



Adviesnota

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Zeiving Noord-West van de gemeente Lingewaal".

Inleiding

Dit concept-bestemmingsplan heeft betrekking op de uitbreiding van het bedrijventerrein "Zeiving-Noord" in Vuren. Een aantal bedrijven op het bestaande bedrijventerrein de "Zeiving-Noord" heeft aangegeven te willen uitbreiden. Verder wil een aantal bedrijven uit de andere kernen van Lingewaal verhuizen naar dit bedrijventerrein. Daardoor is de omvang van de "Zeiving-Noord" te klein geworden.

Geen exploitatieplan.

Tevens wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen aangezien ter zake een anterieure overeenkomst is gesloten met de betrokken projectontwikkelaar. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over onder andere de grondexploitatie, kostenverhaal die verband houdt met de planologische wijziging en mogelijke planschadeclaims.

Samenvatting

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Zeiving Noord-West van de gemeente Lingewaal" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de uitbreiding van het bedrijventerrein "Zeiving-Noord" in Vuren.

Verder wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen. In plaats daarvan is een zogenaamde anterieure overeenkomst met de betrokken projectontwikkelaar gesloten.

Gevraagde beslissing

1. in te stemmen met de conceptbeantwoording van de ingediende zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan "Zeiving Noord-West van de gemeente Lingewaal" met als digitaal plan-identificatienummer NL.IMRO.0733.BpZeivingNW-VA01, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd effect

Het doel van dit bestemmingsplan is het planologisch - juridisch mogelijk maken van een nieuw industrieterrein (bebouwing en gebruik daarvan) dat voorziet in de toekomstige lokale behoefte.

Argumenten

- 1.1. *Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de inzageperiode vier zienswijzen ontvangen.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 november 2014 gedurende zes weken tot en met 7 januari 2015 voor eenieder ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode konden schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen worden ingediend. Er zijn vier zienswijzen ingediend door respectievelijk Gedeputeerde Staten van Gelderland, Rijkswaterstaat en twee private partijen. De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en de concept-reactie is bijgevoegd.

- 1.2. *Een aantal zienswijzen heeft geleid tot een gewijzigde planopzet en anterieure overeenkomst.*

Een bestemmingsplan dient te voldoen aan de zogenaamde "Ladder voor de duurzame verstedelijking", een verplichting die in 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen. Dat betekent dat dient te worden aangetoond dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte en dat deze behoefte niet elders in de regio kan worden ingevuld. Op grond van de ingediende zienswijzen is in de toelichting nader ingegaan op deze "ladder" en is onderbouwd

dat het voorliggende bestemmingsplan hieraan voldoet. Mede als gevolg daarvan is het noodzakelijk de tweede fase te heroverwegen. In het thans aan u voorgestelde bestemmingsplan is de tweede fase van 7 hectare bovenop de 11 hectare uitbreiding in de eerste fase geschrapt. De gewijzigde planopzet voorziet dus niet meer in de 7 hectare plangebied aan de westzijde van het bestemmingsplan waarop aanvankelijk de hervestiging van de meeste bedrijven van bedrijventerrein "De Oven" (op termijn) gepland was. Gebleken is dat thans onvoldoende zekerheid kan worden gegeven dat deze verplaatsing daadwerkelijk wordt gerealiseerd waardoor de geplande uitbreidingscapaciteit in de tweede fase niet nodig is. In verband hiermee is het waterplan in het bestemmingsplan aangepast op het nieuwe, kleinere plangebied en is de anterieure overeenkomst afgestemd op de nieuwe, aangepaste situatie. De overige 11 hectare bedrijventerrein is naar aanleiding van de feitelijke vraag wel noodzakelijk, maar dient wel met "harde" stukken te worden aangetoond. Mochten er op termijn toch mogelijkheden voor gehele of gedeeltelijke verplaatsing van het bedrijventerrein "De Oven" ontstaan, dan zal een aparte bestemmingsplanprocedure voor de tweede fase worden gevolgd, eveneens getoetst aan de ladder van de duurzame verstedelijking en de op dat moment geldende (beleids-)kaders.

1.3. Over de voorliggende gewijzigde planopzet (verkleining plangebied) heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden.

Naar aanleiding van het bekendgemaakte ontwerpbestemmingsplan heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de gedeputeerden mw. J. Meijers en mw. C. Bieze. Beide gedeputeerden gaven tijdens dit overleg aan in beginsel positief te staan ten opzichte van de gewijzigde planopzet waarbij de 7 hectare plangebied aan de westzijde van het ontwerpbestemmingsplan, komt te vervallen. Dit om de redenen zoals vermeld onder 1.2.

1.4. De overige zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

Door middel van de Nota zienswijzen zijn de ingediende zienswijzen beantwoord. De beantwoording van deze zienswijzen leidt, afgezien van het deel van de zienswijzen zoals vermeld onder 1.2., niet tot een gewijzigde vaststelling van het plan.

2.1. Binnen twaalf weken na de inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan, dient uw raad te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens artikel 3.8. Wro dient uw raad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan te beslissen omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan. In dit geval twaalf weken na 7 januari 2015. Aangezien uw raad naar verwachting in uw vergadering van 5 maart 2015 beslist over dit bestemmingsplan, wordt aan artikel 3.8 Wro voldaan. De gestelde beslistermijn is overigens geen fatale termijn, maar een termijn van orde.

3.1. Er is een anterieure overeenkomst gesloten zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Met de betrokken projectontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal en de betaling van een eventuele planschadeclaim zijn geregeld. Vanwege deze anterieure overeenkomst is de vaststelling van een exploitatieplan niet meer nodig.

Kanttekening

2.1. Naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.11 van de Algemene wet bestuursrecht mogen alleen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend naar aanleiding van het bekendgemaakte ontwerpbestemmingsplan en belanghebbenden die kunnen aantonen dat ze niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Verder mogen andere belanghebbenden alleen zienswijzen indienen tegen de wijzigingen in het bestemmingsplan die uw raad ten opzichte van het ontwerp aanbrengt.

