

Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn.

Gemeente Alphen aan den Rijn
Team Ruimte
Versie 24 oktober 2022

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

Ontwikkelaar Kop West Alphen BV is voornemens op de locatie Hoorn 75 tot en met 79 en Ondernemingsweg 1a een gemengd woon- en werkgebied en openbare ruimte te realiseren. Er wordt hierbij uitgegaan van een programma van maximaal 330 woningen en 15.000 vierkante meter commerciële functies, waaronder (creatieve) bedrijvigheid (t/m cat. 3.2), kleinschalige kantoren, horeca en volumineuze detailhandel met bijbehorende parkeervoorzieningen. Deze ontwikkelingen zijn niet mogelijk volgens de regels van het geldende bestemmingsplan 'Rijnhaven'. Bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn voorziet in de planologisch-juridische regeling om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 16 juni 2022 tot en met woensdag 27 juli 2022 (zes weken) ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage samen met het ontwerpbesluit hogere waarden en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Kop West. Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl en in analoge versie op het gemeentehuis. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om – mondeling of schriftelijk – een zienswijze op de stukken in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn schriftelijk ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op het ontwerpbestemmingsplan. Er is geen zienswijze op het ontwerpbesluit hogere waarden en/of het ontwerp van het Beeldkwaliteitsplan ingebracht.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen en juist geadresseerd. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De ingekomen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Per zienswijze is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of deze aanleiding heeft gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan. In de conclusie per zienswijze is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan bij vaststelling wordt gewijzigd. De ambtshalve wijzigingen bij vaststelling zijn in hoofdstuk 3 opgesomd.

1.3 Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijzen opgenomen. Het weglaten van de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen, de 'anonymiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG), maar geldt alleen voor natuurlijke personen. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV of een vof) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure.

HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1.	CMS namens Van der Bijl Mengvoerders		
	Watergebonden bedrijventerrein		
a.	Het aantal percelen voor bedrijfsactiviteiten t/m categorie 3.2 verkleint, waarbij de mogelijkheid voor bedrijven om gevestigd te zijn aan het water verdwijnt.	Opgemerkt wordt dat het plangebied conform de provinciale omgevingsvisie en verordening (zoals per 15 maart 2022 in werking getreden) niet is aangewezen als een watergebonden bedrijventerrein, zie ook onderstaande uitsnede. Op grond hiervan is compensatie van watergebonden bedrijventerrein is daarom niet aan de orde. Zie ook punt 1c.  In het (ontwerp)bestemmingsplan Kop West is bedrijvigheid tot en met een milieucategorie 3.2	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		toegestaan in het daarvoor aangeduide gebied. Dit betreft het westelijk deel van het plangebied waarvan de zuidzijde aan het water grenst, zodat wel degelijk bedrijvigheid aan het water gerealiseerd kan worden. Voorop staat echter dat, zoals hiervoor is aangegeven, geen sprake is van een afname van watergebonden bedrijventerrein in het kader van provinciaal beleid.	
b.	De voorwaardelijke verplichtingen in artikel 3.7 leiden ertoe dat er geen bedrijf met een hoge milieucategorie kan worden toegestaan op de betreffende locaties.	De bedoelde voorwaardelijke verplichtingen zijn opgenomen om te borgen dat de beoogde functies naast elkaar kunnen worden uitgeoefend. Zoals in paragraaf 5.2 (Bedrijven en milieuzonering) en 5.7 (Geluid) van de toelichting is beschreven is het mogelijk bedrijfsactiviteiten in de toegelaten milieucategorieën uit te oefenen. Juist omdat wordt voorzien in gebouwde voorzieningen en in pandige bedrijfsactiviteiten is het – indien nodig – ook eenvoudig bouwkundige maatregelen te treffen met het oog op het voorkomen van hinder.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
c.	In het provinciale Programma Ruimte is aangegeven dat functiemenging alleen mogelijk is wanneer belangen van bedrijven niet worden geschaad. Bij transformatie dient aangegeven te worden of het, gelet op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte binnen de regio, nodig is om te voorzien in compensatie én waar de compensatie plaatsvindt. De gemeenteraad motiveert in de vaststelling van het bestemmingsplan niet,	In het Programma ruimte is inderdaad aangegeven dat functiemenging mogelijk is, wanneer de belangen van de bedrijven niet worden geschaad. In het (ontwerp)bestemmingsplan Kop West is dit geborgd door de hogere waarden die worden verleend en de voorwaardelijke verplichtingen die worden opgenomen. Hiervoor wordt verwezen naar de paragraaf 5.2 Bedrijven en milieuzonering en paragraaf 5.7 Geluid van de toelichting behorend bij het plan. Ten aanzien van de compensatieopgave geldt dat in artikel 6.12 van	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	althans onvoldoende, of en hoe de verdwijnende bedrijvenbestemming van categorie 3 en hoger zal worden gecompenseerd.	de omgevingsverordening met betrekking tot bedrijvigheid het volgende is opgenomen: Artikel 6.12 Bedrijven 1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 20 in bijlage II, maakt vestiging mogelijk van bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel voorziet in overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur, passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen op een grote buitenstedelijke bouwlocatie als bedoeld in artikel 6.10 of die mogelijk zijn op grond van een vigerend bestemmingsplan. 2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een watergebonden bedrijventerrein, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 20 in bijlage II, laat in hoofdzaak watergebonden bedrijven toe. 3. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan in beperkte mate voorzien in nieuwe woningen, bedrijfswoningen en andere functies op delen van een bedrijventerrein, voor zover dit niet in strijd is met het eerste lid. 4. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein als bedoeld in het eerste of tweede lid en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de toelichting op welke wijze binnen de regio planologische compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden of reeds heeft plaatsgevonden. Planologische compensatie is nodig bij: a. een bedrijventerrein met milieucategorie 3, dan wel overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur; b. een bedrijventerrein met milieucategorie 4 of hoger, dan wel overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur; c. een geluidgezoneerd bedrijventerrein; d. een watergebonden bedrijventerrein.	
--	---	---	--

