

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Scheepswerf Brickwave, Gelkenes'
Zaaknummer	: 1193651
Portefeuille	: Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Niels Olthof

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. de 'Nota zienswijzen Scheepswerf Brickwave Gelkenes' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Scheepswerf Brickwave, Gelkenes' (idn: NL.IMRO.1978.BPscheepswerfAMS-VG01) gewijzigd vast te stellen, waarbij het plan voorziet in ontwikkelmogelijkheden op dit bedrijventerrein in Groot-Ammers en de bebouwing wordt uitgebreid en het toegestane type bedrijven (milieucategorie) wordt uitgebreid;
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (m.e.r.) niet noodzakelijk is,
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 5.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Aan de noordkant van Groot-Ammers ligt het bedrijventerrein 'Langs de Lek'. Dit bedrijventerrein bestaat uit een tweetal afzonderlijke bedrijventerreinen, grenzend aan de Lek. Voor het bedrijventerrein 'Scheepswerf Brickwave Gelkenes', gevestigd aan Gelkenes 44 a t/m e, is een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft als voorontwerp en ontwerp ter inzage gelegen.

Op het bedrijventerrein zijn de bedrijven Gpi Tanks B.V. en Scheepswerf Groot-Ammers gevestigd. Gpi Tanks is gespecialiseerd in de productie van diverse tanks, zoals opslagtanks, druktanks en watertanks. Het bedrijf transporteert deze tanks vanwege de omvang veelal via de rivier de Lek. Scheepswerf Groot-Ammers B.V. is gespecialiseerd in de bouw van luxe achtschepen.

Aanleiding voor het bestemmingsplan is de toenemende klantenkring van de bedrijven en de vraag naar tanks en jachtschepen met een ruimere omvang. Dit betekent een uitbreidingsvraag voor het bedrijventerrein, waarbij de realisatie van tanks en schepen in de toekomst in pandig plaatsvindt. De uitbreiding die gewenst is planologisch vast te leggen ziet er als volgt uit:

- Uitbreiding voor het toegestane type voor tankbouw- en reservoirbedrijven (maximaal milieucategorie 5.1) en scheepsbouw- en reparatiebedrijven (maximaal milieucategorie 5.1);
- De bouw van twee nieuwe bedrijfshallen;
- De bouw van twee nieuwe kantoren in ruil voor de sloop van de bestaande verouderde kantoren;
- De mogelijke uitbreiding van het oppervlak aan bedrijfshallen en kantoren (niet bij recht, via een wijzigingsbevoegdheid);
- De plaatsing van een bootlift ter vervanging voor het verwijderen van een mobiele hijskraan.

Met bovenstaande ontwikkeling ontstaat een duurzame bedrijfsvoering voor de scheepswerf, die vanuit economisch belang (werkgelegenheid) wenselijk is.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 mei 2022 t/m 7 juli 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Op 9 juli hebben we een derde zienswijze ontvangen. De zienswijzen en ambtshalve wijzigingen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Eerdere besluiten

Koninklijk Besluit aanwijzing Gezondheidszone Industrieterrein

Bij Koninklijk Besluit van 14 augustus 1990, nr 90.0180024 is dit industrieterrein aangewezen als geluidgezoneerd Industrieterrein.

Bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende, door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard, vastgestelde bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Uitspraak ABRvS
'Buitengebied Liesveld'	6 maart 2013	2 april 2014
'Dijkverzwaren Liesveld'	2 juli 2013	n.v.t.
'Dorpskernen Liesveld'	26 maart 2013 en hierna op 24 september 2013 gewijzigd vastgesteld	tussenuitspraak 16 april 2014
	na bestuurlijke lus opnieuw vastgesteld op 4 november 2014	15 april 2015
Paraplubestemmingsplan 'Geluidzone industrieterrein Langs de Lek, Groot-Ammers'.	4 juli 2023	n.v.t.

Principebesluit

Op 25 september 2018 heeft het collegebestuur van de gemeente Molenwaard besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan. Hierbij is aan de initiatiefnemer ter overweging meegegeven inzicht te laten bieden in de ruimtelijke kwaliteit door middel van een landschappelijk inrichtingsplan.