Aanpak / Uitvoering

Wanneer uw raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen zoals wordt voorgesteld, zal dit besluit worden bekendgemaakt en wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan wordt pas bekendgemaakt nadat een termijn van zes weken is verstreken om de provincie in de gelegenheid te stellen een zogenaamde reactieve aanwijzing te geven. Bij een reactieve aanwijzing wordt het bestemmingsplan buiten werking gesteld.

Communicatie

Zie "Aanpak/Uitvoering."

Participatie

Trede 1, informeren en trede 2, inspraak.

Financiën

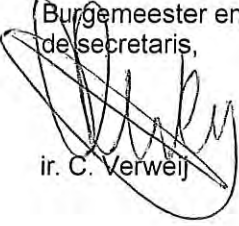
Vanwege de met de betrokken projectontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst waardoor de exploitatiekosten zijn gedekt, zijn er geen financieel nadelige gevolgen voor de gemeente.

Bijlagen

1. Conceptraadsbesluit.
2. Conceptreactienota zienswijzen;
3. Conceptbestemmingsplan "Zeiving Noord-West van de gemeente Lingewaal";

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken zijn voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd.

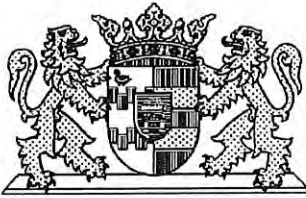
Burgemeester en wethouders van Lingewaal,
de secretaris, de burgemeester,



ir. C. Verweij



L.H.M. van Ruijven-van Leeuwen



Reg. nr.: Z-14-09246 /INT-15-04640



De raad van de gemeente Lingewaal;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 februari 2015;

besluit:

1. in te stemmen met de conceptbeantwoording van de ingediende zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan "Zeiving Noord-West van de gemeente Lingewaal" met als digitaal plan-identificatienummer NL.IMRO.0733.BpZeivingNW-VA01, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van Lingewaal,
in zijn openbare vergadering van 5 maart 2015

De griffier,

H. H. Dame

De voorzitter,

L.H.M. van Ruijven-van Leeuwen

**Reactienota zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'Zeiving Noord West'
Gemeente Lingewaal**

26 januari 2015

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 27 november 2014 gedurende zes weken tot en met 7 januari 2015 ter inzage gelegen bij de receptie van het gemeentehuis van de gemeente Lingewaal. Tevens heeft het ontwerp bestemmingsplan digitaal ter inzage gelegen op www.lingewaal.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. In totaal heeft de gemeente 4 zienswijzen ontvangen. Samengevat houden de zienswijzen het volgende in:

Zienswijzen 1. Provincie Gelderland <i>Ontvangen: 23 december 2014</i>	1. De provincie Gelderland merkt op dat het provinciale belang geen goede vertaling heeft gekregen in het ontwerpbestemmingsplan en kan zich daarom hiermee niet verenigen. De provincie merkt op dat uit de Nota van inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Zeiving Noordwest blijkt dat in het meest positieve scenario er voor 9 hectare concrete vraag is. De provincie concludeert dat onvoldoende zeker is of de eerste fase van het bedrijventerrein geheel uitgegeven kan worden. Daarnaast merkt de provincie op dat volgens haar gegevens de gemeente Lingewaal nog 3,6 hectare uitteefbaar terrein heeft op bedrijventerrein Vredebest. 2. Tevens geeft de provincie aan dat de transformatie van de Oven niet reëel/uitvoerbaar is gebleken. Het college van gedeputeerde staten van de provincie heeft per brief op 18 december 2013 aangegeven uitsluitend de verplaatsing van Hermeta te willen onderzoeken en daarvoor een aantal voorwaarden gesteld. In geval van verplaatsing van bedrijven naar de Zeiving zal de ladder voor duurzame verstedelijking op volledige wijze moeten worden toegepast, hetgeen nu nog onvoldoende is gebeurd. 3. Momenteel wordt het Regionale Programma Bedrijventerreinen herijkt. Uit deze herijking blijkt dat er meer aanbod is op lokale bedrijventerreinen dan waarnaar er in het geldende scenario vraag is. Zolang niet is aangetoond dat de uitbreiding van 7 hectare daadwerkelijk noodzakelijk is voor verplaatsing en hervestiging van bedrijven vanuit de Oven, kan de Provincie niet met dit deel van het bestemmingsplan instemmen. 4. Het ontwerpbestemmingsplan biedt ruimte aan zelfstandige kantoren op het bedrijventerrein. Dit is in strijd met het provinciale beleid. 5. Het bestuurlijk overleg van 16 dec. 2014 over een mogelijke verplaatsing van Hermeta en transformatie van de Oven heeft de provincie er nog onvoldoende van overtuigd dat er sprake is van een uitgewerkt en realistisch plan. Om deze reden heeft de provincie deze ontwikkeling niet meegenomen in de zienswijze. De provincie verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen.
Reactie gemeente:	1. t/m 3. <i>In de plantoelichting is nader ingegaan op de Ladder van duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. lid 2 Bro) en de toepassing daarvan op de in het bestemmingsplan "Zeiving Noord-West" voorziene uitbreiding van het bedrijventerrein "Zeiving Noord". Op deze plaats wordt dan ook primair naar de plantoelichting verwezen. Het ontwerpbestemmingsplan "Zeiving Noordwest" zag op de uitbreiding van het bestemmingsplan "Zeiving Noord" in twee fasen. Fase 1, direct aangrenzend aan dit bedrijventerrein, voorziet in een uitbreiding met 11 hectare (netto). Fase twee omvat de ontwikkeling van een bedrijventerrein van 7 hectare (netto), waarbij die ontwikkeling is afhankelijk gesteld van de verplaatsing van bedrijven van het te herstructureren bedrijventerrein "De Oven". Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en na bestuurlijk overleg met de provincie heeft de gemeenteraad besloten om de gehele tweede fase uit het voorliggende ontwerp van het bestemmingsplan "Zeiving Noord-West" te halen. Het bestemmingsplan zal alleen nog fase 1 omvatten. Anders dan waar de provincie in haar zienswijze van uitgaat, is de vraag van bestaande, in de gemeente Lingewaal, gevestigde bedrijven naar uitbreidingsruimte zo groot gebleken dat fase 1 (11 ha netto) geheel kan worden uitgegeven. Hiervan betreft circa 5,8 – 7 ha (netto)</i>

