

ZIENSWIJZENNOTA

Onderdeel uitmakend van
bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen
Zwijndrecht'

Versie november 2024

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht' is opgesteld om alle bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen in één bestemmingsplan (m.u.v. De Gors Heerjansdam) onder te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie in De Brug, op de gemeentelijke website en het Gemeenteblad van 29 december 2023 t/m 8 februari 2024 (6 weken) voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeente Zwijndrecht. Het ontwerpbestemmingsplan is ook naar de wettelijke overlegpartners gestuurd (artikel 3.1.1. Bro). In hoofdstuk 4 wordt hierop ingegaan.

Na de zienswijzentermijn beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen worden hierin nadrukkelijk meegenomen. De voorliggende zienswijzennota zal worden toegezonden aan de indieners van de zienswijzen en elektronisch beschikbaar worden gesteld. Deze nota maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht' (2024-0123427).

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in De Brug en het Gemeenteblad (voorheen Staatscourant) en via de gemeentelijke website. In deze bekendmaking wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor het indienen van een beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alle indieners van een zienswijze worden hierover geïnformeerd. Het bestemmingsplan zal daarnaast beschikbaar worden gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl.

2. Zienswijze

Tijdens de terinzagelegging bestond voor eenieder de mogelijkheid open zienswijzen kenbaar te maken. Hierop zijn 6 zienswijzen ingediend. De gegevens van de reclamanten zijn niet openbaar.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van alle ingediende zienswijzen.

Nr.	Indieningsdatum	Via	Type zienswijze	Reactie
1	5 februari 2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.1
2	7 februari 2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.2
3	8 februari 2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.3
4	8 februari 2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.4
5	9 februari 2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.5
6	9 februari 2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.6

Een uitwerking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 3 aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 terinzage gelegen in het gemeentehuis van Zwijndrecht. Zienswijzen 1 t/m 4 zijn binnen de termijn ingediend en zijn derhalve ontvankelijk. Zienswijzen 5 en 6 zijn buiten de termijn ontvangen. Daarmee niet ontvankelijk.

3. Individuele Behandeling zienswijzen

In dit hoofdstuk is per reclamant de ingebrachte zienswijze weergegeven en voorzien van een reactie van de gemeente.

De zienswijzen zijn in het geheel beoordeeld. De beantwoording is cursief weergegeven. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven in hoeverre en op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

3.1 Reclamant 1

Ontvangstdatum zienswijze: 5 februari 2024

3.1.1 inhoud zienswijze

Geachte Raad,

Namens de besloten vennootschap [REDACTED], gevestigd aan de [REDACTED]
[REDACTED] te 3331 EE Zwijndrecht, wordt deze zienswijze bij uw Raad ingediend.

Deze zienswijze betreft niet een zeer ingrijpend iets, maar eerder herstel van een weeffout die juist bij de huidige planaanpassing prima kan worden gecorrigeerd en voorkomt dat dit in een later stadium separaat moet worden geregeld.

Het volgende.

[REDACTED] heeft in 2004 een vrijstelling gekregen ten behoeve van de oprichting van een bedrijfsverzamelgebouw aan de H.A. Lorentzstraat 100-126 (voorheen: 9) in Zwijndrecht.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het bestemmingsplan de functie bedrijventerrein en zijn kantoren alleen toegestaan als onderdeel van de bedrijfsruimten.

In het complex bevinden zich meerdere kleine loodsen met eigen inpandige kantoorruimte.

Er zijn echter ook 2 kantoorruimten die geen onderdeel zijn van een loods en destijds al zijn opgericht als en in gebruik zijn als zelfstandige bedrijfsruimte. Ik heb een foto ingekopieerd met op de 1^e verdieping links op de foto no. H.A. Lorentzstraat 104 en rechts op de foto H.A. Lorentzstraat no. 106.



De kantoren met aanduiding H.A. Lorentzstraat 104 en 106 hebben een aparte ingang en eigen voorzieningen en staan niet in verbinding met de achterliggende en onderliggende loodsen die eigen ingangen en ieder hun eigen inpandige kantoorruimte hebben.

Probleem is dat in het huidige bestemmingsplan deze zelfstandige kantoorruimte niet is benoemd in het vigerende bestemmingsplan. Waarbij opgemerkt wordt dat deze zelfstandige kantoorruimte wel als kantoorruimte wordt benoemd in het BAG. Al snel na de bouw gebleken dat de H.A. Lorentzstraat 104 en 106 leeg bleven staan, omdat niemand behoefte had aan een loods met een inpandige kantoorruimte en daarnaast ook nog eens extra kantoorruimte van 465 m² respectievelijk 360 m² kantoorruimte (=ruimte H.A. Lorentzstraat 104 + 106). Omdat leegstand van de 2 kantoorruimten (104 en 106) de leefbaarheid van het gebied niet vergroot is -na een periode van leegstand- ervoor gekozen de kantoorruimtes los te verhuren van de loodsen ('zelfstandig') en dat leidde wel tot de broodnodige verhuur (immers 825 m² verdeeld over 2 units (no. 104 en 106) stond geruime tijd leeg). De kantoorruimtes (in het BAG zijn de ruimtes al als kantoorruimte aangeduid) voldoen aan alle eisen (o.a. qua brandveiligheid) om als zelfstandige kantoorruimte verhuurd te worden. Al geruime tijd geleden heeft hier ook met uw gemeente overleg plaatsgevonden en -hoewel het formeel niet mocht- is verhuur los van het bedrijf wel toegestaan. In het gesprek destijds werd wel duidelijk aangegeven dat vanuit de loodsen geen detailhandel mocht plaatsvinden en dat gebeurt ook beslist niet. Ik heb bijgevoegd een opleverrapport van 2009, waaruit blijkt dat er sprake was van leegstand van voormelde 2 ruimten (./.).

Tenslotte merk ik nog op dat zich in de straat (op de H.A. Lorentzstraat no. 1a en no. 4) ook zelfstandige kantoorruimte bevindt.

Resumerend:

Omdat formeel het ontwerp bestemmingsplan nog steeds aangeeft dat de kantoren ten dienste staan van de loodsen zou [REDACTED] dit graag in het nieuwe bestemmingsplan 'bedrijventerreinen Zwijndrecht' aangepast willen hebben conform het bestaand gebruik van de H.A. Lorentzstraat 104-106.

Namens [REDACTED] wordt dan ook in het licht van het vorenstaande verzocht aan uw Raad om de kantoorruimte aan de H.A. Lorentzstraat 104 en 106 in Zwijndrecht tot zelfstandig gebruik.

Uiteraard bestaat er dezerzijds de bereidheid deze zienswijze nader toe te lichten.

Deze zienswijze wordt louter per e-mail ingediend.

Met vriendelijke groet,

3.1.2 Gemeentelijke reactie

Samenvattend vraagt indiener van de zienswijze:

1. Kan de weeffout, ontstaan bij de vorige bestemmingsplanherziening en waarbij zelfstandige kantoorruimte aan de H.A. Lorentzstraat 104 en 106 niet (langer) is toegestaan, worden hersteld?

Onze reactie:

1. Bij de voorgaande herziening van de toen ter plaatse van de H.A. Lorentzstraat geldende bestemmingsplannen "Corridor" d.d. 26-10-1995 en "Corridor, 1^e partiele herziening" d.d. 18-05-1998 zijn beide zelfstandig vergunde kantoorruimtes aan de H.A. Lorentzstraat 104 en 106 per abuis niet juist bestemd. Op grond van het overgangsrecht mochten deze beide ruimtes, ondanks strijd met het huidige geldende bestemmingsplan "Corridor" vastgesteld op 18-06-2013, zelfstandig als kantoorruimte worden gebruikt. Nu er opnieuw herziening plaatsvindt dient de gemeente een keuze te maken. In reactie op de ingediende zienswijze zal het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen gecorrigeerd worden en in overeenstemming gebracht worden met de oorspronkelijk vergunde situatie in die zin dat de kantoorruimte aan de H.A. Lorentzstraat 104 en 106, gelegen op de 1^e verdieping van het bedrijfsverzamelgebouw aan de H.A. Lorentzstraat 100-126, wordt bestemd als zijnde zelfstandige kantoorruimte.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen waarbij tegemoet gekomen wordt aan het verzoek van de indiener de beide kantoorruimten positief te bestemmen als zijnde zelfstandige kantoorruimte.

De zienswijze gegrond verklaren en de plankkaart en planregels wijzigen overeenkomstig bovenstaande.

3.2 Reclamant 2

Ontvangstdatum zienswijze: 7 februari 2024

3.2.1 inhoud zienswijze

Geachte heer, mevrouw,

De heer [REDACTED] 3331 EX in Zwijndrecht (hierna: cliënt) vroeg ons om juridische hulp.

Cliënt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht'

Met ingang van 29 december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht' ter inzage gelegd. Cliënt is sinds 2021 eigenaar van de woning in het plangebied aan de W. Snelliusweg 31 in Zwijndrecht, nadat zijn familie deze woning tientallen jaren heeft bewoond. Dit plan heeft voor cliënt nadelige gevolgen, welke ik hieronder zal toelichten.

