt bij hoofdstuk 2 Motivering herziening uitgebreider ingegaan op de kwalitatieve compensatie.

Verbeelding:

De maatvoering op de verbeelding wordt gewijzigd van 'minimum bebouwingspercentage: 70 %' naar 'minimum bebouwingspercentage: 60 %'.