	uitbreidingsbehoefte van bestaande bedrijven die reeds gevestigd zijn op het bedrijventerrein "Zeiving Noord". De gronden op dit bedrijventerrein zijn nagenoeg uitgegeven, zodat een uitbreiding aangrenzend hieraan (op het te ontwikkelen bedrijventerrein "Zeiving Noordwest") in aanmerking komt. Het bestemmingsplan "Zeiving Noordwest" wil bovendien ruimte bieden aan de uitbreiding en verplaatsing van in de gemeente Lingewaal reeds gevestigde bedrijven die een omvang of uitbreidingsvraag hebben van meer dan 0,5 ha (netto). De gegevens van de provincie dat op bedrijventerrein "Vredebest" nog 3,6 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein vrij beschikbaar zou zijn voor nieuwvestiging van bedrijven zijn achterhaald. Uit nader onderzoek is de gemeente gebleken dat dit minder is, namelijk circa 2,3 hectare. Verwezen wordt naar de plantoelichting. Delen van het bedrijventerrein "Vredebest" zijn inmiddels ingericht en in gebruik genomen ten behoeve van de stalling van voertuigen en vrachtwagens. Voor bedrijven groter dan 0,5 hectare geldt dat zij zich niet kunnen vestigen op bedrijventerrein "Vredebest". Bedrijventerrein "Zeiving Noordwest" is geschikt voor de grootschaliger bedrijven. Dit speelt in op een aanwezige behoefte. Het haalbaarheidsonderzoek naar een volledige transformatie van bedrijventerrein is in mei 2014 door de gemeenteraad beëindigd. Hoewel het onderzoek betreffende de verplaatsing van Hermeta en een gedeeltelijke transformatie van gronden op bedrijventerrein "De Oven" nog gaande is, is de gemeente Lingewaal van mening dat er op dit moment onvoldoende basis ligt voor het bestemmen van de tweede fase bedrijventerrein op "Zeiving Noord West". Er is op dit moment onzekerheid over de haalbaarheid én de omvang van verplaatsing van bedrijven van "De Oven" naar "De Zeiving Noord West". Om deze reden is het bestemmingsplan "Zeiving Noord West" gewijzigd door fase 2 uit dit bestemmingsplan te laten. 4. In het ontwerp bestemmingsplan was ruimte voor zelfstandige kantoren opgenomen om bij een volledige transformatie van bedrijventerrein "De Oven" alle bedrijven van "De Oven" te kunnen verplaatsen naar bedrijventerrein Zeiving Noord West. Op "De Oven" zijn enkele zelfstandige kantoren gevestigd. Nu een <u>volledige</u> transformatie van "De Oven" op dit moment niet haalbaar is gebleken, vervalt het plandeel waarin de mogelijkheid tot het vestigen van zelfstandige kantoren was opgenomen. 5. De gemeente Lingewaal ziet naar aanleiding van de met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Zeiving Noordwest kenbaar gemaakte zienswijzen alsmede ambtshalve aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het plandeel in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming "Bedrijventerrein – uit te werken" hadden (de tweede fase) maakt geen onderdeel meer uit van het vast te stellen plan. Tevens is de mogelijkheid tot vestiging van zelfstandige kantoren uit het bestemmingsplan gehaald.
2. Rijkswaterstaat West Nederland - Zuid Ontvangen: 22 december 2014	Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid geeft aan dat zij geen inhoudelijk bezwaar heeft op het bestemmingsplan. De vooroverlegreactie van Rijkswaterstaat is naar tevredenheid verwerkt. Rijkswaterstaat attendeert de gemeente Lingewaal op het bereiken van de kritische I/C waarde van 0,9. Niet veel extra verkeer is nodig om een nieuw knelpunt te genereren. Duidelijk is wel dat de ontwikkeling van 'De Zeiving Noordwest' sec heel weinig extra verkeer op de A15 oplevert. Rijkswaterstaat onderzoekt de gemeente om bij andere, toekomstige ontwikkelingen in de gemeente Lingewaal, die bij dezelfde aansluiting plaats vinden met het bovengenoemde rekening gehouden.

Reactie gemeente:	Naar aanleiding van de onder de eerste zienswijze aangegeven wijziging in het bestemmingsplan (het laten vervallen van de tweede fase van 7 hectare) zal de verkeersdruk substantieel afnemen omdat in plaats van de eerder voorziene 18 hectare bedrijventerrein het nu de uitbreiding van het bedrijventerrein met 11 hectare betreft. In een aanvullende verkeersonderzoek zijn de gevolgen van de afname van het aantal hectaren bedrijventerrein op de verkeersontwikkeling weergegeven. Deze zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd. De gemeente Lingewaard zal bij toekomstige ontwikkelingen rondom deze afslag van de A15 de opmerking van Rijkswaterstaat betreffende het mogelijk bereiken van de kritische I/C waarde van 0,9 ter harte nemen. Voor het onderhavige plan heeft de opmerking van Rijkswaterstaat dus geen consequenties, maar is deze slechts als signaal bedoeld voor volgende plannen. Toekomstige ontwikkelingen buiten de ontwikkelingen die opgenomen zijn in voorliggend bestemmingsplan, behalve de gedeeltelijke verplaatsing van de Oven, worden op dit moment niet voorzien. De gemeente Lingewaard ziet naar aanleiding van de inspraakreactie geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
3. Israëls van Kessel Advocaten & Adviseurs namens van Dijkhuizen en Van Ekeren <i>Ontvangen: 8 januari 2015</i>	1. Indien er maakt bezwaar tegen het opnemen van benzinestations in de staat van bedrijfsactiviteiten van het ontwerp bestemmingsplan. Van Dijkhuizen heeft op nauwelijks 1 km. afstand van de rotonde langs de N848 een servicetankstation met daartoe dienende detailhandel in eigendom en exploitatie. Indien er is van mening dat het concurrentiebelang als gevolg van het bestemmingsplan voor deze direct belanghebbende wordt getroffen. Indien er is in hetzelfde marktsegment werkzaam en binnen hetzelfde verzorgingsgebied. Tevens wordt melding gemaakt van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk voor een tankstation en 3 vlaggenmasten op de locatie Zeiving 21 te Vuren. 2. De noodzaak tot uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein "Zeiving Noord" alsmede de informatie van de Oven en daarmee de verplaatsing van bedrijven van De Oven naar een locatie binnen de uit te werken bestemming "Bedrijven" in het ontwerp bestemmingsplan wordt ten onrechte gebaseerd op een actuele behoefte van slechts twee bestaande bedrijven in "Zeiving Noord". Dat in het stoplichtenmodel van het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) het gebied is aangegeven met code "groen" doet hier niets aan af. De code zou volgens indier inmiddels "geel/oranje" zijn. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen is duidelijk afgesproken dat zowel kwalitatief en kwantitatief er regionale afstemming dient plaats te vinden, rekening houdend met segmentering en regionale en lokale behoefte. In de toelichting is ten onrechte op het bovenstaande niet ingegaan. 3. Indien er geeft aan dat de regio en de provincie alleen groen licht afgeven als de marktvraag voldoende is aangetoond. Op Zeiving Noord, Vredebest en Hondsgemet zijn nog respectievelijk 0,3 ca. 4 en 17,4 hectare bedrijventerrein beschikbaar. In Gorinchem zijn op Oost II en Groote Haar nog circa 26 en 37 hectare bedrijventerrein beschikbaar. Indien er betoogt dat daarmee de behoefte aan en dus de noodzaak voor een nieuwe bedrijfslocatie ernstig valt te betwijfelen. 4. Indien er geeft aan dat in de raadsstukken bij vaststelling van het RPB door de gemeenteraad op 8 maart 2012 in bijlage A (factsheets bedrijventerreinen Rivierland) bij het onderdeel "doelgroepen" aangegeven wordt dat voor "Zeiving Noordwest" maximaal categorie 3 geldt, gericht op transport en machine. In het

