

Nota zienswijzen en staat van wijzigingen

bestemmingsplan “Hoekeindseweg 119”

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Zienswijzen	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie	2
1.4 Eindconclusie zienswijzen	17
 Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen	 17
2.1 Inleiding	17
2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	17
 Hoofdstuk 3 Overzicht wijzigingen	 18

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (paragraaf 1.2) en een weergave van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie op de zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (paragraaf 1.3).

1.2 Procedure

In de Staatscourant en in het gemeenteblad van 17 juli 2017 is bekend gemaakt dat met ingang van 18 juli 2017 tot en met 28 augustus 2017 het ontwerpbestemmingsplan “Hoekeindseweg 119” met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0130-ONTW ter inzage lag. Het plan was in te zien via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en via de viewer van de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. Reclamant 1: De Haij & Van der Wende advocaten namens [omwonende]

Brief d.d. 18 augustus 2017, ingekomen 21 augustus 2017 (I17.29898)

2. Reclamant 2: Stichting Achmea Rechtsbijstand namens [omwonende]

Brief d.d. 28 augustus 2017, ingekomen per fax op 28 augustus 2017, per post op 1 september 2017 (I17.31324)

3. Reclamant 3: Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Brief d.d. 17 juli 2017, ingekomen 24 juli 2017 (I17.26953)

De ontvangen zienswijzen zijn tijdig verstuurd, ontvankelijk en worden inhoudelijk beoordeeld. Hieronder is een (ambtshalve) samenvatting gemaakt van de zienswijzen en is per zienswijze een gemeentelijke beoordeling en conclusie vermeld.

Reclamant 1:

Samenvatting

a. Relatie met bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk

Reclamant stelt dat het plangebied van onderhavig bestemmingsplan onderdeel had moeten zijn van het bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk. Het bevreemdt reclamant dat het bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk eerder is vastgesteld dan het bestemmingsplan Hoekeindseweg 119. Door het plangebied Hoekeindseweg 119 uit de besluitvorming omtrent het buitengebied te halen heeft dat tot gevolg dat de samenhang tussen beide bestemmingsplannen niet goed uit te verf komt, hoewel zij onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Het bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk is consoliderend van aard. Het uitbreiden en faciliteren van bedrijfsgronden in combinatie met bedrijfswoningen, strookt niet met de groenstructuur in het direct aangrenzende deel van het buitengebied en niet met het consoliderende karakter van het grotere plan. Het bestemmingsplan is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk. Het bestemmingsplan Hoekeindseweg 119 zou ook consoliderend van aard moeten zijn, in lijn met het bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk.

b. Strijdigheid met de gemeentelijke structuurvisie

Uit de gemeentelijke structuurvisie deel A blijkt dat het plangebied bestemd is voor glastuinbouw met groene verbindingen. Het plan voorziet in de ontwikkeling van gronden met bedrijven in combinatie met bedrijfswoningen. Dat is strijdig met de structuurvisie en om die reden onwenselijk.

c. Behoefte aan bedrijven en bedrijfswoningen

In de notitie inspraak- en overlegreacties staat dat de mogelijk gemaakte combinatie van bedrijven en bedrijfswoningen een bijzondere niche in de markt faciliteren. Omdat het niet zou gaan om een standaard bedrijventerrein, maar om een kleinschalige ontwikkeling van hoge kwaliteit. Hieruit blijkt niet dat de met het plan beoogde ontwikkeling een objectieve behoefte bestaat. Waaruit blijkt de behoefte aan gronden met bedrijven in combinatie met bedrijfswoningen? Reclamant heeft het idee dat de ruimtelijke ontwikkeling wordt gedictieerd door projectontwikkelingsinitiatieven. Dat is ongewenst. Een toelichting op de behoefte waar het plan in zou voorzien en de noodzaak daarvan is volgens reclamant onontbeerlijk.

d. Bezonningsplan

Reclamant voorziet dat de in het bestemmingsplan toegestane ontwikkelingen zijn gebruiksgenot aantasten, met name het uitzicht, de bezonning en de toename van geluidsoverlast. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn de bebouwingsmogelijkheden teruggebracht op de bedrijfskavel naast het perceel van reclamant. Het is echter niet duidelijk wat de gevolgen daarvan zijn. Is er een bezonningsplan opgesteld? Zo nee, op welke andere wijze is dan aandacht aan dit aspect besteed. Gevreesd wordt dat achtertuin in de schaduw komt te liggen.

e. M.e.r.-beoordeling

Reclamant legt een relatie tussen de bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk en Hoekeindseweg 119 en de gevolgen voor de m.e.r.-plicht. Is er sprake van een noodzakelijke, voorafgaande toetsing? Zo ja, dat zou dan een forse nieuwe vertraging op gaan leveren, die wellicht niet nodig was geweest als de plangebieden niet waren gesplitst. Reclamant wil graag weten wat effectief de extra vertraging is. En is van mening dat er een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden.

f. Strijdigheid met provinciaal beleid

Het bestemmingsplan verhoudt zich niet met de structuurvisie Zuid-Holland 2020. Het uitbreiden en faciliteren van bedrijfsgronden in combinatie met bedrijfswoningen strookt niet met de hoofdpoging: “verbondenheid tussen stad en land”. Een van provinciale belangen is de versterking van het stedelijk netwerk en de verbetering van interne en externe bereikbaarheid. Dat gaat uit van “intensief benutten van ruimte in bestaand bebouwd gebied”. Het plangebied is echter in de huidige situatie voor het grootste deel onbebouwd. Het provinciaal belang versterking van het stedelijk netwerk is derhalve geen argument voor de vaststelling van het plan Hoekeindseweg 119.