Cliënt vreest dat het plan voor financiële onmogelijkheden zal zorgen; uitsterfregeling ten onrechte gekozen

Op de woning van cliënt rust de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' waaraan in het ontwerpbestemmingsplan de functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen – uitsterfregeling' is toegevoegd. Kort gezegd is de woning van cliënt bestemd als bedrijfswoning, maar wordt deze woning al lange tijd bewoond. Dit gebruik is eigenlijk in strijd met de functieaanduiding 'bedrijfswoning', maar viel onder het overgangsrecht van voorgaande bestemmingsplannen. Nu dit gebruik volgens vaste jurisprudentie niet nogmaals onder het overgangsrecht mag worden geplaatst, moet uw gemeente onderzoeken welke regeling men passend vindt.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit opgelost door in art. 5.4.6 van de planregels een uitsterfregeling op te nemen. Het bewonen van de woning wordt daarmee toegestaan, tenzij de woning minimaal een onafgebroken periode van 12 maanden niet wordt bewoond.

Op het eerste oog lijkt deze uitsterfregeling weinig tot geen gevolgen te hebben voor de bewoning van de woning door cliënt en zijn rechtsopvolgers, nu de bewoning blijft toegestaan, zolang dit voortduurt. De raad gaat er echter in de plantoelichting ten onrechte vanuit dat de woning sinds de jaren '50 tot en met nu wordt bewoond door 'thans op leeftijd zijnde bewoners'. Hoewel de woning tientallen jaren door familie van cliënt is bewoond, klopt deze aanname van de raad niet. Cliënt is de 30 nog niet gepasseerd en verwacht nog vele jaren in de woning te zullen wonen. De uitsterfregeling zal zijn doel dus missen, nu het gebruik als burgerwoning nog in de lengte van jaren kan en zal voortduren.

Bij aankoop van de woning bleek dat het praktisch onmogelijk is om een hypotheek te krijgen voor de woning, omdat deze de functieaanduiding 'Bedrijfswoning' en bestemming 'Bedrijventerrein' heeft, ondanks dat het bewonen onder het overgangsrecht valt en dus legaal was. De ervaring van cliënt hierbij is dat vervolgens de gemeente en de hypotheekverstrekker naar elkaar wezen, waardoor cliënt van het spreekwoordelijke kastje naar de muur werd gestuurd. Bij eventuele verkoop in de toekomst zal dit probleem zich wederom voordoen en zal het voor cliënt erg moeilijk worden om de woning te verkopen, vanwege de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en de bestemming 'bedrijventerrein'.

Nu geen sprake is van 'thans op leeftijd zijnde bewoners', de woning al tientallen jaren voor burgerbewoning wordt gebruikt en zal worden gebruikt, verzoekt cliënt dan ook om de burgerbewoning te consolideren in het bestemmingsplan, in plaats van een uitsterfregeling.

Feitelijk is al sinds de bouw van de woning in de jaren '50 geen sprake van een bedrijfswoning, maar een burgerwoning. Het is voor cliënt dan ook niet begrijpelijk dat de raad deze burgerbewoning niet wenselijk vindt, terwijl er bovendien op zo'n 100 meter afstand van de woning wel burgerwoningen aanwezig zijn. Om te voorkomen dat nabijgelegen bedrijven hierdoor zouden worden beperkt, kunnen voorwaardelijke verplichtingen voor de burgerbewoning wellicht uitkomst bieden.

Cliënt vraagt u het plan gewijzigd vast te stellen conform deze zienswijze

Als u besluit het bestemmingsplan vast te stellen, vraag ik u namens cliënt hierbij rekening te houden met de voornoemde bezwaren van cliënt.

Hooftachtend.

3.2.2 Gemeentelijke reactie

Samenvattend vraagt de indiener van de zienswijze:

1. Kan de bedrijfswoning aan de W. Snelliusweg 31 bestemd worden als burgerwoning.

Onze reactie:

1. We stellen voorop dat we moeten concluderen dat er geen sprake is van bewoning door mensen op leeftijd. Wat hierover staat opgenomen in de toelichting is dus inderdaad niet juist. Dit doet niet af aan het voornemen van de gemeente de uitsterfregeling zoals deze nu is opgenomen te handhaven. De leeftijd van de huidige eigenaar/bewoner is in die zin irrelevant. Indiener van de zienswijze heeft moeite gehad met het verkrijgen van een hypotheek. Dit is begrijpelijk nu moeilijk voldaan kan worden aan de eisen die gesteld worden aan het zijn van een bedrijfswoning. Juist het dreigend onverkoopbaar zijn van de bedrijfswoning is voor ons

reden geweest de zogenaamde uitsterfregeling op te nemen in het bestemmingsplan. Het van het bestemmingsplan afwijkend gebruik is niet persoonsgebonden en is toegestaan zolang het voortduurt. De waarde van de woning is hiermee gewaarborgd en juist door de Raad van State gezien als een bescherming van de eigenaar. Het kunnen doorverkopen en verhypothekeren blijft mogelijk. De enige eis is dat het feitelijk gebruik niet langer dan een jaar wordt onderbroken.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze heeft geleid tot de conclusie dat de toelichting niet klopt. Voor het overige vindt er geen aanpassing van het bestemmingsplan plaats.

De zienswijze juridisch-inhoudelijk ongegrond verklaren maar wel de toelichting aanpassen waar het de onjuiste informatie met betrekking tot de leeftijd van bewoners betreft.

3.3 Reclamant 3

Ontvangstdatum zienswijze: 8 februari 2024

3.3.1 inhoud zienswijze

Geacht college,

Inleiding

Graag vraag ik als advocaat-gemachtigde van [REDACTED] uw aandacht voor deze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht'. Met voorliggend ontwerpbestemmingsplan brengt de gemeente meerdere bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen onder in één bestemmingsplan.

Gezien de locatie waar [REDACTED] is gevestigd, namelijk aan de Merwedeweg, Groote Lindt, betekent dit dat het voor [REDACTED] relevant is dat de bestemmingsplannen 'Groote Lindt', vastgesteld op 4 februari 2014 en '1e herziening Groote Lindt, geluidverkaveling', vastgesteld op 22 januari 2019 worden vervangen.

[REDACTED] kan zich vinden in de wens van de gemeente om de verschillende bestemmingsplannen samen te voegen om te streven naar samenhangende, actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen.

[REDACTED] heeft echter één kanttekening met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan. Deze kanttekening ziet erop dat niet voldoende rechtszekerheid voor de belanghebbenden in het gebied Groote Lindt wordt geboden. Hierom vraagt [REDACTED] u het onderstaande in overweging te nemen en het bestemmingsplan aan te passen.

Bebouwingsmogelijkheden

In de verbeelding van het bestemmingsplan zijn meerdere maatvoeringen opgenomen waarvan het onduidelijk is wat ermee wordt bedoeld. Zo is het onduidelijk wat met 'other: maximum [vrije tekst]: x' wordt bedoeld, zie onderstaande afbeelding.



Mocht met deze aanduiding het maximale bebouwingspercentage worden bedoeld -op bepaalde plekken slechts 31,8%- dan maakt cliënte hier uitdrukkelijk bezwaar tegen. Dit zou immers betekenen dat de bebouwingsmogelijkheden onder de regels van het nieuwe bestemmingsplan aanzienlijk zouden verslechteren. Het huidige bestemmingsplan heeft als hoofdregel dat een perceel voor 60% mag worden bebouwd.

Het zou niet aanvaardbaar zijn om bestaande bouwmogelijkheden (zonder dringende noodzaak en overtuigende rechtvaardiging) in te perken of zelfs weg te bestemmen. Cliënte wil vanzelfsprekend de mogelijkheden behouden om haar bedrijf uit te breiden, ook zonder omgevingsvergunning voor zover het bestaande bestemmingsplan in die bouwmogelijkheden voorzag. Als hier nieuwe beperkende bebouwingspercentages zijn opgenomen, zouden deze dit in vergaande mate beperken.

Nu het hier gaat om een bedrijventerrein zou het ook niet voorstelbaar zijn om welke reden die beperkingen zouden worden aangebracht.

Deze zienswijze van [REDACTED] geldt overigens niet alleen voor wat betreft de nu bij haar in gebruik zijnde percelen, maar ook voor de andere percelen op het bedrijventerrein waar [REDACTED] mogelijk in de toekomst herontwikkeling beoogt.

Het is dus noodzakelijk om de maximumgetallen te verduidelijken en in lijn te brengen met (ten minste) de huidige bebouwingsmogelijkheden.

Doel bestemmingsplan

Volgens de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan vervult het plan in de eerste plaats een belangrijke beheer- en gebruiksfunctie. Gezien het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied, is gekozen voor een bestemmingsregeling waarin iedere functie van een eigen toegesneden bestemming en bouwregels is voorzien.

Hiermee wordt aan de belanghebbenden in Zwijndrecht een stukje rechtszekerheid geboden.

