



Gemeente
Zoeterwoude

25 november 2011



NOTA INSpraak EN VOOROVERLEG

Bestemmingsplan Oosthoek 2012

NOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Bestemmingsplan Oosthoek 2012

Datum 25 november 2011

Uitgave Gemeente Zoeterwoude

Projectleiding P. Ceelen



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Vooroverleg	5
2.1	Hoogheemraadschap van Rijnland	5
2.2	Provincie Zuid-Holland	5
2.3	VROM-inspectie	6
2.4	Milieudienst West-Holland	6
2.5	Oasen	7
2.6	Gasunie	7
3	Inspraak	8
3.1	Cementbouw	8
3.2	Heineken Nederland BV	9
3.3	Mevrouw [REDACTED]	10
4	Aanpassingen bestemmingsplan	12
4.1	Aanpassingen voortkomend uit inspraak en vooroverleg	12
4.2	Ambtshalve aanpassingen	13

Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 Aanleiding

Met ingang van 16 juni 2011 heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan Oosthoek 2012 ter inzage gelegen. Gedurende een termijn van zes weken kon een ieder een inspraakreactie hierop indienen. Daarnaast is het voorontwerp aangeboden aan een aantal overlegpartners in het kader van het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de reacties op het vooroverleg behandeld. De inhoud van de reacties wordt puntsgewijs samengevat, waarna er per punt een gemeentelijke reactie volgt. Op dezelfde wijze worden in hoofdstuk 3 de inspraakreacties behandeld. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 besproken tot welke aanpassingen aan het bestemmingsplan dit leidt.

Met de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties wordt de fase van het voorontwerp afgesloten. De wijzigingen die uit de reacties voortkomen, worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan waarmee de bestemmingsplanprocedure formeel start.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is over dit bestemmingsplan vooroverleg vereist met het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Provincie Zuid-Holland en de VROM-inspectie. Daarnaast is een aantal andere belanghebbende partijen in de gelegenheid gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen. De Milieudienst West-Holland, Oasen en Gasunie hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

In dit hoofdstuk worden de vooroverlegreacties samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

2.1 Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is bij het opstellen van het bestemmingsplan betrokken. Daarnaast is het Hoogheemraadschap in de gelegenheid gesteld om op het uiteindelijke voorontwerp te reageren. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

2.2 Provincie Zuid-Holland

Op 11 juli 2011 is een reactie ontvangen van de Provincie Zuid-Holland. In deze reactie wordt naar voren gebracht dat enkele regels met betrekking tot perifere detailhandel niet in overeenstemming zijn met artikel 9 van de Verordening Ruimte.:

1. In artikel 4.1, lid 1 van de regels zijn onder d. e. en f activiteiten mogelijk gemaakt die niet in lijn zijn met de definitie van perifere detailhandel uit de Verordening Ruimte.
2. In artikel 4.6 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van detailhandel in niet-volumineuze goederen. In de Ruimtelijke Verordening is het gebied aangeduid als locatie voor perifere detailhandel, niet voor normale detailhandel.
3. Een advies van het REO is vereist vanaf 1000m² in plaats van 1500m².

Gemeentelijke reactie

- Ad 1. Artikel 4.1 lid 1 onder d heeft betrekking op detailhandelsondersteunende horeca. In de Verordening Ruimte zijn hiervoor geen beperkingen opgenomen. De activiteiten onder e en f hebben betrekking op beperkte delen van het plangebied die specifiek zijn aangeduid. Hier is tevens detailhandel in niet-volumineuze goederen toegestaan, met uitzondering van detailhandel in de food-sector. Deze mogelijkheid bestaat voor deze specifieke gebieden ook al in het vigerende bestemmingsplan. Met deze bepalingen worden dus bestaande rechten gecontinueerd. Het betreft geen nieuwe detailhandel, zoals in de Verordening Ruimte staat. Wel is in het voorontwerp in artikel 4.1 lid 1 onder f een te hoog percentage genoemd. Bij de eerste herziening van het bestemmingsplan Oosthoek in 2000 is dit percentage naar beneden bijgesteld van 35% naar 15%. Dit wordt gecorrigeerd.
- Ad 2. De bedoelde afwijkingsmogelijkheid is in lijn met van artikel 4 lid 9 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). Door opname van de voorwaarde dat in alle gevallen een advies wordt gevraagd van het Regionaal Economisch Overleg (REO), zal er altijd sprake zijn van regionale afstemming. In het licht van de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet', wordt er geen provinciaal belang geschaad.