Ter inzage legging (voor)ontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 juni 2020 tot 20 juli 2020 ter inzage gelegen. Op 5 april 2022 heeft het college van B&W besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Scheepswerf Brickwave Gelkenes' ter inzage te leggen.

Raadsbesluit paraplubestemmingsplan 'Geluidzone industrieterrein Langs de Lek, Groot-Ammers'

Op 4 juli 2023 heeft de raad het paraplubestemmingsplan 'Geluidzone industrieterrein Langs de Lek, Groot-Ammers' vastgesteld, dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Hiermee is het gezondheidszoneerd industrieterrein, zoals bij Koninklijk Besluit van 14 augustus 1990 vastgesteld, planologisch geborgd. Tevens is de omliggende geluidzone in dit bestemmingsplan opgenomen.

Beoogd effect

Het juridisch-planologisch vastleggen van de uitbreiding van de bestaande scheepswerf om een duurzame bedrijfsvoering, werkgelegenheid en concurrentiepositie te kunnen behouden.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen



Tijdens de inzageperiode zijn drie zienswijzen ingediend.

De eerste zienswijze richt zich op de te legaliseren bedrijfsactiviteiten van Gpi Tanks en de relatie met de leefomgeving. De tweede zienswijze gaat over de vrijwaringszone die is opgenomen en de bouwrechten binnen dit specifieke gebied. In de derde zienswijze, die niet ontvankelijk is, wordt verwezen naar de gronden van zienswijze 1.

De zienswijzen hebben gezamenlijk met technische wijzigingen geleid tot de wijzigingen in het bestemmingsplan. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen en het overzicht van de wijzigingen, wordt verwezen naar bijlage 1 (Nota zienswijzen, hoofdstuk 3).

2.1 Het plan voldoet aan het provinciaal en gemeentelijk beleid

Het beleid van de provincie ziet toe op het beter benutten van bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het op een betere of optimale manier benutten van de bebouwde ruimte heeft voorrang op uitbreiding van veelal buitenstedelijke onbebouwde gebieden. Ook is het streven de leefkwaliteit van de bebouwde ruimte te verbeteren.

Het plangebied ligt in het BSD en met het bestemmingsplan wordt de bebouwing op het bestaande bedrijventerrein uitgebreid en verdicht, dit onder andere met als doel een efficiëntere bedrijfsvoering. Tevens wordt de ruimtelijke kwaliteit in het gebied gewaarborgd op basis van de Kwaliteitskaart. Beide conclusies zijn in lijn met de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

Ook is het plan getoetst Omgevingsverordening Zuid-Holland en hiermee in lijn. Reden is dat sprake is van de categorie 'inpassen' en het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (gelegen binnen BSD en duurzaam ruimtegebruik).

Het plan is getoetst aan de Toekomstvisie Molenlanden 2020. Het plan voldoet aan het beleid omdat het het aanbod van bedrijventerreinen in stand blijft en hiermee ook de werkgelegenheid in het gebied wordt behouden en gestimuleerd.

2.2 Het gevestigde tankbouwbedrijf kan worden gelegaliseerd.

De scheepswerf is met een specifieke aanduiding nu al toegestaan. Het bedrijf GPI Tanks dat tanks maakt, is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Liesveld' niet toegestaan. Dit komt omdat de maximale toegestane milieucategorie nu '2' is en het tankbouwbedrijf milieucategorie '5.1' heeft.

Met een onherroepelijk bestemmingsplan Scheepswerf Brickwave Gelkenes wordt de gewenste milieucategorie mogelijk gemaakt. De aanvraag voor een omgevingsvergunning kan vervolgens getoetst worden aan dit bestemmingsplan en de bedrijfsbebouwing kan worden uitgebreid. GPI Tanks heeft eerder een omgevingsvergunning milieu aangevraagd, deze is behandeld door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

2.2.1 De handhavingsverzoeken zijn afgewezen

Op 29 september 2022 zijn twee handhavingsverzoeken gericht tegen GPI Tanks afgewezen en op 20 oktober 2023 zijn de bezwaren tegen de handhavingsbesluiten ongegrond verklaard. Reden is dat met het inwerking getreden bestemmingsplan voor de geluidzone en de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan sprake is van legalisatie.