De provinciale Verordening Ruimte 2014 geeft ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit aan dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, maar onder een aantal voorwaarden. Volgens reclamant past de ruimtelijke ontwikkeling niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. In dat geval dient de ruimtelijke kwaliteit te zijn gewaarborgd door een integraal ontwerp, waarin ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving, daar is evenmin sprake van.

g. Planschade

Reclamant geeft aan dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan hij aanzienlijke schade zal lijden en zich dien aangaande alle rechten voorbehoudt.

Beoordeling

a. Relatie met bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk

Er bestaat geen relatie met het bestemmingsplan voor het buitengebied van Bleiswijk afgezien van het feit dat de plannen aan elkaar grenzen. Er is dan ook geen reden te veronderstellen dat onderhavig bestemmingsplan consoliderend van aard moet zijn, in lijn met het bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk. Het plangebied Hoekeindseweg 119 is nooit onderdeel geweest van het plangebied voor het Buitengebied Bleiswijk. Bovendien is de gemeenteraad bevoegd om voor elk afzonderlijke ontwikkeling en/of gebied een bestemmingsplan vast te stellen.

Voordat het bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk is vastgesteld was aan de westzijde van de N209 het bestemmingsplan Overbuurtsche Polder van kracht. Tegen dat bestemmingsplan is ten aanzien van het perceel Hoekeindseweg 119 beroep ingesteld bij de Raad van State. De Raad van State heeft bij uitspraak van 13 augustus 2008 geoordeeld dat de provincie (goedkeuringsbesluit van het bestemmingsplan) zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de bestemming “Agrarische doeleinden” met als subbestemming “Glastuinbouw” voor het perceel uitvoerbaar is. Deze uitspraak is mede aanleiding geweest om voor het perceel een andere ontwikkeling dan glastuinbouw mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan en de ontwikkeling staat los van het glastuinbouwgebied. Door de vorm en ligging is het perceel niet bruikbaar voor glastuinbouw. De beoogde kleinschalige bedrijfsmatige ontwikkeling sluit aan op de naastgelegen bedrijven (o.a. Diepvriesunit) en de woningen aan het lint Hoefweg.

b. Strijdigheid met de gemeentelijke structuurvisie

In paragraaf 3.1.3 van de toelichting wordt ingegaan op de structuurvisie. Daarin is een uitsnede weergegeven van de bij de visie behorende plankaart. De ontwikkeling is niet in strijd met de structuurvisie. Het plangebied ligt in de bestemming ‘behoud cultuurhistorisch waardevolle karakter linten’ en niet in de bestemming ‘glastuinbouw’. In bovengenoemde paragraaf is uiteengezet dat het plan past bij de schaal en maat van het lint en daarom in lijn is met de structuurvisie.

De aanduiding ‘uitbouw groene recreatieve routes’ betreft een gewenste recreatieve verbinding tussen de noordkant van het Annie M.G. Schmidtpark en de Rottemeren, aansluitend op het bestaande (recreatief) fietspad ten oosten van de N209. Op dit moment worden geen plannen ontwikkeld voor deze verbinding. Het is dan nu ook geen reden om de planontwikkeling aan de Hoekeindseweg 119 tegen dan wel aan te houden. Het betreft daarnaast een indicatief tracé. Bij de mogelijke toekomstige planontwikkeling zal een tracé worden bepaald, rekening houdend met allerlei fysieke barrières en belemmeringen. In het plangebied wordt een strook vrij gehouden van bebouwing (de bouwvlakken liggen niet strak op de grens van het plangebied). Er is in het plangebied voldoende ruimte om een verbinding mogelijk te maken, het plan maakt het niet onmogelijk.

c. Behoeftte aan bedrijven en bedrijfswoningen

Zoals in het ontwerpbestemmingsplan onder paragraaf 3.2 van de toelichting over de regionale behoefte is beschreven maakt dit plan de combinatie van bedrijven met bedrijfswoningen mogelijk en faciliteert daarmee een bijzondere niche in de markt. Het gaat hierbij niet om een standaard bedrijventerrein, maar een kleinschalige ontwikkeling van hoge kwaliteit.

Toevoeging van maximaal 4.500 m² bedrijfsruimte is in verhouding tot de totale voorraad aan bedrijventerreinen (233 hectare, waarvan circa 50% bebouwd, oftewel zo’n 1,17 miljoen m²)

dermate beperkt, dat de ruimtelijke effecten op de bestaande voorraad nihil zijn. Onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand) als gevolg van deze nieuwe stedelijke ontwikkeling worden dan ook niet verwacht.

Geconcludeerd wordt dat er binnen de gemeente Lansingerland geen hard planaanbod beschikbaar is met een vergelijkbaar profiel als de beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling van Hoekeindseweg 119. De totale vraag naar bedrijfsruimte tot 2.000 m² bedraagt circa 6 tot 7 hectare. Het totale aanbod aan bedrijventerreinen, exclusief de veilinggebonden locaties en het regionale terrein voor grootschalige logistiek (Prisma), bedraagt circa 54 hectare netto. Kwalitatieve analyse van het planaanbod resulteert in de conclusie dat Oudeland en Leeuwenhoekweg zich vooral richten op (middel)grote bedrijven (>2.000 m²) die behoefte hebben aan ruimere kavels dan op Hoekeindseweg 119 worden aangeboden. De beoogde doelgroep voor de Hoekeindseweg 119 is daarmee niet te vergelijken met de eindgebruikers op Leeuwenhoekweg en Oudeland. Op Oudeland zijn twee kavels beschikbaar met een min of meer vergelijkbare omvang als op de Hoekeindseweg 119, maar beide kavels zijn door ligging en vorm, weinig geschikt voor de beoogde doelgroep (reguliere MKB bedrijven). Geconcludeerd wordt dat de vraag naar bedrijfsruimte van 600 tot maximaal 1.600 m² (zoals beoogd op de Hoekeindseweg 119) binnen het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen niet of nauwelijks kan worden opgevangen. Bovendien ligt de leegstand in de gemeente onder frictieniveau (aanbod-voorraadratio van 2,6%). De toevoeging van maximaal 4.500 m² bedrijfsruimte op een totale voorraad van circa 1,17 miljoen m² zorgt daarmee niet voor onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand). Zowel kwantitatief als kwalitatief is er behoefte aan bedrijfsruimte op Hoekeindseweg 119.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van paragraaf 3.2 van de toelichting.