Ad 3. Zoals onder 2 reeds aangegeven is in artikel 4.6 bepaald dat in alle gevallen advies wordt gevraagd van het REO, zelfs wanneer het gaat om oppervlakten kleiner dan 1000m². Deze bepaling gaat dus verder dan de eis.

2.3 VROM-inspectie

Op 25 juli 2011 is een reactie ontvangen van de VROM-inspectie. Gelet op de nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid, geeft het voorontwerp de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Gemeentelijke reactie

De reactie van de VROM-inspectie is voor kennisgeving aangenomen.

2.4 Milieudienst West-Holland

Op 8 juli 2011 is een reactie ontvangen van de Milieudienst West-Holland. De milieudienst adviseert om:

1. De tekst van Paragraaf 4.1 Bodem te wijzigen. Hiervoor is een tekstvoorstel bijgevoegd.
2. In Paragraaf 4.2 Milieuzonering betonwarenfabriek te wijzigen in betonmortelcentrale (milieucategorie 4.2).
3. De tekst van Paragraaf 4.3 Externe veiligheid aan te passen en een groepsrisicoberekening voor de hogedrukaardgasleiding te laten uitvoeren. Voor de aanpassing van de tekst is een tekstvoorstel bijgevoegd.
4. Aan de toelichting een paragraaf "Besluit milieueffectrapportage" toe te voegen.
5. Artikel 3 onder h: "betonwarenfabriek" wijzigen in "betonmortelcentrale voor zover deze valt in categorie 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten".
6. Een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de geluidszones.
7. Ter plaatse van de scheepswerf Mulder een specifieke aanduiding voor scheepswerf op te nemen. Het bedrijf valt onder SBI-code 351.4. Hierbij behoort de milieucategorie 5.1, waar in het voorontwerp ter plaatse bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 toestaat.
8. Na te gaan of het gewenst is om de insteekhaven van Mulder op de verbeelding aan te geven.

Gemeentelijke reactie

- Ad 1. Het tekstvoorstel bevat onder meer informatie over het perceel met uit te werken bestemming en wordt volledig overgenomen.
- Ad 2. Het gebruik van het terrein als betonmortelcentrale is ten onrechte niet opgenomen in het voorontwerp. Ook Cementbouw heeft hier in een inspraakreactie opmerkingen over gemaakt. Anders dan de milieudienst voorstelt wordt het gebruik als betonmortelcentrale niet in de plaats gesteld van betonwarenfabriek, maar hieraan toegevoegd. Reden hiervoor is dat het vigerende bestemmingsplan (Oosthoek) dit ook beide toestaat en het niet gewenst is om de gebruiksmogelijkheden voor Cementbouw te beperken.
- Ad 3. Het tekstvoorstel bevat onder meer uitgebreidere informatie m.b.t. de ten zuiden van het plangebied gelegen hogedrukaardgasleiding en de risicocontour van Heineken. Het tekstvoorstel wordt volledig overgenomen. Daarnaast heeft de Milieudienst West-Holland een aanvullende beoordeling uitgevoerd ten aanzien van het groepsrisico. Hieruit komt naar voren dat het groepsrisico kleiner is dan 0,01 keer de oriëntatiewaarde, waardoor geen aanvullende risicoreducerende maatregelen nodig zijn. Deze aanvullende beoordeling wordt ook overgenomen in de toelichting.
- Ad 4. De plantoelichting wordt uitgebreid met een paragraaf "Besluit milieueffectrapportage".