Doel voor bestemming Groote Lindt

Als echter wordt ingezoomd op de bestemming Groote Lindt staat het volgende in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (p.34, onderstreping toegevoegd):

"Watergebonden bedrijvigheid en havens zijn kenmerkend voor de economie en het ontstaan van Zwijndrecht. De ligging van bedrijventerrein Groote Lindt aan het water is onderscheidend. De gemeente wil deze ligging nog beter benutten. Het Zwijndrechtse maritieme cluster moet worden versterkt. De gemeente wil de binnenvaart stimuleren door het stimuleren van The Blue Road (lading van de weg af en het water op) en bundeling van goederenstromen. De maritieme industrie mag niet belemmerd worden door transformaties van terreinen. Het voorliggende bestemmingsplan faciliteert de maritieme industrie binnen bedrijventerrein Groote Lindt. De bouw- en gebruiksmogelijkheden blijven flexibel. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt, die voor potentiële belemmeringen van dit terrein zorgen."

Bovendien staat verderop (p.35, onderstreping toegevoegd):

"Herstructureren van percelen op Groote Lindt, maar ook op De Geer geeft de mogelijkheid tot een optimaler ruimtegebruik te komen."

Dit wekt de suggestie dat dat bedrijven die hier zijn gevestigd, maar niet bijdragen aan de maritieme industrie worden 'wegbestemd' en op termijn plaats zouden moeten maken voor ondernemingen die hierin wel zouden bijdragen.

Hierom verzoekt Van Drimmelen u ook om voor belanghebbenden voldoende rechtszekerheid te borgen en onderstaande in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen:

"In de visie van de gemeente Zwijndrecht staat centraal dat de bedrijfsactiviteiten op Groote Lindt blijven gehandhaafd. Dit betekent dat beide terreinen elk hun eigen identiteit behouden. Uitgangspunt is dat er geen ruimte is voor (nieuwe vestiging van) andere activiteiten, zoals (grootschalige) detailhandel, sportfaciliteiten en kinderspeelhallen."

Graag verneem ik uw reactie op dit verzoek.

Met vriendelijke groet, 

3.3.2 Gemeentelijke reactie

Samenvattend stelt de indiener van de zienswijze:

1. Het ontwerpbestemmingsplan beperkt de bebouwingsmogelijkheden gezien de tekst en maatvoering op de plankaart.
2. Het plan wekt gezien de toelichting de indruk bepaalde bedrijven weg te bestemmen.
3. Indiener doet een suggestie tot aanpassing van de toelichting met de volgende tekst uit de Toekomstvisie 2030 met betrekking tot Groote Lindt:

"Op Groote Lindt zijn drie detailhandelsbedrijven en één onbemand tankstation gevestigd, allen gelegen aan de Lindtsedijk. Het uitgangspunt is dat er geen ruimte is voor (nieuwe vestiging van) detailhandel, sportfaciliteiten en kinderspeelhallen."

Reactie gemeente:

1. De aanduidingen / maatvoeringen zijn niet goed opgenomen op de plankaart. Deze aanduidingen / maatvoeringen hebben betrekking op geluidsemissies. De waarden zijn correct, maar de beschrijving ontbreekt. Dat de indiener de conclusie heeft getrokken te worden beperkt in zijn bebouwingsmogelijkheden is begrijpelijk maar niet juist. De bebouwingspercentages blijven zoals ze waren. Het ontwerp wordt op deze punten aangepast.
2. Indiener haalt tekst aan uit geldend beleid. Dit beleid is sturend voor ons handelen. Bij iedere bestemmingsplanherziening is het noodzakelijk al het geldend beleid in kaart te brengen om vervolgens aan te geven wat dat betekent voor de herziening. Dat hebben we onder meer gedaan door de volgende tekst op te nemen:

"Het voorliggende bestemmingsplan faciliteert de maritieme industrie binnen bedrijventerrein Groote Lindt. De bouw- en gebruiksmogelijkheden blijven flexibel. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt, die voor potentiële belemmeringen van dit terrein zorgen."

Dat we met het plan de suggestie wekken bedrijven "weg te bestemmen" kunnen we in het geheel niet plaatsen en dit is ook niet het geval.

3. Hoewel het voor de rechtszekerheid geen verschil maakt is het voor de volledigheid een prima suggestie. Het regels voorzien immers in een uitsterfregeling voor bijvoorbeeld de speelhal. Deze regeling berust op de visie.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze heeft gemeente terecht gewezen op fouten in de ontwerp-plankaart. Het plan zal worden aangepast. Tevens zal de toelichting worden uitgebreid met de uit de Toekomstvisie 2030 hierboven aangehaalde tekst.

De zienswijze gegrond verklaren en de plankaarten plus toelichting aanpassen.

3.4 Reclamant 4

Ontvangstdatum zienswijze: 8 februari 2024

3.4.1 inhoud zienswijze

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwijndrecht

Geachte heer/mevrouw,

Gemeente Zwijndrecht heeft 29 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein ter inzage gelegd.

[REDACTED] is de koper van het voormalige Schokbeton terrein aan de Lindtsedijk. Hiervoor is eind 2020 een koopovereenkomst gesloten tussen de gemeente Zwijndrecht en [REDACTED]

De locatie zal conform afspraken met uw gemeente ontwikkeld worden tot een bedrijventerrein voor het nautisch maritiem cluster.

Wij zijn verrast door de onaangekondigde herziening van het vigerende bestemmingsplan. Uw gemeente en wij zijn op bijna dagelijkse basis in contact met elkaar over de gebiedsontwikkeling, vergunningen en bijbehorende ontwikkelingen over (potentiële) kopers, gebruikers. Eveneens zijn er al diverse aanvragen omgevingsvergunning ingediend en enkele ook al onherroepelijk vergund.

Na lezing van de publicatie waren wij in beginsel gerustgesteld aangezien expliciet benoemd wordt dat het conserverend van aard is. Echter is na bestudering van de via uw website gedownloadte bestanden toch een ander beeld ontstaan.

Enerzijds is niet uit alle documenten op te maken welke specifieke regels van toepassing zijn op ons terrein. Veelal door het ontbreken van informatie op de plankaart. Anderzijds doordat diverse artikelen cq regels zijn gewijzigd of weggelaten. Belangrijke punten zijn het niet (volledig) overnemen of aanpassen van diverse afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden op juist die onderdelen welke voor de toekomstige gebruikers van het terrein uit de nautische sector van groot belang zijn.

Verder is in de toelichting wel melding gemaakt van de verleende onherroepelijke omgevingsvergunningen voor de horeca en de kantoren langs de Oude Maas. Uit de regels en plankaart is echter niet op te maken dat de afwijkingen tov het vigerende bestemmingsplan mee zijn genomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Bijgevoegd een niet limitatief overzicht met daarin enkele door ons geconstateerde afwijkingen in het ontwerpbestemmingsplan. Wij behouden ons het recht voor om op een later tijdstip nog andere punten in te brengen.

Tot slot zijn uw gemeente en wij in de afgelopen jaren op diverse terugkerende knelpunten gestuit welke het vestigen van interessante nautische bedrijven moeilijk tot onmogelijk maakten om zich te vestigen op het terrein. De grootste knelpunten zijn milieutechnische aspecten waaronder externe veiligheid (BEVI inrichtingen) en geluid irt beoogde nautisch maritieme bedrijfsvoeringen en het daarbij behorende gebruik van kades en havens. Dit bestemmingsplan biedt een uitgelezen kans om niet alleen conserverend van aard te zijn, maar juist ook de benodigde wijzigingen op te nemen om de tussen uw gemeente en ons overeengekomen contractuele verplichtingen ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Ook ten behoeve van de gewenste OV verbinding door middel van de waterbushalte is het wenselijk om voor het verwachte wegverkeer (deels) een verkeersbestemming te geven aan de infrastructuur. En indien dat nog nodig is de beoogde oversteekplaats op de Lindtsedijk te borgen in het bestemmingsplan.

Aangezien de wijzigingen de ook privaats rechterlijke afspraken tussen u en ons raken wil ik u vragen om inzichtelijk te maken welke verschillen er zijn tussen het vigerend en ontwerpbestemmingsplan inclusief de bijlagen. En gaan wij graag op een zo kort mogelijke termijn met u in gesprek om te voorkomen dat we niet beperkt worden in de huisvestingsmogelijkheden van de (potentiële)nautisch maritieme gebruikers op het terrein en wellicht ook extra ruimte kunnen creëren om invulling te geven aan de al bekende toekomstige ontwikkelingen.

Wij zien uw reactie graag tegemoet.

PIER14 (voormalig terrein Schokbeton aan de Lindtsedijk)

8 februari 2024

Niet limitatief overzicht verschillen ontwerpbestemmingsplan bedrijventerreinen Zwijndrecht

Wij behouden ons het recht voor om als de onduidelijkheden en eventuele onbekenden beantwoord zijn daar beroep tegen in te stellen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1.33 Bestaand

22 december 2023 hebben we de aanvraag omgevingsvergunning met nummer Z2023-00000499 ingediend. Hier ook graag rekening mee houden in het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 2.8 (bruto) vloeroppervlak

De omschrijving is onjuist: de gebruiksoppervlakte conform NEN 2580. Dit moet zijn: de bruto vloeroppervlakte conform NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Algemeen constatering.