d. Bezonningsplan

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is in het ontwerpbestemmingsplan de afstand van de nieuwe bebouwing (bouwvlak) tot de perceelsgrens van reclamant vergroot van 10 naar 20 meter. Binnen die strook is een groenbestemming opgenomen en de bestemming “bedrijventerrein” zonder bouwvlak. Op grond van deze aanpassing wordt niet verwacht dat er in de achtertuin van reclamant schaduw hinder kan ontstaan.

Naar aanleiding van deze zienswijze is een bezonningsplan opgesteld voor de gangbare momenten (21 maart/september, juni en december). Uit het bezonningsplan blijkt dat bij de maximaal toelaatbare bebouwingsvariant er geen schaduwwerking optreedt op de tuin van reclamant. Uit het bezonningsplan blijkt eveneens wat het effect is van de eigen erfbeplanting op het perceel van reclamant. Het bezonningsplan wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Zie verder de beantwoording onder 2 e.

e. M.e.r.-beoordeling

Bij de beantwoording onder punt a is ingegaan op het feit dat er geen relatie bestaat tussen onderhavig bestemmingsplan en het bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk. Zo kan er ook geen relatie worden gelegd tussen de bestemmingsplannen en de m.e.r.-plicht. Het zijn afzonderlijke bestemmingsplannen waarbij afzonderlijk is geoordeeld of er sprake is van een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht.

In paragraaf 6.9 wordt ingegaan op de milieueffectrapportage. Geconcludeerd is dat een MER niet aan de orde is omdat de ontwikkeling niet valt binnen de in bijlage C en D opgenomen categorieën van het Besluit m.e.r. (ruimschoots onder de drempelwaarden). De extra toetsing waar reclamant op doelt (vormvrije m.e.r.-beoordeling) is met de onderzoeken bij dit plan (hoofdstuk 6 van de toelichting) al uitgevoerd en levert dus geen extra vertraging op.

Op 16 mei 2017 is het Besluit milieueffectrapportage aangepast. Voor dit plan heeft dat tot gevolg dat er een apart besluit moet worden genomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan over het al dan niet maken van een MER of een mer-beoordeling. Dit besluit zal door het college voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan worden genomen.

f. Strijdigheid met provinciaal beleid

Mede naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State (zie punt a) heeft de provincie in 2011 op de functiekaart het perceel gewijzigd van glastuinbouwbedrijfsgebied naar stads- en dorpsgebied. Argumenten daarvoor waren onder andere dat door de vorm en ligging het perceel niet bruikbaar is voor glastuinbouw en dat een kleinschalige bedrijfsmatige ontwikkeling, in aansluiting op de naastgelegen bedrijven en woningen aan het lint Hoekeindseweg voor de hand ligt.

In paragraaf 3.1.2 van de toelichting is beschreven dat het plan in overeenstemming is met het provinciale beleid. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. De bij het bestemmingsplan opgenomen beeldkwaliteitsparagraaf en de paragrafen 2.3, 4.2 en 5.2 van de toelichting gaan ook in op de fysieke en visuele overgang van het plan naar de omgeving en inpassing in de omgeving.

g. Planschade

Binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van dit plan kan reclamant een verzoek om planschade indienen. Dat verzoek wordt dan in behandeling genomen conform de Planschadeverordening Lansingerland 2010. De kern voor de beoordeling van de aanvraag om planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime (dus niet de feitelijke situatie) en het nieuwe planologische regime. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan op de volgende punten:

- Het bezonningsplan wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting;
- Paragraaf 6.9 wordt geactualiseerd en het college zal voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een afzonderlijk besluit nemen;
- Paragraaf 3.2 wordt aangepast door de behoefte uitgebreid toe te lichten.

Reclamant 2:

Samenvatting

a. Flora en Fauna onderzoek

De Ecologische Quikscan is van 7 juni 2012 en daarmee niet meer actueel. Het rapport is niet geactualiseerd. Indien een bestuursorgaan inderdaad gebruik maakt van gegevens en onderzoeken die ouder zijn dan twee jaar, dan vereisen het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel, dat het bevoegde bestuursorgaan nader motiveert waarom die gegevens nog immer actueel zijn. Aan deze verzwaarde motiveringsplicht is in dit geval niet voldaan. Dit vormt een gebrek aan het bestreden besluit.

b. Verkeersonderzoek

Reclamant geeft aan dat het verkeersonderzoek geen grondslag biedt voor de conclusie in de toelichting. De bezwaren uit de inspraakreactie ten aanzien van de gevolgen voor het verkeer worden herhaald:

- De Hoekeindseweg kan de stroom fietsers niet aan die zowel in de ochtend als in de middag gebruik maakt van beide zijdes van de weg. Deze fietsen vaak met 4 of 5 naast elkaar, opgeteld 10 fietsers naast elkaar. Er hebben al ongelukken plaatsgevonden. Daar dient bij de planvorming rekening mee te worden gehouden. Het intensiveren van het verkeer door een bedrijventerrein te plaatsen zal het gevaar groter maken dan het reeds is. Voorkomen is beter dan genezen. Daarom moet daar rekening mee worden gehouden in het ontwerpbestemmingsplan. In het bestemmingsplan komt de verkeersveiligheid/het garanderen daarvan onvoldoende aan de orde.
- De weg is te smal voor een goede draaicirkel. Door het toevoegen van stelconplaten in de berm kunnen de draaicirkels gehaald worden. Groenvoorzieningen zijn hierdoor aangetast of verdwenen. De Hoekeindseweg is niet gebouwd op een extra aansluiting. Door het toevoegen van een extra ontsluiting ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan worden de bezwaren van reclamant niet weggenomen maar nemen juist toe.
- Het mogelijk maken van twee ontsluitingen impliceert naar de mening van reclamant dat 1 ontsluiting voor een bedrijventerrein met deze grootte kennelijk niet volstond. Maar dat zegt meteen iets over de grootte en impact op de directe omgeving van dit plan. Die is aanzienlijk en dat wordt onvoldoende erkend door de gemeente.

- De extra ontsluiting doet echter niets aan de drukte op de Hoekeindseweg. De intensiteit op de Hoekeindseweg zal enkel toenemen. De functie van de weg als connectie tussen twee dorpen is niet berekend op de intensiteit.
- De aansluitingen van de Hoekeindseweg naar de N209 zijn niet aangepast naar het gebruik van vrachtwagens vanwege de beperkte draaicirkel. Een vrachtwagen die voor het stoplicht staat blokkeert beide zijdes van de weg met als gevolg grote opstoppen voor auto's en fietsers.

c. Ladder Duurzame Verstedelijking

De Ladder is van toepassing ten opzichte van deze ruimtelijke ontwikkeling. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er dient onderzoek gedaan te worden naar de behoefte aan dit soort gecombineerde bedrijfspanden/woningen. In de inspraaknota en de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesproken over een bijzondere niche in de markt. Waarop deze bewering is gebaseerd is onduidelijk. Er wordt alleen over een verwachting gesproken dat er voldoende vraag is. Elke onderbouwing in de vorm van een (markt)onderzoek ontbreekt. Ten aanzien van de stelling dat de ontwikkeling van hoge kwaliteit is en zich in een niche markt bevindt beschouwt reclamant als aannames. Deze aannames zijn geen feiten en voldoen daarom niet. Reclamant geeft aan dat er in de gemeente meerdere vergelijkbare initiatieven zijn die al geruime tijd te koop staan. Hiermee staat ook de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan ter discussie.

d. Woningbouwbeleid

Reclamant vraagt zich af hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot het eigen woningbouwbeleid. Een onderbouwing hoe deze ontwikkeling past binnen de woningvoorraad en voorziet in een behoefte in de regio ontbreekt. Dit maakt het besluit qua motivering en zorgvuldigheid gebrekkig.

e. Afstand tot perceelsgrenzen

De bedoeling van het plan is dat er binnen 20 meter van de perceelsgrens van de bestaande woningen geen bedrijven komen in milieucategorie 2. Dat is echter niet vastgelegd op de plankaart. Op de plankaart zijn geen functieaanduidingen vastgelegd waarin deze beperking is opgenomen. In de huidige opzet kunnen tot aan de perceelsgrens van reclamant bedrijven in zowel milieucategorie 1 en 2 gevestigd worden. Achter op het perceel van reclamant staan schuren, daarvandaan zal ook afstand van 20 meter in acht genomen moeten worden.

f. Voorgenomen afstanden geen garanties op minder overlast

Reclamant ziet graag de strook Groen van 10 meter uitgebreid naar een groenbestemming van 20 meter. Nu kan op een strook van 10 meter opslag plaatsvinden of parkeren van (grote) voertuigen, gepaard gaande met geluid, stank en andere soort overlast.

Het is onduidelijk wat binnen de eerste 10 meter is toegestaan. Daar moet meer duidelijkheid over komen om te voorkomen dat dit leidt tot ongewenste toekomstige handhavingstrajecten.

Er dient een regeling opgenomen te worden waarbij een bestemming Groen wordt opgenomen voor de betreffende strook grond die bedrijfsmatig gebruik en bebouwing uitsluit.

g. Lijst van uitgesloten bedrijven

Er blijven bedrijven uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan die vergelijkbaar zijn qua overlast met de wel uitgesloten (doorgestreepte) bedrijven. Als voorbeeld wordt genoemd dat hotels, cafés en nachtclubs niet zijn toegestaan. Echter dansscholen en fitnesscentra zijn niet doorgestreept. Beide zijn avond/nacht zaken met een hoog horeca gehalte. Daarnaast zijn veel bedrijven niet doorgehaald die wel degelijk een grote belasting zullen geven op het wegnemen. Reclamant heeft daarom de lijst met bedrijven toegevoegd en daarbij de bedrijven doorgehaald die naar mening van reclamant eveneens uitgesloten moeten worden om de overlast zoveel als mogelijk te beperken.

h. Groene inpassing

Op bladzijde 19 van de toelichting wordt gesproken over de vereiste groene inpassing op grond van de Visie Transformatiegebied. Uit het bestreden besluit blijkt echter niet hoe deze groene inpassing gegarandeerd wordt. Er kan dan ook niet gezegd worden dat er in dit opzicht wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

i. Nadelige gevolgen voor het woon- en leefgenot

Uit het ontwerpbesluit blijkt niet dat voldoende rekening is gehouden met de belangen van reclamant en andere bewoners aan de Hoekeindseweg. Het gaat om de volgende factoren:

- Het woongenot zal direct afnemen;
- Het vrije uitzicht zal compleet verdwijnen;
- Gevolgen voor de zonuren;
- Geluidsoverlast;
- Stankoverlast.

j. Handhaafbaarheid

Het gebied direct naast Hoekeindseweg 119 en 141 kent op dit moment meerdere illegale bebouwingen/hallen. De gemeente heeft tot op heden nog geen zichtbare actie ondernomen op deze bebouwingen. Reclamant herhaalt dan ook zijn vrees voor de standvastigheid van de gemeente namens de bewoners naar een ontwikkelaar.