	bestemmingsplan is ruimte gemaakt voor bedrijven tot en met categorie 4.2. Er bestaat bij indiener gereede twijfel of afstemming met de regio gemeenten hierover heeft plaats gevonden. 5. Indiener meent dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder moet bewerkstelligen dat een zorgvuldige afweging wordt gemaakt over duurzaam ruimtegebruik, waarbij de concrete (economische) behoefte/marktvraag aan een voorgenomen stedelijke ontwikkeling moet vaststaan. 6. Op 17 april 2014 is door de gemeenteraad besloten geen verder vervolg te geven aan het haalbaarheidsonderzoek voor transformatie van "De Oven". In de plandoelichting wordt slechts gesproken over twee bedrijven die verplaatsen. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan waar het de transformatie van "De Oven" betreft is niet gewaarborgd. 7. Indiener geeft aan dat er met de bestaande bedrijven op Zeiving Noord geen contractuele verplichtingen tot afname van bedrijfsgronden zijn aangegaan. Tevens zou er sprake zijn van langdurige leegstand in verband met het faillissement van KDC (ruim 0,5 hectare). Daarmee is ook de uitvoerbaarheid van fase 1 niet geborgd en wordt niet voldaan aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. 8. Volgens indiener zijn er binnen de regio en met name binnen Geldermalsen, in het gebied "Hondsgemet", ruimschoots gronden beschikbaar voor de realisatie van bedrijventerrein van de voorgestane omvang. En op korte afstand langs de A15 is binnen Gorinchem bedrijventerrein voor de doelgroep beschikbaar. Indiener stelt dat aan de tweede trede van de duurzaamheidsladder niet wordt voldaan. 9. Door indiener wordt uitgebreid ingegaan op de verkeersonderzoeken. De belangrijkste punten uit dit deel van de zienswijze zijn hieronder beknopt samengevat: a. In het mobiliteitsonderzoek van Rodoe wordt geconstateerd dat er zeker wachtrijen zullen ontstaan. In het later toegevoegde onderzoek van de Loendersloot groep wordt deze conclusie volledig weggeschreven, aldus indiener. b. er wordt voortgeblijven aan de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van een tankstation. c. er worden opstoppen verwacht op de rotonde. d. indiener geeft aan dat juist in het dal van de economische crisis verkeersstellingen zijn verricht. e. indiener vraagt zich af of er, naast belanghebbende Rijkswaterstaat, ook rekening is gehouden met andere belanghebbenden. f. indiener geeft aan dat langzaam verkeersroutes ontbreken. g. de rotonde is zou al beperkend zijn voor zwaar verkeer, laat staan voor LZV's. h. indiener stelt dat er geen rekening is gehouden met de drukte en met bestaand bedrijventerrein. i. indiener vreest stagnatie als gevolg van nog te realiseren tankstation. j. de aanwezigheid verkeersregelinstantie is niet meegenomen in de onderzoeken. k. de veerverbinding en als gevolg daarvan incidentele piekintensiteiten zijn niet meegenomen in de onderzoeken. l. de toepassing van de meerstrooksrotondeverkenner is niet geschikt voor deze enkelstrooksrotonde. m. de aanlevering van verkeersgegevens door bedrijven zelf is niet betrouwbaar.
--	---