		5. Het vierde lid is van overeenkomstige toepassing bij verlaging van de milieucategorie of milieuzone. 6. Compensatie als bedoeld in het vierde lid, kan achterwege blijven als is aangetoond dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. 7. Compensatie van feitelijk gebruik en m2 voor m2 is mogelijk mits wordt voldaan aan een evenwichtige balans in vraag en aanbod, vastgelegd in de door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinvisie. Omdat het plangebied niet als watergebonden bedrijventerrein is aangewezen in de provinciale omgevingsverordening, is compensatie voor watergebonden bedrijventerreinen niet aan de orde is. Vanwege de (niet-watergebonden) bedrijfsactiviteiten die zijn toegestaan, is wel compensatie nodig en daar wordt dan ook in voorzien. Ter plaatse van het bedrijventerrein Hoogwaard kan in de benodigde compensatie worden voorzien. Aangezien daar activiteiten tot en met een milieucategorie 3.2 dan wel 4.1 kunnen worden toegestaan én de bouwhoogte met respectievelijk 12 en 20 meter vergelijkbaar is met de locatie van Kop West, kan worden geconcludeerd dat in kwalitatieve zin voldoende wordt gecompenseerd. In paragraaf 4.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan zal de compensatieopgave nader worden toegelicht.	
	Compensatie bedrijventerrein		

d.	Artikel 6.12, vierde lid, van de Omgevingsverordening Zuid-Holland stelt de eis dat bij de transformatie van watergebonden bedrijventerreinen of bedrijventerreinen met een milieucategorie 3 en een oppervlakte van meer dan 1 hectare of bedrijventerreinen met een milieucategorie 4 of hoger, compensatie moet plaatsvinden. Er is hier sprake van een watergebonden bedrijventerrein.	Het plangebied is niet aangewezen als een watergebonden bedrijventerrein, zie ook de beantwoording onder punt 1a en 1c.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
e.	Het gaat niet alleen om compensatie in hectares, maar ook om planologische ruimte voor de benodigde milieucategorie / kwalitatieve compensatie.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 1a en 1c.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
f.	Conform de uitspraak van de Raad van State van 12 februari 2021 (ECLI:NL:RVS:2021;290 en ABRvS 5 oktober 2016, ECLI:N:RVS:2016:2656) dient een behoefteraming plaats te vinden van de vraag naar compensatiegebieden.	De betreffende uitspraken hebben betrekking op een situatie waarin niet wordt gecompenseerd. Ten behoeve van het bestemmingsplan Kop West zal wel worden voorzien in compensatie van bedrijventerrein. Nu voldaan wordt aan de provinciale compensatieregels is een behoefteraming in dit geval ook niet nodig. Resumerend is artikel 6.12, lid 6 van de verordening niet van toepassing; er wordt namelijk wel degelijk voorzien in compensatie van bedrijventerreinen (artikel 6.12, vierde lid onder a en c, zijn van toepassing). Onder punt 1c is reeds toegelicht op welke wijze in compensatie wordt voorzien. In de toelichting van het bestemmingsplan zal de compensatieopgave nader worden toegelicht.	Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is de plantoelichting van het bestemmingsplan verduidelijkt voor wat betreft het onderdeel compensatie.

