

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN VOOROVERLEG MET LIJST VAN WIJZIGINGEN

BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENPARK AMBACHTSEZOOM

status: definitief
datum: 17 oktober 2016
IDN: NL.IMRO.0531.bp22Ambachtsez2016-3001
werknr.:009-AZ-06

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark Ambachtsezoom' heeft met ingang van 28 juli 2016 tot en met 7 september 2016 ter inzage gelegen.

Gedurende de periode van terinzagelegging konden door een ieder zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. Er zijn 6 zienswijzen binnengekomen binnen de termijn van terinzagelegging. Deze zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk.

Daarnaast is het bestemmingsplan gedurende deze periode op grond van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan een aantal overlegpartners die vanuit Rijk, Provincie, Waterschappen en omliggende gemeenten betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn. Van 2 instanties is een reactie ontvangen.

In deze nota worden de zienswijzen en vooroverlegreacties samengevat en van een beantwoording voorzien. Benadrukt wordt dat elke zienswijze en vooroverlegreactie volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

Per zienswijze c.q. vooroverlegreactie is aangegeven of deze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark Ambachtsezoom'.

Overzicht van de zienswijzen en vooroverlegreacties

De volgende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark Ambachtsezoom' zijn gedurende de termijn van terinzagelegging naar voren gebracht:

1. [indiener 1], gedateerd 2 september 2016, ontvangen op 5 september 2016
2. Cumela advies namens [indiener 2], gedateerd 6 september 2016, ontvangen op 8 september 2016
3. Gasunie, gedateerd 6 september 2016, ontvangen op 8 september 2016
4. LaGro Advocaten namens [indiener 4], gedateerd 6 september 2016, ontvangen op 9 september 2016
5. Stichting Mooi Geweest!, gedateerd 6 september 2016, ontvangen op 8 september 2016
6. Program De Baak B.V. mede namens Ambachtsezoom B.V., gedateerd 6 september 2016, ontvangen 9 september 2016.

Daarnaast zijn de volgende vooroverlegreacties (per e-mail) ingebracht:

7. Waterschap Hollandse Delta, gedateerd 22 augustus 2016;
8. Rijkswaterstaat, gedateerd 29 augustus 2016.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1 [zienswijze 1] [indiener 1]

Ingekomen op 5 september 2016

Reactie

1. De gemeente is voornemens een sloot graven op de grens van Fase 1 en Fase 2, te realiseren op het perceel achter De Baak 6. Indiener geeft aan dit op zich een prima plan te vinden, maar maakt bezwaar tegen het verlagen van het peil op twee einden van deze sloot. De sloot tussen De Baak 6 en De Baak 8 wordt door indiener kunstmatig op min 2.38 m N.A.P. gehouden. Wanneer de nieuw te graven sloot een peil krijgt van min 2.45 m N.A.P. houdt dit in dat:
 - a. indiener de bestaande sloot dient af te dammen en op een andere manier op hoogte dient te houden;
 - b. vanaf de aansluiting met de Middentocht tot aan de bestaande sloot het water niet meer zal doorstromen, wat zeker in de zomer zal resulteren in o.a. blauwalg en mogelijk botulisme.
2. Indiener is voorstander van duurzame oplossingen en beperken van de kosten tot het noodzakelijke. Indiener geeft in zijn reactie daartoe concrete adviezen ten aanzien van de diverse peilniveau's, de breedte van sloten en het plaatsen van peil- en overloopschotten. Indiener is van mening dat dit eigen voorgestelde plan beter is dan het door de gemeente voorgestelde dure plan om een palen onderzoek te laten doen. Wanneer de sloot volgens advies van de indiener aangelegd wordt, garandeert indiener dat een duur (funderings-)palenonderzoek en de daarbij en daarna komende ellende niet nodig zijn.
3. Indiener geeft tevens aan dat hij tijdens de bezwaartermijn graag een gesprek gehad had met de gemeente, ingenieursbureau Drechtsteden en Waterschap Hollandse Delta. Dit bleek niet mogelijk wegens vakantie. Indiener geeft aan dat dit merkwaardig is, aangezien de gemeente het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan tegen alle afspraken in ter inzage heeft gelegd net voor de vakantie. Daarnaast heeft indiener een voorstel/advies bij de gemeentelijk projectleider neergelegd maar hier nog geen antwoord op heeft gehad.

Beantwoording

Er heeft inmiddels een overleg plaatsgevonden met indiener, gemeente, ingenieursbureau Drechtsteden en Waterschap Hollandse Delta, waarbij de bezwaren en voorstellen van indiener inhoudelijk zijn besproken. Er is een passende oplossing gevonden.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 [zienswijze 2] Cumela advies namens [indiener 2]

Ingekomen op 8 september 2016

Reactie

1. De huidige ontsluiting van het bedrijfsperceel van indiener vindt nu plaats in oostelijke richting via de Krommeweg, die ontsluit op de Sophialaan ter hoogte van de Kruising met de Zwanebloem. Indiener geeft aan dat deze wijze van ontsluiting functioneel en doelmatig is, anderzijds voorziet indiener dat door de gerealiseerde - en 'opkomende' woonbebouwing en de daarmee samenhangende toename van mobiliteit, de aandacht voor verkeersveiligheid, -doorstroming, -afwikkeling en aspecten als geluidsoverdracht en trillingen in totaliteit aan verandering onderhevig is c.q. kan zijn qua interpretatie door de omgeving. Indiener ziet graag dat, in het kader van een goede ruimtelijke ordening en gerelateerd aan de planperiode van 10 jaar, in de mogelijkheid van een verkeersontsluitingsmogelijkheid vanaf de bedrijfslocatie in westelijke richting wordt voorzien. Indiener verzoekt om in het bestemmingsplan een rechtstreekse mogelijkheid op te nemen, of via een wijzigingsbevoegdheid, om de beoogde ontsluitingsweg met de bestemming 'Verkeer' te kunnen realiseren.
2. De te realiseren ontsluiting alsmede de eigendomspositie kan van invloed zijn op het exploitatieplan. Indiener is gaarne bereid om in gezamenlijk overleg nadere condities en voorwaarden te bespreken.
3. Indiener verzoekt om aan artikel 3.4.1 van de bestemmingsplanregels het onderdeel 'h' toe te voegen, dat luidt: de aanleg van een ontsluitingsweg ten behoeve van het perceel Krommeweg 20 te Hendrik-Ido-Ambacht.

Beantwoording

1. De wens van indiener om zijn bedrijfsperceel te ontsluiten via het Bedrijvenpark Ambachtsezoom is bekend. Zoals ook in eerdere stadia is aangegeven, kan deze optie bij realisatie van de tweede fase van het bedrijvenpark (buiten onderhavige planperiode) alsnog bezien worden. Tussen de te ontwikkelen gronden van Bedrijvenpark Ambachtsezoom en perceel van indiener zijn nog enkele agrarische percelen (van derden) gelegen. Van het opnemen van een directe bestemming 'Verkeer' of een wijzigingsbevoegdheid kan daarom in dit stadium geen sprake zijn.
2. Gezien de beantwoording onder punt 1. wordt deze reactie op dit moment ter kennisgeving aangenomen.
3. Gezien de beantwoording onder punt 1. wordt deze reactie op dit moment ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 [zienswijze 3] Gasunie

Ingekomen op 6 september 2016

Reactie

1. De Gasunie geeft aan dat het meetstation langs de Ambachtsezoom, dat bestemd is als 'Bedrijf – Gas', in 2016 is ontmanteld. De functie van dit terrein verandert, nadat de afblaasstack verwijderd is en het afsluiterschema binnen het hekwerk geplaatst is, naar een omheind afsluiterschema met afblaasvoorziening ten behoeve van een hoofd gastransportleiding. De bestemming 'Leiding – Afsluiterlocatie' volstaat hiervoor. De Gasunie geeft een voorbeeld artikel ten behoeve van deze enkelbestemming.
2. Het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – groene etalage' en 'bedrijf tot en met categorie 3.2' is ter hoogte van het afsluiterschema tegen de belemmeringstrook van de hoofdgastransportleiding aan geprojecteerd. De Gasunie wijst erop dat enige vorm van overhangende constructie tot boven of binnen de belemmeringstrook niet toegestaan is wanneer het gebruik van de te realiseren bedrijven als kwetsbaar aan te merken valt. Dit moet op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen voorkomen worden.
3. De Gasunie verzoekt om aan artikel 10, lid 4.2 en artikel 11, lid 4.2 de volgende zinsnede toe te voegen: *d. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.*

Beantwoording

1. De bestemming (en bijbehorende regeling) zal in lijn met het voorstel van de Gasunie (zie bijlage 3) worden aangepast (met dien verstande dat in verband met de RO-Standaarden de bestemming 'Bedrijf – Afsluiterlocatie' zal worden gehanteerd).
2. De bouwregels van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas – 2' beperken reeds de bouwmogelijkheden binnen de belemmeringstrook. Ter voorkoming van realisatie van overhangende constructies binnen deze strook zal een aanvullende bepaling worden opgenomen binnen deze dubbelbestemming.
3. Artikel 10.4.2 en artikel 11.4.2 worden conform het voorstel van de Gasunie aangevuld.

Conclusie

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft punt 1, 2 en 3.

4 [zienswijze 4] LaGro advocaten namens [indiener 4]

Ingekomen op 9 september 2016

Reactie

1. Indiener blijft van mening dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de ladder duurzame verstedelijking. Indiener bestrijdt dat er sprake is van een actuele behoefte alsmede van een regionale behoefte. Voor een groot aantal functies die de bestemming 'Bedrijventerrein' mogelijk maakt, alsmede voor de (3) zelfstandige kantoorvestigingen en logistieke bedrijven als voor de (ten

hoogste) 7 bedrijfswoningen, is de actuele regionale behoefte niet aangetoond. Indiener is van mening dat bij alle functies die in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt worden de actuele regionale behoefte aangetoond dient te worden. Ook het feit dat er al 20 jaar plannen zijn voor een bedrijventerrein en het besluit van Provinciale Staten van 29 juni 2016 om het bedrijventerrein op de drie hectarelijst te plaatsen betekent nog niet dat is/wordt voldaan aan de ladder. Indiener stelt dat er een volle toets plaats dient te vinden.

2. Indiener is van mening dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet correct is doorlopen, de motivering op dit onderdeel onvoldoende draagkrachtig en onjuist is, alsmede niet is aangetoond dat daadwerkelijk sprake is van een actuele regionale behoefte aan een bedrijventerrein als Ambachtsezoom. Indiener merkt op dat er onduidelijkheid bestaat over verschillende uitgangspunten van de geactualiseerde Laddertoets van de Stec Groep. Teneinde de betrouwbaarheid, juistheid van de ladder te kunnen verifiëren dienen een aantal gegevens te worden overlegd en/of toegevoegd. Te weten:
 - de gebruikte onderzoeksgegevens over bedrijfsverplaatsingen van het CBS uit 2013;
 - de verhuisbewegingen afkomstig van het Onderzoekscentrum Drechtsteden 2015 en vastgoeddata.nl
 Daarnaast stelt Stec dat de verhuisbewegingen van bedrijven de meest betrouwbare manier is om de marktregio voor een bedrijventerrein te bepalen. Stec maakt het echter niet duidelijk op grond van welke literatuur en eerdere praktijkgevallen waarom dit de beste methode is. Ook is het voor de indiener niet duidelijk welke gemeente(n) binnen de cirkel van 10 km buiten beschouwing is/zijn gelaten en op basis van welke motivering. Indiener ziet hier graag nadere informatie over
3. Indiener is van mening dat de marktregio niet correct is bepaald en de vraagberekeringen ontbreken. Voor het opstellen van de nieuwe laddertoets zijn de meest actuele rapporten en nota's gebruikt. Indiener geeft aan dat deze documenten zeer gedateerd zijn (brongegevens uit 2011) en dat hierdoor de actuele regionale behoefte niet aangetoond kan worden. Indiener wijst in dit kader in elk geval op de stagnerende ontwikkeling van de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente (o.a. Langesteijn) en de directe buurgemeente Zwijndrecht (o.a. Bakestein). Wanneer er sprake is van behoefte aan bedrijventerrein in deze regio, dienen eerst de beschikbare bedrijventerreinen benut c.q. ingevuld te worden. Aan trede 1 van de ladder duurzame verstedelijking is derhalve niet voldaan.
4. Ook aan trede 2 van de ladder duurzame verstedelijking is in optiek van indiener niet voldaan. Indiener is van mening dat Stec onvolledig is in de benoeming van herontwikkelings- en herstructureringsmogelijkheden in de marktregio. Stec heeft de gegevens uit de bronnen die gebruikt zijn om de beschikbare restkavels te berekenen niet bijgevoegd.
5. Aan trede 3 tot slot is ook niet voldaan volgens indiener. In theorie is Ambachtsezoom weliswaar goed bereikbaar over de weg (A16), maar in de praktijk niet (druk verkeersknooppunt, veel files). Bushaltes en het treinstation liggen op grote afstand van het bedrijventerrein. Aangezien er geen verkeerskundig onderzoek bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd was, gaat indiener er vanuit dat een dergelijk onderzoek niet beschikbaar is.

Indiener wijst erop dat dit niet alleen een aandachtspunt is in het kader van een goede ruimtelijke ordening, maar ook in het kader van trede 3 van de ladder.