	n. de berekende lengtes van wachtrijen die ontstaan komen niet overeen met de huidige situatie met veel langere wachtrijen. o. waarom is er aan Loendersloot een aanvullend advies gevraagd? 10. Er ontbreekt een exploitatieplan bij het bestemmingsplan. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daardoor, aldus inspreker, niet gegarandeerd. 11. Het bestemmingsplan is in strijd met het rijksbeleid als het gaat om de belangen van het erfgoed "Nieuwe Hollandse waterlinies (NHW)" zoals benoemd in bijlage 8 van het Barro (inundatiegebieden, grote openheid, groen en overwegend rustig karakter). Er wordt, aldus inspreker, volstrekt geen rekening gehouden met de openheid van het landschap. Bovendien is niet duidelijk wie het versterken van de oude landschaps- en inundatielijn met de aanleg van langgerekte en structureel rijke beplanting gaat bekostigen.
	1. De gemeente Lingewaal heeft de mogelijkheid tot vestiging van een benzinestation in het bestemmingsplan voor de Zeiving Noordwest opgenomen naar aanleiding van een inspraakreactie op het Voorontwerp bestemmingsplan. In beginsel zag de gemeente Lingewaal geen bezwaar tegen het opnemen van deze mogelijkheid, mits aanvullend zou worden bepaald dat het eventuele veiligheidsrisico op de omgeving beperkt dient te blijven. Het door indiener genoemde concurrentiebelang is geen ruimtelijke relevant belang dat de gemeente in de bij het bestemmingsplan "Zeiving Noord West" betrokken belangen afweegt. Het staat op basis van vaste jurisprudentie de gemeente niet vrij om te treden in concurrentiebelangen. Hoewel door indiener niet is gesteld noch aannemelijk is gemaakt dat geveesd moet worden voor een duurzame ontwikkeling van het voorzieningenniveau speelt dit in het onderhavige geval ook niet nu volgens vaste jurisprudentie voor de vraag of geveesd moet worden voor een duurzame ontwikkeling van het voorzieningenniveau doorslaggevend of inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Bij een benzinestation als waarop indiener doelt, is geen sprake van eerste levensbehoeften zoals in de jurisprudentie bedoeld. Verwezen wordt bijvoorbeeld naar Afdeling bestuursrechtspraak 30 oktober 2013, zaaknummer 201301888. 2. De gemeente Lingewaal is blijvend in gesprek met de regiogemeenten in de samenwerking Regio Rivierenland over afstemming van mogelijke nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinen. Er is een actualisatie van het RPB in de maak dat binnen enkele maanden ter vaststelling aan de gemeenteraden van de betrokken gemeenten zal worden voorgelegd. Het in 2012 vastgestelde RPB vormt op dit moment het toetsingskader voor de in het bestemmingsplan Zeiving Noord West voorziene uitbreiding van het bedrijventerrein Zeiving Noord. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat het te ontwikkelen bedrijventerrein "Zeiving Noord West" eerste fase (11 hectare) de huidige aanduiding "Groen" die het in het RPB heeft in het kader van de herijking van het RPB zal verliezen. De tweede fase van het bedrijventerrein "Zeiving Noord West" is – zoals in de beantwoording van de zienswijze van de provincie al aangegeven – uit het voorliggende bestemmingsplan gehaald. In het RPB is de eventuele ontwikkeling hiervan pas na 2020 in beeld. Op dit moment heeft de tweede fase in het RPB dan ook de aanduiding "Rood". Het voorliggende bestemmingsplan heeft enkel nog betrekking op de eerste fase van de uitbreiding van het bedrijventerrein

	"Zeiving Noord". De actuele behoefte van deze fase is aangetoond en in de plantoelichting nader verantwoord. Indiener geeft aan dat op de bedrijventerreinen "Zeiving Noord", "Vredebest" en "Hondsgemet" nog respectievelijk 0,3 ca. 4,0 en 17,4 hectare bedrijventerrein beschikbaar is. Het bedrijventerrein "Zeiving Noord" is nagenoeg compleet uitgegeven, er resteert nog ca. 0,3 hectare. Dit is onvoldoende om aan de vastgestelde behoefte te voldoen. Aan de overzijde van de A15, op bedrijventerrein "Vredebest", is niet de door de indiener aangegeven ca. 4,0 hectare, maar een beperkter oppervlak van ongeveer 2,3 hectare bedrijventerrein vrij beschikbaar voor uitgifte. In de plantoelichting is dit nader verantwoord. De vraag naar 11,0 hectare nieuw bedrijventerrein Zeiving Noordwest is voornamelijk (7,0 - 8,0 hectare) bepaald door bestaande bedrijven die reeds op het bedrijventerrein "Zeiving Noord" zijn gevestigd. Deze bedrijven willen aangrenzend aan of in de nabijheid van hun huidige locatie uitbreiden. In deze behoeftevraag kan "Vredebest" niet voorzien. Tevens is de actuele behoeftevraag overwegend bepaald door grootschaliger bedrijven met een omvang vanaf 0,5 hectare. Ook hierin kan "Vredebest" niet voorzien. Tenslotte geeft indiener aan dat in Gorinchem op de bedrijventerreinen "Oost II" en "Grote Haar" nog circa 26 en 37 hectare bedrijventerrein beschikbaar. Zoals in de plantoelichting aangegeven zijn er tussen de Regio Rivierenland en de provincie afspraken gemaakt in verband met de planning en programmering van bedrijventerreinen in de regio. De gemeente Gorinchem behoort niet tot de gemeente die samenwerken in de Regio Rivierenland. De in het bestemmingsplan Zeiving Noord West voor de eerste fase voorziene ontwikkeling betreft (de uitbreiding van) een lokaal bedrijventerrein ten behoeve van overwegend lokaal (in de gemeente Lingewaal) gevestigde bedrijven. De in verband hiermee geconstateerde actuele lokale behoefte is door de Regio onderdeel gemaakt van de regionale behoefte. Het aanbod op bedrijventerreinen "Oost II" en "Grote Haar" valt buiten het regionale aanbod. Het aanbod op het bedrijventerrein "Hondsgemet" (gemeente Geldermalsen) is betrokken bij het aanbod in de Regio Rivierenland. Overigens is de aanname van indieners niet correct. Op bedrijventerrein "Oost II" was in het plan 26 hectare bedrijventerrein beschikbaar voor vrije uitgifte, doch een aanzienlijk deel daarvan is inmiddels uitgegeven. Verder geldt voor bedrijventerrein "Grote Haar" aan de A27 dat het bestemmingsplan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in 2012 is vernietigd. Op dit moment is alleen sprake van de plaatsing van drie windmolens op het terrein. Een nieuw bestemmingsplan is weliswaar in voorbereiding, maar wordt niet eerder dan in 2016 in procedure gebracht. Van concreet aanbod van bedrijfspcelen op "Grote Haar" is dan ook geen sprake. Zoals aangegeven komt de behoefte van bestaande bedrijven die reeds in de gemeente Lingewaal gevestigd zijn. Het zijn over het algemeen bedrijven met lokale binding en overwegend werknemers uit de kernen van de gemeente Lingewaal. De bedrijventerreinen "Grote Haar" (indien gerealiseerd) en "Oost II" in Gorinchem en het bedrijventerrein "Hondsgemet" in Geldermalsen voorzien niet in deze behoefte. 4. Indiener geeft aan dat voor de "Zeiving Noord West" maximaal milieucategorie 3 zou moeten gelden, zoals is opgenomen bij vaststelling van het RPB door de gemeenteraad op 8 maart 2012 in bijlage A (factsheets bedrijventerreinen Rivierenland) bij het onderdeel "doelgroepen". Voor het bestaande bedrijventerrein "Zeiving Noord", waarvan de in het onderhavige bestemmingsplan voorziene ontwikkeling een uitbreiding is, geldt al dat
--	---