g.	Ook volgt uit de bovengenoemde uitspraak dat niet alleen gekeken moet worden naar de kwantitatieve compensatie van bedrijventerreinen, maar ook de kwalitatieve. Inzicht in de wijze waarop wordt voorzien in (kwalitatief) voldoende compensatie voor het watergebonden bedrijventerrein ontbreekt. Dat het terrein eventueel geschikt is voor watergebonden bedrijvigheid is onvoldoende.	Zoals onder punt 1 c is aangegeven is compensatie voor een watergebonden bedrijventerrein niet aan de orde.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
h.	In bijlage 4 van de Bedrijvenvisie bij het bestemmingsplan staat: Ook speelt er de toenemende vraag en het afnemende aanbod van het aantal watergebonden kavels in de regio. En is aangegeven dat in het provinciale omgevingsbeleid de kaart van watergebonden bedrijvigheid wordt aangepast waarbij voor de Rijnhaven geldt dat de watergebondenheid komt te vervallen. Dat het terrein niet meer als zodanig is aangewezen dient niets af te doen aan de compensatieplicht.	Zoals toegelicht onder punt 1 c, is compensatie van watergebonden bedrijventerrein niet aan de orde. Opgemerkt wordt dat in de huidige (feitelijke) situatie overigens ook geen watergebonden bedrijven in het plangebied Kop West gevestigd zijn.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
i.	De regionale en gemeentelijke behoefte aan bedrijfsruimte wordt niet gemotiveerd.	In het kader van de beoogde ontwikkeling van Kop West is een bedrijvenvisie opgesteld, welke is opgenomen als Bijlage 4 Bedrijvenvisie bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Deze bedrijvenvisie bestaat uit een marktanalyse en toets aan beleid, resulterend in een visie op de invulling van de ruimte voor bedrijven in Kop West. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling Kop West voorziet in aanbod van een werkmilieu op een bedrijventerrein waar regionaal en lokaal vraag naar is.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