- Ad 5. Zie ad 2.
- Ad 6. Naar aanleiding van deze reactie wordt alsnog een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen ten aanzien van de geluidzones.
- Ad 7. Middels een vrijstellingsprocedure is medewerking verleend aan het bedrijf Mulder op deze locatie. Belangrijke overweging hierbij was dat het bedrijf geen schepen bouwt, maar alleen afbouwt, waardoor dit bedrijf naar aard en omvang vergelijkbaar is met een bedrijf in een lagere categorie. milieucategorie 4.1. Met het verlenen van vrijstelling is niet beoogd de milieucategorie ter plaatse te verhogen. Om te voorkomen dat in de toekomst alsnog een uitbreiding van de activiteiten, en daarmee een toename van de geluidsbelasting op de omgeving, kan plaatsvinden wordt de milieucategorie 4.1 voor dit perceel als maximum gehandhaafd.
- Ad 8. Het opnemen van de insteekhaven is niet wenselijk. Dit zou een beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceelsgedeelte inhouden.

2.5 Oasen

Op 3 augustus 2011 is een reactie ontvangen van Oasen. Hierin geeft Oasen aan geen opmerkingen te hebben over het voorontwerp.

Gemeentelijke reactie

De reactie van Oasen is voor kennisgeving aangenomen.

2.6 Gasunie

Op 12 juli 2011 is een reactie ontvangen van de Gasunie. In deze reactie wordt naar voren gebracht dat er ten zuiden van het plangebied een gastransportleiding met toebehoren aanwezig is, waarvan de invloedssfeer tot in het plangebied reikt. Verzocht wordt in de paragraaf externe veiligheid hiervoor een verantwoording van het groepsrisico op te nemen.

Gemeentelijke reactie

Mede naar aanleiding van deze reactie heeft de Milieudienst West-Holland een beoordeling uitgevoerd van het groepsrisico. Hieruit komt naar voren dat het groepsrisico als gevolg van de aardgasleiding kleiner is dan 0,01 maal de oriëntatiewaarde. Volgens de Omgevingsvisie externe veiligheid van de regio Holland Rijnland zijn ontwikkelingen waarbij het groepsrisico kleiner is dan 0,01 zonder meer toegestaan en zijn aanvullende risicoreducerende maatregelen niet nodig. De aanvullende beoordeling wordt opgenomen in de plantoelichting.

Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Oosthoek 2012 heeft van 16 juni 2011 tot en met 27 juli 2011 ter inzage gelegen. Hierop zijn drie inspraakreacties ingediend. In dit hoofdstuk worden de inspraakreacties samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

3.1 Cementbouw

Op 27 juli 2011 is een reactie ontvangen van Lexence advocaten & notarissen, namens Cementbouw, exploitant van de betonmortelcentrale op het perceel Hoge Rijndijk 267. In deze reactie worden de volgende punten naar voren gebracht:

1. De bestemming van het perceel waar Cementbouw is gevestigd is te beperkt. Waar het vigerende bestemmingsplan ruimte biedt voor zowel een betonmortelcentrale als cementwarenfabriek, is in het voorontwerp alleen de mogelijkheid voor een cementwarenfabriek opgenomen. Verzocht wordt het huidige gebruik als betonmortelcentrale positief te bestemmen, door overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, zowel een betonwarenfabriek als een betonmortelcentrale op te nemen voor dit perceel.
2. Het bebouwingspercentage is te laag. In het vigerende bestemmingsplan geldt een bebouwingspercentage van maximaal 50%. In het voorontwerp is dit verlaagd tot 15%. Daarnaast is het Cementbouw niet duidelijk of het bebouwingspercentage alleen betrekking heeft op de gebouwen of ook op keermuren en opslag van zand en grind.
3. Verzocht wordt om de maximale hoogte voor silo's uit te breiden van 26 meter naar 30 meter. Dit om in de toekomst te kunnen voldoen aan de milieuvoorschriften en ontstoftingsfilters geplaatst kunnen worden.
4. Volgens het voorontwerp ligt het perceel van Cementbouw in Geluidszone – industrie – 2 (Barre Polder). Verzocht wordt deze te wijzigen in Geluidszone – industrie – 1 (Oosthoek).
5. Het is Cementbouw niet duidelijk in hoeverre bij het bepalen van de geluidszone rekening is gehouden met een uitbreiding van haar activiteiten in de toekomst. Verzocht wordt rekening te houden met een mogelijke uitbreiding met de daarmee gepaard gaande geluidseffecten.