6. Indiener geeft aan dat een maximale oppervlaktemaat voor logistieke bedrijven niet wordt gegeven.
7. Indiener stelt dat er sprake is van een omgekeerde wijze van planologie bedrijven. Indiener ziet niet in waarom de ruime gebruiksmogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt niet verder ingekaderd kunnen worden als er al concrete afspraken rond uitgifte van kavels zijn gemaakt. Volgens indiener lijkt het erop dat de gemeente voornemens is, door de ruime gebruiksmogelijkheden, het bestemmingsplan nader in te vullen en zolang mogelijk de opties open te houden.
8. In het bestemmingsplan worden ruime gebruiksmogelijkheden toegestaan. Hierdoor is het moeilijk een inschatting te doen van de effecten op de woonomgeving. Indiener stelt dat bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan op grond van vaste jurisprudentie van de Raad van State uitgegaan had moeten worden van de maximale invulling van het plangebied die binnen de gebruiksmogelijkheden in de regels worden gegeven. Indiener is van mening dat dit niet gebeurd is.
9. De toegestane bouwhoogte (tot 20 m) en het bebouwingspercentage (80%) op het bedrijventerrein is zeer hoog. Indiener is van mening dat er onvoldoende rekening gehouden is met hoe deze bouwhoogten en de massaliteit zich verhouden tot de naastgelegen bebouwing van onder andere indiener. Temeer daar nagenoeg geen buffer is opgenomen tussen het bedrijventerrein en de percelen aan de Baak. De bouwhoogten en de bebouwingsdichtheid dienen verlaagd te worden.
10. De door de OZHZ opgestelde geluidsrapportage bevat omissies. Indiener stelt dat het akoestisch onderzoek hierdoor niet te beoordelen is. Indiener geeft tevens aan dat in het ontwerpbestemmingsplan de wegprofielen ontbreken.
11. Het geluidsrapport gaat uit van (worst case) scenario's. De situatie dat het bedrijventerrein onbebouwd blijft zal zich nooit voordoen, indiener stelt dat het niet reëel is om deze situatie als worst case te presenteren. Voor indiener ontstaat akoestisch gezien een worst case scenario als de achterste helft van het bedrijventerrein waar de categorie 3.2 bedrijven zich mogen vestigen bebouwd wordt en de daarvoor gelegen percelen (cat. 3.1 en 2) niet bebouwd worden. Deze situatie zorgt voor een maximale geluidsreflectie naar de woningen.
12. Indiener is van mening dat er ten onrechte bij de toepassing van de methode Miedema slechts gekeken wordt naar de toename van het geluid en niet naar het al zeer hoge geluidsniveau ter plaatse en de afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening of zelfs met een (beperkte) toename nog wel sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
13. Indiener stelt dat uit het onderzoek naar de luchtkwaliteit volgt dat de effecten van de verkeersaantrekkende werking van het plan op de luchtkwaliteit nog niet in beeld zijn gebracht. Gesteld wordt dat zulks zal gebeuren bij de

monitoringsronde in 2017. Indiener merkt op dat de projectnaam en de omvang van het plangebied afwijken van het opgenomen project in het NSL. Daarnaast is indiener van mening dat er niet aan de luchtkwaliteitseisen is/kan worden voldaan. Indiener wijst op de slechte en verslechterende luchtkwaliteit in het plangebied als gevolg van de A16 en de Langeweg en het feit dat er geen rekening gehouden is met de invulling van logistieke bedrijvigheid, tankstations en kantoren op het bedrijventerrein. Daarnaast is niet aangetoond of de maatregelen die in NSL zijn opgenomen voldoende effect hebben op de verbetering van de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen de verkeerseffecten van het bedrijventerrein op de luchtkwaliteit vooraf in beeld te worden gebracht.

14. Indiener heeft bezwaar tegen de ruime afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van een JOP. De bouwhoogte en de afstand tot de woningen is evenals de noodzaak en aanvaardbaarheid van een JOP in dit gebied niet gemotiveerd, daarnaast is er geen maximum aantal gegeven en kan een JOP in iedere bestemming worden gerealiseerd. Indiener geeft aan dat tijdens de raadsvergadering van 1 december 2014 door de wethouder is aangegeven dat in dit plangebied geen JOP gerealiseerd zal worden. Indiener is van mening dat een dergelijke stedelijke voorziening niet past op een bedrijventerrein.
15. Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan niet voorziet in een keerlus aan het einde van de doodlopende De Baak, waar er in de huidige situatie wel sprake is van een keergelegenheid. Het (vracht) verkeer dient De Baak achteruit rijdend te verlaten, dit levert een onveilige situatie op. Indiener geeft aan dat er in het kader van een goede ruimtelijke ordening voorzien dient te worden in een keerlus.
16. Zowel de oude locatie van het afblaasventiel als de nieuwe locatie zijn in het plan opgenomen. Artikel 18 regelt dat de oude veiligheidscontour komt te vervallen bij in gebruik name van de nieuwe locatie. Indiener gaat er van uit dat er nog geen finale overeenstemming is bereikt met de Gasunie hierover. Gelet op de regels/beperkingen die in artikel 18 van het ontwerp zijn opgenomen, stelt de indiener dat het niet vaststaat dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.
17. Indiener merkt op dat er op basis van de archeologische verwachting van een groot deel van het plangebied nog onderzoek uitgevoerd dient te worden. Indiener stelt dat het nog niet vast staat dat op deze gronden gebouwd kan worden en of de bestemming aldaar uitvoerbaar is.
18. Indiener is van mening dat het niet vast staat dat de bedrijfswoningen gerealiseerd kunnen worden. Het bouwen van bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – woon – werktuinen' is uitsluitend toegestaan indien er voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder geldende normen of vastgestelde hogere waarden. Indiener stelt dat indien er niet aan de voorwaardelijke verplichtingen kan worden voldaan, de geplande woon – werktuinen langs de Baak niet gerealiseerd kunnen worden. Zoals dit wel in zowel het Handboek Beeld als het bestemmingsplan wordt beschreven, hetgeen een belangrijke pijler is voor de inrichting van dit gedeelte van het plangebied.

19. Indiener stelt dat het onderzoek met betrekking tot de externe veiligheid gedateerd is, want gebaseerd op het vorige bestemmingsplan. Indiener geeft aan dat er geen onderzoek gedaan is naar het risico van een gasleiding op korte afstand van de nieuwe tankstations (in relatie tot de bestaande woningen van de wijk Krommeweg en de woningen aan de Baak). Daarnaast zijn de risico's van alternatieve brandstoffen, welke in de regels mogelijk worden gemaakt, onvoldoende onderzocht.
20. Indiener is van mening dat er, gelet het gebruik van zijn perceel (De Baak 4) voor het houden van paarden en het hebben van een paardenbak, een buffer gecreëerd dient te worden tussen het bedrijventerrein en zijn perceel. De te korte afstand waarop dit mogelijk gemaakt wordt, is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wanneer de woningen van de woon-werktuinen op een te dichte afstand van de paardenstallen en mestput gerealiseerd kunnen worden bestaat de kans op overlast. Indiener verzoekt daarnaast dringend maatregelen te nemen om geen bomen te planten waarvan bladeren en/of zaden giftig zijn voor vee (paarden). Er dient rekening gehouden te worden met het gebruik van het perceel van indiener voor het houden en trainen van paarden.
21. In het plan is een watergang naast het perceel van indiener opgenomen (De Baak 4). Indiener verlangt dat in het kader van de rechtszekerheid ook in het bestemmingsplan de minimale waterbreedte van 4 meter en het waterpeil worden opgenomen. Indiener verzoekt daarnaast om voor deze watergang een bepaling op te nemen om te voorkomen dat de naastliggende percelen alsnog bereikbaar zijn. Alvorens het bestemmingsplan verder in procedure kan worden gebracht dient er een definitieve overeenstemming tussen indiener en gemeente te komen over de uitvoering van de watergang/waterpeil.
22. Naast/haaks op de paardenbak van indiener (De Baak 4) is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Indiener is van mening dat dit een nadelig effect heeft op de paarden. Hetzelfde geldt voor de ontsluiting aan de bovenzijde van het plangebied (rotonde), door de bestemming water is er geen sprake meer van enige afscherming. Indiener is van mening dat de verlichting van verkeer lichthinder oplevert in de woning van indiener.
23. Het perceel van indiener (De Baak 16) wordt op drie zijden omgeven door de bestemming 'Bedrijventerrein'. Indiener is van mening dat het niet correct is dat er zowel vanuit ruimtelijk als milieutechnisch oogpunt een acceptabel woon- en leefklimaat geborgd wordt. Dit ondanks de meer gedetailleerde regelingen die zijn opgenomen betreffende milieuzonering en bouwhoogtes. De bouwhoogtes die rondom het perceel van indiener (De Baak 16) zijn toegestaan, zijn volgens indiener te massaal (12 m en 9 m) ten opzichte van de hoogte van de bestaande woning (6 m). Dit komt ook niet overeen met stelling dat vanuit de Baak richting de Middentocht van laag naar hoog gebouwd gaat worden. Indiener geeft aan dat er geen bezonningsonderzoek is uitgevoerd en is van mening dat zij onevenredig in hun privacy worden aangetast. Door de woning van indiener in te bouwen en te omgeven door een bedrijventerrein, is er volgens indiener geen sprake van een goede ruimtelijke ordening zoals de Raad van State in zijn uitspraak heeft vastgesteld.

24. Indiener (De Baak 28) acht zijn bedrijfsactiviteiten passend binnen een bedrijventerrein en ziet niet in waarom zijn bedrijfsactiviteiten niet bestemd kunnen worden in het bestemmingsplan. Indiener is met zijn bedrijf gebonden aan de regio en acht op dit moment geen alternatieve locaties in de regio beschikbaar voor zijn bedrijf. Indiener wordt hierdoor (door het niet expliciet bestemmen van zijn bedrijf) onevenredig in zijn belangen getroffen en acht dat in strijd met het evenredigheidsbeginsel als bedoeld in artikel 3.4 lid 2 van de Awb.
25. Indiener (De Baak 28) is niet voornemens zijn bedrijfsactiviteiten ter plaatse te staken. Aan indiener is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw, dat op grond van artikel 22 (overgangsrecht bouwwerken) ook in het nieuwe bestemmingsplan kan worden gebouwd. Indiener stelt dat hij niet weg bestemd had mogen worden en dat het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel onuitvoerbaar is.
26. In de bestemming 'Bedrijventerrein' worden ontsluitingswegen mogelijk gemaakt. Indiener is van mening dat via de ontsluitingswegen van de woon-werktuinen aan de Baak sluijverkeer kan ontstaan tussen het bedrijventerrein en de Baak en vindt dit een ongewenste situatie.
27. Indiener is van mening dat de VNG richtafstanden bij De Baak 12 niet in acht worden genomen en vindt de realisatie van woon-werktuinen voor de voorgevelrooilijn bij de Baak 12 en 16 ongewenst. Daarnaast is de maximale bouwhoogte (2,25m) van hekwerken achter de voorgevelrooilijn bij de woon-werktuinen vanwege het zicht vanaf De Baak ongewenst.
28. De bestemming 'Bedrijventerrein' maakt de realisatie van terreinen en parkeervoorzieningen mogelijk. Indiener merkt op dat de bestemming 'terreinen' niet nader omschreven is in de begripsbepalingen. Door deze bepaling is de realisatie van een vrachtwagenparkeerterrein nog mogelijk, hetgeen volgens indiener ongewenst is. Daarnaast geeft de aanduiding 'parkeervoorzieningen' niet aan of dit voor personenauto's of vrachtauto's bedoeld is. Indiener geeft aan dat het onduidelijk is of de effecten hiervan in het kader van geluid en luchtkwaliteit berekend zijn. Tevens is ten onrechte hieraan geen maatvoering gekoppeld.
29. De bestemmingen kantoren, logistieke bedrijven, tankstations en bedrijfswoningen welke mogelijk gemaakt worden in de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn ongewenst volgens indiener vanwege de grote verkeersaantrekkende werking en/of overlast.
30. Bij de woon-werktuinen is buitenopslag van goederen niet toegestaan (art. 6.2 lid i. sub 5), echter staat art. 17.1.2 sub b de opslag van goederen toe op onbebouwde gronden. Indiener merkt op dat deze artikelen in strijd zijn met elkaar.
31. Indiener verzoekt om in de planregels op te nemen dat digitale reclame-, naams-, of oriëntatieborden niet zijn toegestaan in art. 6.2 sub k en art. 8.1 sub b. Dit in verband met de beeldkwaliteit en om overlast naar de woningen te voorkomen.

32. Indiener geeft aan dat ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' in de bestemming 'Water' bouwwerken zijn opgenomen die in verband met mogelijke overlast niet gewenst zijn.
33. Op de verbeelding wordt in meer watergangen voorzien dan in het Waterhuishoudkundig Plan was berekend. Indiener verzoekt om de watergang tussen De Baak en de Langeweg niet of minder te verbreden, een mogelijkheid is om aan de oostelijke rand van het plangebied de watergang breder uit te voeren. De bomen kunnen hierdoor behouden blijven. Indiener is van mening dat het Waterhuishoudkundig plan gedateerd is en geactualiseerd dient te worden.
34. Indiener merkt op dat een deel van het perceel gelegen achter de woning aan De Baak 6 geen bestemming heeft gekregen, hierdoor is er onduidelijkheid over wat planologisch er mogelijk is.
35. De regels en aanbevelingen uit het Handboek Beeld zijn niet vertaald in de planregels waardoor deze regels en aanbevelingen niet juridisch afdwingbaar zijn. Indiener is van mening dat er een beeld van het bedrijvenpark geschetst wordt dat niet conform de uitvoering zal zijn. Tevens dienen de zonnepanelen, groene gevels en groene daken via de planregels verplicht te worden.
36. Indiener acht de bevindingen van het geactualiseerde milieuonderzoek, onderdeel bodem, op bodemlocatie 2 en 9 niet betrouwbaar. Op bodemlocatie 2 zijn onder het maaiveld grootschalige puinresten en ander afval aanwezig is. Op bodemlocatie 9 zijn de peilbuizen vrij kort na het aanbrengen door derden verwijderd.
37. Indiener is van mening dat het geactualiseerde milieuonderzoek, op het onderdeel geluid, berekeningen mist en er onjuiste conclusies zijn getrokken. De motivering waarom het spoorweg- en wegverkeerslawaai bij de bestaande woningen niet wordt berekend ontbreekt en het akoestisch rapport is als bijlage II niet bijgevoegd. Daarnaast is het indiener niet duidelijk hoe het komt dat de maximale equivalente geluidsbelasting bij De Baak 16 54 dB bedraagt en bij de overige 50 dB, alsmede of dat de geluidsreflectie door de bedrijfspanden en bestaande woningen is meegenomen. Indiener merkt op dat de maximaal hogere grenswaarde langs de Langeweg wél wordt overschreden, aangezien de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde voor een buiten stedelijke weg 53 dB bedraagt. Het vaststellen van een hogere grenswaarde van 55 dB is derhalve niet mogelijk. Voor de realisatie van de nieuwe bedrijfswoningen kan niet zondermeer voldaan worden aan de normen uit de Wgh, de hogere grenswaarde en de aanvullende voorwaarden uit het beleid hogere grenswaarden. Indiener is van mening dat het op voorhand vaststellen van deze bestemming hierdoor wettelijk gezien niet mogelijk is.
38. De uitgevoerde Quickscan Natuurtoets (2012) is niet meer accuraat. De lijnvormige structuren die een belangrijk onderdeel zijn van de vliegroutes van vleermuizen worden met de komst van het bedrijventerrein gekapt/gedempt. Alternatieve structuren ontbreken in het plan, de Middentocht is ongeschikt als alternatieve vliegroute door de inrichting van de tocht. Indiener is van mening dat er is verzuimd om een vleermuisonderzoek uit te voeren, en indien nodig een Flora- en faunaontheffing aan te vragen.