Het is niet duidelijk of en welke regels van toepassing zijn als het gaat om 'overige zone – afwijkende bouwregels'.

Diverse afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan zijn niet opgenomen in het gewijzigde bestemmingsplan.

Artikel 5.2.2 Bedrijfsgebouwen met bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Er is uit de regels en plankaart niet op te maken welk bebouwingspercentage, hoogte en afwijkende bouwregels van toepassing zijn. Zie 5.2.2 b/c/d/e.

Artikel 5.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De regel zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan is niet opgenomen.

Vigerend bestemmingsplan:

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte van schoorstenen, hijskranen, hijsinrichtingen of overige naar de aard gelijk te stellen bouwwerken bedraagt ten hoogste 45 m;

Voor de ontwikkeling van PIER14 is deze mogelijkheid wel noodzakelijk.

Artikel 5.4 Specifieke gebruiksregels

Wij zijn gezamenlijk met een potentiële koper in voorbereiding om een aanvraag omgevingsvergunning – activiteit milieu (BEVI/PGS-15) in te dienen. Verruiming van de mogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan is noodzakelijk. Zie tevens onze zienswijze mbt artikel 5.5.

Artikel 5.3 5 Afwijken van gebruiksregels

Het is niet duidelijk of en welke 'overige zone - afwijkende bouwregels' van toepassing zijn op PIER14.

Artikel 5.5 Afwijken van gebruiksregels

De afwijkingsregels zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan zijn niet opgenomen.

Vigerend bestemmingsplan:

3.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein'

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan in lid 3.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd;*
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd.*

Artikel 5.7 Wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan zijn niet opgenomen.

Vigerend bestemmingsplan:

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigingsbevoegdheid voor planmer-plichtige activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming Bedrijf zodanig wijzigen dat activiteiten, zoals bedoeld in lid 3.4 onder d, zijn toegestaan, mits vooraf een milieueffectrapportage wordt opgesteld volgens de eisen op grond van de Wet milieubeheer.

3.6.2 Wijzigingsbevoegdheid voor Bevi-inrichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming Bedrijf zodanig wijzigen dat Bevi-inrichtingen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de 10%-contour voor het plaatsgebonden risico of - indien van toepassing - de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Bevi jo artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
 - 1. binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting;*
 - 2. op gronden met de bestemming Verkeer, Groen of Water;**
- b. in de toelichting bij het wijzigingsbesluit dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting*

Artikel 8 Horeca

De vergunde categorieën bij de horeca op PIER14 zijn niet allen opgenomen in dit artikel. Graag aanpassen.

Artikel 17 Water

Er is een bestemming cq gebruik weggelaten welke wel in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor:

- voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart;*

In de toelichting wordt met betrekking tot de Groote Lindt aangegeven dat het terrein uitermate geschikt is voor 'grote lawaaimakers'. In de geluidsverkaveling komt PIER14 wat dat betreft niet tot zijn recht. Door enerzijds beperkt geluidsbudget voor AGE 46 en 47. En anderzijds door het niet toekennen van geluidsbudget aan de twee werkhavens (Schokhaven en Uilenhaven). Dit terwijl het een voorwaarde is om het gebied te ontwikkelen voor de nautisch maritieme sector. En er dus ook werkzaamheden in de werkhavens plaatsvinden. Het verzoek om (extra) geluid toe te kennen aan de Schokhaven en Uilenhaven.

Artikel 27 Waterstaat

De bestemmingsomschrijving en bouwregels uit het vigerend bestemmingsplan zijn helemaal niet overgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee wordt het onmogelijk om op een groot deel van PIER14 nog te bouwen.

Vigerend bestemmingsplan:

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 8 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Artikel 29 Waterstaat - Waterkering

De bestemmingsomschrijving en bouwregels uit het vigerend bestemmingsplan zijn helemaal niet overgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee wordt het onmogelijk om op een deel van PIER14 nog te bouwen.

Vigerend bestemmingsplan:

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Artikel 33 Algemene afwijkingsregels

De afwijkingsregels uit het vigerend bestemmingsplan zijn beperkt overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit geeft beperkingen voor het op maat ontwikkelen voor specifieke nautisch maritieme bedrijven. Dit artikel moet uitgebreid worden met de regels uit het vigerend bestemmingsplan.

Artikel 33.1b 3 meter ipv 2,5 meter.

Artikel 33.1d Kranen toevoegen en de hoogte aanpassen naar 55 meter.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 en 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

De bijlagen zijn niet gedateerd. Er wordt niet duidelijk of dezelfde Staat van bedrijfsactiviteiten van toepassing is als in het vigerend bestemmingsplan.

Bijlage 4 Geluidimmissies

De bijlage is niet gedateerd. Er wordt niet duidelijk of hetzelfde geluidsrapport van toepassing is als bij het vigerend bestemmingsplan.

Verbeelding

De arceringen van bestemmingen en dubbelbestemmingen verlopen wisselend over erfgronden, talud etc. Op basis van de plankaart is niet goed te bepalen waar bestemmingsgrenzen liggen. Graag aanpassen.

Op de plankaart is op of rond het plangebied niet op te maken of er kabels en leiding liggen welke een belemmering (kunnen) zijn van de bestemming(en) op PIER14.

Er is geen duidelijke vermelding van welke bedrijfsbestemming van toepassing is. Bedrijventerrein of bedrijventerrein – 2.

Het bouwvlak op de nieuwe kaart is kleiner dan op de oude kaart. Het talud langs de Oude Maas is niet meegenomen als bouwvlak. Dit moet aangepast worden.

Aan de noordzijde van het perceel is een sloopverbod aangegeven. In het oude bestemmingsplan was daar geen sprake van. We willen het sloopverbod verwijderd uit het bestemmingsplan.

Er is op de plankaart geen bouwhoogte aangegeven. Wij wensen minimaal dezelfde hoogten als in het vigerende bestemmingsplan voor 'gebouwen' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'.

In de regels art 5.4.4 en op de plankaart is de bestemming 'functiegebonden kantoren bij een luchthaven, een haven of een veiling' niet omschreven danwel zichtbaar.

3.4.2 Gemeentelijke reactie

Samenvattend stelt de indiener van de zienswijze:

1. Verrast te zijn aanvankelijk niet op de hoogte te zijn van de herziening en na geruststelling nu te constateren dat het plan niet conserverend van aard is.
2. Er ontbreekt informatie op de plankaart en er zijn diverse afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden niet teruggekomen die van groot belang zijn voor de toekomstige gebruikers van het nautisch terrein.
3. De reeds verleende en onherroepelijk verleende en ook in de toelichting genoemde omgevingsvergunningen voor horeca en kantoren langs de Oude Maas ('Pier 14') lijken niet in het ontwerp te zijn opgenomen.
4. Het bestemmingsplan biedt de uitgelezen kans niet alleen conserverend van aard te zijn maar juist ook de benodigde wijzigingen op te nemen om de tussen indiener en gemeente overeengekomen contractuele verplichtingen te kunnen realiseren.
5. Graag een overzicht te krijgen van de verschillen tussen het vigerend en toekomstig bestemmingsplan.
6. Graag in gesprek te gaan over het nieuwe ontwerp om enerzijds niet te worden beperkt en anderzijds extra ruimte in het plan te bepleiten voor toekomstige ontwikkelingen.
7. Indiener voegt een overzicht bij van de door hen geïnventariseerde verschillen met in dat overzicht ook bezwarend.

Reactie van de gemeente:

1. Het plan is nog altijd conserverend van aard. Het betreft een herziening waarbij veranderingen in onder meer beleid, wet- en regelgeving en inmiddels vergunde ontwikkelingen zijn verwerkt. Een voorbeeld hiervan zijn de regels uit de 1^e herziening Groote Lindt, geluidverkaveling.
2. Het klopt dat de plankaart niet volledig is. Dit is in de ontwerpfase niet goed gegaan en wordt in de definitieve fase hersteld. De wijzigingsbevoegdheid voor Bevi-inrichtingen zoals die in het thans geldende plan is opgenomen wordt opnieuw opgenomen was in het ontwerp niet meer meegenomen maar bij de vaststelling weer toegevoegd. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp was er nog onvoldoende duidelijkheid over de figuur "wijzigingsbevoegdheid" die onder de Omgevingswet niet langer bestaat.
3. Dit is juist en dit wordt bij het definitieve plan gecorrigeerd. De verleende vergunningen 'Lindtsedijk 14 Horeca' en Lindtsedijk 14 Kantoren' worden in de regels en plankaart opgenomen.
4. Contractuele verplichtingen zijn niet voldoende grond om hiermee bij een bestemmingsplanherziening rekening te houden. Aan een procedure tot het wijzigingen van specifieke locaties gaat een uitgebreide periode van voorbereiding en onderzoeken vooraf. Daarvoor leent deze herziening zich niet en dit gaat dan ook voorbij aan de reikwijdte van dit bestemmingsplan. De reeds wel vergunde en onherroepelijk geworden omgevingsvergunningen worden uiteraard verwerkt.
5. Een ieder kan zelf of wanneer dit te complex is met behulp van een adviseur het geldende plan en het ontwerp naast elkaar leggen. Uiteraard zijn we bij vragen waarom iets veranderd is of lijkt, bereid tot het beantwoorden van vragen.
6. Dit is uiteraard mogelijk. Inmiddels is contact geweest met de indiener met het aanbod in gesprek te gaan. Deze heeft aangegeven voor nu voldoende te zijn gerustgesteld. Mocht naar aanleiding van deze nota alsnog opnieuw de behoefte bestaan in gesprek te gaan is dit wederom mogelijk.
7. Onderstaand geven we in het door ons overgenomen overzicht reactie.