Gevreesd wordt voor onderhuur aan bedrijven die niet voldoen aan het bestemmingsplan, of voor bedrijfsuitbreidingen die niet voldoen aan het bestemmingsplan. De eerder aangehaalde daadkracht van de gemeente en het vertrouwen dat de gemeente adequaat zal reageren heeft reclamant niet. In het verleden heeft een rechtszaak moeten plaatsvinden voor de geluidsoverlast van de koelunits op een dak van een pad gelegen aan de Hoekeindseweg. Ook hier heeft de gemeente geen vuist kunnen maken. Daarnaast vreest reclamant dat wanneer enkele bedrijfsruimtes leegkomen dat deze gevoelig worden voor criminaliteit en hij vreest dan ook voor zijn veiligheid.

k. Waardedaling woning

Reclamant vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bestemmingsplan. Omdat bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

l. Ontwerpbestemmingsplan niet vaststellen

Gevraagd wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen. En anders wordt gevraagd tegemoet te komen aan de zienswijze en het plan aan te passen. Reclamant is ten allen tijde bereid om mee te denken over een alternatieve oplossing.

Beoordeling

a. Flora en Fauna onderzoek

Zoals reclamant terecht aangeeft verdient het aanbeveling om het onderzoek uit 2012 te actualiseren of te motiveren waarom de gegevens uit het onderzoek van 2012 nog actueel zijn. Het onderzoek is geactualiseerd. Uit het geactualiseerde onderzoek d.d. 31 oktober 2017 is gebleken dat er een aantal nadere onderzoeken noodzakelijk zijn. Deze nadere onderzoeken zijn in gang gezet maar zijn op het moment van schrijven van deze nota nog niet afgerond. Het staat evenwel de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg omdat er pas gestart kan worden met verstorende en/of sloopwerkzaamheden wanneer de aanvullende onderzoeken zijn afgerond en eventueel een ontheffing is verleend op basis van de Wet natuurbescherming.

Paragraaf 6.7.2 wordt geactualiseerd en het nieuwe onderzoek zal het onderzoek uit 2012 vervangen in de bijlagen bij de toelichting.

b. Verkeersonderzoek

Het aantal fietsers dat via de Hoekeindseweg fietst is (op basis van de verkeerstellingen uit september 2017) zonder meer behoorlijk. Niet onlogisch omdat er langs de N209 geen fietspaden aanwezig zijn en de fietsers daarom samen met het overige verkeer gebruik maken van de parallel gelegen verkeersinfrastructuur. Ter hoogte van het plangebied is dit de Hoekeindseweg. Een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom, waarvoor een maximumsnelheid van 60 km/uur geldt. De huidige relatief lage verkeersbelasting duidt er op dat de Hoekeindseweg vooral alleen wordt gebruikt door bestemmingsverkeer en daarmee goed functioneert. Dat fietsers in groepsverband (vooral in de piekperioden de schoolgaande jeugd) met meer dan het wettelijk maximum aantal van 2 naast elkaar fietsen is te wijten aan het fiets-/verkeersgedrag waarvoor de wegbeheerder niet verantwoordelijk kan worden gehouden. Dat

fietzers ervoor kiezen om in voorkomende gevallen met meer dan twee naast elkaar te fietsen houdt echter ook verband met het relatief beperkte aandeel snelverkeer. Er zijn in de huidige situatie op bepaalde wegvakken Hoekeindseweg méér fietsers dan automobilisten, waardoor fietsers letterlijk ook meer de ruimte krijgen en dan ook nemen om met meerderen naast elkaar te fietsen. Wanneer de verhouding tussen het aandeel fiets- en autoverkeer wijzigt en het autoverkeer toeneemt zullen fietsers minder gemakkelijk met teveel naast elkaar fietsen en daarmee worden de fietsers meer gedwongen zich aan de geldende verkeersregels (maximaal met twee naast elkaar) te houden. De intensivering van het verkeer vindt slechts plaats op een klein deel van de Hoekeindseweg, namelijk van het kruispunt met de N209 tot een van de twee ingangen tot het bedrijventerrein, een afstand van circa 200 meter.

De Hoekeindseweg is als erftoegangsweg (buiten de bebouwde kom) bij uitstek een type weg die bedoeld is voor het ontsluiten van erven. Dat er bij een (nieuwe) erfaansluiting aanpassingen plaatsvinden om het type verkeer dat moet worden ontsloten op een adequate wijze te accommoderen is een logisch gevolg. Niet alleen in het belang van het type bestemmingsverkeer met bijbehorende bochtstralen waarmee gerekend moet worden, maar juist ook om te voorkomen dat bij het in- of uitrijden verkeersonveilige situaties op de Hoekeindseweg ontstaan vanwege ongewenste extra benodigde manoeuvres van vrachtverkeer. Een erfaansluiting die voorziet in voldoende manoeuvreerruimte is verkeersveiliger en de gevolgen ervan voor het huidige groen zijn ondergeschikt aan het belang van de verkeersveiligheid op de Hoekeindseweg.