39. Bijlage 2 van de Flora- en faunaontheffing uit 2013 ontbreekt. Indiener is van mening dat nieuwe nestgelegenheden voor mussen bij de eigenaren van bedrijfspanden niet af te dwingen is en dat de gestelde maatregel niet uitvoerbaar is door de platte daken van de bedrijfspanden.
40. Het uitgevoerde veldonderzoek uit 2012 is verouderd en niet meer representatief. Indiener geeft aan dat er zich nieuwe (rode lijst) soorten gevestigd kunnen hebben, en er een nieuw Flora- en fauna onderzoek dient plaats te vinden.
41. Behoudens bovenstaande punten zijn er door indiener een aantal opmerkingen gemaakt op deelrapport 3: geluid (bijlage 5 bij het bestemmingsplan). Deze punten zijn integraal als bijlage toegevoegd aan deze Nota van beantwoording en per punt voorzien van een gemeentelijke reactie in bijlage 1.
42. Behoudens bovenstaande punten is aan de zienswijze van indiener een bijlage toegevoegd, waarin een aantal opmerkingen gemaakt worden op de planregels. Deze bijlage is integraal als bijlage 2 toegevoegd aan deze nota van beantwoording, per punt voorzien van een gemeentelijke reactie.
43. Een gedeelte van deze zienswijze richt zich tegen het Ontwerpexploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom en wordt in het kader van de bestemmingsplanprocedure hier verder buiten beschouwing gelaten.
44. Een gedeelte van deze zienswijze richt zich tegen het Ontwerpbesluit hogere grenswaarden en wordt in het kader van de bestemmingsplanprocedure hier verder buiten beschouwing gelaten.

Beantwoording

1. De gemeente is – met Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, getuige hun besluit d.d. 29 juni 2016 inzake vaststelling van de partiële wijziging van het Programma Ruimte – van mening dat nut en noodzaak van Bedrijvenpark Ambachtsezoom voldoende zijn aangetoond. Door Stec Groep is een actuele vraagraming gemaakt, die de actuele regionale behoefte aan bedrijventerrein onderschrijft en onderbouwt. De actuele regionale behoefte aan logistieke bedrijvigheid wordt ook in dit rapport onderkend en onderbouwd. Daarbij geldt dat kavels tot 1,5 hectare mogelijk worden gemaakt (en met afwijking ook een grotere omvang), waarbij het veelal gaat om groothandel en/of kleinschalige logistiek. Dit type gebruikers heeft vaak een lokale binding en verhuist binnen de eigen gemeente (90% van deze bedrijfsruimtegebruikers verhuist binnen een straal van 10 km). Binnen de marktregio van Ambachtsezoom zijn slechts beperkt grotere kavels beschikbaar voor dit type eindgebruikers. Overigens: het gaat hierbij om één of misschien enkele eindgebruikers binnen de logistiek, de impact van de locatie op de regionale markt zal zeer beperkt zijn. Daarmee wordt voldaan aan trede 1 van de ladder duurzame verstedelijking. Voor zelfstandige kantoorvestigingen tot 1.000 m² geldt dat op basis van een scan van de lokale kantorenmarkt (zie bijlage 4) blijkt dat er sprake is van een vraag- en aanbodkant die nagenoeg in balans is. In kwalitatieve zin geldt dat aan de aanbodkant vooral sprake is van kantoorverzamelgebouwen binnen Hendrik-Ido-Ambacht, daar waar in Ambachtsezoom juist sprake is van ruimte voor zelfstandige kantoren, waar (lokale) organisaties een plek kunnen vinden die in meer of mindere mate gerelateerd zijn aan de bedrijvigheid op

Bedrijvenpark Ambachtsezoom. Overigens geldt dat Ambachtsezoom met 3.000 m² kantoor is opgenomen in de regionale kantorenvisie Zuid-Holland-Zuid, welke is aanvaard door GS van Provincie Zuid-Holland en dat in die zin reeds wordt voldaan aan trede 1 van de provinciale ladder voor duurzame verstedelijking. In bijlage 4 wordt een nadere motivatie gegeven. Ten aanzien van de bedrijfswoningen (woon-werkunits) geldt dat deze uitstekend passen binnen de modern-gemengde verkaveling voor dit bedrijventerrein (met ruimte voor grotere kavels), waarop ook de vraagraming ziet. Daarnaast acht de gemeente deze 'functiemenging' zeer passend in het overgangsgebied naar de woningen aan De Baak. 7 woningen kwalificeren bovendien niet als een stedelijke ontwikkeling, zodat de Ladder hierop niet van toepassing is.

2. Indiener heeft genoemde gegevens ontvangen. Bij het bepalen van de marktregio voor een bedrijventerrein wordt gekeken naar waar potentiële vestigers vandaan zullen komen. Oftewel: wat is de reikwijdte van een bedrijventerrein? Analyse van historische verhuisbewegingen geeft een betrouwbaar beeld omdat het de daadwerkelijke reikwijdte van een locatie in beeld brengt. Zo wordt inzichtelijk gemaakt vanuit welke gemeenten bedrijven zich hebben gevestigd op bedrijventerreinen in Hendrik-Ido-Ambacht. Niet vreemd is dat een groot deel (bijna 30%) van de bedrijven uit eigen gemeente afkomstig is. De straal van 10 kilometer is niet leidend in het bepalen van de marktregio; de marktregio hoeft niet per definitie met deze straal samen te vallen. De verhuisbewegingen (reikwijdte) zijn hierin leidend. Gemeenten die wel (gedeeltelijk) binnen de straal vallen, maar niet tot de marktregio behoren zijn Binnenmaas, Molenwaard, Krimpenerwaard en Krimpen a/d IJssel. Uit de verhuisgegevens blijkt dat de verhuisstromen tussen Hendrik-Ido-Ambacht en deze gemeenten miniem zijn, vanwege bestaande fysieke belemmeringen. (Bron: Actualisatie Ladder-toets Ambachtsezoom, 2016, p. 7). Hoewel Rotterdam ook een aanzienlijk aandeel heeft binnen de verhuisbewegingen, wordt geconcludeerd dat deze gemeente geen onderdeel uitmaakt van de marktregio. Hier zijn meerdere redenen voor. Zo ligt Rotterdam grotendeels buiten de straal van 10 kilometer en zijn er in Rotterdam-Zuid (het deel dat behoort tot de straal van 10 kilometer) geen bedrijventerreinen met hard planaanbod. Bovendien wordt het aandeel van Rotterdam vooral bepaald door slechts enkele grotere bedrijven uit het noorden van Rotterdam (en daarmee toe te rekenen aan de bovenregionale vraag).
3. Het genoemde onderzoek is het meest recent beschikbare onderzoek over de vraag naar bedrijventerreinen per regio in de provincie Zuid-Holland, dat ook wordt gebruikt als input voor de Visie Ruimte en Mobiliteit. Het gaat hier om langjarige behoefteramingen. Voor de Ladder-toets voor Ambachtsezoom zijn deze ramingen door Stec geactualiseerd (voor de komende tien jaar) en op maat gemaakt voor de relevante marktregio. Hierbij is de uitgifte van de afgelopen jaren verrekend. Daarnaast is als extra check deze prognose naast de langjarige historische uitgifte gelegd. Deze langjarige historische uitgifte geeft een vergelijkbaar beeld.
4. Bestaand aanbod vanuit herontwikkeling / herstructurering wordt meegenomen in trede 2 van de Ladder-toets (circa 19 hectare binnen de marktregio). Het betreft beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied. Voor het inventariseren van herontwikkelingslocaties en restkavels zijn alle gemeenten in de marktregio benaderd. Op basis daarvan is de in het Stec-

rapport gepresenteerde lijst met beschikbare restkavels opgesteld. Hierbij wordt uitgegaan van een maximaal aanbod in bestaand stedelijk gebied van 19 hectare, waarbij wordt opgemerkt dat het onwaarschijnlijk is dat dit totale areaal ook daadwerkelijk zal worden benut voor bedrijfsruimte.

5. De gemeente is van mening dat Bedrijvenpark Ambachtsezoom zowel per (vracht)auto als per OV wel degelijk passend ontsloten is. Het bedrijventerrein heeft een gunstige ligging aan de afrit van de Rijksweg A16 en is daarmee goed aangesloten op het hoofdwegennet en daarmee uitstekend bereikbaar per (vracht)auto. Enkel het feit dat het tijdens de spits druk is, wil niet zeggen dat de bereikbaarheid onvoldoende is. Bovendien neemt Rijkswaterstaat (RWS) aanvullende maatregelen om de doorstroming ook tijdens de spits te verbeteren. Op grond van de Verkeersstudie Sandelingen Knoop uit 2008 zijn reeds kruispunten aan de zuidzijde van het viaduct over de A16 gereconstrueerd. In 2013 is een actualisatie van de Verkeersstudie Sandelingen Knoop uitgevoerd. Hierin is een voorstel voor aanpassing van het kruispunt aan de noordzijde en de aansluiting gedaan. Het voorstel is verder uitgewerkt en ingediend voor het programma Beter Benutten. In het kader van dit project worden onder meer fysieke investeringsmaatregelen genomen die positief uitwerken op het verminderen van congestie in de spitsperiode en bevorderen van de betrouwbaarheid van woon-werktrajecten. Maatregelen bij de A16 Sandelingen maken hier concreet onderdeel van uit; zo zullen in 2017 concrete werkzaamheden door RWS in gang worden gezet, zoals ook vermeld in de plantoelichting. Ten aanzien van OV-bereikbaarheid geldt dat meerdere buslijnen frequent de locatie passeren en dat haltes zijn gelegen onder meer langs de Ambachtsezoom en De Hil, op loopafstanden die conform CROW normeringen (400 à 500 meter) alleszins acceptabel zijn.
6. Een maximale oppervlaktemaat (1,5 ha) voor logistieke bedrijven is wel degelijk opgenomen in de regels, in artikel 6.1 sub s.
7. Het bestemmingsplan bevat naar het oordeel van de gemeente geen onevenredig ruime gebruiksmogelijkheden: er wordt de ontwikkeling van een bedrijventerrein beoogd en daar zijn ook de bestemmingsregels op gericht. Er is geen sprake van een dusdanige hoeveelheid concrete afspraken dat volledig ingekaderde maatbestemmingen reëel zijn. Bovendien zou een dergelijke inkadering sterk beperkend zijn in het licht van de toekomstbestendigheid van het terrein als geheel. Er is derhalve zeker geen sprake van een omgekeerde wijze van planologie: het bestemmingsplan biedt de ruimtelijke en functionele kaders waarbinnen de ontwikkeling van een hoogwaardig bedrijventerrein mogelijk is, zonder daarbij onnodige beperkend, nóch onnodig ruim te zijn.
8. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan en alle onderliggende onderzoeken is uitgegaan van de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden die het plan biedt. De gemeente herkent zich derhalve niet in de bezwaren van indiener op dit punt.
9. Niet weersproken wordt dat door de bouwmogelijkheden in het middengebied een versteende omgeving kan wordt gecreëerd. Zeker langs de Middentocht wordt een hogere bouwhoogte wenselijk geacht om een robuust beeld te creëren. De gemeente acht dit passend voor een bedrijvengebied. Dat indiener vreest dat de maximale bouwhoogte voor een te massaal beeld zorgt, wordt niet onderschreven. Het bebouwingspercentage is opgenomen als

maximum. Essentieel voor de ruimtevraag is dat er voldoende ruimte beschikbaar blijft voor laden en lossen. Omdat een intensief (meervoudig) ruimtegebruik wordt gestimuleerd is een hoog maximum bebouwingspercentage (80%) opgenomen. Ten aanzien van een 'buffer' tussen het bedrijventerrein en de percelen aan de Baak is de gemeente van mening dat middels de woon-werktuinen juist wordt gezorgd voor een passende overgang naar de omgeving van de Baak.

10. Er wordt door indiener niet specifiek gemaakt wat de omissies precies zijn. In het akoestisch onderzoek is in paragraaf 3.1 aangegeven van welke gegevens is uitgegaan. Dit is de meest relevante en actuele informatie die verkrijgbaar is. Verder is het onderzoek uitgevoerd conform Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Ook dit is de meest actuele en geldende rekenmethode. Naar het oordeel van de gemeente en OZHZ is derhalve uitgegaan van de juiste gegevens. Er is door indiener tevens verzocht om aanlevering van gebruikte gegevens. Door OZHZ is aangegeven dat het niet zinvol is om alleen gegevens op te sturen en dat het model niet in te zien is zonder het rekenprogramma Geomilieu. Van de geboden gelegenheid om de gegevens op kantoor te komen bekijken is geen gebruik gemaakt.
11. De gemeente is zich met OZHZ zeer bewust van het feit dat de situatie zonder bebouwing of met volledige bebouwing niet de daadwerkelijke situatie is. In de situatie zonder gebouwen wordt vanwege verder afgelegen bronnen (met name vanuit westelijke (o.a. A16) en noordelijke richting (Ambachtsezoom, bedrijventerrein)) een geluidbelasting berekend die hoger is dan straks in de daadwerkelijke situatie. Het klopt dat er dan onvoldoende rekening wordt gehouden met geluidbronnen welke vanuit de zuidelijke kant de woningen 'aanstralen', zoals de Langeweg. Derhalve is ook de situatie met maximale invulling van het plan berekend. Op basis hiervan zijn de 2 uiterste situaties berekend. Doordat er ontelbare mogelijke invullingen zijn en er nog geen definitieve invulling bekend is, is dit in deze fase de meest uitgebreide methode om tot een range te komen waarbinnen zich de toekomstige geluidbelastingen bevinden. De twee modellen die zijn gehanteerd geven een worstcase situatie gezien vanaf de noordkant (en noordwestzijde), doordat een model is berekend zonder bebouwing, waardoor alle bronnen de woningen aan De Baak volledig aanstralen. In de praktijk, met bebouwing zal deze bijdrage al met al veel minder zijn. Andersom, uitgaande van de volledige bebouwing, is sprake van teveel afscherming vanuit de noordelijke bronnen gezien (ten opzichte van de meest realistische situatie), maar dit is getackeld door het model zonder objecten. Vanuit de bronnen ten zuiden (en zuidwesten) van het gebied levert het model met volledige benutting van de bouwblokken de hoogste geluidbelasting, immers is de reflectie dan maximaal. Het is daarom vanzelfsprekend dat de daadwerkelijke geluidbelasting zich ergens tussen deze waarden zal bevinden. Omdat de Rijksweg en Langeweg in dit verhaal zwaar maatgevend zijn en er een situatie is berekend met maximale (maar niet realistische) reflectie is dus ook de worstcase situatie berekend. In het ergste geval (die dus in de praktijk niet voor zal komen) houdt bovenstaande een toename van geluid in van 0,9 dB (woning Baak 12). Op de overige woningen is er sprake van een toename kleiner dan 0,9 dB, gelijke niveaus of zelfs afname. Hiermee is er conform de systematiek, die gehanteerd wordt bij reconstructies om te kijken of er sprake is van een relevante toename, geen sprake van een relevante toename van het geluid. Een toename van 1 dB is daarnaast geen hoorbare toename.