Gemeentelijke reactie

- Ad 1. Het is niet de bedoeling geweest het bestaande gebruik als betonmortelcentrale uit te sluiten in het bestemmingsplan Oosthoek 2012. Deze onvolkomenheid wordt hersteld door het gebruik als betonmortelcentrale toe te voegen aan de gebruiksregels die voor het betreffende perceel van toepassing zijn.
- Ad 2. De bebouwingspercentages zijn niet één op één te vergelijken. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is ook het bestemmingsvlak aangepast. Op het oostelijke deel, dat het meest intensief was bebouwd, is tegenwoordig jachtwerf Mulder gevestigd. Per saldo zijn de bebouwingsmogelijkheden voor het huidige perceel van Cementbouw juist licht toegenomen, van ca. 1400m², naar ca. 1600m². Het bebouwingspercentage heeft alleen betrekking op de gebouwen, zoals blijkt uit de bepaling in artikel 3.2.2 lid 1 en de definitie van gebouw in artikel 1.28 van het voorontwerp.

- Ad 3. Het is niet wenselijk om de toegestane hoogte van de silo's zonder meer uit te breiden. Een wijziging in de milieuwetgeving die de toevoeging van filters noodzakelijk maakt kan een reden zijn om in de toekomst toch een grotere hoogte toe te staan. Daarom wordt in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarmee een grotere hoogte kan worden toegestaan, wanneer uitbreiding van de bestaande silo's om te kunnen voldoen aan milieuwetgeving, met een maximale afwijking van 4 meter.
- Ad 4. Er is een verschil tussen het gezoneerde terrein en de geluidszone. Het gezoneerde terrein is het terrein waarvoor een geluidszone geldt. De geluidszone zelf is het invloedsgebied daaromheen. In een bestemmingsplan worden de geluidszones opgenomen, omdat deze invloed hebben op de mogelijkheden van de gronden waar ze overheen vallen. Het perceel van Cementbouw ligt op het gezoneerde terrein Oosthoek, maar niet binnen de geluidszone die van het gezoneerde terrein Oosthoek uitgaat. Wel ligt de geluidszone van Barrepolder over dit perceel. In het voorontwerp is dit correct weergegeven.
- Ad 5. Ten aanzien van de binnen het plangebied gevestigde bedrijven is het uitgangspunt van de wijziging van de geluidszone dat de bestaande situatie zoveel mogelijk wordt behouden. De beschikbare geluidruimte is daarom voor deze bedrijven niet gewijzigd.

3.2 Heineken Nederland BV

Op 22 juli 2011 is een reactie ontvangen van Heineken Nederland BV, gevestigd op het naastgelegen bedrijventerrein Barrepolder. Binnen het plangebied ligt een moutoverslaghaven die ook in eigendom is van Heineken Nederland BV. In deze reactie worden de volgende punten naar voren gebracht:

1. Het tracé van de mouttransportbaan is niet geheel juist ingetekend. De oostelijke grens van het tracé dient samen te vallen met / gelijk te lopen aan de muur van het gebouw op nr. 281a. De band is zo dicht mogelijk tegen het gebouw aangezet. Verzocht wordt de verbeelding aan te passen.
2. De locatie van de bouwkeet is niet goed aangegeven. Verzocht wordt de verbeelding aan te passen. De juiste locatie wordt door Heineken aangeleverd.
3. De legenda bij Afbeelding 14 m.b.t. de geurcontouren klopt niet. Verzocht wordt deze aan te passen. De juiste legenda is bij de inspraakreactie gevoegd.
4. In artikel 3.2.3 lid 1 is alleen de afwijkende hoogte van de kraan opgenomen en niet van de transportbaan (15 meter) en de losbunker (maximale hoogte 10 meter). Verzocht wordt de regels aan te passen.