De beoogde nieuwe uitrit biedt vanwege de benodigde bochtstralen voor het vrachtverkeer meer mogelijkheden voor de inrichting van het plangebied vanwege het ruimtebeslag ter plaatse van de noordelijk gelegen insteekweg naar de verschillende bedrijfskavels die daar aan komen te liggen. Voor de hoeveelheid te verwerken verkeer (intensiteit) is een tweede erfaansluiting zeker niet noodzakelijk, maar wel wenselijk in het voordeel van de reclamant. Waardoor een deel van het toekomstig te verwachten (vracht-)verkeer niet langs de woning van reclamant zal rijden. Het is nog wel aan de wegbeheerder (provincie Zuid-Holland) om te bepalen of toestemming wordt verleend voor deze uitrit waar de planontwikkelaar vanuit is gegaan.

Ten gevolge van het plan neemt de hoeveelheid van het verkeer op de Hoekeindseweg toe. Op basis van kengetallen is de te verwachten verkeerstoename berekend op ruim 400 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Volgens het recent uitgevoerde verkeersonderzoek (mechanische dwarsdoorsnedetelling) is de verkeersbelasting op de Hoekeindseweg in de huidige situatie gemiddeld circa 640 motorvoertuigen op een weekdag en circa 665 motorvoertuigen per etmaal op een werkdag. De intensiteiten op de Hoekeindseweg zullen daarmee ten gevolge van het plan naar verwachting op een waarde van circa 1.085 mvt/etmaal uitkomen. Voor een 60 km-zone erftoegangsweg (bubeko) is dat een geringe hoeveelheid verkeer. Bij een verkeersbelasting boven de 3.000 mvt/etmaal wordt van een erftoegangsweg (bubeko) ge-

steld dat deze van een hogere categorie is. Daarbij geldt ook nog dat de parallelle wegenstructuur niet bedoeld is voor doorgaand verkeer en zo ook niet voor verkeer tussen de kernen Bergschenhoek en Bleiswijk, dat zoveel mogelijk gebruik dient te maken van de N209. De huidige relatief lage verkeersbelasting duidt er ook op dat deze parallelstructuur vooral alleen wordt gebruikt door bestemmingsverkeer en daarmee goed functioneert. Er is derhalve geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat de Hoekeindseweg het huidige maar ook het toekomstige bestemmingsverkeer niet kan verwerken.

De aansluiting van de Hoekeindseweg op de N209 ter plaatse van het met een verkeersregelininstallatie (VRI) geregelde kruispunt is met toepassing van overrijdbare bochtverruimingen (rammelstroken) ingericht op het verwerken van grotere voertuigen, zoals deze de huidige percelen bedienen en daarmee ook de nieuw beoogde ontwikkeling op het perceel Hoekeindseweg 119. Het kruispunt is zonder meer geschikt om vrachtverkeer op een adequate wijze te kunnen verwerken.

Paragraaf 2.3.3 van de toelichting wordt naar aanleiding van het bovenstaande geactualiseerd (recente verkeersstelling). Ook wordt bijlage 1 bij de toelichting (notitie verkeer) geactualiseerd.

c. Ladder Duurzame Verstedelijking

De financiële haalbaarheid van het plan staat niet ter discussie. Er is een overeenkomst gesloten tussen gemeente en ontwikkelaar. Daarmee is de planvorming financieel haalbaar. De ontwikkelaar ontwikkelt het plangebied voor eigen rekening en risico. Ten aanzien van de behoefte naar de beoogde bedrijfskavels en woon-werkkavels wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1c.

d. Woningbouwbeleid

Bedrijfswoningen zijn een specifiek, kwalitatief segment, waarvan in de gemeente Lansingerland momenteel geen planaanbod beschikbaar is. Bovendien is de leegstand in dit marktsegment onder frictieniveau (vergelijkbaar met de reguliere woningmarkt). Het toevoegen van enkele bedrijfswoningen voorziet daarmee in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Bovendien heeft het toevoegen van maximaal vijf bedrijfswoningen op het totaal van 400 woningen per jaar in de gemeente geen ongewenste ruimtelijke effecten en heeft geen ongewenst effect op lokaal en regionaal niveau.

In de nieuwe paragraaf 3.2 van de toelichting wordt hierop ook uitgebreider ingegaan.

e. Afstand tot perceelsgrenzen

De afstand is juist wel opgenomen op de verbeelding. Binnen een afstand van 20 meter vanaf de perceelsgrens bij de woning tot het bouwvlak van de bestemming “Bedrijventerrein” is geen bebouwing mogelijk. Gezien van het perceel van reclamant is er eerst een 10 meter

strook met de bestemming “Groen” en vervolgens 10 meter een bedrijfsbestemming zonder bouwvlak. Per abuis is de functieaanduiding niet opgenomen op de verbeelding waarbij een koppeling is gelegd naar artikel 3.2.4 lid d. Dat wordt hersteld.

Niet wordt ingezien waarom een afstand van 20 meter tot de schuren in acht moet worden genomen. De schuren hebben geen woonfunctie. Er is bij het plan rekening gehouden met de afstand tot de woningen.

Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder 2 f.

f. Voorgenomen afstanden geen garanties op minder overlast

In artikel 4.1 wordt lid d verwijderd waardoor parkeren binnen de bestemming “Groen” niet meer is toegestaan.

Opslag op onbebouwde gronden/terreinen wordt in beperkte mate toegestaan. Daarvoor wordt aan artikel 3 een regeling toegevoegd zodat duidelijk is wat de maximale maatvoering en afstanden zijn. Ter plaatse van de strook bedrijven met categorie 1 (zie beantwoording 2 e) wordt de aanduiding opgenomen “specifieke vorm van bedrijventerrein - buitenopslag uitgesloten”.