Uitgaande van de situatie met maximale invulling is er zelfs sprake van een afname van het geluid. Voor de geluidbelasting aan de voorzijden van de woningen aan de Baak heeft de ontwikkeling overigens geen effect. De geluidbelasting in 2026 zou ook zonder ontwikkeling vrijwel identiek zijn aan de nu berekende waarden. Deze zienswijze treft geen doel.

12. Het door indiener gestelde is onjuist. Er is gekeken naar de totale geluidbelasting voor en na de ontwikkeling en deze is ingedeeld in de klasseindeling van Miedema. Hieruit blijkt dat zowel voor als na de ontwikkeling de geluidbelasting in de praktijk in dezelfde categorie zal vallen en op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een verslechtering van het woon- en leefklimaat.
13. De systematiek van het NSL is anders dan hier voorgesteld. Het plan is in 2008 opgenomen in het NSL en past daarmee per definitie binnen het NSL. Het is hiermee een IBM (In Betekenende Mate) project; het is daarmee al bekend dat door de realisatie de luchtkwaliteit zal verslechteren. Doel van het NSL is juist om dit soort projecten mogelijk te maken door generieke maatregelen te nemen die luchtkwaliteit weer verbeteren. In 2017 wordt in het kader van het NSL berekend of er overschrijdingen zijn van de gestelde normen als gevolg van het plan. Wanneer dat inderdaad het geval is, dan zullen er vanuit het NSL generieke maatregelen getroffen worden om deze overschrijding te compenseren. Deze maatregelen worden getroffen door de wegbeheerder die verantwoordelijk is voor het weggedeelte waarop de overschrijding zich voordoet. Deze maatregelen worden dus niet genomen binnen het betreffende NSL-project, in dit geval het plan voor Bedrijvenpark Ambachtsezoom. Het feit dat dit project aangemerkt is en opgenomen is in het NSL betekent juist dat realisatie mogelijk gemaakt wordt. Daarbij komt bovendien dat het plan kleiner geworden is ten opzichte van wat destijds aangemeld is in het NSL.
14. Herhaald wordt dat de mogelijkheid tot oprichten van een JOP onder deze voorwaarden een standaard bepaling is in de (nieuwe) gemeentelijke bestemmingsplannen. De gemeente acht een JOP in dit gebied gedurende de planperiode niet op voorhand ongewenst en behoudt zich graag de mogelijkheid voor om hierover op termijn, indien zich een initiatief voordoet, een nadere afweging te kunnen maken. Daarbij is gekozen voor een binnenplanse afwijkingmogelijkheid, om een toetsingsmogelijkheid te creëren voor het realiseren van een JOP.
15. Gezien het feit dat De Baak een rustige erfontsluitingsweg blijft en niet dient ter ontsluiting van het bedrijventerrein, is er geen noodzaak een keerlus aan te leggen voor grote vrachtwagens. In een keervoorziening voor bijvoorbeeld vuilophaaldiensten kan worden voorzien binnen de bestemming 'Bedrijventerrein', bijvoorbeeld middels een verbrede uitrit bij één van de woon-werktuinen.
16. Met de Gasunie is een schriftelijk akkoord bereikt over verplaatsing van het afblaasventiel. De voorbereidingen voor deze verplaatsing zijn ook in volle gang; de gemeente heeft de Gasunie op basis van de projectovereenkomst reeds opdracht verstrekt om het bestaande afsluiterschema (gedeeltelijk) te ontmantelen. Omdat op moment van vaststelling van het bestemmingsplan het oude afblaasventiel naar alle waarschijnlijkheid nog in bedrijf is, is het noodzakelijk ook deze locatie nog positief te bestemmen. Met de bepaling in

artikel 18 wordt geanticipeerd op de situatie die binnen afzienbare tijd na vaststelling van het bestemmingsplan zal ontstaan.

17. Het grootste gebied met archeologische trefkans betreft de Zwijndrechtstroomgordel, waar mogelijk vindplaatsen met een kleine omvang en dunne vondstspreading aanwezig zijn. Hier kunnen wel werkzaamheden tot 1,5 m -Mv worden uitgevoerd en kunnen dieper tevens funderingen worden geplaatst. In de Waalzone is één vindplaats gedefinieerd en kunnen geen werkzaamheden dieper dan 0,35 m -Mv worden uitgevoerd. Zoals RAAP ook aangeeft is het nog niet zeker of het om behoudenswaardige resten gaat. Daarvoor is nader onderzoek nodig; deze onderzoeksverplichting is dan ook in het bestemmingsplan geborgd middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'. Deels – ter plaatse van een groot deel van de Middentocht - is het karterende booronderzoek al uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is de onderzochte locatie vrijgegeven voor ontwikkeling (en de dubbelbestemming dus komen te vervallen). In beide gebieden (met middelhoge en met hoge archeologische waarden), waarbij de begrenzing van de archeologische zones nog globaal zijn, is het merendeel van de grond waar archeologisch onderzoek plaats moet vinden eigendom van de gemeente, zodat versnippering in de onderzoeken wordt voorkomen. Daarbij geldt overigens dat er voldoende onderzoeksinformatie beschikbaar is om de te onderzoeken locaties in te kunnen kaderen; middels nader onderzoek worden deze locaties enkel nog verder ingeperkt. De onderzoekskosten zijn meegenomen in het exploitatieplan. De adviezen van de archeologische deskundige wordt meegewogen in de definitieve besluitvorming van het bevoegd gezag, zijnde het college van B&W.
18. In het geluidsrapport is een mogelijke invulling van de woon-werktuinen uitgewerkt. Op basis van deze mogelijke invulling van het gebied kan geconcludeerd worden dat er mogelijkheden zijn woningen te creëren welke, met toepassing van maatregelen in de overdracht, indeling en dove gevels voldoen aan de door B&W vast te stellen hogere waarden. Voor de uiteindelijke uitwerking van de woon-werktuinen is maatwerk noodzakelijk; realisatie van de woon-werktuinen met inachtneming van de voorwaardelijke verplichting is echter zeker mogelijk en staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.
19. De actualiteit van de onderzoeken met betrekking tot externe veiligheid is beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Op onderdelen heeft ook actualisatie plaatsgevonden, op grond van wijzigingen in de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied en ontwikkelingen in de directe omgeving. De tankstations die binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt betreffen benzineverkooppunten zonder lpg-installatie. Deze vallen niet onder het Bevi en hoeven vanuit het oogpunt van externe veiligheid daarom niet beschouwd te worden in het plan. Deze mogelijke tankstations vormen dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Daarnaast zal een calamiteit bij het tankstation (worst case is plasbrand benzinetankwagen) geen negatieve gevolgen hebben op de integriteit van de ondergrondse gasleiding die op 1,2 meter of meer diep in de grond ligt. Als de opstelplaats van de benzine tankwagen op meer dan 30m van de leiding is gesitueerd zal een dergelijke brand überhaupt niet tot aan de gasleiding reiken. Indien alternatieve duurzame brandstoffen aan de orde zijn is sprake van een verandering van de inrichting. Als hierbij sprake is van

toename van externe veiligheidsrisico's dan zal hiervoor een omgevingsvergunning (milieu) aangevraagd moeten worden waarbij afgewogen wordt of deze toename acceptabel is.

20. Op grond van constructieve overleggen met indiener is reeds een buffer gecreëerd tussen het nieuwe bedrijvenpark en zijn perceel, in de vorm van een watergang, zoals indiener ook zelf aangeeft. Tezamen met de verplichte afstand van gebouwen binnen de woon-werktuinen tot de zijdelingse perceelsgrenzen, wordt daardoor nooit dichterbij dan circa 9,5 meter uit de perceelgrens met perceel van indiener gebouwd. De gemeente acht dit in ruimtelijke zin alleszins acceptabel. De afstand tot de paardenstallen en mestplaat bedraagt hierdoor namelijk hoe dan ook meer dan 10 meter; in de bestaande toestand ligt de mestplaat circa 4 meter uit de perceelsgrens, zodat de afstand meer dan 14 meter bedraagt. De stal ligt op nog grotere afstand van de beoogde woon-werktuinen. Daarbij geldt dat de paardenhouderij van indiener geen bedrijfsmatige, maar een hobbymatige activiteit is, waarop de Wet Milieubeheer niet van toepassing is. In het kader van richtafstanden met het oog op een acceptabel woon- en leefklimaat geldt dat een paardenhouderij op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering onder categorie 3.1 valt. Daarbij hoort – binnen gemengd gebied - een richtafstand van 30 meter (maatgevende afstand voor 'geur'). Ten aanzien van de huidige situatie kan worden opgemerkt dat op kortere afstand van het perceel van indiener (ca. 21 meter vanaf de paardenstal) reeds (burger)woningen zijn gelegen. Daarbij komt dat de activiteiten van indiener naar aard, omvang en intensiteit zodanig verschillen van het bedrijfsmatig houden van paarden dat de gemeente een kortere afstand alleszins acceptabel acht; veldverkenningen leren dat de geuremissie van de hobbymatige paardenhouderij niet tot 10 meter buiten de inrichting waarneembaar is. Op grond daarvan wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene bedrijfswoningen aanvaardbaar geacht.
21. Over de inrichting en afmetingen van genoemde nieuwe watergang zijn afspraken gemaakt tussen gemeente en indiener, die ook schriftelijk zijn bevestigd. De gemeente zal deze afspraken ook gestand doen. Over het definitieve waterpeil zal nog een gesprek worden gevoerd tussen indiener, gemeente, ingenieursbureau Drechtsteden en Waterschap Hollandse Delta. De gemeente is van mening dat dergelijke (gedetailleerde) afspraken zich niet lenen voor een juridisch bindende regeling in een bestemmingsplan.
22. De gemeente is van mening dat ernstige lichthinder niet valt te verwachten, gezien de aard van het bedrijventerrein, gelet op de omstandigheid dat het aantal verkeersbewegingen op het bedrijventerrein buiten reguliere werktijden beperkt zal zijn en gezien het feit dat de afstand tussen woning van indiener en genoemde rotonde aan de noordzijde van het plangebied ruim 450 meter bedraagt. Lichthinder van het verkeer dat het bedrijventerrein opdraait, alsmede van verkeer dat haaks op de paardenbak rijdt, zal dan ook zeker niet onaanvaardbaar zijn.
23. Vanuit milieutechnisch oogpunt zijn in het bestemmingsplan ten opzichte van de woning van indiener, inclusief vergunningvrije uitbouw mogelijkheden, de richtafstanden uit de VNG-brochure in acht genomen. Zoals indiener te kennen geeft zijn daarnaast ook beperktere bouwhoogtes opgenomen aan weerszijden van perceel van indiener, teneinde een acceptabele overgang tussen het bedrijventerrein en perceel van indiener te bewerkstelligen. Aan de

noordoost- en zuidoostzijde betreft het woon-werktuinen, waar een bouwhoogte tot maximaal 8 meter (in het ontwerpbestemmingsplan was abusievelijk nog 9 meter opgenomen; dit wordt aangepast naar 8 meter, in lijn met het Handboek Beeld) is toegestaan. Voor deze kavels gelden daarnaast vanuit zowel het bestemmingsplan als het Handboek Beeld diverse bepalingen die het kleinschaliger en groene karakter van deze kavels moeten borgen. Daarnaast zal een bepaling worden opgenomen die bebouwing uitsluit binnen de zone waar slechts milieucategorie 1 bedrijvigheid is toegestaan. Daarmee wordt aan de zuidoostzijde van de woning van indiener een strook van 10 meter vrijgehouden van bebouwing. Aan de noordwestzijde is binnen een strook tot 15 meter van de woning van indiener slechts een bouwhoogte van 3 meter toegestaan; daarbuiten is een bouwhoogte van 12 meter toegestaan, oplopend tot 20 meter richting de Middentocht. Uitsluitend aan deze zijde is dus sprake van een grootschaliger bedrijfsmatige bebouwing. In de ruimtelijke schets in bijlage 5 wordt de situatie rond kavel van indiener (worst case qua bouwmassa's en -hoogte) weergegeven. De gemeente acht de beoogde ontwikkeling op grond hiervan zowel vanuit ruimtelijk als milieutechnisch oogpunt aanvaardbaar. Gezien de ligging van de nieuwe bedrijfsbebouwing aan de noordoost- en noordwestzijde van het bestaande woonperceel aan De Baak en de afstanden tussen bestaande woningen en nieuwe bebouwing worden vanuit het oogpunt van bezonning en privacy in beginsel geen problemen verwacht ten aanzien van de in de in het plan opgenomen bouwhoogtes. Een bezonningsstudie betreffende perceel van indiener (zie bijlage 6) bevestigt dit beeld.

24. Standpunt van de gemeente is en blijft dat inpassing van de huidige bebouwing op het perceel van indiener in het stedenbouwkundig plan niet mogelijk is, vanwege het feit dat op (een deel van) zijn perceel op basis van het stedenbouwkundig plan sprake is van noodzakelijke infrastructurele en waterhuishoudkundige structuren in de vorm van de Middentocht. Indiener wordt nog altijd de mogelijkheid geboden met zijn bedrijfsactiviteiten binnen het nieuwe plan een plek te vinden, mits hij kan voldoen aan de eisen ten aanzien van bijvoorbeeld financiële haalbaarheid, beeldkwaliteit en duurzaamheid. Inspreker heeft echter nog geen concrete plannen overlegd in die richting, die inpassing in het bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom op dit moment rechtvaardigen. De gemeente blijft graag met indiener in gesprek over de mogelijkheden voor vestiging elders binnen of buiten de gemeente.
25. Reeds sinds 2002 heeft de gemeente haar ambitie kenbaar gemaakt om op Ambachtsezoom een hoogwaardig bedrijventerrein te ontwikkelen. Zoals in vorenstaande kenbaar gemaakt acht de gemeente daarbij inpassing van het bedrijf van indiener op de huidige locatie niet mogelijk. Om die reden is de gemeente reeds sinds vele jaren in gesprek met indiener om tot een alternatieve locatie danwel passende financiële tegemoetkoming te komen voor het bedrijf van indiener. Bij het ontwerp van het nieuwe bedrijventerrein is zorgvuldig gekeken naar de inrichting van het gebied. Op (een deel van) het perceel van indiener is op basis daarvan sprake van noodzakelijke infrastructurele en waterhuishoudkundige structuren in de vorm van de Middentocht. Daarin is uiteraard het belang van indiener betrokken. De gemeente acht daarbij evenwel het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder dan de gevestigde rechten en belangen van indiener; om die reden is het perceel van indiener 'wegbestemd'. Zoals gezegd blijft de

gemeente graag met indiener in gesprek over de mogelijkheden voor vestiging elders binnen of buiten de gemeente.