Art 1.33	Graag rekening houden met inmiddels verleende omgevingsvergunning.	Art 1.33 blijft ongewijzigd
Art 2.8	De omschrijving is onjuist. "Bruto" ontbreekt	"Bruto" toevoegen voorafgaand aan "vloeropp. conform NEN 2580"
H 2	Het is niet duidelijk of en welke regels van toepassing zijn als het gaat om "overige zone-afwijkende bouwregels"	De zone is kenbaar uit de plankaart die online is te raadplegen via de website ruimtelijkeplannen.nl / regels op de kaart. De regels vermelden onder 5.3.2 expliciet wanneer ze voor de zone gelden.

		Op de volgende gehele gebieden zijn de gebiedsaanduidingen 'overige zone – afwijkende bouwregels' (gedeeltelijk) van toepassing: - 'overige zone – afwijkende bouwregels 1' → bedrijventerrein Groote Lindt (o.a. Pier 14) - 'overige zone – afwijkende bouwregels 2' → bedrijventerrein De Geer - 'overige zone – afwijkende bouwregels 3' → bedrijventerrein Molenvliet
Art 5.2.2	Bebouwingspercentage, hoogte en afwijkende bouwregels zijn niet kenbaar uit kaart en regels	Ter plaatse van Pier 14 is een maximum bouwhoogte van 15 meter toegestaan voor bedrijfsgebouwen. Daarnaast valt het gebied in 'overige zone – afwijkende bouwregels 1', waardoor kan worden afgeweken naar een bouwhoogte van 25 meter voor gebouwen (artikel 5.3.2, onder a).
Art 5.2.5	De thans geldende regel 3.2.2. is niet opgenomen en wel noodzakelijk	Deze is wel opgenomen maar staat nu in art 5.2.5 sub f onder 1 in combinatie met art. 5.3.2 sub c
Art 5.4	De specifieke gebruiksregels zijn onvoldoende ruim.	De bestaande mogelijkheid om af te wijken van de staat van bedrijfsactiviteiten binnen de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein' zal alsnog worden toegevoegd aan de regels.
Art 5.7		De bestaande wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot Bevi-inrichtingen blijft bestaan. Ontwerp wordt aangepast.
Art 17	Er is iets weggelaten ten opzichte van het huidige plan	De nieuwe omschrijving is volledig en in vergelijking met bestemmingsplan 'Groote Lindt' is de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Water' in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht' juist uitgebreid beschreven/ Hierdoor wordt duidelijk wat wordt bedoeld met voorzieningen ten behoeve van scheepvaart
Art 27, 28, 29	De huidige artikel 12 en 13 zijn niet overgenomen	Deze bestemming komt overeen met de bestemming 'Waterstaat' uit het bestemmingsplan 'Kijfhoek' en is ook alleen daar van toepassing. Artikel 28 'Waterstaat – waterstaatkundige functie' komt overeen met artikel 12 uit bestemmingsplan 'Groote Lindt' Artikel 29 'Waterstaat – Waterkering' komt overeen met artikel 13 uit bestemmingsplan 'Groote Lindt'.
Geluid	Graag extra geluid toekennen	Daar is deze herziening niet voor bedoeld en gaat voorbij aan het conserverend karakter. Groote Lindt vormt samen met het industrieterrein Dordt-West het gezoneerde industrieterrein Groote Lindt/Dordt-West, met een gemeenschappelijke geluidszone. De geluidruimte is hierbij verdeeld op basis van de vergunde rechten van de bedrijven en de reserveringen voor nieuwe activiteiten. De geluidzonering is overgenomen uit het bestemmingsplan '1e herziening Groote Lindt, geluidverkaveling' (vastgesteld 2019-01-22), tenzij op een later tijdstip anders is vergund, dan is dit hierin meegenomen. Gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan, is er geen aanleiding om de geluidruimte voor dit bestemmingsplan opnieuw te verdelen.
Art 33	De afwijkingsregels uit art 16 zijn beperkt overgenomen - Graag de hoogte van 2,5 naar 3 m - Graag afwijking voor kraan 55 m	artikel 33.1 onder b zal de toegestane overschrijding aangepast worden naar ten hoogste 3 meter. Artikel 33.1 onder d zal niet worden aangepast. Bouwhoogte ten behoeve van kranen tot 55 meter kan worden gerealiseerd op basis van artikel 5.3.2 onder c.
Bijlage 1,2	Deze bijlagen zijn niet gedateerd.	Datum wordt toegevoegd.
Bijlage 4	Datering rapport geluidmissies	deze bijlage is gelijk aan de bijlage bij de regels van bestemmingsplan '1e herziening Groote Lindt, geluidverkaveling'.

Plankaart		De aanduiding 'Overige zone - gezoneerd industrieterrein' is verkeerd benoemd in de plankaart. Deze zal worden gecorrigeerd.
-----------	--	--

Met betrekking tot de plankaart vermelden we in reactie op de indiener nog het volgende:

Verbeelding

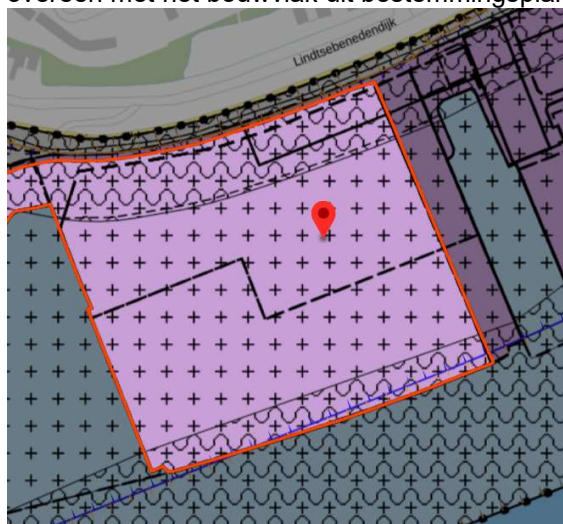
Op de analoge plankaart (pdf) is niet alles duidelijk af te lezen. Dit geldt met name voor bebouwingshoogten, bebouwingspercentages en gebiedsaanduidingen. Dit is de reden dat het bestemmingsplan ook was/is in te zien via de website ruimtelijkeplannen.nl / regels op de kaart. Hier is normaal gesproken uit op te maken welke bouwhoogten, bebouwingspercentage en gebiedsaanduidingen van toepassing zijn. Hier is ook uit op te maken waar arceringen van bestemmingen en dubbelbestemmingen zich bevinden ten opzichte van erf grenzen, en waar de bestemming 'bedrijventerreinen' of 'bedrijventerreinen – 2' van toepassing is.

Kabels en Leidingen

Binnen het plangebied 'Pier 14' zijn geen leidingen zoals beschreven in het bestemmingsplan aanwezig. Wat niet betekent dat andere leidingen, zoals riolering, telecom e.d., niet aanwezig zijn. Deze kabels en leidingen kunt u traceren aan de hand van een Klic-melding.

Bouwvlak

Het bouwvlak t.p.v. Lindtsedijk 14 / Pier 14 uit bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht' komt overeen met het bouwvlak uit bestemmingsplan 'Groote Lindt'



bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht'



bestemmingsplan 'Groote Lindt'

Sloopverbod

In de regels (en verbeelding) is een sloopverbod zonder vergunning aanwezig. Dit is overgenomen uit het bestemmingsplan '1e herziening Groote Lindt, geluidverkaveling' en is dus reeds geldend recht. Het sloopverbod heeft als doel het voorkomen van een toename op de geluidsbelasting op de woningen in de woonwijk aan de andere zijde van de Lindtsedijk. De bestaande bebouwing direct aan de Lindtsedijk op het industrieterrein 'Groote Lindt' heeft een afschermende functie voor het geluid dat wordt geproduceerd op het industrieterrein. Met de sloop van deze bebouwing bestaat de kans dat de geluidsbelasting in de wijken toeneemt. Om deze reden dient voor sloop een vergunning aangevraagd te worden welke moet worden voorzien van een akoestisch onderzoek.