Gemeentelijke reactie

- Ad 1. De aanduiding 'moutbaan' op de verbeelding wordt gewijzigd, zodat deze het juiste tracé weergeeft.
- Ad 2. Het bouwvlak op het perceel van de moutoverslag wordt gewijzigd.
- Ad 3. De legenda wordt aangepast.
- Ad 4. De afwijkende hoogte voor de mouttransportbaan is wel in de regels opgenomen in artikel 3.2.3 lid 3 van het voorontwerp. Om de duidelijkheid van deze afwijkingsregels te vergroten wordt de redactie van artikel 3.2.3 aangepast. De afwijkende bouwhoogte voor de losbunker is inderdaad niet opgenomen. Aangezien deze wel onderdeel uitmaakt van de verleende vergunning wordt deze afwijkende maatvoering alsnog opgenomen in de regels bij de bestemming Bedrijventerrein.

3.3 Mevrouw [REDACTED]

Op 27 juli 2011 is een reactie ontvangen van mevrouw [REDACTED], bewoonster van het pand [REDACTED] Zoeterwoude. In deze reactie worden de volgende punten naar voren gebracht:

1. Er is geen rekening gehouden met de geluidsbijdrage van de verkeersaantrekkende werking.
2. Het te ontwikkelen gebied rond de insteekhaven krijgt een grote geluidruimte.
3. In de directe woonomgeving liggen nu 3, elkaar deels overlappende geluidszones.
4. De zonegrens schuift op tot in de woonwijk. Dit is niet gemotiveerd.
5. Het is niet duidelijk hoe de bedrijfsverzamelgebouwen zijn beoordeeld.
6. Gevreesd wordt voor ongewenste gevolgen van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de zonegrens zoals de milieudienst adviseert.
7. Getwijfeld wordt aan de juistheid van de invoer van geluidbronnen in het akoestisch onderzoek: "Actualisatie zonebeheersmodel industrieterrein Hoge Rijndijk" van 1 december 2008.
8. Een toename van de geluidruimte wordt zeer ongewenst geacht. Burgers moeten beschermd worden tegen almaar groeiende en uitbreidende industriecomplexen.
9. De locatie van de geluidbronnen van Horizon Tuinmeubelen is niet correct.
10. Het is niet duidelijk welke bedrijfscategorie is toegekend aan de percelen van Horizon en Brugman. Deze hadden in het vigerende bestemmingsplan de laagste milieucategorie.
11. Er is geen rekening gehouden met binnenvaartschepen die, wanneer zij aan de kade liggen, eigen generatoren voor de stroomvoorziening gebruiken.
12. In het bestemmingsplan is niet opgenomen dat de Hoge Rijndijk onderdeel uitmaakt van de route gevaarlijke stoffen.
13. Er is te weinig inzicht in de kwetsbare objecten m.b.t. de risicocontour externe veiligheid.
14. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om af te wijken van gebruiksregels. Dit kan leiden tot ongewenste effecten.

Gemeentelijke reactie

- Ad 1. Het bestemmingsplan is voornamelijk conserverend, waardoor de verkeersaantrekkende werking van dit bestemmingsplan beperkt is.
- Ad 2. De vrees voor een grote geluidbelasting vanwege het gebied rond de insteekhaven is niet terecht. Dit gebied krijgt een invulling met van name detailhandel. In dit gebied zullen zich geen bedrijven kunnen vestigen met een grote geluidemissie, waar het vigerende bestemmingsplan hier wel mogelijkheden voor biedt.
- Ad 3. Er liggen niet 3, maar 2 geluidszones die elkaar inderdaad gedeeltelijk overlappen. Deze beide zones, Oosthoek en Barrepolder, zijn in het bestemmingsplan opgenomen.
- Ad 4. Naar aanleiding van deze zienswijze is de situatie ter plaatse opnieuw beoordeeld. Gebleken is dat de gegevens ten aanzien van Horizon Tuinmeubelen waarop de verschuiving was gebaseerd niet meer actueel waren en dat er op basis van de actuele bedrijfsvoering geen overschrijding van de vigerende geluidzone is. Dit betekent dat er geen reden meer is om de geluidzone ter plaatse te wijzigen ten opzichte van de vigerende zone.
- Ad 5. In het bedrijfsverzamelgebouw ter hoogte van Cementbouw is voor iedere unit een geluidvermogen opgenomen dat gelijk is aan de maximale geluidruimte die bedrijven hebben in het kader van het Activiteitenbesluit. De geluidbijdrage, veroorzaakt door