26. Het is nadrukkelijk niet de intentie dat het nieuwe bedrijvenpark ontsluit via De Baak, ook niet middels sluipverkeer via de woon-werktuinen. De bestemming 'Bedrijventerrein' zal in die zin worden aangepast dat de doeleindenomschrijving 'ontsluitingswegen' wordt beperkt tot 'ontsluitingen ten behoeve van bedrijfskavels'.
27. Zuidoostelijk van De Baak 12 zou inderdaad een strookje van circa 5 meter uitsluitend bestemd moeten zijn voor bedrijvigheid tot en met categorie 1. Deze omissie wordt hersteld. De voorgevelrooilijn van de woon-werktuinen, welke is gelegd op 20 meter vanaf De Baak, is gebaseerd op een globaal gemiddelde van de voorgevelrooilijnen van de bestaande woningen. Voor De Baak 12 en 16 betekent dit inderdaad dat voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van deze woningen bebouwing binnen de woon-werktuinen opgericht kan worden. Gezien de wisselende rooilijnen langs De Baak wordt dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel geacht. De bouwhoogte van hekwerken achter de voorgevelrooilijn wordt eveneens acceptabel geacht, mede vanuit het oogpunt van veiligheid. Het zicht vanaf De Baak zal hierdoor niet onevenredig worden aangetast.
28. Er wordt niet beoogd een vrachtwagenparkeerterrein mogelijk te maken op Bedrijvenpark Ambachtsezoom. In de regels zal dit dan ook worden uitgesloten, middels toevoeging van 'terreinen en parkeervoorzieningen, *niet zijnde een vrachtwagenparkeerterrein*'.
29. In de onderzoeken betreffende verkeersaantrekkende werking en diverse milieuaspecten zijn de genoemde functies kantoren, logistieke bedrijven, tankstations en bedrijfswoningen meegenomen. Op grond daarvan is geconcludeerd dat het opnemen van deze functies in het bestemmingsplan niet op bezwaren van verkeerstechnische- of milieukundige aard stuiten. De gemeente deelt de mening van indiener in deze dan ook niet.
30. Inderdaad zouden deze bepalingen als contrair gelezen kunnen worden; in de regels zal aan artikel 17.2.1 sub b een verwijzing naar de verbodsbepaling in artikel 6.2 sub i onder 5 opgenomen worden.
31. In het Handboek Beeld zijn criteria opgenomen voor de beeldkwaliteit en vormgeving van reclame-, naams- of oriëntatieborden. De gemeente acht het niet noodzakelijk om in het bestemmingsplan een specifiek verbod voor digitale reclame-, naams- of oriëntatieborden op te nemen.
32. Binnen de aanduiding 'gemengd' worden in de Middentocht paviljoens mogelijk gemaakt, die tot doel hebben om centraal op het bedrijvenpark te kunnen voorzien in bijvoorbeeld gezamenlijke lunch- en/of vergadervoorzieningen en dergelijke. De zorgen om overlast die indiener hiervan verwacht te zullen ervaren (hangjongeren en geluidsoverlast van de terrassen op de vlonders) worden door de gemeente niet gedeeld, mede gezien het feit dat de afstand tussen de Middentocht en de woning van indiener ruim 200 meter bedraagt. Er zal daarnaast een parkmanagementorganisatie worden opgericht, die mede tot oogmerk heeft dergelijke overlast tegen te gaan.

33. Het waterhuishoudkundig plan zal worden geactualiseerd. Daarbij zal de door indiener geopperde mogelijkheid om de watergang tussen De Baak en de Langeweg niet of minder te verbreden ten gunste van behoud van bestaande bomen worden meegenomen.
34. Voor dit gedeelte achter De Baak 8 is een separaat bestemmingsplan in voorbereiding.
35. De dwingende ruimtelijke bepalingen uit het Handboek Beeld zijn – daar waar mogelijk en noodzakelijk - vertaald in de regels van het bestemmingsplan. Voor het overige ziet het Handboek Beeld op kwalitatieve, dringende richtlijnen en aanbevelingen die bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein in acht genomen dienen te worden. Binnen de Welstandsnota Hendrik-Ido-Ambacht 2015 is het Handboek Beeld ook aangemerkt als toetsingskader voor beeldkwaliteit bij de ontwikkeling van Bedrijvenpark Ambachtsezoom. Een aantal maatregelen, zoals de verplichte toepassing van groene daken en groene gevels zal worden afgedwongen via het private spoor (overeenkomsten).
36. In de Wro is geen werkwijze vastgelegd hoe om te gaan met een geval van bodemverontreiniging bij een bestemmingsplan. Slechts in een beperkt aantal gevallen is deze, vanwege de hoge kosten, beperkend voor de ontwikkeling. Het gaat dan vooral om grote mobiele verontreinigingen in het grondwater (VOCl, minerale olie e.d.). Het gaat dan bijvoorbeeld om gasfabrieksterreinen of voormalige wasserijen. Saneringskosten hiervoor zijn erg hoog. In de meeste andere gevallen is een sanering eenvoudiger, goedkoper en financieel beter in te schatten. In het verleden is in het plangebied een groot aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis van de resultaten is een omvangrijke bodemverontreiniging zoals hier boven genoemd niet aan de orde. Het is daarom voor het op te stellen bestemmingsplan niet nodig om het, ten behoeve van de daadwerkelijke inrichting van het gebied uit te voeren bodemonderzoek, in deze fase uit te voeren. De vraag of de bodemonderzoeken uitgevoerd zijn volgens de geldende normen en of de bodemkwaliteit voldoende in beeld is gebracht, zal in de fase van daadwerkelijke planontwikkeling beantwoord worden. De rapporten zullen in het kader van de Omgevingsvergunning bouwen getoetst worden door het Bevoegd Gezag bodem. Voldoen deze qua uitvoering niet aan de gestelde normen, of is de bodemkwaliteit nog onvoldoende in beeld, dan zal aanvullend bodemonderzoek geëist worden. Zo nodig zal voorafgaande aan de inrichting een bodemsanering uitgevoerd moeten worden. Ook de afvoer van eventueel aanwezig puin en grond is aan regels gebonden en zo nodig zullen hiervoor specifieke onderzoeken, volgens de daarvoor geldende normen uitgevoerd moeten worden. Ook deze onderzoeken zijn pas in de fase van daadwerkelijke ontwikkeling van het plangebied aan de orde.
37. Bestreden wordt dat er berekeningen missen en onjuiste conclusies zijn getrokken ten aanzien van het aspect geluid. Voor nadere toelichting op de aanvullende punten van indiener in deze wordt verwezen naar de beantwoordingen in bijlage 1.
38. Onduidelijk is op welk punt de Quickscan niet meer accuraat zou kunnen zijn; de ecooloog acht het onderzoek voldoende actueel en kan zich niet indenken welke soorten zich nog gevestigd zouden kunnen hebben. Ten aanzien van de

bomenrij langs De Baak – Langeweg, die mogelijk dienst zou kunnen doen als vliegroute voor vleermuizen, zal het stedenbouwkundig plan dusdanig worden aangepast dat de bomenrij (grotendeels) behouden kan worden. Zie ook de reactie onder punt 33. Daarnaast kunnen ook de bestaande erven alsmede de Middentocht als (deel van een) alternatieve vliegroute fungeren. Voor soorten als Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Laatvlieger is lichtuitstraling van straatlantaarns geen bezwaar. Voor soorten van de myotis-familie (o.a. de vrij algemene Watervleermuis) is licht wel erg bezwaarlijk; in geval van noodzaak tot realisatie van een alternatieve vliegroute (bij onmogelijkheid van behoud van bovengenoemde bomenrij én daadwerkelijk fungeren van deze bomenrij als vliegroute) kan vleermuisvriendelijke verlichting worden toegepast. Daarbij geldt tevens dat vlonders en paviljoens juist als bakens werken in de vliegroute. Vleermuizen hebben de beschikking over een *mental picture* van de omgeving waarin ze dagelijks leven en kunnen zich aan de hand van zulke bakens goed oriënteren. Op grond van bovenstaande zal geen overtreding van de Flora en Faunawet optreden. Mocht dat onverhoopt wel het geval blijken te zijn, dan bestaat er op basis van de beschikbare onderzoeksresultaten voldoende zekerheid dat de Flora- en faunaonthefing verkregen kan worden. Daarmee staat dit aspect vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

39. Het ontbreken van bijlage 2 is niet abusievelijk; de nestkasten zijn nog niet geplaatst en derhalve zijn de locaties nog niet duidelijk. Dat plaatsing van de nestgelegenheden niet uitvoerbaar is, blijkt nergens uit. De enkele omstandigheid dat hiertoe nog geen toestemming is verkregen van bewoners van de naburige erven wil niet zeggen dat zij dat uiteindelijk niet zullen doen. In het verleden is nog nooit gebleken dat het ophangen van nestkastjes niet is gelukt. Zo nodig zal de gemeente daarvoor zelf zorg te dragen door enkele panden daarvoor geschikt te (laten) maken. Zo nodig zullen daartoe contracten worden gesloten met de eigenaren van bedrijfspanden. De omstandigheid dat er niet-bindende regels zijn gesteld over de vormgeving van de bedrijfsgebouwen, staat er niet aan in de weg dat de gemeente een daartoe strekkende verplichting bij gronduitgifte bedingt en instandhouding door middel van bijvoorbeeld een zakelijk recht verzekert.
40. Onduidelijk is op welk punt de Quickscan niet meer representatief zou zijn; de ecoloog acht het onderzoek voldoende actueel en kan zich niet indenken welke soorten zich nog gevestigd zouden kunnen hebben in het gebied. Behoudens de uitgevoerde actuele veldverkenning, waarvan de resultaten eveneens in het bestemmingsplan zijn opgenomen, is een nieuw Flora- en faunaonderzoek dan ook niet aan de orde.
41. Zie beantwoording in bijlage 1.
42. Zie beantwoording in bijlage 2.
43. Op de zienswijze op het ontwerpexploitatieplan wordt nader ingegaan in de Nota van Zienswijzen Exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom.
44. Op de zienswijze op het ontwerpbesluit hogere waarden wordt nader ingegaan in de Nota van Zienswijzen Besluit hogere waarden Bedrijvenpark Ambachtsezoom.

Conclusie

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft punt 23, 26, 27, 28, 30, 33 en 41 (deels). De overige punten leiden niet tot aanpassing.

5 [zienswijze 5] Stichting Mooi Geweest!

Ingekomen op 8 september 2016

Reactie

1. Deze zienswijze is in hoofdlijnen gelijklopend aan [zienswijze 4], behoudens het daar benoemde onder punt 20 tot en met punt 27.
2. Indiener is van mening dat het gebruik van Cortenstaal verre van duurzaam is en niet past bij de duurzame ambitie van Ambachtsezoom.
3. Indiener raadt aan om in het kader van de biodiversiteit en duurzaamheid een gemêleerde bomenrij aan te planten met verschillende bloeiwijze rond de groene etalages, in plaats van de voorgestelde liquidambars. Daarbij dient men geen bomen aan te planten welke door hun vruchten en/of bladeren giftig zijn voor vee/paarden.

Beantwoording

1. Verwezen wordt naar de beantwoording van [zienswijze 4], behoudens de beantwoording op genoemde punten.
2. De gemeente deelt de mening dat Cortenstaal een niet duurzaam materiaal is niet. Cortenstaal is een weerbestendig product met een zeer lange levensduur. Het is onderhoudsvriendelijk en na ruim anderhalf jaar wordt er geen roest meer afgegeven. Bij toepassing van dit materiaal zal er terdege aandacht worden besteed aan milieuaspecten. Het Waterschap is akkoord met de planvoornemens en heeft niet negatief gereageerd op het gebruik van Cortenstaal.
3. Bij de nadere planuitwerking zal een definitief bomenassortiment worden samengesteld. De suggesties van indiener zullen daarbij nader in ogenschouw worden genomen. De ruimtelijke relevantie ontbreekt om in de planregels hiervoor bepalingen op te nemen.

Conclusie

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft de zelfde punten als bij [zienswijze 4]. De overige punten leiden niet tot aanpassing.

6 [zienswijze 6] Program De Baak B.V. mede namens [indiener 6]

Ingekomen op 9 september 2016

Reactie

1. Indiener geeft aan dat de hoeklocatie (oksel Reeweg/Ambachtsezoom) geschikt dient te zijn voor het verplaatsen van het AVIA station. Indiener verzoekt om een wijzigingsbevoegdheid op te laten nemen in het bestemmingsplan.
2. Indiener is van mening dat er voor de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw voldoende inritten aangelegd dienen te kunnen worden en dat de gehele

voorgevel op minimaal 5 meter uit de erfgrans gebouwd dient te kunnen worden.

Beantwoording

1. Het stedenbouwkundig concept voor de Groene Etalage ziet op een afwisseling in ritmiek van bomenkamers en groene gevels. Uitgangspunt daarbij is dat de hoekpunten van het plan (als geheel, inclusief 2^e fase) langs de Ambachtsezoom bestaan uit een bomenkamer, aangezien deze in hoge mate het groene aangezicht van Ambachtsezoom bepalen. Binnen deze bomenkamers wordt realisatie van een tankstation, gezien de contradictie tussen gewenste zichtbaarheid van een tankstation en groene omkadering van de kamer met een dubbele bomenrand, niet passend geacht.
2. De gemeente is van mening dat met de opgestelde regels in het bestemmingsplan en richtlijnen uit het Handboek Beeld ten aanzien van inritten en bouwen in de voorgevelrooilijn voldoende mogelijkheden bestaan om ook bedrijfsverzamelgebouwen te ontwikkelen. Onduidelijk is wat indiener in kwantitatieve zin bedoeld met 'voldoende' inritten en waar de wens om op 5 meter uit de erfgrans te bouwen op gestoeld is.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting en beantwoording vooroverlegreacties

7 Waterschap Hollandse Delta

Ingekomen op 22 augustus 2016

Reactie

1. Het Waterschap Hollandse Delta geeft aan dat de belangen ten aanzien van water goed zijn verwoord. Zoals ook aangegeven in de toelichting is voor het plan een watervergunning benodigd, waarvoor nog overleg tussen de initiatiefnemer en het waterschap zal plaatsvinden.
2. De genoemde grens van 250 m² op pagina 80 van de toelichting (onder waterbeheerplan Hollandse Delta) dient 500 m² te zijn.