j.	Het uitgangspunt is dat niet alleen in vierkante meters, maar ook in kwaliteit voldoende moet worden voorzien in de behoefte aan bedrijfsruimte. In beide wordt niet voorzien.	Deels blijft binnen het plangebied van Kop West ruimte bestemd voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2. Voor het overige en grootste deel is evenwel voorzien in compensatie. Door ter plaatse van Hoogewaard te compenseren (zie ook de beantwoording onder 1c) wordt voorzien in de kwantitatieve (vierkante meters) én kwalitatieve behoefte aan bedrijfsruimte.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
k.	Er wordt uitgegaan van een onjuiste uitleg van de term van bedrijventerrein en de ratio van de compensatie-eis. Er wordt een onjuiste maatstaf gehanteerd voor de bepaling of voldoende bedrijventerrein wordt gecompenseerd. Gesteld wordt dat moet worden uitgegaan van de compensatie van planologische ruimte en niet van de feitelijke situatie.	In het ontwerpbestemmingsplan en bij het bepalen van de compensatie eis, is uitgegaan van terminologie en compensatieratio zoals dit voortvloeit uit het provinciale beleid. In het kader van de bestemmingswijziging is dit het juiste uitgangspunt. De onderbouwing met betrekking tot compensatie is ook verwoord in het antwoord op de provinciale vooroverlegreactie. De provincie heeft zich in dit antwoord kunnen vinden en heeft geen zienswijze ingediend. In toelichting is in paragraaf 4.2.2 nader ingegaan op de invulling van de compensatieopgave.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
l.	In de bedrijventerreinenstrategie wordt aangegeven dat er in de toekomstige situatie ruimte zal komen voor circa 10.000 tot 15.000 m ² commercieel vastgoed. Commercieel vastgoed is niet hetzelfde als compensatie van bedrijventerrein zoals bedoeld in de Omgevingsverordening. Hierdoor wordt een onjuiste maatstaf gehanteerd voor de bepaling of voldoende bedrijventerrein wordt gecompenseerd. Een	Aangenomen wordt dat wordt verwezen naar de bedrijvenvisie, zoals opgenomen is in bijlage 4 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De term commercieel vastgoed zoals deze in de bedrijvenvisie is gebruikt wekt wellicht de suggestie dat niet wordt voorzien in ruimte voor bedrijvigheid, maar voorziet ook in ruimte voor bedrijven. Dat is ook als zodanig aangegeven in de bedrijvenvisie . Met het bestemmingsplan wordt maximaal 15.000 m ² bvo aan bedrijvigheid tot en met een milieucategorie 3.2	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	en ander klemt te meer nu het commerciële vastgoed middels een voorwaardelijke verplichting niet gebruikt zal kunnen worden voor bedrijven met een bepaalde milieucategorie.	toegestaan. Een deel zal mogelijk ingevuld worden met creatieve bedrijvigheid dan wel kantoren. Gezien voorgaande wordt in de bedrijvenvisie gesproken over een bandbreedte van 10.000–15.000 m2 bvo. Voor de compensatieopgave wordt aanvullend verwezen naar de beantwoording onder 1c. Voor wat betreft de voorwaardelijke verplichting wordt verwezen naar de beantwoording onder 1b.	
	Bestemmingsplan Rijnhaven-Oost		
m.	Op 17 februari 2022 is het Chw Bestemmingsplan Rijnhaven-Oost vastgesteld. Op grond daarvan zal het terrein van de indiener worden getransformeerd tot een woongebied. Voor dat bestemmingsplan geldt dat ook onvoldoende wordt voorzien in compensatie van verdwijnend watergebonden bedrijventerrein. Voortzetting van de bedrijfsvoering is daarmee onmogelijk.	Aangezien deze reactie geen betrekking heeft op voorliggend bestemmingsplan wordt hier niet nader op ingegaan.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Conclusie	De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt dan ook niet tot juridische aanpassing van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.2.2 wordt aangevuld met de meest recente regels uit de omgevingsverordening en de compensatieopgave wordt nader toegelicht.	
2.	HabrakenRutten namens Zandhandel & Overslagbedrijf Van der Waal B.V.		
a.	Ten onrechte wordt eraan voorbij gegaan dat Van der Waal in Rijnhaven-Oost is gevestigd op een afstand van circa 130 meter van Kop	In het bestemmingsplan is in de basis de systematiek van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gevolgd. De kortste afstand tussen het plangebied en	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het

	West en in de toekomst mogelijk op een afstand van circa 250 meter van Kop West. Zolang dat het geval is het ontwerpbestemmingsplan Kop West niet gebaseerd op een deugdelijke grondslag.	de huidige locatie van Van der Waal bedraagt 125 meter. Conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG is het bedrijf van Van der Waal een bedrijf in milieucategorie 3.2. Het plangebied is beschouwd als een gemengd gebied. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter, waarbij geluid maatgevend is. Dit betekent dat zowel op de huidige als de mogelijk toekomstige locatie ruim aan de richtafstand wordt voldaan. Daarbij wordt opgemerkt dat in paragraaf 5.2 'Bedrijven en milieuzonering' van de toelichting behorend bij het bestemmingsplan wordt ingegaan op de bestaande activiteiten van Van der Waal, zie ook figuur 5.8 van de toelichting. Door de ODMH is een naar aanleiding van de zienswijze een nadere analyse uitgevoerd om te bepalen wat de geluidbelasting is van de bestaande activiteiten ter plaatse van Kop West. Daaruit volgt dat de geluidbelasting maximaal 60 dB(A) bedraagt. Deze geluidsbelasting ligt aanmerkelijk hoger dan de geluidsbelasting van hoogstens 50 dB(A) die volgens de VNG voor milieucategorie 3.2 op 125 meter afstand kan worden verwacht. De gemeente is bereid om de bestaande activiteiten toe te blijven laten als Kop West in gebruik is genomen. Hiertoe zal, indien nodig, een verruimend maatwerk voor Van der Waal worden opgesteld. Om een voldoende binnenniveau van de nieuwe woningen te garanderen zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Bij het bepalen van de minimaal benodigde gevelwering van Kop West dient rekening te	bestemmingsplan. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels om te borgen dat het binnenniveau van de te realiseren woningen voldoende is in relatie tot de huidige activiteiten van de Zand- en grindhandel (artikel 3.6.1 lid b). Ten behoeve daarvan wordt ook een bijlage aan de regels toegevoegd.
--	--	---	---