bedrijven in bedrijfsverzamelgebouwen, moet voor ieder bedrijf dat zich vestigt hieraan getoetst worden.

- Ad 6. Een wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de zonegrens houdt niet in dat de geluidzone zondermeer verruimd kan worden. De toepassing van een wijzigingsbevoegdheid moet goed onderbouwd worden. Ook moet hiervoor een planologische procedure doorlopen worden. Bovendien kan de wijzigingsbevoegdheid ook worden toegepast om een geluidzone te verkleinen.
- Ad 7. Het akoestisch onderzoek d.d. 1 december 2008 maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Oosthoek 2012.
- Ad 8. Er is geen sprake van vergroten van de geluidruimte ten opzichte van huidige situatie. Ook is in dit bestemmingsplan geen sprake van groeiende en uitbreidende industriecomplexen. Met dit plan neemt het oppervlak aan bedrijfsbestemmingen juist fors af, doordat aan de oostzijde van het plangebied geen bedrijven meer toegelaten worden.
- Ad 9. De geluidbronnen van Horizon Tuinmeubelen zijn correct weergegeven.
- Ad 10. Ter plaatse van deze bedrijven zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 en detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Dit komt overeen met het vigerende bestemmingsplan.
- Ad 11. Schepen die bij een inrichting zijn aangemeerd maken onderdeel uit van die inrichting. Het geluid is voor zover van toepassing in de omgevingsvergunning (voorheen: milieuvergunning) geregeld, die destijds aan het bestemmingsplan en dus de geluidzone getoetst is. Bij Oosthoek bevinden zich geen openbare aanlegplaatsen voor tot schepen die niet tot de inrichting behoren.
- Ad 12. De Hoge Rijndijk maakt geen onderdeel uit van de route waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.
- Ad 13. Zoals uitgelegd in paragraaf 4.3 (Externe veiligheid) van het voorontwerp bevinden zich binnen het plangebied geen bedrijven waarvan een risicocontour in het kader van externe veiligheid uitgaat.
- Ad 14. Afwijkingsbepalingen ten aanzien van gebruiksregels zijn opgenomen om de noodzakelijke flexibiliteit te bieden. Het toepassen van deze afwijkingsmogelijkheden is echter wel aan voorwaarden gebonden, onder meer om te voorkomen dat een afwijking leidt tot het onevenredig schaden van belangen van derden of strijdig is met milieuwetgeving.

Aanpassingen bestemmingsplan

Ten opzichte van het voorontwerp wordt het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Deels komen deze aanpassingen voort uit de inspraak- en vooroverlegreacties, maar daarnaast worden ook ambtshalve een aantal wijzigingen in het plan aangebracht. De aanpassingen worden in dit hoofdstuk benoemd.

4.1 Aanpassingen voortkomend uit inspraak en vooroverleg

Verbeelding

1. Het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van bedrijf – moutbaan' wordt aangepast.
2. Het bouwblok op de locatie van de overslaghaven van Heineken, bedoeld voor de bouw van een schaftkeet wordt aangepast.
3. De Geluidzone – Industrie – 1 wordt gewijzigd, waarbij de verschuiving van de geluidszone aan de westzijde ongedaan gemaakt wordt.