Functie-gebonden kantoren

In artikel 5.4.4 van de regels worden de regels met betrekking tot het gebruik van kantoren geregeld. Deze regels zijn van toepassing binnen de gehele bestemming 'Bedrijventerrein'. Wij zien hierbij niet de noodzaak om de bestemming 'Functie-gebonden kantoren bij een luchthaven, een haven of een veiling' toe te voegen, aangezien deze ook in de huidige bestemmingplannen niet aan de orde is.

Conclusie

Fijn dat de indiener zo zorgvuldig heeft gekeken naar het plan. Geconcludeerd kan worden dat er een misverstand is ontstaan door het niet volledig juist hebben kunnen interpreteren van de regels wat weer deels werd veroorzaakt door het ontbreken van de juiste planvoering op de plankaart. Voorts is het goed dat er werd verzocht om het opnieuw opnemen van de wijzigingsbevoegdheid Bevi-inrichtingen. Dit heeft ons ertoe aangezet opnieuw de afweging te maken hoe nu om te gaan met deze door de komst van de Omgevingswet (voor toekomstige omgevingsplannen) vervallen rechtsfiguur. Tot slot werden we terecht gewezen op het niet opnemen van onherroepelijk geworden omgevingsvergunningen.

De zienswijze deels gegrond verklaren en de plankaart en regels dienovereenkomstig aanpassen.

3.5 Reclamant 5

Ontvangstdatum zienswijze: 9 februari 2024

3.5.1 inhoud zienswijze

Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwijndrecht

Aan: Gemeente Zwijndrecht
Datum: 9 februari 2024
Auteur: 
Kenmerk: Zienswijze bedrijventerreinen
Revisie: 1

T.a.v.: Gemeente Zwijndrecht, postbus 15, 3330 AA Zwijndrecht
Per mail: gemeente@zwijndrecht.nl

Inleiding

De gemeente Zwijndrecht heeft met ingang van 29 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht' (IMRO-idn: NL.IMRO.0642.bp08Bedrterreinen-2001) ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Tijdens de inzagetermijn, eindigend op 09-02-2024, kan eenieder haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen via, o.a., het email adres gemeente@zwijndrecht.nl.

Met deze notitie wordt een formele zienswijze gedaan op het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht' onder vermelding van zienswijze bedrijventerrein.

 dient deze zienswijze in ten behoeve van 

Achtergrond

Met het betreffende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht' brengt de gemeente Zwijndrecht verschillende bestemmingsplannen onder in één bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht' is overwegend conserverend van aard. Dit betekent dat verleende omgevingsvergunningen in afwijking van de huidige bestemmingsplannen en enkele partiële herzieningen van de bestemmingsplannen worden opgenomen in deze bestemmingsplanherziening waarmee het plan wordt geactualiseerd.

Een van de bestemmingsplannen die wordt opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht' is het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Groote Lindt' (IMRO-idn: NL.IMRO.0642.bp11grootelindt-3002).

Het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Groote Lindt' is onder andere van toepassing op de gronden aan de Lindtsedijk.

[REDACTED] is voornemens zich, als maritiem dienstverlener, te vestigen op de gronden aan het bedrijventerrein Groote Lindt [REDACTED]. Deze vestiging past één op één binnen de omgevingsvisie van de gemeente Zwijndrecht, waarin is bepaald dat het Zwijndrechtse maritieme cluster, specifiek benoemt het bedrijventerrein Groote Lindt, moet worden versterkt. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht' moet volgens de toelichting op dit ontwerpbestemmingsplan de maritieme industrie faciliteren en potentiële belemmeringen ten aanzien hiervan voorkomen.

Echter, door het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht' wordt de vestigingsmogelijkheid [REDACTED] als maritiem dienstverlener, op deze gronden juist onmogelijk gemaakt.

In het gesprek met de gemeente over de aankoop en het gebruik van deze gronden is aangegeven dat [REDACTED] een zienswijze kan indienen om de vestiging toch mogelijk te maken.

Beperkingen ontwerpbestemmingsplan

De vestiging [REDACTED] wordt onmogelijk gemaakt door het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht' wegens het ontbreken van een wijzigingsbevoegdheid¹ voor het toestaan van Bevi-inrichtingen, in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan 'bedrijventerrein Groote Lindt' waar deze wijzigingsbevoegdheid wel is opgenomen.

Een Bevi-inrichting is een bedrijf dat valt onder het voormalige Besluit externe veiligheid inrichtingen² (Bevi).

Een Bevi-inrichting wordt in zowel het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht' als het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Groote Lindt' aangemerkt als strijdig gebruikt. Het grote verschil hierin is dat middels een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6.2. van het bestemmingsplan) als opgenomen in het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Groote Lindt' het vestigen van een Bevi-inrichting toch toegestaan kan worden. Hierbij moeten wel de volgende regels in acht worden genomen:

- a. de 10-6-contour voor het plaatsgebonden risico of - indien van toepassing - de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Bevi jo artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
 1. binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting;
 2. op gronden met de bestemming Verkeer, Groen of Water;
- b. in de toelichting bij het wijzigingsbesluit dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.³

¹ Met een wijzigingsbevoegdheid kan het college van Burgemeester en wethouders een wijziging doorvoeren die vooraf is afgestemd met de gemeenteraad (bij het ontwerpbestemmingsplan), indien aan de daarin gestelde voorwaarden wordt voldaan.

² Een Bevi-inrichting is een bedrijf dat valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, wat in dit kader inhoudt dat gevaarlijke stoffen worden opgeslagen in een hoeveelheid van meer dan 10 ton in één opslagvoorziening.

³ Waar in deze notitie over wijzigingsbevoegdheid wordt gesproken, wordt verwezen naar de wijzigingsbevoegdheid zoals gesteld in artikel 3.6.2 van het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Groote Lindt'.

Deze wijzigingsbevoegdheid is niet langer opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht'.

Zienswijze

_____ is van mening dat de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen is in het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Groote Lindt' ook opgenomen moet worden in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht' (verder: bestemmingsplan).

Redenen hiervoor, die navolgend worden toegelicht, zijn:

1. Het beoogde gebruik van het gebied en de visie van de gemeente Zwijndrecht;
2. De achterliggende reden voor een wijzigingsbevoegdheid m.b.t. Bevi-inrichtingen;
3. De omgeving waar _____ zich wil vestigen, in relatie tot het overwegend conserverend ontwerpbestemmingsplan;
4. Het ontbreken van nut en noodzaak voor een totaal uitsluiting van Bevi-inrichtingen, c.q. de wijzigingsbevoegdheid.

Beoogd gebruik en visie op het gebied

De gemeente Zwijndrecht stelt in haar omgevingsvisie en in de toelichting op het bestemmingsplan dat het Zwijndrechtse maritieme cluster moet worden versterkt, omdat Zwijndrecht o.a. de grootste binnenvaartgemeente is van in Nederland. Watergebonden bedrijvigheid en havens zijn kenmerkend voor de economie en het ontstaan van Zwijndrecht en dit mag met het bestemmingsplan niet worden belemmerd. Ook moet het bestemmingsplan de maritieme industrie faciliteren en wordt gesteld dat er geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, die voor potentiële belemmeringen van dit terrein i.r.t. maritieme industrie zorgen.

Door het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid wordt de maritieme industrie en sector juist belemmerd. Dit heeft ermee te maken dat de beroepsvaart ten behoeve van schoonmaak en onderhoud altijd gebruik moet maken van stoffen die geclassificeerd zijn met gevaar etiketten. Denk hierbij aan schoonmaakmiddelen, smeermiddelen en verf. Een maritiem cluster kan zonder deze middelen niet functioneren.

Een bedrijf dat voorziet in het leveren van deze stoffen, zoals _____ doet, moet inherent aan het leveren ook deze stoffen opslaan. Door de opslag⁴ wordt een dergelijk bedrijf gezien als een Bevi-inrichting.

Geconcludeerd kan worden dat de mogelijkheden in het bestemmingsplan niet overeenkomen met de visie van de gemeente Zwijndrecht en de toelichting op het bestemmingsplan ten aanzien van het faciliteren van de maritieme industrie en het voorkomen van potentiële belemmeringen voor de maritieme industrie. Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is dit beter in lijn.

⁴ Opgemerkt wordt dat _____ wel als Bevi-inrichtingen moet worden gezien, maar slechts stoffen opslaat die relatief onschuldig zijn, zoals hierboven beschreven, en in vergelijking met andere Bevi-inrichtingen slechts een kleine voorraad gevaarlijke stoffen heeft.

De wijzigingsbevoegdheid – Het beheersen van risico's

In veel bestemmingsplannen worden Bevi-inrichtingen als strijdig gebruik aangemerkt, maar kunnen deze wel toegestaan worden met een wijzigingsbevoegdheid. De achterliggende reden hiervoor is de grip die de gemeente op deze manier kan uitoefenen.

Namelijk, het is mogelijk om voorwaarden te verbinden aan de vestiging van een Bevi-inrichting, om zo de risico's behorende bij de opslag van gevaarlijke stoffen te beheersen. Zo is in het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Groote Lindt' opgenomen dat de 10-6-contour voor het plaatsgebonden risico (PR-contour) binnen het bouwperceel, verkeer-, groen- of waterbestemming moet liggen. Het PR-contour is de belangrijkste veiligheidsafstand behorende bij de opslag van gevaarlijke stoffen.