Parkeren op de bestemming “Bedrijventerreinen” buiten het bouwvlak is mogelijk. Het is niet aannemelijk dat dat zal leiden tot overlast. Gelet op de toegestane milieucategorie zijn koelwagens etc. uitgesloten.

g. Lijst van uitgesloten bedrijven

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn in het ontwerpbestemmingsplan een aantal bedrijven doorgehaald. Het gaat te ver om nog meer bedrijven op de lijst door te halen. Er moeten ook nog wel een aantal mogelijkheden overblijven voor de ontwikkeling anders staat de haalbaarheid van het plan voor de ontwikkelaar onder druk. De hinder voor reclamant wordt beperkt door het vastleggen van de maximale milieucategorie en afstanden tot de woning.

h. Groene inpassing

Aan de bestemming “Bedrijventerrein” wordt een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing toegevoegd. Daarbij wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan. Het bestaande Beeldkwaliteitsplan wordt aangevuld met een inrichtingsschets/beplantingsplan als landschappelijke inrichting. Het Beeldkwaliteitsplan ziet ook op de inrichting van het perceel met de bestemming “Groen”.

In aanvulling daarop wordt een allonge gesloten op de anterieure overeenkomst, maar dat valt in feite buiten het bestemmingsplan omdat het een privaatrechtelijke overeenkomst betreft tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

i. Nadelige gevolgen voor het woon- en leefgenot

Ten opzichte van de feitelijke situatie is er sprake van een wijziging voor het woon- en leefgenot. Er is echter met de planvorming op zorgvuldige wijze rekening gehouden met de belangen van reclamant. Zie daarvoor de beantwoording van de overige punten van deze zienswijze. Er is sprake van een ontwikkeling die past op de locatie.

j. Handhaafbaarheid

Het perceel naast Hoekeindseweg 119 en 141 heeft al geruime tijd de aandacht van de gemeente. De illegale situatie is geïnventariseerd en hangende een handhavingstraject wordt door de eigenaar gewerkt aan een plan dat een einde maakt aan de illegale bebouwing. Het college van burgemeester en wethouders heeft eind augustus 2017 besloten in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan waarbij de nieuwe bedrijfsbebouwing, ter vervanging van de illegale bebouwing, ruimtelijk en landschappelijk goed wordt ingepast.

Het gebruik van de gebouwen dient overeenkomstig het bestemmingsplan plaats te vinden. Is dat niet het geval dan zal er handhavend worden opgetreden conform het handhavingsbeleid van de gemeente Lansingerland. Dat kan in gang worden gezet door inventarisatie van de gemeente of doordat er een verzoek om handhaving wordt ingediend door derden. Het spreekt voor zich dat de ontwikkelaar als uitgever van de gronden zelf in de hand heeft welke bedrijven zich vestigen. Bij de verkoop van een bestaand gebouw aan een ander zal bij de verkoop duidelijk worden gemaakt welke functies mogelijk zijn op grond van het bestemmingsplan.

Is er sprake van criminele activiteiten in de een van de gebouwen dan is dat een zaak voor handhaving door de politie en het Openbaar Ministerie en een mogelijke sluiting van het pand op last van de burgemeester op grond van zijn bevoegdheid in het kader van de handhaving van de openbare orde en veiligheid.

k. Waardedaling woning

Binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van dit plan kan reclamant een verzoek om planschade indienen. Dat verzoek wordt dan in behandeling genomen conform de Planschadeverordening Lansingerland 2010. De kern voor de beoordeling van de aanvraag om planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime (dus niet de feitelijke situatie) en het nieuwe planologische regime. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

Door een aantal planaanpassingen is het risico op planschade beperkt. Het zoeken naar een andere locatie voor deze ontwikkeling is niet aan de orde.

l. Ontwerpbestemmingsplan niet vaststellen

Reclamant is betrokken geweest in de fase tussen voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan. Het plan is aangepast door meer afstand tussen de woning en het bouwvlak van de bestemming bedrijven. Daarnaast is een tweede ontsluiting opgenomen om het verkeer te spreiden en daarmee te voorkomen dat al het verkeer over de ontsluiting naast de woning van reclamant wordt geleid. Alles overwegende wordt de raad voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan op de volgende punten:

- Paragraaf 6.7.2 wordt geactualiseerd naar aanleiding van de geactualiseerde ecologische quickscan.
- De ecologische quickscan d.d. 31 oktober 2017 wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting en vervangt de ecologische quickscan uit 2012.
- Paragraaf 2.3.3 wordt geactualiseerd.
- Bijlage 1 bij de toelichting wordt geactualiseerd en vervangt de notitie verkeer uit 2016.
- De functieaanduiding 'bedrijf van categorie 1' wordt opgenomen op het perceel achter dat van reclamanten, tussen de groenstrook en het bouwvlak.
- In artikel 4.1 wordt lid d verwijderd waardoor parkeren binnen de bestemming "Groen" niet meer is toegestaan.
- Aan artikel 3.1.1 wordt een lid toegevoegd waarin buitenopslag wordt benoemd;
- Aan artikel 3.4.4 wordt een specifieke gebruiksregel voor buitenopslag toegevoegd;
- De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - buitenopslag uitgesloten' wordt opgenomen op dezelfde strook als die van de functieaanduiding 'bedrijf van categorie 1';
- Bij artikel 3 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de landschappelijke inpassing.

Reclamant 3:

Samenvatting

De VRR kan zich vinden in de wijze waarop haar vooroverlegreactie is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Beoordeling

Hiervan wordt kennis genomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan op de punten zoals aangegeven in de puntsgewijze conclusies bij de beoordeling van de zienswijzen. In hoofdstuk 3 is een opsomming van deze wijzigingen opgenomen.