	bedrijven tot maximaal categorie 4.2 zijn toegestaan. De gemeente Lingewaal ziet in de Zeiving Noord en Zeiving Noordwest, vanwege de ligging aan de A15 en niet in de directe omgeving van woongebieden, juist een geschikte locatie om grootschaliger bedrijven met een hogere milieucategorie toe te staan. Verwezen wordt naar de plantoelichting. 5. In de plantoelichting is nader ingegaan op de Ladder van duurzame verstedelijking en de toepassing daarvan in verband met de in het onderhavige bestemmingsplan voorziene uitbreiding van het bedrijventerrein Zeiving Noord. 6. Het onderzoek naar een gedeeltelijke transformatie van bedrijventerrein "De Oven" is op dit moment onvoldoende concreet. De gemeente Lingewaal heeft daarom besloten de tweede fase van het bedrijventerrein uit het vast te stellen bestemmingsplan Zeiving Noord West te halen. 7. Met het logistieke bedrijf dat ca. 4,0 hectare wil uitbreiden op de Zeiving Noord West en een gevestigd bedrijf op Zeiving Noord dat met 2,0 hectare wil uitbreiden is al geruime tijd geleden een koopovereenkomst gesloten. Met de overige bedrijven die willen uitbreiden dan wel vestigen op Zeiving Noord West worden in het begin van 2015 overeenkomsten gesloten. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is verzekerd. Het faillissement van KDC zal geen langdurige leegstand veroorzaken. KDC was geen eigenaar maar huurder van een beperkt deel van dit pand. De verhuurder van het pand is momenteel in overleg met een nieuwe huurder. De nieuwe huurder opteert, naast de huur van het bestaande bedrijfsperceel, voor uitbreiding op Zeiving Noord West. 8. In de plantoelichting is nader ingegaan op de Ladder van duurzame verstedelijking en de toepassing daarvan in verband met de in het onderhavige bestemmingsplan voorziene uitbreiding van het bedrijventerrein Zeiving Noord. Verder wordt verwezen naar de beantwoording hiervoor onder 3. 9. a. De rapportage van Buro Rodoe is een inventarisatie van het bestaande wegennet, de mogelijke knelpunten hiervan (zoals de aansluiting van de Laaglandseweg op de Azewijnseweg), het verslag van de huidige verkeersintensiteit door middel van verkeerstellingen en de berekening van de toekomstige verkeersintensiteit. Tot slot is met een handmatige berekening bestudeerd of er op de capaciteit van de wegen en de rotonde knelpunten zouden ontstaan. Loendersloot Advies heeft de handmatige berekening van Buro Rodoe nader en preciezer uitgewerkt met behulp van het hiervoor geëigende programma Meerstrooksrotondeverkenner. De resultaten hiervan zijn leidend, mede doordat de provincie dit ook al had ondersteund met een aanvullende berekening. Tevens heeft Loendersloot Advies bestudeerd of het effect van de ontwikkeling een effect heeft op het hogere wegennet. b. In de berekeningen zijn de te verwachten verkeersintensiteit van het tankstation en mogelijk invloed hebbende andere ontwikkelingen toegevoegd. c. Uit de berekeningen, verricht met het geëigende programma de Meerstrooksrotondeverkenner, door zowel Loendersloot als door provincie Gelderland, is gebleken dat er capaciteit voldoende is. De situatie zal door het verkleinen van het project (fase 2 komt te vervallen) positief worden beïnvloed. d. De rapportage van Rodoe is gebaseerd op verkeerstellingen verricht in december 2013. De provincie Gelderland rekende met een autonome groei van 0,5% per jaar bedraagt. Vóór de economische crisis ging de
--	--

provincie uit van een groei van 1 tot 1,5% per jaar.

In het onderzoek ten behoeve van het ontwerp is door Buro Rodoe uitgegaan van een autonome groei van 1,5% per jaar, tot het planjaar 2024. De reden voor deze hogere aanname is dat uitgegaan van een meest ongunstige ontwikkeling van het wegverkeer. De ontwikkelingen in de omgeving (zoals ook het tankstation en reeds vastgestelde bestemmingsplannen) zijn meegenomen in de berekeningen.

Daarnaast is er een vergelijking gemaakt met de aanwezige verkeersmodellen van de gemeente. Uit de vergelijkingen is gebleken dat er geen significante afwijkingen tussen de verkeersmodellen en de verkeerstellingen zijn geconstateerd.

e. Rijkswaterstaat draagt zorg voor het landelijke wegennet. Een van de prioriteiten is het voorkomen van opstoppen op het lager gelegen wegennet. Indien opstoppen op het lager gelegen wegennet optreden, is de kans groot dat doorstroming op het landelijk wegennet wordt belemmerd. In het onderzoek is het lager gelegen wegennet (de provinciale wegen en aansluiting daarop) dan ook meegenomen.

f. Langs de provinciale wegen en op de rotonde zijn vrijliggende fietspaden aanwezig. Het gemotoriseerd verkeer heeft voorrang. De wegen op het bedrijventerrein zijn erftoegangswegen. Hierop wordt langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer met elkaar gemengd.

g. Alle voertuigen worden omgerekend naar personenauto-equivalente (pae). In het rapport van Rodoe is daarnaast ook de draaicirkels van vrachtwagens en LZV's bestudeerd. De rotonde kent geen knelpunten. De aansluitende wegen kennen aandachtspunten. Hieraan dient aandacht te worden besteed bij het planontwerp. In de verkeersonderzoeken zijn hier suggesties voor gedaan. Deze meer gedetailleerde aandachtspunten hebben geen invloed op het bestemmingsplan.

h. De studies met de meerstrooksrotondeverkenner zijn gericht op de drukste uren (spitsuren, of de uren dat er veel vrachtverkeer zal aankomen/ vertrekken).