Het opnemen van een beperking tot waar dit PR-contour mag liggen, leidt tot een beheerst risico voor de omgeving.

Daarnaast moet het groepsrisico worden verantwoord. In een groepsrisicoverantwoording wordt ingegaan op de risico's voor de omgeving, eventuele maatregelen, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid e.d. om te bepalen in hoeverre een ontwikkeling verantwoord wordt geacht. Ook kunnen hierin maatregelen worden opgenomen om tot dit veiligheidsniveau te komen.

Dit betekent dus ook dat niet alle type Bevi-inrichtingen worden toegestaan, maar enkel bedrijven die binnen het vastgestelde risicoprofiel passen. [REDACTED] kan wegens de geringe hoeveelheid gevaarlijke stoffen en 'onschuldige' gevaarlijke stoffen naar verwachting voldoen aan deze eisen.

Overwegend kan geconcludeerd worden dat Bevi-inrichtingen niet gegeneraliseerd kunnen worden en daarom niet als geheel uitgesloten zouden moeten worden. Met het vaststellen van een wijzigingsbevoegdheid kan de gemeente grip krijgen op de risico's voor de omgeving en de voorwaarden voor de opslag van gevaarlijke stoffen.

De omgeving van [REDACTED]

Zoals beschreven kan de omgeving van een Bevi-bedrijf voldoende beschermd worden met de wijzigingsbevoegdheid. Toch kan het, in het kader van ruimtelijke ordening, soms niet gewenst zijn om een wijzigingsbevoegdheid t.a.v. Bevi-inrichtingen op te nemen wegens de omgeving. Denk hierbij aan een woonomgeving.

Dit is echter niet het geval. Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard en er worden in de beoogde omgeving van [REDACTED] ten opzichte van het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Groote Lindt', geen andere mogelijkheden geschapt in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht' om andere bestemmingen of gebruik toe te laten.

Het gebruik van de gronden blijft bedoeld voor industrie. Op basis van de toelichting op het bestemmingsplan en de milieucategorisering zelfs voor zware industrie, waar gevaarlijke stoffen vaak onderdeel van zijn.

Er kan worden geconcludeerd dat de beoogde omgeving van [REDACTED] in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht' geen verandering kent en dus niet anders ingericht hoeft te worden in het kader van ruimtelijke ordening. Ook is deze juist bedoeld voor zware industrie waar gevaarlijke stoffen bij horen. Er is geen reden om de wijzigingsbevoegdheid t.a.v. Bevi-inrichtingen niet op te nemen.

Nut en noodzaak wijzigingsbevoegdheid

Op basis van voorstaande informatie kan worden geconcludeerd dat er verschillende redenen zijn om een Bevi-inrichting uit te sluiten binnen een bestemmingsplan. Een Bevi-inrichting kan niet binnen het beleid van de gemeente passen, niet binnen de omgeving passen of te veel risico vormen. Dit allen is, zoals beschreven, niet van toepassing.

Integendeel:

1. De Gemeente wil juist bedrijven zoals [REDACTED] faciliteren met dit bestemmingsplan en in haar omgevingsvisie,
2. Het ontbreken van de wijzigingsbevoegdheid gaat tegen het beleid van de Gemeente in,
3. Het gebied is bedoeld voor de maritieme sector waarbij gevaarlijke stoffen inherent zijn aan het proces,
4. De omgeving past geweldig bij de activiteiten zijnde een bedrijventerrein voor zware industrie,
5. met de wijzigingsbevoegdheid kunnen risico's worden beheerst, en,
6. de ongewijzigde omgeving geeft geen enkele reden om een wijzigingsbevoegdheid niet op te nemen.

Conclusie

De gemeente Zwijndrecht wordt gevraagd de wijzigingsbevoegdheid, zoals reeds opgenomen in bestemmingsplan 'bedrijventerrein Groote Lindt', over te nemen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht'.

3.5.2 Gemeentelijke reactie

Conclusie

De zienswijze is buiten de termijn van terinzagelegging van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ingediend (en ontvangen)

De zienswijze niet ontvankelijk verklaren en buiten beschouwing laten.

3.6 Reclamant 6

Ontvangstdatum zienswijze: 9 februari 2024

3.6.1 inhoud zienswijze

Geachte heer/mevrouw,

Op 15 december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwijndrecht gepubliceerd (kenmerk: NL.IMRO.0642.bp08Bedrterreinen-2001). De locatie van [REDACTED] (hierna [REDACTED]) is gelegen binnen het plangebied van dit ontwerpbestemmingsplan aan de Lindtsedijk 8 te Zwijndrecht. Via deze weg doe ik u namens [REDACTED] een aantal zienswijzen op het hiervoor genoemde ontwerpbestemmingsplan toekomen.

De hieronder benoemde zienswijzen hebben betrekking op de locatie van [REDACTED]. Voor het gehele gebied van [REDACTED] de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' van toepassing op basis van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht' (NL.IMRO.0642.bp08Bedrterreinen-2001, d.d. 15-12-2023).

Bouwhoogte gebouwen

Op een groot deel van het terrein van [REDACTED] ontbreekt een aanduiding van de maximale bouwhoogte. In ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwijndrecht artikel 5.2.2 onder b wordt verwezen naar de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)', deze ontbreekt echter op de plankaart. Hierdoor is niet duidelijk wat de maximale bouwhoogte voor gebouwen op de locatie van [REDACTED] is.

Op het terrein van [REDACTED] geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan (bedrijventerrein Groote Lindt, onherroepelijk vastgesteld op 04-02-2014) voor de meeste locaties een maximale bouwhoogte voor gebouwen van 15 meter. We verzoeken u deze juiste maximale bouwhoogte voor gebouwen over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Bouwhoogte bouwwerken geen gebouw zijnde

In artikel 5.2.5. van het ontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde opgenomen. Voor 'overige bouwwerken' geldt op basis van het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 5 meter (artikel 5.2.5. lid f). Dit is een significante inperking van de bouw mogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan (bedrijventerrein Groote Lindt, onherroepelijk vastgesteld op 04-02-2014). In het vigerende bestemmingsplan gelden de onderstaande bouwhoogtes voor bouwwerken geen gebouw zijnde:

Artikel 3.2.2, bestemmingsplan bedrijventerrein Groote Lindt

e. de bouwhoogte van schoorstenen, hijskranen, hijsinrichtingen of overige naar de aard gelijk te stellen bouwwerken bedraagt ten hoogste 45 m;

f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 30 m.

Het opleggen van een maximum bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde van 5 meter is niet in lijn met de industriële bestemming die van toepassing is op de locatie van [REDACTED]. Deze wijziging betekent dat er voor elke schoorsteen en opslagtank die er geplaatst wordt moet worden afgeweken van het bestemmingsplan (omgevingsplan). Dit is onwenselijk, daarom verzoeken wij u in het nieuwe bestemmingsplan dezelfde regels op te nemen aangaande bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde als in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen (artikel 3.2.2, bestemmingsplan bedrijventerrein Groote Lindt).

Maatvoering geluid

Volgens de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan zijn de regels aangaande geluid overgenomen uit bestemmingsplan '1^e herziening Groote Lindt, geluidverkaveling' (onherroepelijk, vastgesteld 22-01-2019). Uit de plankaart blijkt echter dat dit niet correct is overgenomen. Er dient een maatvoering opgenomen te worden voor de maximum geluidemissie in de dag, avond en nacht. Dit is in het vigerende plan goed uitgevoerd (zie figuur 1). In het ontwerpbestemmingsplan is hierbij een fout gemaakt. De maatvoering hebben geen correcte aanduiding qua eenheid en etmaalperiode (zie figuur 2). We verzoeken u de tekst 'other: maximum [vrije tekst]' aan te passen in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan (1^e herziening Groote Lindt, geluidverkaveling, d.d. 22-01-2019).

Daarnaast is er voor de locatie van [REDACTED] een vierde maatvoering bijgekomen: *Other: maximum [vrije tekst]: 63,7*. Op basis van bestemmingsplan '1^e herziening Groote Lindt, geluidverkaveling' is af te leiden dat deze maatvoering hoort bij de nacht of avond periode van de akoestische gebiedseenheid 58. Momenteel ligt de maatvoering echter over akoestisch gebiedseenheid 49, 50, 52, 57 en 58. De maatvoering is daarmee gekoppeld aan meerdere verkeerde akoestische gebiedseenheden. Wij verzoeken u dit aan te passen in overeenstemming met bestemmingsplan '1^e herziening Groote Lindt, geluidverkaveling'.

