

Inhoudelijke behandeling

De ingediende bedenkingen worden in het navolgende beantwoord. De bedenkingen leiden niet tot aanpassing van de planregels noch tot aanpassing van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

1 Belanghebbende 1	
1. Onderhavig plan leidt tot een sterke beperking van uitzicht, licht en zoninval;	In het huidige bestemmingsplan is onderhavig perceel bestemd als bedrijfsdoeleinden met als subbestemming Scheepsreparatie tot milieucategorie 4.1 (B(2)sr). Aangezien gebouwen binnen het bouwvlak mogen worden opgericht, dan wel in het bestemmingsvlak indien geen bouwvak is opgenomen, geldt voor onderhavig perceel dat deze geheel mag worden bebouwd met uitzondering van de gronden B (z). Ter plaatse van deze bestemming zijn loodsen met een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10 meter toegestaan. De hoogte mag worden overschreden door dakkapellen, hellende dakvlakken en topgevels met maximaal 5 meter ten opzichte van de goothoogte. In dit kader bedraagt de feitelijke maximale bouwhoogte in kwestie maximaal 12 meter. Het huidige bestemmingsplan kent dus zeer uitgebreide bouw mogelijkheden. In dit voorliggende bestemmingsplan worden deze bouw mogelijkheden beperkt. Daarbij zal de grote loods verwijderd worden en het perceel opnieuw worden ingericht hetgeen leidt tot een ruimtelijk kwalitatief verbeterende locatie. Betrokkene stelt dat onderhavig plan leidt tot een beperking van uitzicht, licht en zoninval. Deze stelling is niet nader onderbouwd. Betrokkene is woonachtig op het perceel 13 meter gelegen van de huidige bedrijfsbebouwing. Niet is in te zien in hoeverre onderhavige ontwikkeling zal leiden tot een verslechtering van uitzicht, licht en zoninval. Zogezegd, de meest dichtbij gelegen bebouwing is immers gelegen op 13 meter afstand, waarbij op dit moment hoger gebouwd mag worden dan in het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast mag in de vigerende bestemming de jachthaven geheel bebouwd worden. Niet is in te zien dat onderhavige ontwikkeling voor een verslechterde situatie van betrokkene zou leiden.
2. De hoogte van de bedrijfswoning is onacceptabel en sluit niet aan bij het bebouwingsbeeld aan de Woudwetering en is daarmee stedenbouwkundig niet aanvaardbaar;	De hoogte van de te realiseren bedrijfswoning is gezien de huidige toegestane hoogte op grond van het bestemmingsplan niet onacceptabel. Ook in dit verband heeft betrokkene niet gesteld in hoeverre deze hoogte als onacceptabel moet worden aangemerkt gezien de huidige rechten die bestaan.
3. Het huidige bestemmingsplan geeft genoeg bouw mogelijkheden voor uitbreiding van de jachthaven.	Onderhavige ontwikkeling is door aanvrager voorgesteld en het college heeft gezien het belang van recreatie en jachthavens binnen de gemeente alsmede het belang van verbetering van de water-land relatie onderhavig plan als wenselijk aangemerkt. Dat het huidige bestemmingsplan genoeg bouw mogelijkheden zou kennen doet niets