Beantwoording

1. Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
2. Genoemde grenswaarde wordt in de toelichting aangepast.

Conclusie

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan voor zover het punt 2 betreft.

8 Rijkswaterstaat

Ingekomen op 29 augustus 2016

Reactie

1. Rijkswaterstaat wijst erop dat de circulaire RNVGS waarnaar wordt verwezen in paragraaf 7.5 niet meer van kracht is. De Wet basisnet, het Besluit externe veiligheid transportroutes, de Regeling basisnet en de Beleidsregels EV-beoordeling tracébesluiten zijn als wettelijk kader van toepassing. De tekst dient hierop aangepast te worden. Ook het in 2013 uitgevoerde deelonderzoek door de OZHZ dient op dit punt geactualiseerd te worden. Rijkswaterstaat geeft aan dat er is uitgegaan van de juiste jaarintensiteiten vervoer gevaarlijke stoffen en het onderzoek inhoudelijk correct is uitgevoerd.
2. Rijkswaterstaat geeft te kennen geen opmerkingen op de overige delen van het plan te hebben.

Beantwoording

1. Paragraaf 7.5 en het uitgevoerde deelonderzoek van de OZHZ worden conform het voorstel van Rijkswaterstaat aangepast.
2. Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan voor zover het punt 1 betreft.

Bijlage 1

Integraal overgenomen opmerkingen deelrapport 3: geluid (bijlage 5) (bij zienswijze 4 en 5, inclusief gemeentelijke reactie per punt.

- 41.1 In tabel 2.1 wordt de geluidszone van een buitenstedelijke weg met 2 rijstroken zoals de Langeweg ten onrechte niet vermeld.
- **Reactie gemeente:** *Dit is een terechte opmerking. De zone behorende bij deze weg zal aan de tabel worden toegevoegd.*
- 41.2 Bij paragraaf 3.2 wordt vermeld dat de geluidsbelastingen bij de nieuwe woningen berekend zijn op 1,5 mtr., 4.5 mtr. en 7,5 mtr. Er wordt niet gemotiveerd waarom bij de bestaande woningen alleen berekeningen zijn uitgevoerd op 1,5 mtr. en 4.5 mtr.
- **Reactie gemeente:** *Er zijn immissiepunten gemodelleerd ter plaatse van de relevante verdiepingen en er is voldoende rekening gehouden met de bescherming van de woningen hierbij. Bij de nieuwe woningen is ten overvloede ook 7,5 meter doorgerekend, daar nog geen definitieve invulling is gegeven, al is het – gezien vereisten uit het Bouwbesluit ten aanzien van verdiepingshoogten - in lijn der verwachting dat 3 etages niet mogelijk zal zijn. Bij de bestaande woningen zijn immissiepunten op een 3^e etage uberhaupt niet aan de orde.*
- 41.3 In tabel 3.1 wordt de gebruikte verkeersintensiteit (mvt/etm) weergegeven die gebruikt is voor de berekeningen. Het valt niet alleen op dat de variatie erg groot is, maar ook dat de verkeersintensiteit laag is weergegeven.
- **Reactie gemeente:** *Doordat er verschillende aftakkingen zijn van de genoemde wegen kunnen er (behoorlijke) verschillen zijn in intensiteiten op dezelfde weg. Zoals aangegeven in paragraaf 3.4 van het akoestisch rapport zijn de gegevens afkomstig uit de RVMK en verfijnd in overleg met de gemeente. Voor de ontwikkeling van de Ambachtsezoom is zelfs een speciale berekening door een verkeerskundig bureau uitgevoerd op basis van de verwachte invulling van het terrein gericht naar de toekomst (2026). Het is onduidelijk en er wordt verder niet gemotiveerd waarom de intensiteit naar mening van indiener te laag ingeschat wordt. Er is daarom geen aanleiding om wijzigingen door te voeren.*
- 41.4 De verkeersintensiteit van de Langeweg (jaar 2016) wordt niet weergegeven. De snelheid voor de Langeweg wordt 50/60 km/uur aangegeven, maar de Langeweg heeft ter hoogte van het plangebied een toegestane snelheid van 60 km/uur.
- **Reactie gemeente:** *Het klopt dat de Langeweg ter plaatse van het plangebied 60 km/h is, echter is er ook een gedeelte waar er een maximum snelheid van 50 km/h geldt. Naar mening van de gemeente is de tabel dus correct. Uit het rekenmodel blijkt dat er ter plaatse van het gebied ook is gerekend met een snelheid van 60 km/h. Er is daarom geen reden het onderzoek op basis van deze zienswijze aan te passen.*
- 41.5 De verwachte verkeersintensiteit op het nieuwe bedrijventerrein is erg laag ingeschat, temeer omdat het bestemmingsplan ook logistieke bedrijven, tankstations en kantoren mogelijk maakt.
- **Reactie gemeente:** *De intensiteiten zijn gebaseerd en berekend op basis van de te verwachten invulling van het bedrijventerrein en gericht naar de*

toekomst (2026). Het is onduidelijk en er wordt verder niet gemotiveerd waarom de intensiteit naar mening van indiener laag ingeschat wordt.

- 41.6 Tabel 3.2 laat de verwachte geluidsbelasting ter plaatse van bestaande woningen zien als gevolg van de milieucategorieën. Er wordt geen uitleg gegeven hoe deze gegevens geïnterpreteerd moeten worden.
- **Reactie gemeente:** *Deze redenering is onjuist. De tabel laat zien wat het geluidbudget per vierkante meter is per bedrijfscategorie. Deze wordt gebruikt voor de invoer van de bronnen behorend bij het bedrijventerrein. In deze tabel worden geen waardes ter plaatse van woningen gepresenteerd. Er is dan ook geen reden het onderzoek op basis van deze zienswijze aan te passen.*
- 41.7 Paragraaf 4.2 vermeldt dat de toename van het wegverkeer bij de Baak 12 slechts een verhoging van 0,9 dB bedraagt. Uit de bijlage 6.2 blijkt de huidige geluidsbelasting vanwege het wegverkeer 59,3 dB bedraagt en in 2026 bedraagt deze 61,6. Dit is geen verhoging van 0,9 dB maar 2,3 dB. Hier is dus wel sprake van een relevantie (en hoorbare) toename van het geluid (>1,5 dB). Deze woning valt hierdoor volgens de methode Miedema in een zwaardere klasse.
- **Reactie gemeente:** *Abusievelijk is een verkeerde bijlage opgenomen, hierbij was onterecht uitgegaan van een aantal gebouwen welke er in de praktijk niet meer zijn en waardoor de verkeerde geluidbelastingen berekend werden. Deze bijlage zal worden vervangen door de juiste bijlage, waaruit blijkt dat de toename 0,9 dB bedraagt.*
- 41.8 Op pagina 18 wordt aangegeven dat de maximale grenswaarde voor de Langeweg 63 dB is en dat de grenswaarde niet wordt overschreden. De Langeweg is echter een buitenstedelijke weg waar een maximale grenswaarde van 53 dB vastgesteld mag worden.
- **Reactie gemeente:** *De Langeweg is inderdaad buiten de verkeerskundige bebouwde kom gelegen, evenals de woningen aan De Baak. In planologische zin is echter niet de plaats van het verkeersbord dat de bebouwde kom aangeeft bepalend, doch de aard van de omgeving. Van belang is waar de bebouwing feitelijk (nagenoeg) ophoudt. In de nieuwe situatie maakt het bedrijventerrein, maar ook de woningen aan De Baak onderdeel uit van een aaneengesloten gebied van geconcentreerde bebouwing met weinig doorzichten en daarmee – in ieder geval in planologische zin – van binnenstedelijk gebied en dus van de bebouwde kom in ruimtelijke zin.*
- 41.9 De berekende geluidsbelasting van de Langeweg waarbij het bedrijventerrein maximaal is ingevuld bedraagt 54 dB. De maximaal toelaatbare grenswaarde (53 dB) wordt hiermee overschreden.
- **Reactie gemeente:** *De geluidbelasting vanwege het bedrijventerrein is in kaart gebracht. Vanwege het gehele bedrijventerrein geldt een geluidniveau van 54 dB(A) etmaalwaarde. Deze waarde hoeft niet getoetst te worden aan een norm, daar deze niet van toepassing is. De genoemde grenswaarde van 53 dB heeft geen betrekking op het industrielaawaai afkomstig van het bedrijventerrein. In paragraaf 4.3 van het akoestisch onderzoek wordt verder ingegaan op wat deze waarde betekent en hoe deze gezien moet worden..*
- 41.10 Op pagina 20 wordt vermeld dat de te verwachte maximale equivalente geluidbelasting vanwege bedrijven bij de bestaande woningen maximaal 54 dB (Baak 16) zal bedragen. Er wordt niet vermeld en in bijlage 9.3 niet

aangetoond hoe deze berekeningen tot stand zijn gekomen. Ook het toetsjaar wordt niet vermeld in bijlage 9.3. Tevens wordt aangegeven dat de exacte geluidsbelasting door industrielawaai van het bedrijventerrein nog niet exact is berekend, omdat de geluidsproductie van de te vestigen bedrijven en hoe de bebouwing wordt geplaatst nog niet bekend is. Hierdoor is ook nog niet bekend of deze geluidsbelasting binnen de geldende normen zal blijven.

- **Reactie gemeente:** *De geluidbelasting vanwege het bedrijventerrein is in kaart gebracht teneinde een oordeel te kunnen geven over de te verwachten geluidbelasting (goede ruimtelijke ordening). Er is vanuit de Wet geluidhinder geen eis om deze geluidbelasting in kaart te brengen en er gelden dan ook geen normen voor. De berekeningen zijn uitgevoerd conform het Reken- en meetvoorschrift geluid / Handleiding meten en rekenen industrielawaai (VROM, 1999), ofwel de geijkte methoden. Het toetsjaar is hier niet relevant, daar dit de te verwachten geluidbelasting is vanwege het bedrijventerrein nadat het volledig is ingevuld (worstcase). Bij de invulling van het bedrijventerrein zullen de bedrijven een melding krachtens het Activiteitenbesluit of een milieuvergunning aan moeten vragen. Hierbij dienen de normen uit dit Activiteitenbesluit of de richtwaarden uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening in acht te worden genomen. Hiermee worden de woningen beschermd tegen een te hoge geluidbelasting.*
- 41.11 Bij paragraaf 4.4 wordt vermeld dat de gecumuleerde geluidbelasting bij de bestaande woningen in zowel 2016 als 2026 ten hoogste 62 dB is. Hiermee wordt gesuggereerd dat de geluidsbelasting niet toeneemt. Uit bijlage 11 blijkt echter dat er bij de Baak 8 in het jaar 2026 een geluidstoename zal zijn van 1,4 dB. Deze toename is berekend exclusief bebouwing.
- **Reactie gemeente:** *Bij paragraaf 4.4 wordt de hoogste geluidbelasting aangegeven. De toename bedraagt inderdaad 1,4 dB in worstcase scenario. De geluidbelasting wordt volledig bepaald door wegverkeerslawaai, zoals aangegeven. In de lijn van de systematiek van de Wet geluidhinder bij reconstructies is er bij een toename van minder dan 2 dB sprake van een niet relevante toename van het geluid. Dus buiten dat het woon- en leefklimaat niet significant wijzigt, is de berekende toename als niet relevant te beschouwen.*
- 41.12 In bijlage 5.2 wordt geadviseerd om een hogere grenswaarde van 55 dB vast te stellen voor de Langeweg. Dit is voor een buitenstedelijke weg zoals de Langeweg gemaximaliseerd op 53 dB en derhalve dus niet toegestaan.
- **Reactie gemeente:** *Deze zienswijze is al behandeld bij de reactie op zienswijze 41.8.*
- 41.13 De gemeente wil een hogere grenswaarde vaststellen voor de A16 en de Langeweg. Volgens het beleid hogere grenswaarden kan dit alleen als er aangetoond en gemotiveerd is dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Dit is volgens het onderzoek van de OZHZ (nog) niet aangetoond, waardoor het vaststellen van een hogere grenswaarde niet geoorloofd is.
- **Reactie gemeente:** *Indien er een bestemmingsplanprocedure loopt, moet gelijktijdig de hogere waarden procedure lopen en dus ook hogere waarden worden vastgesteld. In de planregels is geborgd dat er ter plaatse van de woon- werkwoningen zodanige voorzieningen worden getroffen dat sprake zal*

zijn van een aanvaardbaarheid woonklimaat. Bij de definitieve invulling / bouwaanvraag zal aan de hand van een akoestisch onderzoek aangetoond moeten worden dat aan de in de planregels geformuleerde voorwaarden wordt voldaan.

- 41.14 De vaste invoer van modellen behoort identiek te zijn om een vergelijking te kunnen maken. Voor de tabellen van de bijlagen 6.1, 6.2, 6.3, en 6.4 is de hoogte niet identiek ingevoerd tussen de twee kolommen, waardoor de uitkomsten niet correct zijn.
- **Reactie gemeente:** *In de tabel zijn de juiste omschrijvingen en hoogtes abusievelijk niet opgenomen. De vergelijking is wel correct uitgevoerd. Omdat bijlage 6 sowieso aangepast moet worden (zie zienswijze 41.7) wordt deze fout ook direct hersteld.*
- 41.15 In de bijlagen 5.1, 5.2 en 5.3 is niet de situatie van 2026 berekend, maar 2024.
- **Reactie gemeente:** *De kop is het belangrijkste. Daar wordt 2026 genoemd. Dit is het enige juiste jaar en de gehanteerde gegevens betreffen de gegevens voor 2026. Volledigheidshalve zal deze bijlage aangepast worden.*
- 41.16 In de bijlage 5.2 komen de ingevoerde snelheden voor de A16 en Langeweg niet overeen met de werkelijkheid.
- **Reactie gemeente:** *De gegevens over de rijsnelheden van de Langeweg komen één voor één uit de RVMK. Op basis van een extra controle in het model blijken de gegevens overeen te stemmen met de werkelijkheid. De gegevens van de rijkswegen zijn afkomstig uit het landelijk geluidregister voor wegen. Dit is de verplichte bron bij gebruik van berekeningen van wegverkeerslawaai.*
- 41.17 Bij bijlage 5.2 laat tabel 13 wel invoergegevens zien van de nieuwe weg(en?) op het bedrijventerrein Ambachtsezoom, maar niet de uitkomsten. Hierdoor is controle niet mogelijk.
- **Reactie gemeente:** *De rekenresultaten vanwege de wegen zijn opgenomen in bijlagen 6 en 7 bij het geluidsrapport. De invoergegevens in het model leiden tot deze resultaten. Controle is wel mogelijk. Het model kan niet bekeken worden zonder het softwareprogramma Geomilieu maar is indien gewenst in te zien bij de Omgevingsdienst.*
- 41.18 In de bijlage 7.1 is ten onrechte een grenswaarde van 58 dB opgenomen i.p.v. 53 dB. Hierdoor zijn de uitkomsten niet correct.
- **Reactie gemeente:** *Deze zienswijze is al behandeld bij de reactie op zienswijze 41.8.*
- 41.19 In de bijlage 7.2 is in de eerste tabel is de aftrek niet bij alle locaties hetzelfde ingevoerd. In de tabel is per abuis een grenswaarde van 58 dB ingevoerd. De uitkomsten van de berekeningen zijn hierdoor niet correct.
- **Reactie gemeente:** *Deze zienswijze is al behandeld bij de reactie op zienswijze 41.8.*
- 41.20 In bijlage 9.3 en bijlage 10.1 wordt het berekende jaar niet vermeld.
- **Reactie gemeente:** *Bij industrielawaai is het berekende jaar niet relevant. Er wordt uitgegaan van de maximale invulling van het terrein en er wordt dus in principe altijd worstcase berekend. Hetzelfde geldt voor wegen en*

spoorwegen uit het geluidregister. Verder is bij cumulatie de situatie in beeld gebracht van het eindmoment dus 2026. Er is echter geen reden om het rapport hier op aan te passen.