Maatvoeringen (3) ^

☐ other: dag: maximum
geluidemissie in db(A)/m2: 58,0

☐ other: nacht: maximum
geluidemissie in db(A)/m2: 57,2

☐ other: avond: maximum
geluidemissie in db(A)/m2: 57,6

Figuur 1: Aanduiding maatvoering voor [REDACTED] b.v. vigerende bestemmingsplan '1^e herziening Groote Lindt, geluidverkaveling'

Maatvoeringen (4) ^

☐ other: maximum [vrije tekst]:
57,6

☐ other: maximum [vrije tekst]:
57,2

☐ other: maximum [vrije tekst]:
63,7

☐ other: maximum [vrije tekst]:
58,0

Figuur 1: Aanduiding maatvoering voor [REDACTED] b.v. ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht'

Wij verzoeken u de zienswijzen door te voeren in het plan en een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, zodat er een nieuwe mogelijkheid tot zienswijzen wordt geboden.

3.6.2 Gemeentelijke reactie

Conclusie

De zienswijze is buiten de termijn van terinzagelegging van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ingediend (en ontvangen)

De zienswijze niet ontvankelijk verklaren en buiten beschouwing laten.

4. Wettelijk vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de bestuurlijke overlegpartners voor een reactie conform het bepaalde van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met het verzoek om een reactie te geven op het plan. De volgende bestuurlijke overlegpartners hebben van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 de mogelijkheid gekregen om te reageren op het ontwerp-bestemmingsplan:

1. Provincie Zuid-Holland
2. Rijkswaterstaat
3. Omgevingsdienst Zuid-Holland zuid.
4. GGD Zuid-Holland zuid
5. Waterschap Hollandse Delta
6. Veiligheidsregio Zuid-Holland zuid
7. Gemeente Dordrecht
8. Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
9. Gasunie

Er is binnen deze termijn één reactie binnengekomen. De reactie is hieronder weergegeven, de reactie van de gemeente is daaronder weergegeven.

4.1 Waterschap Hollandse Delta

Ontvangstdatum zienswijze: 4 januari 2024

Goedendag,

Omdat het hier gaat om een wat uitgebreidere herziening wil ik graag verwijzen naar bijgaande twee documenten.

Het gaat om een herziening van onze toetsingscriteria en een aanpassing van het vrijgestelde deel in landelijkgebied.

Vanaf volgende week liggen deze ter inzage.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]



waterschap
Hollandse Delta

Handelsweg 100
Postbus 4103
2980 GC Ridderkerk

T [Redacted]
E [Redacted]

www.wshd.nl

[@hollandsedelta](https://twitter.com/hollandsedelta)

[@hollandsedelta](https://facebook.com/hollandsedelta)

4.1.1 Gemeentelijke reactie

Uit overleg met Waterschap Hollandse Delta blijkt dat ingezonden reactie vooral ter informatie is waarmee de gemeente in de toekomst rekening moet houden bij de uitvoering van werkzaamheden bij de plannen met betrekking tot het 'Versneld afvoeren hemelwater'.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

De zienswijze ongegrond verklaren.

5. Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

Naast de wijzigingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, acht de gemeente het nog noodzakelijk het bestemmingsplan op een aantal ondergeschikte onderdelen aan te passen en aan te vullen. Hieronder worden alle wijzigingen en aanvullingen beschreven.

5.1 Wijzigingen Toelichting

Allereerst merkt de gemeente op dat hieronder niet alle detailwijzigingen zijn genoemd, zoals kennelijke verschrijvingen, kleine aanvullingen en grammaticale wijzigingen voor zover niet van wezenlijk belang voor de inhoud. De wijzigingen beginnend met de tekst 'Correctie' zijn onderdelen die verkeerd zijn overgenomen uit de bestaande bestemmingsplannen.

Betreft	Toelichting
2.3.4 'bedrijfswoningen'	Tekst: '...en sindsdien bewoond door thans op leeftijd zijnde bewoners.' verwijderen.
3.3.1 'Zuidelijke bedrijventerreinen'	Toevoegen: "Op Groote Lindt zijn drie detailhandelsbedrijven en één onbemand tankstation gevestigd, allen gelegen aan de Lindtsedijk. Het uitgangspunt is dat er geen ruimte is voor (nieuwe vestiging van) detailhandel, sportfaciliteiten en kinderspeelhallen."

5.2 Wijzigingen Regels

Betreft	Toelichting
Art. 2.8	Toevoegen "Bruto" voorafgaand aan "vloeropp. conform NEN 2580"
Hoofdstuk 5	Correctie: Toevoegen 'afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein' gelijk aan art. 6.4.1
Hoofdstuk 5	Correctie: Toevoegen 'Afwijken van de kantoorvloeroppervlakte' voor de gebieden: Groote Lindt, De Geer, Molenvliet / Ter Steeghe,
Hoofdstuk 5	Correctie: Toevoegen 'Afwijken voor detailhandel' voor de gebieden: De Geer, Molenvliet / Ter Steeghe,
Hoofdstuk 5	Correctie: Toevoegen 'Wijzigingsbevoegdheid voor planmer-plichtige activiteiten' voor de gebieden: Groote Lindt, De Geer en Molenvliet
Hoofdstuk 5	Correctie: Toevoegen 'Wijzigingsbevoegdheid voor Bevi-inrichtingen' voor de gebieden: Groote Lindt en De Geer
Hoofdstuk 5	Correctie: Toevoegen gebiedsaanduiding 'WRO-zone-wijzigingsgebied'
Art. 33.1 b	Wijziging: '...toegestaan tot ten hoogste 2,5 meter,...' wijzigingen naar '...toegestaan tot ten hoogste 3,0 meter,...'
Lindtsedijk 14	Toevoegen de verleende vergunningen 'Lindtsedijk 14 Horeca' en Lindtsedijk 14 Kantoren'

5.3 Wijziging Verbeelding

Betreft	Toelichting
Adres: H.A. Lorentzstraat 104-106	Toepassen van de aanduiding 'zelfstandige kantoorruimte' op 1 ^e verdieping, niet zijnde de entresolvloeren in de bedrijfsunits.
Maatvoering geluidsemisatie	Correctie: De aanduidingen met 'Maatvoering maximum [vrije tekst]:' aanpassen naar 'Maatvoering dag (of avond of nacht): maximum geluidsemisatie in db(A)/m2:'
Fruiteniersstraat 31-39	Correctie: 'Specifieke vorm van dienstverlening – 1' wijzigen naar 'Specifieke vorm van dienstverlening – 2'
Houtkopersstraat 38	Correctie: 'Specifieke vorm van maatschappelijk – 2' wijzigen naar 'Specifieke vorm van maatschappelijk – 1'
Zoutverkopersstraat 3	Correctie: 'Specifieke vorm van detailhandel – 2' verwijderen

Achterlindtsestraat 10	Correctie: Toevoegen gebiedsaanduiding 'WRO-zone-wijzigingsgebied'. Verkleinen t.o.v. huidige gebiedsaanduiding. T.p.v. bedrijfsbestemmingen is deze wijzigingsregel al toegepast.
Groote Lindt	Correctie: gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – Kijfhoek' wijzigen in 'Overige zone - gezoneerd industrieterrein'.
Groote Lindt	Correctie: in het oostelijke deel ontbreekt de aanduiding: 'maatvoering maximum bouwhoogte: 15 m'
Groote Lindt	Correctie: vlak aanduiding 'Maatvoering dag: maximum geluidemissie in db(A)/m2: 63,7' corrigeren / verkleinen
Swinhaven	Correctie: Bouwvlak verkleind
Lindtsedijk 14	Toevoegen de verleende vergunningen 'Lindtsedijk 14 Horeca' en Lindtsedijk 14 Kantoren'
Corridor	Correctie: 'Specifieke vorm van bedrijf – 9' wijzigen naar 'Specifieke vorm van verkeer – rijksweg'
Corridor	Correctie: 'Specifieke vorm van detailhandel – 6' formaat corrigeren
H.A.Lorentzstraat 5 / Dirck Uyten-boogaertstraat 6	Correctie: 'Specifieke vorm van maatschappelijk – 3' wijzigen naar 'Specifieke vorm van maatschappelijk – 2'
H.A.Lorentzstraat 5 / Dirck Uyten-boogaertstraat 6	Correctie: 'Specifieke vorm van maatschappelijk – 4' wijzigen naar 'Specifieke vorm van maatschappelijk – 3'
H.A.Lorentzstraat 5 / Dirck Uyten-boogaertstraat 6	Correctie: 'Specifieke vorm van bedrijf – 11' en 'Specifieke vorm van maatschappelijk – kringloopwinkel' verwijderen. Deze laatste is opgenomen in 'Specifieke vorm van maatschappelijk – 3'
Molenvliet 45	Correctie: 'Specifieke vorm van maatschappelijk – 1' wijzigen naar 'Specifieke vorm van detailhandel – 2'
Corridor (spoorbrug)	Correctie: Delen van het bestemmingsplan Corridor zijn in het verleden overgegaan in andere bestemmingsplannen en daardoor opgesplitst in 2 delen: bedrijventerrein en spoorbrug. Het gedeelte spoorbrug was nog niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, dit wordt alsnog gedaan.

5.4 Wijziging Bijlagen bij de toelichting

Geen wijzigingen van toepassing

5.5 Wijziging Bijlagen bij de regels

Betreft	Toelichting
Bijlage 1	Datum toevoegen
Bijlage 2	Datum toevoegen