		worden gehouden met het mogelijk op te stellen maatwerk. Vanwege het kunnen opleggen van maatwerk en de voorwaardelijke verplichting dat ter plaatse van Kop West bij het bepalen van het binnenniveau van de woningen rekening moet worden gehouden met de activiteiten van Van der Waal wordt de bedrijfsvoering als gevolg niet beperkt. Daarbij is van belang dat ervan wordt uitgegaan dat Van der Waal binnen de planperiode vertrekt van zijn huidige locatie. Het bedrijf is niet positief bestemd en er worden gesprekken gevoerd met de Van de Waal over een nieuwe locatie. Verder heeft de gemeenteraad aangegeven om, indien nodig, tot onteigening van de huidige locatie van het bedrijf over te gaan. Indien sprake zal zijn van een hoge geluidbelasting, zal dit daarom slechts van tijdelijke aard zijn.	
b.	Tot vaststelling van het bestemmingsplan Kop West kan pas worden overgegaan op het moment dat de locatie van Van der Waal is verworven.	Opgemerkt wordt dat de beëindiging van de activiteiten (zie ook de reactie onder punt 1) niet noodzakelijk is voor de realisatie van Kop West. Verwerving van een nieuwe locatie voor Van der Waal staat los van het bestemmingsplan Kop West en daar wordt dan ook niet nader op ingegaan in voorliggende reactie.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
c.	Voor de locatie van Van der Waal bevat de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Kop West ten onrechte geen beoordeling. Vooralsnog gaat indieneer ervan uit dat vestiging voor Van der Waal op de beoogde nieuwe locatie nog steeds mogelijk is, ook na realisatie van Kop West. Omdat	Zoals onder punt 1 is beschreven is in paragraaf 5.2 'Bedrijven en milieuzonering' van de toelichting aandacht besteed aan de locatie van Van der Waal, in het kader van de analyse van planologische mogelijkheden. Aangezien ter plaatse activiteiten met een milieucategorie 3.2 zijn toegestaan wordt aan de van toepassing zijnde richtafstanden voldaan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.7 van de toelichting wordt nader ingegaan op de

	overeenstemming over de vervangende locatie voor Van der Waal echter nog niet definitief is bereikt, dient de gemeente hierover duidelijkheid te bieden.	Desondanks is nader naar deze activiteiten gekeken, zie ook de beantwoording onder punt 1. Verwerving van de nieuwe locatie staat los van het bestemmingsplan Kop West en daar wordt dan ook niet nader op ingegaan in voorliggende reactie.	geluidbelasting ten gevolge van de bestaande locatie van Van der Waal.
d.	Indiener maakt zich zorgen over de bevaarbaarheid van de haven voor beroepsvaart, omdat ter plaatse van het water waterwoningen zijn toegestaan. De toelichting maakt onvoldoende duidelijk wat de invloed is voor recreatieve vaarbewegingen alsmede wat de nautische consequenties kunnen zijn van het bestemmingsplan. Ook zijn de consequenties van de waterwoningen (extra aanvaarpalen) onvoldoende onderzocht.	De locatie van de waterwoningen is op de verbeelding vastgelegd. De waterwoningen zijn uitsluitend toegestaan uit de directe vaarroute en de ligplaats is gedeeltelijk afgeschermd door de aanwezige geleidewerken/wachtplaats van de Rijnhavenbrug. Tevens zal ervoor worden zorggedragen dat ze worden afgeschermd en beveiligd tegen aanvaring. In de toelichting van het bestemmingsplan zal nader worden toegelicht dat de bevaarbaarheid niet in het geding is. Hiervoor is een memo nautische veiligheid opgesteld die als bijlage aan de plantoelichting wordt gevoegd.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.11.2 van de toelichting wordt nader ingegaan op de nautische aspecten.
	Conclusie	De zienswijze wordt deels gegrond verklaard en leidt daarom tot juridische aanpassing van het bestemmingsplan door vanwege de geluidbelasting van de huidige activiteiten Van der Waal een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Daarnaast wordt paragraaf 5.7 van de toelichting nader ingegaan op de geluidbelasting ten gevolge van de bestaande locatie van Van der Waal. Om te borgen dat bij het bepalen van het binnenniveau rekening wordt gehouden met de bestaande activiteiten van Van der Waal is daarnaast in artikel 3.6.1 en 4.4 expliciet op de activiteiten van Van der Waal ingegaan. Tevens is	