Regels

4. Ten aanzien van de bestemming Bedrijventerrein worden de volgende aanpassingen gedaan:
 - a. Het gebruik als betonmortelcentrale wordt toegevoegd aan de gebruiksbepalingen bij de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 4'.
 - b. De redactie van artikel 3.2.3 wordt aangepast ter verduidelijking. Daarnaast wordt ten behoeve van de specifieke vorm van bedrijf 2 een afwijkende bouwhoogte voor losbunkers opgenomen van 10 meter.
 - c. De afwijkingsregels worden uitgebreid met de mogelijkheid om een overschrijding van de bouwhoogte voor silo's toe te staan van maximaal 4 meter. Voorwaarde voor de toepassing is onder meer dat de grotere hoogte noodzakelijk is in verband met milieuwetgeving.
5. In de bestemming "Detailhandel – Perifeer" met de aanduiding 'detailhandel - 2' wijzigt het maximumpercentage t.b.v. detailhandel in niet-volumineuze goederen van 35% naar 15%.
6. Er wordt een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van de geluidzones Industrie – 1 en Industrie – 2.

Toelichting

7. De paragraaf Bodem wordt gewijzigd conform een door de Milieudienst West-Holland aangeleverd tekstvoorstel.
8. De paragraaf Externe Veiligheid wordt gewijzigd conform een door de Milieudienst West-Holland aangeleverd tekstvoorstel.
9. De aanvullende beoordeling van het groepsrisico m.b.t. de ten zuiden van het plangebied gelegen aardgasleiding wordt opgenomen in de paragraaf Externe Veiligheid.
10. Er wordt een paragraaf toegevoegd met betrekking tot het Besluit milieueffectrapportage.
11. De legenda bij afbeelding 14 (geurcontouren Heineken) wordt gewijzigd.
12. De paragraaf Geluid wordt aangepast aan het geactualiseerde akoestisch rapport

Bijlagen

13. Het akoestisch rapport is geactualiseerd. De voorgestelde verschuiving van de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Oosthoek bleek te zijn gebaseerd op verouderde gegevens, waardoor deze verschuiving niet nodig is.

4.2 Ambtshalve aanpassingen

Verbeelding

1. De grens van het plangebied wordt aan de westzijde aangepast, zodat deze naadloos aansluit op het naastgelegen bestemmingsplan Rijndijk.
2. Het bestemmingsvlak "Detailhandel – Uit te werken" wordt gewijzigd in "Gemengd – Uit te werken" om de flexibiliteit van het bestemmingsplan te vergroten.
3. De insteekhaven wordt betrokken bij de bestemming "Gemengd – Uit te werken" met de functieaanduiding 'Water'. Deze wijziging is bedoeld om een gedeeltelijke overkluizing door gebouwen mogelijk te maken.
4. Ter hoogte van Hoge Rijndijk 247 t/m 277 worden de grenzen van bouwvlakken en aanduidingen gecorrigeerd om ze beter op elkaar te laten aansluiten.

Regels

5. De definitie grootschalige detailhandel wordt aangepast, waarbij het minimum bruto-vloeroppervlakte wordt gewijzigd in 1000m² per winkel.
6. De bestemming "Detailhandel – Uit te werken" wordt gewijzigd in "Gemengd – Uit te werken". Inhoudelijk worden de gebruiksbepalingen bij deze bestemming uitgebreid met indoor-sport, met dien verstande dat het gebruik voor indoor-sport niet is toegestaan op de begane grond. Daarnaast wordt een regeling opgenomen om een gedeeltelijke overkluizing door gebouwen van de insteekhaven mogelijk te maken, zonder dat de oppervlakte aan water afneemt.
7. Aan de uitwerkingsregels "Gemengd – Uit te werken" wordt een maximaal winkelvloeroppervlak voor detailhandel opgenomen van 6500m².

Toelichting

8. In paragraaf 3.6 wordt uitgebreider ingegaan op de maatregelen die worden genomen om de beeldkwaliteit van de Rijnke Boulevard te vergroten.
9. De toelichting bij de regels, paragraaf 5.3 van het voorontwerp, wordt aangepast aan de hiervoor genoemde wijzigingen.