2. STAAT VAN WIJZIGINGEN

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die verbeterd/verduidelijkt kunnen worden. Het betreft diverse redactionele aanpassingen in de plantoelichting die niet uitputtend worden opgesomd. Daarnaast hebben zich nog een aantal ontwikkelingen voorgedaan in het plangebied die leiden tot onderstaande ambtshalve wijzigingen.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Regels

Wijziging 1:

Artikel 3.2.6 lid d wordt verwijderd.

Motivering

In artikel 3.2.3 lid a staat al dat er maximaal 5 bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Wijziging 2:

Artikel 3.2.4 d wordt verplaatst naar een nieuw artikel 3.1.2 (Specifiek).

Motivering

Dat is de gebruikelijke plaats dergelijke functieaanduidingen. Een uitzondering ten opzichte artikel 3.1.1. onder a (Algemeen).

Wijziging 3:

Aan artikel 3.2 wordt een voorwaardelijke verplichting gekoppeld (nieuw artikel 3.2.2a, de rest vernummerd):

“3.2.2a Voorwaardelijke verplichting -1

De bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen pas gebouwd worden als de gronden zijn verkaveld, en de gebouwen - en woningen de bouwvorm krijgen, conform de principes van de Beeldkwaliteitsparagraaf, dat als bijlage 2 bij de regels is opgenomen”

Motivering

In aanvulling op hetgeen in de regels is bepaald is het voor de uitvoering van het plan wenselijk dat de gebouwen en bedrijfswoningen worden gerealiseerd conform de bepalingen uit de Beeldkwaliteitsparagraaf.

Wijziging 4:

In artikel 3.2.4 lid a en lid b worden de woorden ‘bedrijf’ en ‘bedrijven’ vervangen door ‘bedrijfsgebouw(en)’.

Motivering:

Bij de maatvoering en aantallen gaat het om de bedrijfsgebouwen zoals gedefinieerd in artikel 1.18. Het kan voorkomen dat er in één bedrijfsgebouw meerdere bedrijven/bedrijfsactiviteiten zijn gevestigd.

Wijziging 5:

Artikel 3.4.3 lid b en c worden vervangen door te verwijzen naar de Nota parkeernormen.

Motivering:

Paragraaf 2.3.3. van de toelichting (verkeer) en bijlage 1 bij de toelichting (verkeer) zijn geactualiseerd. Ook ten aanzien van het parkeren. De wijziging van artikel 3.4.3 lid b en c sluit daarop aan.

3 OVERZICHT WIJZIGINGEN

Voor de volledigheid is hieronder een opsomming opgenomen van de wijzigingen in de regels en de aanpassingen in de toelichting ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan die voortkomen uit de beoordeling van de zienswijzen en de ambtshalve beoordeling.

Regels

- In artikel 4.1 wordt lid d verwijderd waardoor parkeren binnen de bestemming “Groen” niet meer is toegestaan;
- Aan artikel 3.1.1 wordt lid c toegevoegd:
“c. *buitenopslag ten behoeve van het eigen bedrijf*”
- Aan artikel 3.4.4 wordt een specifieke gebruiksregel toegevoegd:
“*Buitenopslag*”

Voor buitenopslag geldt dat:

- a. de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder mag bedragen dan 3 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-buitenopslag uitgesloten' buitenopslag niet is toegestaan."

- Artikel 3.2.6 lid d wordt verwijderd.
- Artikel 3.2.4 d wordt verplaatst naar een nieuw artikel 3.1.2 (Specifiek).
- Aan artikel 3.2 wordt een voorwaardelijke verplichting gekoppeld (nieuw artikel 3.2.2a, de rest vernummerd):

"3.2.2a Voorwaardelijke verplichting - 1
De bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen pas gebouwd worden als de gronden zijn verkaveld, en de gebouwen - en woningen de bouwvorm krijgen, conform de principes van de Beeldkwaliteitsparagraaf, dat als bijlage 2 bij de regels is opgenomen"
- Aan artikel 3.2 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de landschappelijke inpassing (nieuw artikel 3.2.2b, de rest vernummerd):

3.2.2b Voorwaardelijke verplichting - 2
De bouw van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen is uitsluitend toegestaan indien voorzien wordt in de realisatie en instandhouding van een landschappelijke inpassing binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' en 'Verkeer', een en ander conform de inrichtingschets/beplantingsplan zoals opgenomen in de Beeldkwaliteitsparagraaf, dat is opgenomen als bijlage 2 bij de regels.
- In artikel 3.2.4 lid a en lid b worden de woorden 'bedrijf' en 'bedrijven' vervangen door 'bedrijfsgebouw(en)'.
- Artikel 3.4.3 lid b en c komen als volgt te luiden:

b. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland' die op 29 april 2014 in werking is getreden, of de rechtsopvolger daarvan.

c. van het bepaalde onder b. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Toelichting

- Het bezonningsplan wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting;

- Paragraaf 6.9 wordt geactualiseerd en het college zal voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een afzonderlijk besluit nemen;
- Paragraaf 3.2 wordt aangepast door de behoefte uitgebreid toe te lichten;
- Paragraaf 6.7.2 wordt geactualiseerd naar aanleiding van de geactualiseerde ecologische quick scan;
- De ecologische quickscan d.d. 31 oktober 2017 wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting en vervangt de ecologische quickscan uit 2012.
- Paragraaf 2.3.3 wordt geactualiseerd.
- Bijlage 1 bij de toelichting wordt geactualiseerd en vervangt de notitie verkeer uit 2016.

Verbeelding

- De functieaanduiding 'bedrijf van categorie 1' wordt opgenomen op het perceel achter dat van reclamanten, tussen de groenstrook en het bouwvlak;
- De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - buitenopslag uitgesloten' wordt opgenomen op dezelfde strook als die van de functieaanduiding 'bedrijf van categorie 1';