i. Het tankstation maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Bij het ontwerp van het tankstation dient rekening te worden gehouden met voldoende opstelruimte.

j. Op het wegvak zijn VRI's aanwezig. In het rapport van Loendersloot is hiermee rekening gehouden.

k. Bij de verkeersberekeningen van de meerstrooksrotondeverkenner is uitgegaan van de hoogste uurintensiteit. Wachtrijen zijn niet uitgesloten, ook niet in de rapportage van Loendersloot, maar een weerslag op het hoger wegennet is klein.

l. De meerstrooksrotondeverkenner is een geëigend programma om ook enkelstroksrotondes door te rekenen.

m. Vervoersbedrijven kennen een goede inschatting van hun eigen ontwikkeling. Het is dan ook zeer redelijk om aan te nemen dat de gegevens van de vervoersbedrijven als een betrouwbare inschatting zijn aan te merken.

n. De in de onderzoeken benoemde lengtes van wachtrijen zijn de gemiddelde lengtes in het drukste uur.

o. zie beantwoording bij punt a.

Algemeen: de aanpassing van het bestemmingsplan, waarbij de tweede fase komt te vervallen zal een drastische afname van de verkeersintensiteiten als gevolg van het plan met zich mee brengen. De gevolgen van het laten vervallen van de tweede fase worden in een apart document weergegeven. Dit aanvullende verkeersdocument zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

4. M. van Willigen, mede namens BV v/h Gebr. Van Willigen Ontvangen: 7 januari 2015	10. De gemeente heeft met de initiatiefnemer/grondeigenaar een anterieure overeenkomst gesloten en is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor. 11. In de toelichting van het bestemmingsplan is in de paragrafen 2.1.3, 2.2.3 en 2.2.4 uitgebreid aandacht besteed aan het nationale en provinciale beleid ten aanzien van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de doorwerking daarvan in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Zeivings Noordwest wordt aldus gewijzigd dat het westelijke plandeel (fase II, uit te werken bedrijvenbestemming) vervalt. De invloed van het plan op de openheid van het landschap is daarom geringer. In de plantoelichting is dit nader onderbouwd. De kosten voor de landschappelijke inpassing van het plan (het versterken van de oude landschaps- en inundatielijn en de aanleg van langgerekte beplanting, watergangen etc.) komen voor rekening van de initiatiefnemer/grondeigenaar. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst die is gesloten tussen de gemeente Lingewaal en de ontwikkelaar.
	1. Duurzaamheidsladder Indiener geeft aan dat de duurzaamheidsladder onjuist is toegepast. De behoefte is niet of althans onvoldoende concreet in beeld, wordt zwaar overschat, bestaand bedrijventerrein buiten de regio wordt buiten beschouwing gelaten en de (toekomstige) bereikbaarheid en verkeerssituatie is zeer matig tot slecht of zelfs onaanvaardbaar te noemen. 2. Behoeft fase 2 De behoefte voor fase 2 is véél te voorbarig en dit deel van het bestemmingsplan dient niet te worden vastgesteld. Nu andere bedrijven zich na 2020 zich in de tweede fase alleen mogen vestigen als hier in fase 1 geen ruimte meer voor is maakt dat de kring van kopers voor fase 2 zeer beperkt is, waardoor de (economische) uitvoerbaarheid van fase 2 zeer discutabel is. Indiener heeft sterk de indruk dat de gemeente snel een tweede fase in het plan wil meenemen om zo mogelijk toekomstige belemmeringen als gevolg van het toekomstige paraplubestemmingsplan Nieuwe Hollandse Waterlinie voor te zijn. Dit getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening, maar slechts van strategisch handelen. Alleen hierom zou fase 2 niet vastgesteld mogen worden. 3. Behoeft fase 1 De behoefte voor de invulling van fase 1 door twee uitbreidende bedrijven is niet of althans onvoldoende onderbouwd. De geïnteresseerde bedrijven zijn geanonimiseerd en er is geen enkele harde toezegging of overeenstemming In de regio is nog voldoende bedrijventerrein beschikbaar zowel in Gorinchem als op Vredebest. De indiener geeft aan dat zijn markt- en concurrentiepositie op bedrijventerrein Vredebest onevenredig wordt aangetast met het vaststellen van dit bestemmingsplan. In de regio is sprake van bovenmatige leegstand van bestaand bedrijfsmatig vastgoed en een overaanbod van uitgeefbaar bedrijventerrein. Diverse bedrijventerreinen in de directe omgeving (Zeivings, Zeivings Noord, Vredebest, Gorinchem Oost) kampen met leegstand van bestaande bedrijfslocaties. Indiener geeft aan dat hier geen oog voor is.