- 41.21 In bijlage 9.3 is in het kader van de WRO de maximale geluidsbelasting vanwege de bedrijven, bij de bestaande woningen, te zien. De invoergegevens worden echter niet vermeld, zodat controle niet mogelijk is.
- **Reactie gemeente:** *Zoals aangegeven in het akoestisch rapport bij hoofdstuk 3 is het totale model en alle invoergegevens in te zien bij de Omgevingsdienst. Het opsturen van de gegevens is ook mogelijk, maar om ze te kunnen bekijken heb je een geldige versie van het softwareprogramma Geomilieu nodig.*
- 41.22 In bijlage 11 wordt bij de laatste tabel niet vermeld dat de toename exclusief bebouwing is. De tabel van de gecumuleerde geluidstoename inclusief bebouwing is niet afgebeeld.
- **Reactie gemeente:** *Omdat uit eerdere rekenresultaten per bron en gecumuleerd (bijlage 10) is gebleken dat exclusief bebouwing de hoogste geluidbelastingen worden berekend is hier enkel de worstcase situatie doorgerekend (ofwel exclusief gebouwen). Heel bijlage 11 is hierop verder logischerwijs gebaseerd. Vandaar dat de situatie inclusief bebouwing verder niet meer is beschouwd.*
- 41.23 Bij de berekeningen in het rapport wordt niet aangegeven of de meetpunten aan de voor-, achter- of zijgevel van de woningen zijn berekend.
- **Reactie gemeente:** *De immissiepunten zijn vanuit de ontwikkeling gesitueerd ter plaatse van de relevante gevels dus richting het plangebied gelegen. De ligging is in te zien in het model (zie verder reactie zienswijze 41.21). Er is geen reden het onderzoek op basis van deze zienswijze verder aan te passen.*

Bijlage 2

Integraal overgenomen bijlage (bij zienswijze 4), inclusief gemeentelijke reactie per punt.

Reacties op planregels Ontwerpbestemmingsplan bedrijvenpark Ambachtsezoom

- 42.1 In art. 6.2 sub I wordt bij de bestemming woon-werktuinen uitsluitend hekwerken toegestaan, terwijl het Handboek Beeld een haagbeuk als erfafscheiding aangeeft.
- **Reactie gemeente:** *haagbeuken betreffen geen bouwwerken en worden om die reden niet planologisch geregeld in het bestemmingsplan. Wel zijn deze in het Handboek Beeld verplicht gesteld voor de woon-werktuinen. Hekwerken, welke als zijnde bouwwerk wel planologisch zijn geregeld, zijn toegestaan achter of in de haagbeuk.*
- 42.2 Art. 9.3 de toegestane totale gezamenlijke oppervlakte van 500 m² vinden we te ruim.
- **Reactie gemeente:** *deze niet nader onderbouwde reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.*
- 42.3 In art. 17.1.3 sub a wordt het tijdelijke gebruik niet nader omschreven, zodat dit over langere tijd plaats kan vinden. Een maximalisatie van één jaar is gewenst.
- **Reactie gemeente:** *de gemeente acht het vanuit het oogpunt van doelmatigheid gedurende de ontwikkeling van het bedrijvenpark niet noodzakelijk om 'tijdelijk' nader te definiëren.*
- 42.4 In art. 19.1 sub c2 bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke tot een maximale hoogte van 15 mtr. toegestaan. Een dergelijke hoogte heeft een grote impact op de woonomgeving en is mede daarom ongewenst.
- **Reactie gemeente:** *het betreffende artikel betreft een afwijkmogelijkheid voor B&W, waarbij de toelaatbaarheid per geval zal worden afgewogen. De impact op de woonomgeving is daarbij uiteraard een belangrijk afwegingspunt.*

Bijlage 3

Voorstel Gasunie bestemming 'Leiding – Afsluiterlocatie'

Artikel x 'Leiding - Afsluiterlocatie'

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Afsluiterlocatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van een afsluitervoorziening ten behoeve van een aardgastransportleiding;
- b. ondergrondse en bovengrondse leidingen en bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. bij deze bestemming behorende voorziening, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, erf- en terreinafscheidingen en groen.

Bouwregels

1. Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste van de bestemming staan.

2. Gebouwen

Voor gebouwen geldt de volgende regel:

de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

Bijlage 4

Motivatie Ladder voor duurzame verstedelijking kantoorruimten in Hendrik-Ido-Ambacht

Trede 1: Is er actuele behoefte aan toevoeging van nieuwe kantoorruimten?

Op basis van de Monitor Kantorenmarkt Drechtsteden 2015 blijkt:

- Hendrik-Ido-Ambacht beschikt over een relatief kleine kantorenvorraad van zo'n 38.000 m² vvo.
- Aandeel van de plancapaciteit binnen de regio is relatief klein, zo'n 6%.
- Nieuwbouwbehoefte voor de Drechtsteden tot 2030 bedraagt 87.500 tot 100.000 m².
- Regionale behoefte vertaald naar de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, levert een lokale vraag van zo'n 5.250 tot 6.000 m² kantoorruimte.
- Aanbod (op basis van fundainbusiness.nl en apolloplaza.nl, peildatum 1 oktober 2016) aan niet bedrijfsgebonden kantoorobjecten in Hendrik-Ido-Ambacht: 6 objecten, te weten:
 - o Noordeinde 88a; 200 m²
 - o Reeweg 132; 100 m²
 - o Antoniuslaan 1; 1.330 m²
 - o Het Tasveld 23; 190 m²
 - o De Veldhoven 1, 4a en 4c; samen 251 m²
- Park Langesteijn betreft bedrijfspaviljoens, waar op basis van het bestemmingsplan en de regionale kantorenvisie Zuid-Holland-Zuid in totaal 4.000 m² zelfstandig kantooroppervlak gerealiseerd mag worden.
- Totaal aanbod (peildatum 1 oktober 2016) daarmee: 6.071 m². Dit is zo'n 16% van totale voorraad van kantoorruimte in de gemeente (ter vergelijking: in Monitor Kantorenmarkt 2015 is sprake van zo'n 18,5%, net onder het regionaal gemiddelde).
- Vraag en aanbod zijn daarmee nagenoeg in balans.
- In kwalitatieve zin geldt dat aan de aanbodkant vooral sprake is van bedrijfsverzamelgebouwen binnen Hendrik-Ido-Ambacht, daar waar op Ambachtsezoom juist sprake is van ruimte voor zelfstandige kantoren, waar (lokale) bedrijven een plek kunnen vinden die in meer of mindere mate gerelateerd zijn aan de bedrijvigheid op Bedrijvenpark Ambachtsezoom.
- *N.B. Ambachtsezoom is met 3.000 m² kantoor opgenomen in de regionale kantorenvisie Zuid-Holland-Zuid, welke is aanvaard door GS van Provincie Zuid-Holland. Hiermee hebben bestemmingsplannen met kantoren die passen binnen de aanvaarde regionale visie voldaan aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking en aan de toegestane locaties zoals vastgelegd in de Verordening ruimte 2014.*

Trede 2: Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?

- Merendeel van het aanbod zoals benoemd bij trede 1 is courant en modern vastgoed. In bijna alle gevallen (behalve Het Tasveld 23) gaat het om verhuur van units binnen kantoorverzamelgebouwen.
- Op basis van concrete interesse in project Ambachtsezoom blijkt dat geïnteresseerde partijen sterke behoefte hebben aan een 'eigen kantoor'.
- Daarnaast is Ambachtsezoom een plek waar (lokale) organisaties een plek kunnen vinden die in meer of mindere mate gerelateerd zijn aan de bedrijvigheid op dit Bedrijvenpark.

- In kwalitatieve zin wijkt Bedrijvenpark Ambachtsezoom daarmee af van het bestaande aanbod; deze kwalitatieve vraag is niet op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusies

- Vraag en aanbod is op de kantorenmarkt in Hendrik-Ido-Ambacht nagenoeg in balans. Er is in kwalitatieve zin voldoende marktruimte voor toevoeging van kantoorruimte voor lokale behoefte in Hendrik-Ido-Ambacht (trede 1).
- Nieuwbouw van 3.000 m² kantoor op Bedrijvenpark Ambachtsezoom is regionaal en provinciaal afgestemd.
- Beschikbaar aanbod is niet in alle gevallen courant en vergelijkbaar met het beoogde aanbod op Ambachtsezoom en sluit niet aan op behoeften vanuit de markt aan 'eigen kantoor'.
- Toevoeging van 3.000 m² zelfstandige kantoren op Bedrijvenpark Ambachtsezoom voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bijlage 5

Ruimtelijke schets rond perceel De Baak 16

Nieuwe werk-daklandschap

Nieuwe woon-werktuin

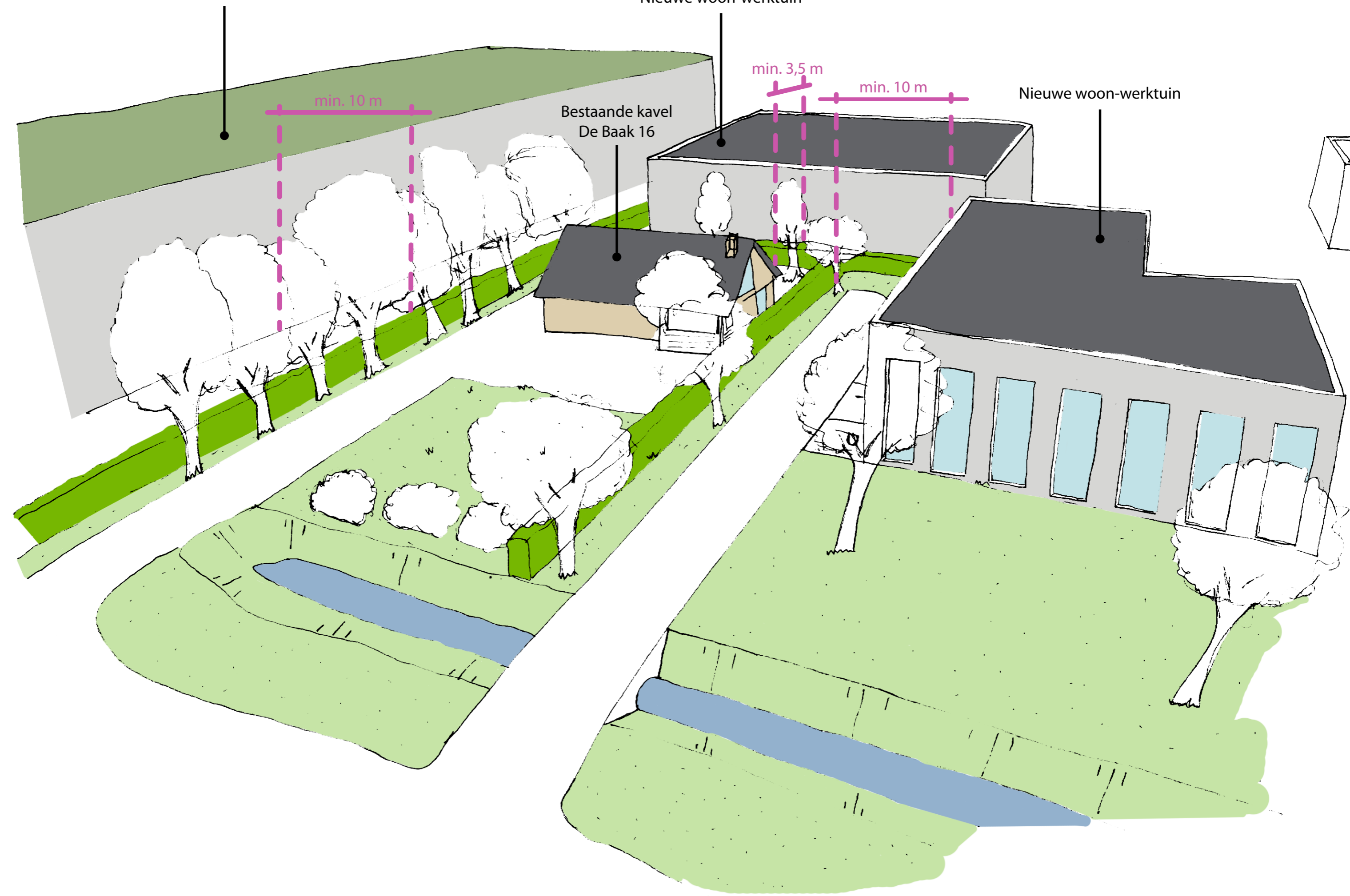
Nieuwe woon-werktuin

Bestaande kavel
De Baak 16

min. 10 m

min. 3,5 m

min. 10 m



Bijlage 6

Bezonningsstudie De Baak 16

Bezonningsstudie Rademaker

INLEIDING

Dit onderzoek omvat een bezonningsstudie naar de effecten van de ontwikkeling van bedrijventerrein Ambachtsezoom op de zoninval op het perceel De Baak 16 met nadere focus op de achtertuin.

Er bestaan geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van bezonning voor bebouwing of buitenruimten. Wel bestaat er een norm van TNO die minimaal twee uren zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft. In onderhavig rapport wordt getoetst of er voor de kavel van de heer Rademaker voldaan wordt aan deze TNO norm.

Om te toetsen of aan de TNO-norm wordt voldaan, is de bezonnings situatie op de twee relevante peildata onderzocht. Aangenomen kan worden dat op alle tussenliggende data de situatie gunstiger is dan op de twee getoetste data als gevolg van het feit dat de zon op de tussenliggende data hoger aan de hemel staat en er dan minder kans is op belemmering.