2.3 Er is bij recht sprake van een uitbreidingsmogelijkheid in het plangebied

Naast de bedrijfshallen die nu bij recht zijn toegestaan (bebouwingspercentage 70% en oppervlakte bouwvlak = circa 7000 m²), is er de mogelijkheid het oppervlakte bedrijfshallen uit te breiden met 10% tot circa 7675 m². Dit is een minimale uitbreiding die rechtstreeks wordt toegestaan. Zie voor een nadere omschrijving de tabel in figuur 10 (blz. 17 van bijlage 2, Toelichting bestemmingsplan).

2.3.1 Er zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen

Op termijn is het mogelijk de bebouwing uit te breiden met respectievelijk 2600 m² en 534 m² oppervlak (in totaal 3134 m²). Hiervoor zijn de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid 3.5.1. en 3.5.2 van de regels van toepassing. Medewerking verlenen aan deze uitbreiding is een bevoegdheid van het college van B&W.

2.3 Het plan is ruimtelijk inpasbaar en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Vanuit ruimtelijk en milieutechnisch oogpunt is het plan inpasbaar. In het bestemmingsplan zijn de omgevingsaspecten onderbouwd waarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan maakt bij recht twee nieuwe bedrijfshallen mogelijk. Dit betekent in de praktijk dat de bedrijfsactiviteiten grotendeels binnen plaatsvinden en dat de geluidsbelasting voor de omgeving beperkt is.

3.1 De gewenste ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

Het is voor deze ontwikkeling niet nodig om een Milieueffectrapport (MER) op te stellen, omdat de ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft, zoals bedoeld in activiteit D 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r. Daarom is een m.e.r.-beoordelingsprocedure niet benodigd en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r..

De vormvrije m.e.r. omschrijft de verwachte consequenties van de ontwikkeling in relatie tot diverse milieuaspecten. Dit is opgenomen in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie is dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer.

4.1 Met het aangaan van de overeenkomst is de financiële haalbaarheid verzekerd

Op basis van de gemeentelijke Nota Kostenverhaal is een anterieure overeenkomst opgesteld voor deze ontwikkeling. Hiermee worden de plankosten en mogelijke planschadekosten verhaald, daarmee is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Kanttekeningen

2.1 Er is beroep ingesteld in de lopende handhavingprocedure

Er is naar aanleiding van de afwijziging van de handhavingbesluiten op 20 oktober 2023 beroep ingesteld door indiener van 'zienswijze 1'. Het beroep richt zich op de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf Gpi, daarom is er ook een mogelijkheid op beroep in voorliggende ruimtelijke procedure.

Extra uitleg bij de kosten

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan worden met een anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in Het Kontakt.

Vervolgstappen

Na uw besluit wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de ter inzage termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan er verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de 6 weken termijn in werking en indien geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan is het plan onherroepelijk.

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan GPI verder met de aanvraag voor de omgevingsvergunningen milieu bij de Omgevingsdienst. Hierna wordt ook uitvoering gegeven aan de vaststelling van de geluidzone voor het deel van de gemeente Krimpenerwaard.

Bijlagen

- Bijlage 1: Nota Zienswijzen
- Bijlage 2: Toelichting bestemmingsplan 'Scheepswerf Brickwave Gelkenes'
- Bijlage 3: Regels bestemmingsplan 'Scheepswerf Brickwave Gelkenes'
- Bijlage 4: Verbeelding bestemmingsplan 'Scheepswerf Brickwave Gelkenes'
- Bijlage 5: Bijlagen toelichting - Bestemmingsplan 'Scheepswerf Brickwave Gelkenes'



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Scheepswerf Brickwave, Gelkenes'
Zaaknummer : 1193651
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. de 'Nota zienswijzen Scheepswerf Brickwave Gelkenes' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Scheepswerf Brickwave, Gelkenes' (idn: NL.IMRO.1978.BPscheepswerfAMS-VG01) gewijzigd vast te stellen, waarbij het plan voorziet in ontwikkelmogelijkheden op dit bedrijventerrein in Groot-Ammers en de bebouwing wordt uitgebreid en het toegestane type bedrijven (milieucategorie) wordt uitgebreid;
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (m.e.r.) niet noodzakelijk is,
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 5.12 Wro vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 12 december 2023.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