	4. Verkeersafwikkeling en rotonde De verkeersafwikkeling en rotonde zijn zowel dor Loendersloot als door Rodoe onderschat. Bovendien spreken die elkaar in hun onderzoek tegen, waardoor uitkomsten ervan onvoldoende blijik geven van een toekomstige vrije doorstroming en veilige afwikkeling van verkeer. Indiener heeft er bezwaar tegen dat deze onderzoeken al dan niet op onderdelen worden gevolgd en ten grondslag worden gelegd aan dit bestemmingsplan. De huidige rotonde is niet berekend op ook maar de minste toename van verkeer. 5. Detailhandel volumineuze goederen Met de bestemming "Detailhandel volumineuze goederen" treedt concurrentie op met de toegestane gelijklopende bestemming op bedrijventerrein Vredebest. De bestemming "Detailhandel volumineuze goederen" moet op basis van deze overwegingen worden geschrapt. 6. Waterhuishouding en riolering Er is nog geen waterhuishoudingsplan en rioleringsplan beschikbaar, terwijl in de watertoets van Econsultancy gesteld wordt dat deze plannen moeten worden opgesteld vóór vaststelling, aldus indiener. Er is geen sprake van een zorgvuldige voorbereiding en er is geen mogelijkheid tot inspraak. In de nota van inspraak wordt gesteld dat onderhoud bij voorkeur varend zal worden gedaan, terwijl in de watertoets wordt genoemd dat bij voorkeur een tweezijdig onderhoudspad van 4m' wordt aangehouden. Dit biedt geen enkele zekerheid voor belanghebbende. Ook wordt gesproken over verkennende gesprekken met een grondeigenaar in het noorden van het plangebied. Verkennende gesprekken bieden op geen enkele wijze zekerheid over de grondverwerving, waardoor de mogelijkheden tot waterberging niet gezekeerd zijn en het plan dus niet kan worden vastgesteld. Ten aanzien van riolering wordt in de eerdere reactienota aangegeven dat een duurzame en toekomstbestendige oplossing met een nieuw rioolgemaal en een nieuwe persleiding via het tracé van de Graaf Reinaldweg op dit moment wordt onderzocht. Dit is voor belanghebbende onacceptabel. Eerst dient een waterhuishoudkundig plan te worden opgesteld en gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Alleen dan is te beoordelen of de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Eventuele kosten van de nog op te stellen plannen en de kosten welke het gevolg zijn van deze plannen kunnen niet meer worden meegenomen in het kostenverhaal van het bestemmingsplan. Indiener stelt dat ook deze kosten zullen worden afgewenteld op de gemeenschap. 7. Exploitatieplan Bezwaarmaker geeft aan dat het exploitatieplan ontbreekt, waardoor kostenverhaal onzeker is, zeker gelet op de noodzakelijke aanpassingen aan de omliggende infrastructuur 8. Tot slot Bezwaarmaker geeft aan dat het ontwerp bestemmingsplan aantoonbaar gebreken vertoont en dat de gevolgde procedure in strijd is met meerdere beginselen van behoorlijk bestuur. Behoefte naar nieuw bedrijventerrein is niet of althans onvoldoende aangetoond. Indiener stelt dat het ontwerp bestemmingsplan op deze wijze niet kan worden vastgesteld. Indiener verzoekt tenslotte om rekening te houden met ingebrachte argumenten en bezwaren en het ontwerp
--	---

Reactie gemeente:	bestemmingsplan in gewijzigde vorm en met alle bijbehorende onderzoeken opnieuw ter inzage te leggen, compleet met de nodige waarborgen voor de omgeving en belanghebbenden. 1. t/m 3. In de plantoelichting is nader ingegaan op de Ladder van duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. lid 2 Bro) en de toepassing daarvan op de in het bestemmingsplan "Zeiving Noord West" voziene uitbreiding van het bedrijventerrein "Zeiving Noord". Op deze plaats wordt dan ook primair naar de plantoelichting verwezen. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van de provincie en van Israëls van Kessel Advocaten & Adviseurs. 4. Ter zake van deze zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van Israëls van Kessel Advocaten & Adviseurs (onderdeel 9) 5. Concurrentie als zodanig is geen ruimtelijk relevant belang. Volgens de provinciale Ruimtelijke Verordening Ruimte Gelderland zijn grootschalige detailhandel-voorzieningen op perifere locaties toegestaan, indien deze vanwege specifieke ruimtelijke eisen - volumineuze goederen - en veiligheidseisen binnenstedelijk moeilijk inpasbaar zijn. Het bestemmingsplan Zeiving Noord West is hiermee in overeenstemming. 6. In de watertoets van Econsultancy is niet opgenomen, zoals indier steld, dat vóór vaststelling van het bestemmingsplan er een waterhuishoudingsplan en rioleringsplan beschikbaar dient te zijn. In de watertoets van Econsultancy is opgenomen dat, voorafgaand aan de realisatie van het plan, aan de hand van de uitgangspunten uit de watertoets en in overleg met waterschap Rivierenland en gemeente Lingewaal het watersysteem nader uitgewerkt dient te worden in een waterhuishoudingsplan en rioleringsplan. Uiteraard zullen deze plannen tijdig beschikbaar zijn. Over kostenverhaal voor het opstellen van de plannen en de uitvoering van de plannen zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. De duurzame en toekomstbestendige oplossing met een nieuw rioolgemaal en een nieuwe persleiding via het tracé van de Graaf Reinaldweg is inmiddels verder uitgewerkt. Het tracé is bekend. Het nieuwe rioolgemaal en de persleiding gaan onderdeel uitmaken van het waterhuishoudings- en rioleringsplan. Algemeen: naar aanleiding van het laten vervallen van de tweede fase is de watertoets geactualiseerd en bij het bestemmingsplan gevoegd (datum: 26 januari 2015). In de watertoets is geconcludeerd dat in de (herziene) planuitwerking voldoende ruimte beschikbaar is om de waterbergingsopgave te kunnen bergen. De aanwending van gronden, benodigd voor de opgave voor waterberging, is door middel van overeenkomsten met eigenaren gezekeerd. 7. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijzen van Israëls van Kessel Advocaten & Adviseurs (onderdeel 10) 8. Naar aanleiding van de met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Zeiving Noordwest alsmede op grond van ambtshalve overwegingen is het bestemmingsplan gewijzigd. Naar de mening van de gemeente voldoet het gewijzigde plan aan op grond van een goede ruimtelijke ordening te stellen eisen, vertoont het geen gebreken en is de procedure van het bestemmingsplan correct gevolgd.
--------------------------	---

Ambtshalve wijzigingen

De toelichting van het bestemmingsplan is geactualiseerd en aangepast naar aanleiding van het laten vervallen van de tweede fase van het bedrijventerrein. Alle toelichtende teksten en toelichtende plaatjes zijn toegespitst op beperktere planomvang met een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Zeiving Noord met 11 hectare.

De verbeelding, behorende bij het bestemmingsplan, is aangepast. Het plangebied is verkleind.

Tevens is, naar aanleiding van het verkleinen van het plangebied, de watertoets herzien en is er een aanvullende verkeersnotitie opgesteld. Beide onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Onder 3.5.4 "Parkeren" is in de regels aanvullend opgenomen dat het bevoegd bezag, onder voorwaarden, door middel van een omgevingsvergunning kan afwijken van de in de gemeentelijke parkeernota voorgeschreven parkeernormen. Daarbij dient te worden aangetoond dat op grond van het aantal werknemers en/of het aantal bezoekers een geringer aantal parkeerplaatsen op eigen terrein aanvaardbaar is en dat het doelmatig gebruik van gronden in de omgeving niet onevenredig wordt beperkt.