	af aan de wenselijkheid van onderhavige ontwikkeling. Daarnaast meent het bevoegd gezag dat de beperking van de huidige rechten alsmede de verlaging van de toegestane milieucategorie wenselijk is voor de omgeving. Het algemeen belang is met het voorliggende bestemmingsplan ook gediend. In kwestie is een planschaderisicoanalyse opgesteld waaruit blijkt dat de kans op planschade niet aanwezig is. In dit kader is niet in te zien dat betrokkene nadeel zal ondervinden van onderhavige ontwikkeling. Het bevoegd gezag is van mening dat onderhavig plan juist in overeenstemming is met de MRSV2025. Betrokkene heeft deze stelling ook niet nader onderbouwd. Dit betreft een uitvoeringskwestie en heeft geen betrekking op de opstelling van onderhavig bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan staat vermeld dat er 30 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Gezien de 43 ligplaatsen en de 4 te realiseren woningen zijn de parkeervoorzieningen op eigen terrein voldoende verzekerd. Niet is in te zien dat onderhavige ontwikkeling tot een parkeerdruk in de omgeving zal leiden. Ten aanzien van de milieuzonering hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden welke door de Omgevingsdienst West-Holland zijn getoetst. Gebleken is dat ondanks het feit dat van de afstanden wordt afgeweken er geen milieutechnische beletselen zijn om onderhavige ontwikkeling niet toe te staan. In dit verband wordt verwezen naar paragraaf 4.2.3 van de toelichting. De vrijstellingsbevoegdheid die in het plan is opgenomen leidt er toe dat bebouwing enkel kan plaatsvinden zodra voldoende is aangetoond dat de waterkering niet onevenredig door bebouwing zal worden geschaad. Hier gaat een onderzoek en een advies van het Hoogheemraadschap aan af. Onderhavige vrijstelling heeft dus geen betrekking op de vraag <u>of</u> er gebouwd kan worden maar op welke wijze gebouwd kan worden en daarmee de waterkering en de daarmee gediende belangen niet worden geschaad.
4. Door onderhavige ontwikkeling krijgt ontwikkelaar financieel voordeel ten nadele van betrokkene;	
5. Er bestaat strijdigheid met de MRSV 2025;	
6. Uitdieping van de jachthaven is niet noodzakelijk;	
7. Een parkeerbalans ontbreekt. Daarnaast leidt onderhavige ontwikkeling tot een parkeerdruk in de omgeving.	
8. Onderhavige ontwikkeling voldoet niet aan de 30-meter richtlijn uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'; .	
9. Er bestaat strijdigheid met de dubbelbestemming Waterstaat-waterkering.	
2 Belanghebbende 2	Gemeentelijke beantwoording
1. Door onderhavige ontwikkeling zal er veel bouwverkeer komen, hetgeen zal leiden tot een onwenselijke en gevaarlijke situatie.	De ontwikkelaar zal bij de uitvoering van de voldoende waarborgen in acht moeten nemen zodat de omgeving weinig hinder zal ondervinden. Via toezicht zal de gemeente de situatie ter plaatse blijven inspecteren. Bij een eventuele gevaarlijke situatie kunnen omwonenden te zijner tijd contact opnemen met de gemeente, zodat

		de gemeente indien nodig actie kan ondernemen.
3	Belanghebbende 3	Gemeentelijke beantwoording
	1. Door onderhavige ontwikkeling zal er veel bouwverkeer komen, hetgeen zal leiden tot een onwenselijke en gevaarlijke situatie. Ook ontstaat daardoor schade aan de openbare ruimte waar de omgeving hinder van ondervindt.	De ontwikkelaar zal bij de uitvoering van de voldoende waarborgen in acht moeten nemen zodat de omgeving weinig hinder zal ondervinden. Via toezicht zal de gemeente de situatie ter plaatse blijven inspecteren. Bij een eventuele gevaarlijke situatie kunnen omwonenden te zijner tijd contact opnemen met de gemeente, zodat de gemeente indien nodig actie kan ondernemen.
4	Belanghebbende 4	Gemeentelijke beantwoording
	1. De bouw van de bedrijfshal met bovenwoning leidt tot meer schaduw op het naastgelegen perceel waardoor de waarde van het perceel daalt.	In het huidige bestemmingsplan is onderhavig perceel bestemd als bedrijfsdoeleinden met als subbestemming Scheepsreparatie tot milieucategorie 4.1 (B(2)sr). Aangezien gebouwen binnen het bouwvlak mogen worden opgericht, dan wel in het bestemmingsvlak indien geen bouwvak is opgenomen, geldt voor onderhavig perceel dat deze geheel mag worden bebouwd met uitzondering van de gronden B (z). Ter plaatse van deze bestemming zijn loodsen met een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10 meter toegestaan. De hoogte mag worden overschreden door dakkapellen, hellende dakvlakken en topgevels met maximaal 5 meter ten opzichte van de goothoogte. In dit kader bedraagt de feitelijke maximale bouwhoogte in kwestie maximaal 12 meter. Het huidige bestemmingsplan kent dus zeer uitgebreide bouw mogelijkheden. In dit voorliggende bestemmingsplan worden deze bouw mogelijkheden beperkt. Daarbij zal de grote loods verwijderd worden en het perceel opnieuw worden ingericht hetgeen leidt tot een ruimtelijk kwalitatief verbeterende locatie. Betrokkene stelt dat onderhavig plan leidt tot meer schaduwvorming. Betrokkene is eigenaar van het naastgelegen perceel. Heden mag op de gronden van ontwikkelaar hoger gebouwd worden dan in het voorliggende bestemmingsplan. Niet is in te zien dat onderhavige ontwikkeling voor een verslechterde situatie van betrokkene zou leiden.
	2. Aan de zijde van het naastgelegen perceel mogen geen openingen en een balkon plaatsvinden.	Op het naastgelegen perceel is geen bebouwing aanwezig en op grond van het huidige bestemmingsplan ook geen bebouwing toegestaan. Niet is in te zien in hoeverre burenbepalingen aan de orde zouden zijn. Daarnaast is de meest dichtbij gelegen woning op meer dan 15 meter van de zijde van de bedrijfswoning gelegen.