Voor de berekening van de schaduwwerking wordt gebruikt gemaakt van het computerprogramma SketchUp Pro versie 7.0. Dit programma biedt de mogelijkheid voor het opbouwen van ruimtelijke modellen, waarmee onder andere de schaduwwerking kan worden bepaald.

Voor deze studie is een 3D model opgetuigd dat de 'worst-case' weergeeft van de nieuwe ontwikkelingen rondom perceel De Baak 16 uitgaande van maximale bouwmogelijkheden conform het bestemmingsplan.

De invloed van de nieuwe ontwikkelingen van het bedrijventerrein zijn in een tabel op inzichtelijke wijze weergegeven. De waarden in de tabellen worden begeleid met een momentopname uit het computermodel, waaruit globaal de bezonning kan worden afgelezen.

TNO-NORM BUITENRUIMTE

Ter plaatse van buitenruimten geeft de TNO-norm aan dat er sprake is van een redelijk bezonningsklimaat bij tenminste 2 mogelijke (directe) bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober (8 maanden).

De schaduwwerking in Nederland is het grootst op 19 februari en 21 oktober vanwege de lage stand van de zon. Na 19 februari zal de situatie elke dag verbeteren tot en met 21 juni, wanneer de zon op haar hoogst staat en er dus nauwelijks schaduwwerking is. Daarna wordt de schaduwwerking weer elke dag een beetje groter, tot het einde van de onderzoeksperiode op 21 oktober. Hierdoor volstaat het om de schaduwwerking op twee peildata te onderzoeken: 19 februari en 21 oktober.

Om een goed beeld te krijgen van de bezonning is een interval van 1 uur aangehouden zodat inzichtelijk wordt hoeveel uur per dag de achtertuin van De Baak 16 overschaduw wordt door de nieuwe ontwikkeling van het bedrijventerrein.

In de tabel is de schaduw die op de achtertuin geworpen wordt door reeds bestaande bebouwing of bomen niet meegenomen. Deze schaduw heeft geen toegevoegde waarde op dit bezonningsonderzoek.

De gemodelleerde beelden op de volgende pagina's geven de schaduwwerking op de achtertuin van De Baak 16 weer ten gevolge van de ontwikkeling van bedrijventerrein Ambachtsezoom.

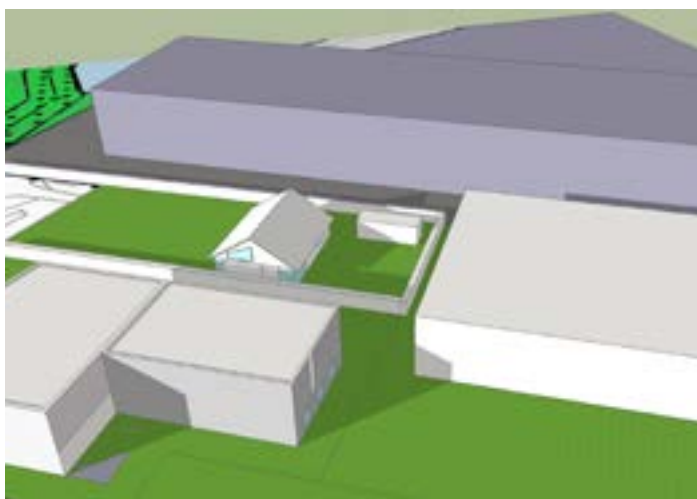
Conclusie: De schaduwwerking op de achtertuin voldoet ten alle tijden aan de gestelde TNO-norm.

19 FEBRUARI (wintertijd +1 UTC)

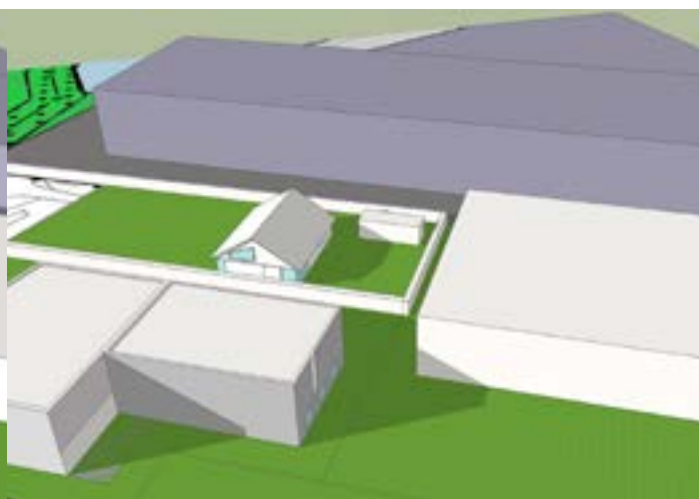
| | 19-feb |
|-------|----------|
| 6:00 | Slecht |
| 7:00 | Slecht |
| 8:00 | Slecht |
| 9:00 | Slecht |
| 10:00 | Redelijk |
| 11:00 | Goed |
| 12:00 | Goed |
| 13:00 | Goed |
| 14:00 | Goed |
| 15:00 | Redelijk |
| 16:00 | Slecht |
| 17:00 | Slecht |
| 18:00 | Slecht |
| 19:00 | Slecht |
| 20:00 | Slecht |

Op 19 februari valt er in de ochtend - 10:00- gedeeltelijk een schaduw in de achtertuin van het perceel De Baak 16 ten gevolge van de omliggende bedrijfskavels. Rond 15:00 begint de schaduw in te vallen ten gevolge van de omliggende bedrijven. op 19 februari heeft de achtertuin van De Baak 16 gedurende 4 aansluitende uren geen last van de omliggende bebouwing i.r.t. zon in de achtertuin. Dit voldoet ruim aan de TNO bezonningsnormen.

| | |
|---|----------|
|  | Slecht |
|  | Redelijk |
|  | Goed |



Bezonning 10:00



Bezonning 11:00



Bezonning 15:00



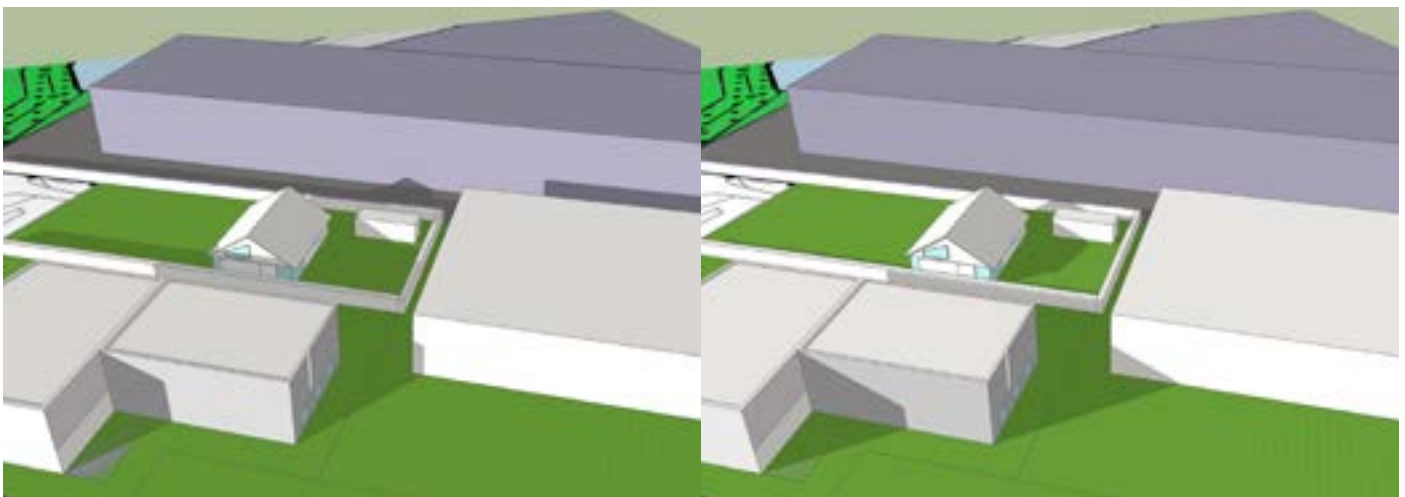
Bezonning 16:00

21 OKTOBER (zomertijd +2 UTC)

| | 21-okt |
|-------|----------|
| 6:00 | Slecht |
| 7:00 | Slecht |
| 8:00 | Slecht |
| 9:00 | Slecht |
| 10:00 | Redelijk |
| 11:00 | Goed |
| 12:00 | Goed |
| 13:00 | Goed |
| 14:00 | Goed |
| 15:00 | Goed |
| 16:00 | Slecht |
| 17:00 | Slecht |
| 18:00 | Slecht |
| 19:00 | Slecht |
| 20:00 | Slecht |

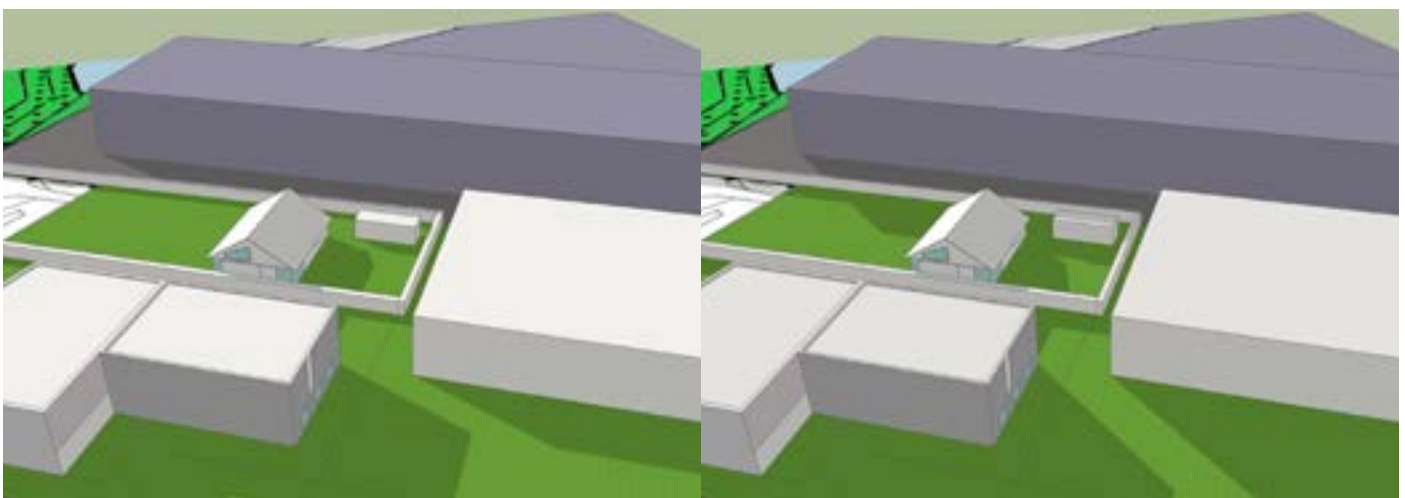
Op 21 oktober valt er in de ochtend - 10:00- gedeeltelijk een schaduw in de achtertuin van De Baak 16 ten gevolge van de omliggende bedrijfskavels. Rond 16:00 begint de schaduw in te vallen ten gevolge van de bebouwing ten oosten van de kavel. Op deze dag heeft de achtertuin 5 uren aansluitend geen nadelige gevolgen van de omliggende nieuwe bebouwing. Dit voldoet ruim aan de TNO bezonningsnormen.

| | |
|---|----------|
|  | Slecht |
|  | Redelijk |
|  | Goed |



Bezonning 10:00

Bezonning 11:00



Bezonning 15:00

Bezonning 16:00

▪ Staat van wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijzen en vooroverlegreacties worden de volgende wijzigingen doorgevoerd in regels, verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom.

1 Regels

- De bestemming 'Bedrijf – Gas' wordt gewijzigd in 'Bedrijf – Afsluiterlocatie' en bijbehorende regels worden aangepast conform voorstel van de Gasunie (zie bijlage 1);
- Binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Gas – 2' wordt realisatie van overhangende constructies expliciet uitgesloten;
- Aan artikel 10.4.2 en artikel 11.4.2 wordt toegevoegd: *'graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.'*
- De maximale bouwhoogte binnen de woon-werktuinen wordt aangepast naar 8 meter;
- Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' wordt bebouwing uitgesloten;
- In artikel 6.1 wordt de doeleindenomschrijving 'ontsluitingswegen' gewijzigd in 'ontsluitingen ten behoeve van bedrijfskavels';
- In artikel 6.1 wordt de doeleindenomschrijving 'terreinen en parkeervoorzieningen' de *zinsnede 'niet zijnde een vrachtwagenparkeerterrein'* toegevoegd. Tevens wordt het begrip 'vrachtwagenparkeerterrein' toegevoegd aan de begripsbepalingen;
- Aan artikel 17.1.2 sub b wordt een verwijzing toegevoegd naar de verbodsbepaling in artikel 6.2 sub i onder 5;

2 Verbeelding

- De bestemming 'Bedrijf – Gas' wordt gewijzigd in 'Bedrijf – Afsluiterlocatie'. De specifieke aanduidingen voor de afsluitervoorziening en het afblaasventiel komen daarmee te vervallen;
- Zuidoostelijk van perceel De Baak 12 wordt de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' toegevoegd;
- De bestemming 'Water' tussen De Baak en Langeweg wordt teruggebracht tot de bestaande watergang;

3 Toelichting

- In de juridische plantoelichting (paragraaf 4.2) wordt de beschrijving van 'Bedrijf – Gas' gewijzigd naar 'Bedrijf – Afsluiterlocatie';
- De grenswaarde op grond van het Waterbeheerplan Hollandse Delta wordt aangepast van 250 m² naar 500 m²;
- Paragraaf 7.5 en het deelonderzoek Externe Veiligheid worden geactualiseerd ten aanzien van wettelijk kader;
- Het waterhuishoudkundig plan (bijlage 13 bij de toelichting) wordt geactualiseerd;
- In het akoestisch onderzoek (bijlage 5 bij de toelichting) worden diverse wijzigingen doorgevoerd (in tabel 2.1, bijlage 5 en bijlage 6);

Ambtshalve wijzigingen

Behoudens de wijzigingen op grond van de zienswijzen worden de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

1 Regels

- In artikel 6.4.1 wordt de voorwaardelijke verplichting aangepast in lijn met hogere waardenbesluit;

2 Toelichting

- Het Handboek Beeld (bijlage 1 bij de toelichting) wordt op diverse punten - veelal tekstueel - aangepast;

3 Verbeelding

- Het plangebied wordt aan de noordwestzijde vergroot ten behoeve van toevoeging van wateroppervlak (bestemming 'Water')