		paragraaf 5.11.2 nader ingegaan op de nautische veiligheid.	
--	--	---	--

HOOFDSTUK 3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN T.O.V. HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

3.1 TOELICHTING

Compensatieopgave

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze met betrekking tot de compensatieopgave is paragraaf 4.2.2 van de toelichting nader aangevuld.

Gasdrukregel en –meetstation

Naar aanleiding van een ontvangen vooroverlegreactie van Liander is in paragraaf 5.2 van de toelichting nader ingegaan op een nabij het plangebied gelegen gasdrukregel- en meetstation. Het station is gelegen buiten het plangebied en kan daarom niet van een aanduiding worden voorzien in voorliggend bestemmingsplan. Het opnemen van een aanduiding en/of veiligheidszone is ook niet gebruikelijk voor dergelijke kleinere stations. Bij verplaatsing van het station, wat vergunningvrij mogelijk is, blijven de aanduiding en veiligheidszone namelijk in het bestemmingsplan bestaan en moet daarmee rekening worden gehouden. Dat is niet wenselijk. Daarnaast wordt ruimschoots voldaan aan de afstand van respectievelijk 4 tot 6 meter die geldt tot (beperkt) kwetsbare objecten; de afstand tot het dichtstbijzijnde bouwvlak van Kop West bedraagt meer dan 10 meter. Gezien de situatie ter plekke is er dus ook geen aanleiding om een specifieke regeling in het bestemmingsplan op te nemen. Voorgaande is in paragraaf 5.2 'Bedrijven en milieuzonering' van de bestemmingsplantoelichting nader toegelicht.

Bijlage notitie stikstofberekening

De notitie stikstofberekening is geactualiseerd aan de hand van de meest recente versie van de Aeries Calculator.

3.2 VERBEELDING

De verbeelding is ongewijzigd.

3.3 REGELS

In onderstaande tabel zijn de wijzigingen die in de planregels zijn doorgevoerd weergegeven

Ontwerpbestemmingsplan	Voor vaststelling gereed zijnde bestemmingsplan
Artikel 3.1 a. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor: b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – wonen'; wonen, waaronder begrepen het uitoefenen van een 'aan-huis-verbonden beroep' en 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' mits de woonfunctie duidelijk wordt gehandhaafd en het woonmilieu niet onevenredig wordt verstoord; c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijven t/m categorie 3.2 als bedoeld in Bijlage 2 behorende bij deze regels; d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – wonen' bedrijven t/m categorie B1 als bedoeld in Bijlage 5 behorend bij deze regels; e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' kantoren; f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – wonen' (zakelijke) dienstverlening; g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' creatieve bedrijven, zoals bedoeld in bijlage 6 behorend bij deze regels; h. maatschappelijke voorzieningen; i. sportvoorzieningen, waarbij bedrijven t/m categorie B1 als bedoeld in Bijlage 5 behorend bij deze regels zijn toegestaan; j. detailhandel; k. horeca I van de Staat van Horeca-activiteiten als bedoeld in Bijlage 3 bij deze regels - uitgezonderd een fastfood/afhaalrestaurant - ; waarbij ter plaatse van de aanduiding 'horeca' uitsluitend een horecavoorziening is toegestaan; l. onbebouwde parkeervoorzieningen alsmede parkeergarages (boven- en/of ondergronds); m. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, water, tuinen, ontsluitingswegen en -paden.	Artikel 3.1 a. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor: b. wonen, waarbij het wonen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – wonen'; wonen, waaronder begrepen het uitoefenen van een 'aan-huis-verbonden beroep' en 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' mits de woonfunctie duidelijk wordt gehandhaafd en het woonmilieu niet onevenredig wordt verstoord; c. bedrijven t/m categorie 3.2 als bedoeld in Bijlage 2 behorende bij deze regels, waarbij dergelijke bedrijven uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' zijn toegestaan; d. bedrijven t/m categorie B1 als bedoeld in Bijlage 5 behorend bij deze regels; e. kantoren, waarbij kantoren uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. f. (zakelijke) dienstverlening, waarbij zakelijke dienstverlening uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – wonen'; g. creatieve bedrijven, zoals bedoeld in bijlage 6 behorend bij deze regels, waarbij creatieve bedrijven uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' zijn toegestaan; h. maatschappelijke voorzieningen, waarbij maatschappelijke voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – wonen'; i. sportvoorzieningen, waarbij bedrijven t/m categorie B1 als bedoeld in Bijlage 5 behorend bij deze regels zijn toegestaan; j. detailhandel; k. horeca I van de Staat van Horeca-activiteiten als bedoeld in Bijlage 3 bij deze regels - uitgezonderd een fastfood/afhaalrestaurant - ; waarbij ter plaatse van de aanduiding 'horeca' uitsluitend een horecavoorziening is toegestaan; l. onbebouwde parkeervoorzieningen alsmede parkeergarages (boven- en/of ondergronds); m. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, water, tuinen, ontsluitingswegen en -paden.
	3.2.2. f

	ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 16' is uitsluitend bebouwing ten behoeve van parkeervoorzieningen en parkeergarages alsmede berg- en stallingsruimte toegestaan.
3.3 Specifieke bouwregels 3.3.1 Gebruik in overeenstemming met cultuurhistorische waarden Ingeval van een omgevingsvergunning tot het wijzigen van het gebruik van een bouwwerk in afwijking van de primaire bestemming(en) als bedoeld in artikel 3.1: a. worden de gronden en of bouwwerken gebruikt op een wijze waardoor de aanwezige cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, behouden blijven en b. door de gebruiksactiviteiten dan wel door de daarvan directe of indirecte te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, niet onevenredig worden aangetast.	Verwijderd. Deze regel was overbodig gezien de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.
3.4.2 lid g het bruto vloeroppervlakte detailhandel bedraagt maximaal 1000 m2. Per vestiging is maximaal 600 m2 toegestaan. Hierbij geldt dat de volgende activiteiten zijn toegestaan:	3.3.2 lid h het totaal bruto vloeroppervlakte detailhandel bedraagt maximaal 1.000 m2. Per vestiging is maximaal 600 m2 toegestaan. Hierbij geldt dat de volgende activiteiten zijn toegestaan:
3.3.2 lid h het bruto vloeroppervlak van de functies als bedoeld in artikel 3.1 onder b t/m i gezamenlijk niet meer dan 15.000 m2 bedraagt.	3.3.2 lid a het bruto vloeroppervlak van de functies als bedoeld in artikel 3.1 onder b t/m j gezamenlijk niet meer dan 15.000 m2 bedraagt;
3.7.1 Woningen en andere geluidgevoelige objecten mogen pas in gebruik worden genomen als de bebouwing zoals bedoeld in artikel 3.2.2 sub d is gerealiseerd of andere geluidwerende maatregelen én tevens wordt voldaan aan de maximale toegestane geluidbelasting op de gevel van een woning en voldaan is aan de eisen die opgenomen zijn in het Besluit hogere waarden.	3.6.1 lid a Woningen en andere geluidgevoelige objecten mogen pas in gebruik worden genomen als de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' is gerealiseerd of andere geluidwerende maatregelen én tevens wordt voldaan aan de maximale toegestane geluidbelasting op de gevel van een woning en voldaan is aan de eisen die opgenomen zijn in het Besluit hogere waarden.
3.7.3 Gebouwen mogen uitsluitend in gebruik worden genomen indien woningen zijn voorzien van een uitschakelbare mechanische ventilatie.	3.6.3 Woningen mogen uitsluitend in gebruik worden genomen indien deze zijn voorzien van een uitschakelbare mechanische ventilatie.
4.2 lid a Op de gronden mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, zoals bruggen, steigers, vlonders, oever beschoeiingen, bewegwijzeringen, staketsels, duikers en kranen.	4.2 lid a Op de gronden mogen uitsluitend waterwoningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, zoals bruggen, steigers, vlonders, oever beschoeiingen, bewegwijzeringen, staketsels, duikers en kranen.